

# JUKO - OHJEISTOKANSIO JULKISIVUKORJAUSHANKKEEN LÄPIVIEMISEKSI

## ***KORJAUSTARVE JA HANKESUUNNITTELU***

### ***Viranomaisohjaus julkisivukorjaushankkeessa päivitetty 10/2023***

***TkL Martti Hekkanen  
VTT***

***päivittäjät TkT Toni Pakkala  
Tampereen yliopisto,  
Rakennetekniikka  
ja Tomi Hautakangas  
ArkSto Ky***

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-ohjeistokansiossa havaituista virheistä ja puutteista pyydetään ilmoittamaan Julkisivuyhdistykselle (email. [info@julkisivuyhdistys.fi](mailto:info@julkisivuyhdistys.fi)).

**JUKO – JULKISIVUKORJAUSTEN OHJEISTOKANSIO**  
**Korjaustarve ja hankesuunnittelu**  
**Viranomaisohjaus korjaushankkeessa**

**YHTEENVETO**

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

Kuntien rakentamisjärjestyksessä saattaa lisäksi olla rajoituksia korjausmenetelmien käy-  
 tölle. Vanhoissa kaupunkikeskustoissa esimerkiksi ulkonäköä muuttavien korjausten teke-  
 minen voi olla hankalaa. Myös ikkunoiden korjauksessa voi rakennusvalvontaviranomainen  
 edellyttää alkuperäisen värityksen säilyttämistä.

**JUKO OHJEISTOKANSIO**

<b>A RAKENNUKSEN YLLÄPITO</b>	<b>B KORJAUTARVE JA HANKE-SUUNNITTELU</b>	<b>C KORJAUS-SUUNNITTELU</b>	<b>D RAKENTAMIS-VAIHE</b>	<b>E KORJATUN RAKENTEEN YLLÄPITO</b>
A1 Kiinteistönpidon strategiat	B1 Korjaushankkeen osapuolet	C1 Suunnittelun valmistelu	D1 Rakennusvaiheen organisaatio, urak- kamuodot ja toteu- tus	E1 Julkisivukorjauksen käyttö ja huolto- ohje
A2 Korjaushanke asunto-osakeyhti- össä	B2 Rakenteet ja korjausmahdelli- suudet	C2 Suunnittelun ohjaus	D2 Korjausurakan vastaanotto	
A3 Rakennuksen kiin- teistönpitokirja	B3 Korjaustarpeen selvittäminen ja kuntotutkimukset			
A4 Ilmastonmuutok- seen varautumi- nen	B4 Korjaustavan va- linta			
A5 Kestävä kehitys	B5 Rahoitustarkaste- lut			
	<b>B6 Viranomaisoh- jaus julkisivu- korjaushank- keessa</b>			

**KORJAUSTAPAKUVAUKSET**

Yleiskuvaukset  
 Suunnitteluohjeet

**Sisällysluettelo**

<b>1</b>	<b>JULKISIVUKORJAUKSEN LUVANVARAISUUS.....</b>	<b>3</b>
1.1	JULKISIVUKORJAUKSESSA TARVITTAVAT VIRANOMAISLUVAT .....	3
1.2	SUUNNITTELIJOIDEN KELPOISUUS.....	4
1.3	LUPAHAKEMUKSEN JÄTTÄMINEN JA KÄSITTELY .....	4

# **1 JULKISIVUKORJAUKSEN LUVANVARAISUUS**

## **1.1 Julkisivukorjauksessa tarvittavat viranomaisluvut**

Viranomaislupien tarvetta ja niihin liittyviä menettelytapoja ohjataan kulloinkin voimassa olevalla lainsäädännöllä, ja sitä tukevilla asetuksilla. Kulloinkin voimassa olevat lait ja asetukset tulee tarkistaa ennen korjaushankkeeseen ryhtymistä.

Julkisivukorjausten laajuus ja luonne vaihtelevat voimakkaasti. Yleisenä periaatteena voidaan pitää, että aina ennen hankkeeseen ryhtymistä tulee tehdä lupaselvitys, jossa käydään läpi paikallinen rakennusjärjestys, saatavilla oleva muu ohjeistus sekä esimerkiksi mahdolliset kohteen suojeluarvot. Paikalliseen rakennusvalvontaviranomaiseen tulee olla yhteydessä, mikäli lupakynnys syystä tai toisesta vaikuttaa aiotulla hankesisällöllä ylittyvän. Viranomaisen avustuksella tarkastellaan hankkeen taustatiedot ja määritellään mahdollisen lupamenettelyn laajuus. On suositeltavaa käyttää lupaselvitykseen pääsuunnittelijaa, joka on perehtynyt vastaaviin hankkeisiin.

Luvanvaraisia hankkeita eivät tavallisesti ole nk. huoltokorjaukset, jotka eivät vaikuta erityisesti ulkonäköön, tekniseen toimivuuteen tai käyttöturvallisuuteen.

Väriytykseen, ikkunoihin ja oviin, ulkovaipparakenteeseen, parvekkeisiin tai kantaviin rakenteisiin kohdistuvat muutokset ovat tavallisesti luvanvaraisia, mikäli niitä ei rakennusjärjestyksen tai muun ohjeistuksen perusteella ole siitä erikseen vapautettu. Rakennuslupa pitää aina hakea myös toimenpiteeseen, jossa julkisivun lämmöneristystä parannetaan, tehdään vaativia purkutöitä tai toimenpiteitä, joissa käsitellään ympäristölle tai terveydelle vaaralliseksi jätteiksi luokiteltavia aineita.

Lupamenettelyitä on käytössä useamman tasoisia, mutta niihin liittyvät käytännöt ja soveltaminen vaihtelevat kunnittain.

**Rakennuslupamenettelyä** edellytetään, mikäli hankkeessa syntyy uutta kerrosalaa, merkittävästi kajotaan kantaviin rakenteisiin tai hanke muista syistä katsotaan esimerkiksi niin vaativaksi, että se edellyttää kattavaa työsuorituksen aikaista viranomaisvalvontaa. Tavallisesti työmaavaiheeseen määrätään pidettäväksi aloituskokous sekä tarpeellinen määrä katselmuksia.

**Toimenpidelupamenettely** vastaa tavallisesti hakumenettelyltään rakennuslupaa, mutta tulee kyseeseen esimerkiksi tilanteissa, joissa hankkeeseen ei sisälly muutoksia käytettävään kerrosalaan, ja työsuorituksen viranomaisvalvonnan tarve on vähäinen.

Erilaiset **lausuntomenettelyt** eivät keveimmillään sisällä erityisiä päätöksiä tai osallista viranomaista työsuorituksen valvontaan, mutta edellyttävät silti esimerkiksi arkistointiin tai laadunvalvontaan liittyviä toimenpiteitä hankkeeseen ryhtyvältä tai muilta nimetyiltä vastuhenkilöiltä.

Myönnettävän luvan ehtoihin voidaan asettaa esimerkiksi erityissuunnittelijoita ja -suunnitelmia tai ulkopuolisia valvontatehtäviä.

Suojelunäkökulmat voivat merkittävästi vaikuttaa luvanvaraisuuteen myös hankkeissa, jotka muutoin eivät ylittäisi lupakynnystä.

Jos halutaan merkittävästi poiketa kaavamääräyksistä tai rakennetaan kaava-alueen ulkopuolelle, edellytetään erikseen aihetta koskeva poikkeamis päätös ennen varsinaista lupamenettelyä.

Lupamenettelyt ovat aina kiinteistökohtaisia. Asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiö kuitenkin toimii omistamiaan kiinteistöjä koskevissa hankkeissa aina rakennushankkeeseen ryhtyvänä. Lupamenettelyyn kuuluvat myös hankekohtaiset toimenpiteet naapureiden kuulemiseen sekä tarvittaessa myös suostumukseen liittyen. Kaavan ja määräysten puitteissa toimiessa **naapureiden kuulemismenettely** tavallisesti riittää, ja rakennusvalvonta toteaa kuulemismenettelyn tulosten mahdolliset vaikutukset hankkeeseen. **Suostumusmenettelyä** edellytetään niiltä osin, kuin poiketaan esimerkiksi kaava- tai muista määräyksistä. Tällöin mahdollinen naapurin ilmaisema vastustus toimii tavallisesti sellaisenaan suoraan esteenä hankkeen etenemiselle. Kuuleminen ja suostumukset voi hoitaa hankkeeseen ryhtyvä itse kunnan ohjeistuksen avulla, mutta usein viranomainen hoitaa ne lupamenettelyn yhteydessä.

Rakennushanke saattaa edellyttää varsinaisen rakentamisen lupamenettelyn lisäksi muitakin viranomaislupia, -menettelyitä tai ilmoituksia. Nämä voivat liittyä hankkeen läpiviemiseksi tarvittaviin katu- tai puistoalueisiin, työturvallisuuteen, vaarallisiin jätteisiin, rakenteiden sijoittamiseen kiinteistön rajan yli, rasitteiden muodostamiseen jne.

Rakennustarkastusyhdistys RTY:n ylläpitämä Topten-kortisto sisältää useiden kuntien rakennusvalvontaviranomaisten yhdessä sopimia käytäntöjä, joita tavallisesti ainakin osittain hyödynnetään myös niissä kunnissa, jotka eivät virallisesti kortistoa täydessä laajuudessa käytä. Nämä käytännöt ohjaavat osittain myös luvanvaraisuutta.

## **1.2 Suunnittelijoiden kelpoisuus**

Lupahankkeissa edellytetään, että rakennushankkeeseen ryhtyvä nimeää hankkeelleen pätevät vastuulliset suunnittelijat. Kaikissa lupahankkeissa on nimettävä pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija ja tarpeen mukaan muita erityissuunnittelijoita.

Suunnittelijan kelpoisuus muodostuu koulutuksesta ja kokemuksesta. Suunnittelijoiden kelpoisuuden arvioi rakennusvalvontaviranomainen. Suunnittelijat voivat hankkia myös ulkopuolisia pätevyyskertoja esimerkiksi FISE Oy:n toteamina. Julkisivukorjaushankkeessa pääsuunnittelijana sekä rakennussuunnittelijana toimii usein arkkitehti. Pääsuunnittelijana voi kuitenkin toimia myös rakennussuunnittelija, koska julkisivukorjaukset ovat teknisesti erittäin vaativia toteuttaa. Suunnittelijan valinnassa tulee aina arvioida koulutus ja kokemus.

## **1.3 Lupahakemuksen jättäminen ja käsittely**

Rakennuslupa haetaan kirjallisesti ja sen hakee rakennuspaikan haltija. Asunto-osaakeyhtiössä luvanhakijana voi toimia henkilö, jolla on nimenkirjoitusoikeus tai valtuutus. Tavallisesti hallitus valtuuttaa pääsuunnittelijan hoitamaan viranomaisasioinnin lupahankkeeseen liittyen. Tähän tarvitaan valtakirja sekä päätös, jossa hallitus päättää käynnistää kyseisen lupamenettelyn.

Rakentamiseen liittyvät lupahakemukset toimitetaan ja viranomaisten kanssa käytävä viestintä käydään nykyisin pääsääntöisesti erilaisten verkkopalveluiden kautta. Suurella osalla kuntia hakemusta ei voi enää paperisena jättää. Lupahakemuksen käsittelyssä tarkastetaan, että luvan edellytykset ovat olemassa. Luvan hakija maksaa kunnalle tarkastus- ja virka- sekä muista viranomaistehtävistä maksun, joka määräytyy kunnan hyväksymän taksan mukaan.

Julkisivukorjauksen lupahakemuksessa esittävät asiakirjat sisältävät aina jonkintasoisen pääpiirustussarjan, mutta muilta osin vaadittava sisältö riippuu käytännössä kunkin kunnan rakennusvalvontaviranomaisten vaatimuksista. Tarvittava aineisto määritellään tavallisesti lupaselvityksessä sekä ennakkoneuvottelussa.

Lupapäätös annetaan tavallisesti sähköisen palvelun kautta luvanhakijalle. Päätös sisältää ratkaisun, mahdolliset ehdot, ohjeet vastuuhenkilöiden nimeämiseen, vaadittavat kokoukset ja katselmukset, valitusohjeet, lainvoimaisuuden alkamiseen ja päättymiseen liittyvät päivämäärät, sekä päivämäärän, mihin mennessä rakennustyö on aloitettava.

Lupahankkeelle on nimettävä lupapäätöksessä esitetyt vastaavat työnjohtajat, jotka työmaavaiheen aikana osaltaan vastaavat rakennushankkeeseen ryhtyvän puolesta heille kuuluvista tehtävistä. Lupahankkeen luvanmukaisuutta työsuorituksen aikana valvoo osaltaan myös pääsuunnittelija.

Lupahanke on avoinna, kunnes loppukatselmus on suoritettu tai viranomainen on muilla perustein merkinnyt hankkeen päättyneeksi. Lupa voi raueta, mikäli hanke ei pysy päätöksen aikaraameissa tai sille ei haeta perustellusta syystä jatkoaikaa ennen sen raukeamista.

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.