



Julkisivuyhdistys r.y.



TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO
Talorakennustekniikka



JUKO - OHJEISTOKANSIO JULKISIVUKORJAUSHANKKEEN LÄPIVIEMISEKSI

HANKESUUNNITTELU

Viranomaisohjaus julkisivukorjaushankkeessa päivitetty 9/2005

*TkL Martti Hekkanen
VTT*

JUKO-ohjeistokansio on tarkoitettu henkilöille, jotka pystyvät soveltamaan annettuja ohjeita, ymmärtämään niihin liittyvät rajoitukset sekä ottamaan vastuun niiden soveltamisesta omassa työssään. Aineiston laajuuden takia on mahdollista, että siinä esiintyy ristiriitaisuuksia, jopa suoranaisia virheitä. Vaikka valmistelutyöhön on osallistunut lukuisa joukko julkisivukorjaamisen osaajia, ei Julkisivuyhdistys, sen jäsenet tai valmistelutyöhön osallistuneet henkilöt, yritykset tai yhteisöt ota vastuuta annetuista ohjeista.

JUKO ohjeistokansio on toistaiseksi koekäytössä. Havaituista virheistä ja puutteista pyydetään ilmoittamaan Julkisivuyhdistykselle (email. info@julkisivuyhdistys.fi).

JUKO – JULKISIVUKORJAUSTEN TUOTTEISTUS

Hankesunnittelu

Viranomaisohjaus korjaushankkeessa

YHTEENVETO

Tässä luvussa käsitellään viranomaisohjausta julkisivukorjaushankkeessa. Pääsääntöisesti julkisivuun kohdistuva korjaus vaatii aina rakennusluvan. Lupamenettelyssä on kuntakohtaisia eroja, jonka vuoksi korjaushankkeeseen ryhtyvän tulee aina ensimmäiseksi selvittää tilanne omassa kunnassaan.

Kuntien rakentamisjärjestyksessä saattaa lisäksi olla rajoituksia korjausmenetelmien käytölle. Vanhoissa kaupunkikeskustoissa esimerkiksi ulkonäköä muuttavien korjausten tekeminen voi olla hankalaa. Myös ikkunoiden korjauksessa voi rakennusvalvontaviranomainen edellyttää alkuperäisen väriytyksen säilyttämistä.

JUKO OHJEISTOKANSIO

A RAKENNUKSEN YLLÄPITO	B HANKE-SUUNNITTELU	C KORJAUS-SUUNNITTELU	D RAKENTAMIS-VAIHE	E KORJATUN RAKENTEEN YLLÄPITO
A1 Kiinteistönpitostrategiat	B1 Korjaushankkeen osapuolet	C1 Suunnittelun valmistelu	D1 Rakennusvaiheen organisaatio, urakamuodot ja toteutus	E1 Julkisivukorjauksen käyttö ja huolto-ohje
A2 Korjaushanke asunto-osakeyhtiössä	B2 Rakenteet ja korjausmahdollisuudet	C2 Suunnittelun ohjaus	D2 Korjausurakan vastaanotto	
A3 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	B3 Korjaustarpeen selvittäminen ja kuntotutkimukset			
	B4 Korjaustavan valinta			
	B5 Rahoitustarkastelut			
	B6 Viranomaisohjaus julkisivukorjaushankkeessa			

KORJAUSTAPAKUVAUKSET

Yleiskuvaukset
Suunnitteluohjeet

ELIKAARIKUSTANNUSLASKENTA-OHJELMA JUKO.xls

Investointikustannukset
Elinkaarikustannusten vertailu

Sisällysluettelo

1	JULKISIVUKORJAUKSEN LUVANVARAISUUS	3
1.1	JULKISIVUKORJAUKSESSA TARVITTAVAT VIRANOMAISLUVAT	3
1.2	SUUNNITTELIJOIDEN KELPOISUUS JA NAAPUREIDEN KUULEMINEN.....	3
1.3	LUPAHAKEMUKSEN KÄSITTELY	4

1 JULKISIVUKORJAUKSEN LUVANVARAISUUS

1.1 Julkisivukorjauksessa tarvittavat viranomaisluvut

Rakennushankkeen yleistä lupaprosessia on käsitelty tarkasti KH-tiedoston ohjekortissa 90-00324 (lokakuu 2002). Rakentamisen luvanvaraisuuden ja lupajärjestelmän perustana on Maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 luvut 17,18 ja 19 sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 895/1999 luku 11. Suomen rakentamismääräyskokoelman osan RakMk A2 Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat määräykset ja ohjeet täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta suunnittelun, suunnitelmien sisällön ja esitystavan sekä rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden osalta.

Julkisivukorjausten laajuus ja luonne vaihtelevat voimakkaasti. Yleisenä periaatteena voidaan pitää, että aina ennen hankkeeseen ryhtymistä tulee olla yhteydessä paikalliseen rakennusvalvontaviranomaiseen, joka harkitsee minkä tyyppisen luvan hanke edellyttää. On huomattava, että vähäisetkin muutokset julkisivuissa, ovat aina rakennuslupaa vaativia. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voi neuvoa, mitä vaatimuksia korjaustyö aiheuttaa yleisten liikennealueiden osalta ja miten tontin rajalle ulottuvissa korjauksissa tulee menetellä. Kuntien teknisen toimen internet-sivuilta saa tietoa kuntakohtaisista menettelytavoista.

Julkisivun uudelleenmaalaus tai -rappaus ei yleensä vaadi rakennuslupaa, jos rakennuksen väriyty ei muutu ja julkisivu korjauksen jälkeen vastaa rakennuksen alkuperäistä julkisivua.

Rakennuslupa pitää aina hakea toimenpiteeseen, jossa julkisivun lämmöneristystä parannetaan, tehdään vaativia purkutöitä tai toimenpiteitä, joissa käsitellään ongelmajätteiksi luokiteltavia aineita. Viimeksi mainitun toimenpiteen kohdalla on oltava yhteydessä myös paikalliseen työsuojelupiiriin, josta saa työturvallisuuteen ja suojauksiin liittyviä ohjeita.

Jos esimerkiksi ulkopuolisen lisäeristykseen yhteydessä rakennusala kasvaa (lisäys on keskimäärin 2-3 %), on kerrosalan lisäys ilmoitettava lupalomakkeella. Rakennusoikeuden ylittyminen ei muodostu ongelmaksi korjauksen toteutukselle. Jos rakennus on tehty aivan kiinni viereiseen rakennukseen, jolloin rakennus ylittää tontin rajan, voidaan joutua tilanteeseen, jossa yhtiö joutuu lunastamaan maata naapurikiinteistöltä tai naapurikiinteistölle perustetaan rasite, joka merkitään tonttirekisteriin.

1.2 Suunnittelijoiden kelpoisuus ja naapureiden kuuleminen

Suunnittelijan kelpoisuus muodostuu koulutuksesta ja kokemuksesta. Suunnittelijoiden kelpoisuuden arvioi rakennusvalvontaviranomainen. Julkisivukorjaushankkeessa pääsuunnittelijana toimii usein arkkitehti. Yhtä hyvin pääsuunnittelijana voi kuitenkin toimia myös rakennesuunnittelija, koska julkisivukorjaukset ovat teknisesti erittäin vaativia toteuttaa. Suunnittelijan valinnassa tulee aina arvioida koulutus ja kokemus.

Rakennuslupamenettely alkaa naapureiden kuulemisella. Pienehköissä julkisivukorjaushankkeissa ei yleensä tarvita naapureiden kuulemistä, mutta esimerkiksi julkisivuverhouksen muutoksen yhteydessä kuulemismenettely on suotava. Luvanhakija tiedottaa itse ra-

kennuslupahakemuksesta naapureilleen. Vaihtoehtoisesti myös rakennuslupaviranomainen voi toimittaa hakijan kustannuksella tiedon lupahakemuksen vireillepanosta naapuritonttien haltijoille ja omistajille. Heille varataan vähintään kaksi viikkoa aikaa postileiman päivämäärästä huomautuksen tekemiseen. Asia voidaan hoitaa myös lehtikuulutuksella, jos naapureita on paljon.

Rakennuslupa haetaan kirjallisesti ja sen hakee rakennuspaikan haltija. Asunto-osakeyhtiössä luvanhakija toimii joko yhtiön hallitus tai hallituksen valtuuttama osakkeenomistaja. Rakennuslupahakemusasiakirjat koostuvat lupahakemuksesta, pääpiirustuksista (julkisivukorjaushankkeessa julkisivukuvista ja rakennesuunnitelmista) ja muista tarvittavista selvityksistä.

1.3 Lupahakemuksen käsittely

Rakennuslupahakemuksen käsittelyssä tarkastetaan, että rakennusluvan edellytykset ovat olemassa. Luvan hakija maksaa kunnalle tarkastus- ja virkatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä maksun, joka määräytyy kunnan hyväksymän taksan mukaan. Esimerkiksi Oulussa pienen julkisivun muutoksen vaatima rakennuslupa on lupamaksultaan 185 euroa. Julkisivumuutoksella tarkoitetaan tällöin rakennuksen ulkoasuun olennaisesti vaikuttavan ikkunajaon, ulkoseinän päällysteen, katon kattamisaineen tai näiden värityksen muuttaminen tai muu julkisivumuutos tai kattomuodon muuttaminen. Julkisivukorjauksen rakennusluvassa pitää Oulussa esittää seuraavat asiakirjat:

1. Lupahakemus (rakennusvalvonnan lomake, 1 kappaleena)
2. Julkisivupiirustukset (2 sarjana, seläkkein nidottuna, päivättyinä ja allekirjoitettuna, mittakaavat 1:100 ja 1:50)
3. Värityssuunnitelmat (värityssuunnitelmalomakkeet, 2 kappaleena)

Parvekelasitukselle pitää hakea rakennuslupa, jos parvekkeiden lasittamista ei ole jo valmiiksi haettu rakennuksen varsinaisessa rakennusluvassa. Vanhemman rakennuskannan kohdalla rakennuslupa ei yleensä sisällä rakennuslupaa. Luvan hakee huoneiston haltijan puolesta asunto-osakeyhtiö. Oulussa parvekelasituksen lupa-asiakirjojen tulee sisältää seuraavat lomakkeet ja suunnitelmat:

1. Lupahakemus (rakennusvalvonnan lomake)
2. Piirustukset (3 sarjana, seläkkein nidottuna, päivättyinä ja allekirjoitettuina)
 - asemapiirros, mittakaava 1:200, asemapiirroksessa esitetään huoneiston sijainti
 - leikkauspiirustukset 1:100, 1:50
 - pohjapiirustukset 1:100, 1:50
3. Taloyhtiön suostumus (hallituksen pöytäkirja, jossa asia on käsitelty)

Lupaviranomainen voi antaa luvan rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osittain tai kokonaan ennen kuin lupapäätös on saanut lainvoiman. Aloittamisoikeutta varten tulee hakijan tarvittaessa asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamiseksi, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Julkisivukorjauksissa vain harvoin joudutaan tilanteeseen, jossa aloittaminen ennen varsinaisen luvan myöntämistä on tarpeellista. Julkisivukorjauksissa on kuitenkin tärkeää selvittää etukäteen, että valittu korjausmenetelmä ei ole ristiriidassa kunnan tai alueen paikallisten rakentamishojien kanssa.