

Korjaukset lupakäsittelyn näkökulmasta

Rakentamislupa

- vauriokorjaukset
- käyttötarkoituksen muutos

Purkamislupa

Rakennus- ja ympäristöpalvelut

Sanna Simonen, Lupapalvelupäällikkö, rakennustarkastaja



Pargas
Parainen

RI, amk, yamk, RTA, korjaus-, energiatehokkuus- ja rakennustarkastaja
erikoistumiskoulutukset



Toimintaympäristö

Paraisilla on eniten saaristossa asuvia asukkaita Suomessa

Vahvasti ja elävästi kaksikielinen, 56 % on ruotsinkielisiä, 42 % suomenkielisiä ja 2 % muita

Monipuolinen, pikkukaupunkimiljöötä ja suurteollisuutta, maaseutua ja saaristoa

- omakotitaloja 6800
- Vapaa-ajan asuntoja 9000 (1082 saarta)
- Muita rakennuksia 16 600
- 1216 rakennettua saarta (omakotitaloja tai vapaa-ajan asuntoja)
- runsaat 11 000 saarta ja luotoa
- 65 ha avolouhos keskustassa

Pinta-ala on 5 548 km²

Maa pinta-ala 890 km²

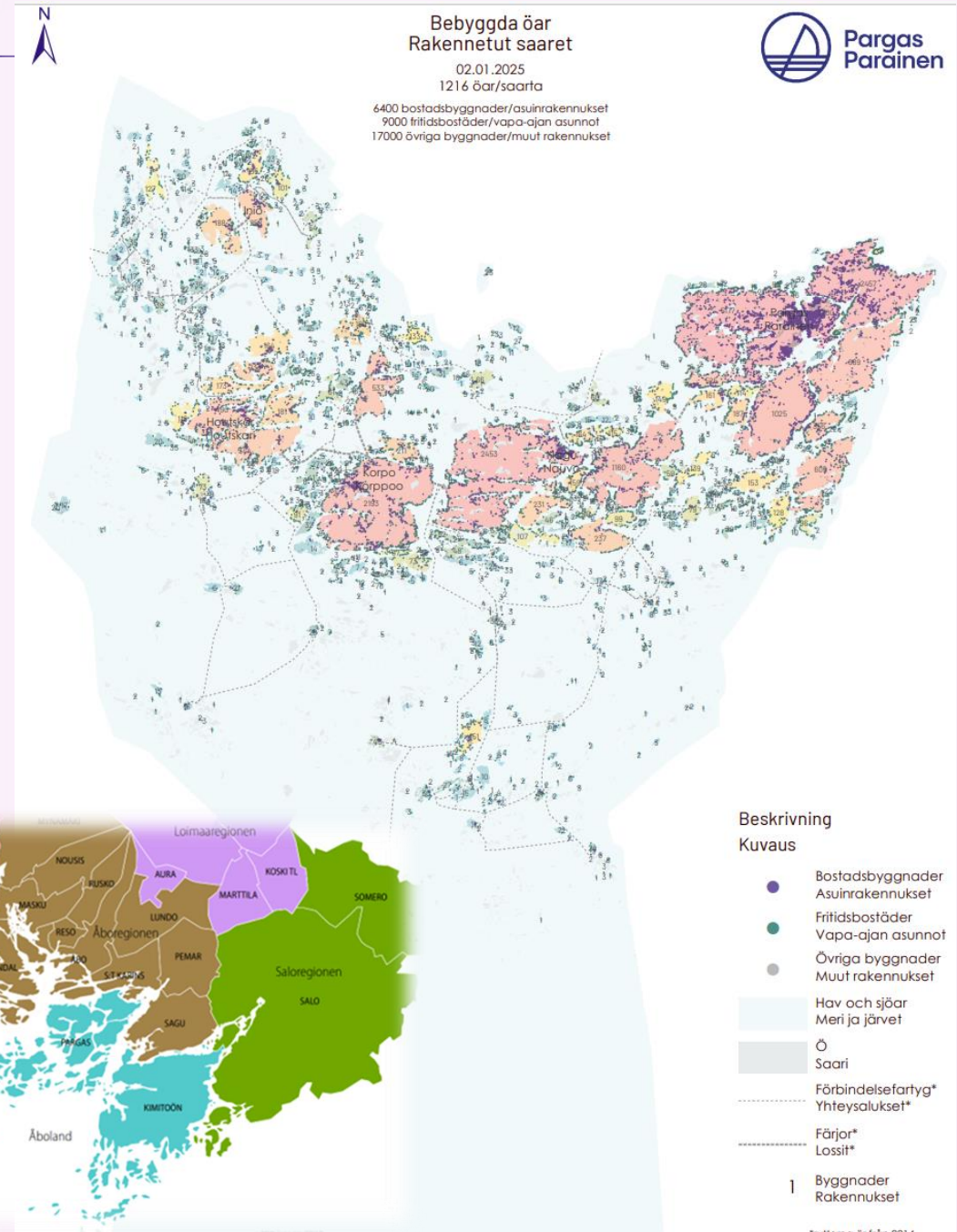
Vesi pinta-ala 4 666 km²

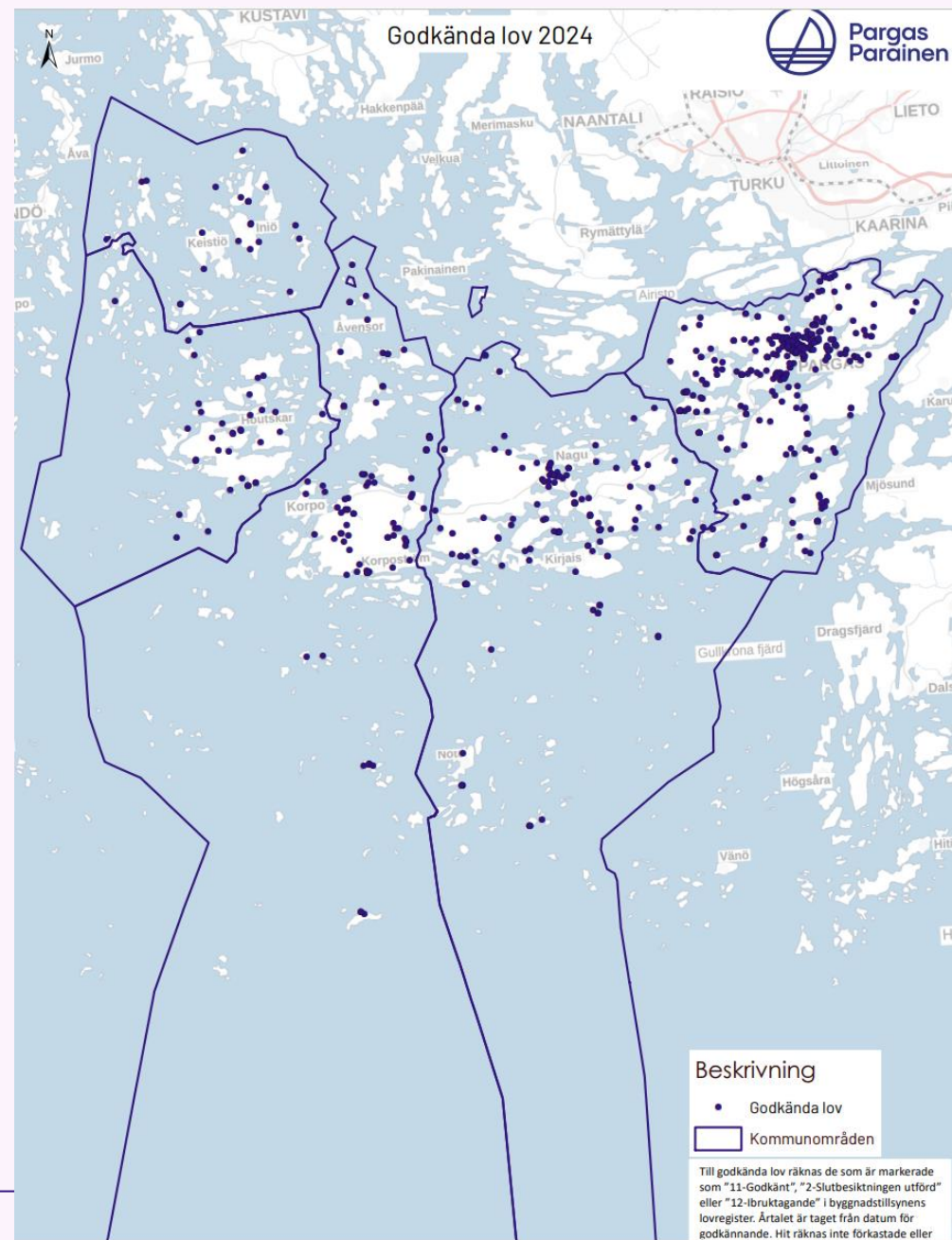
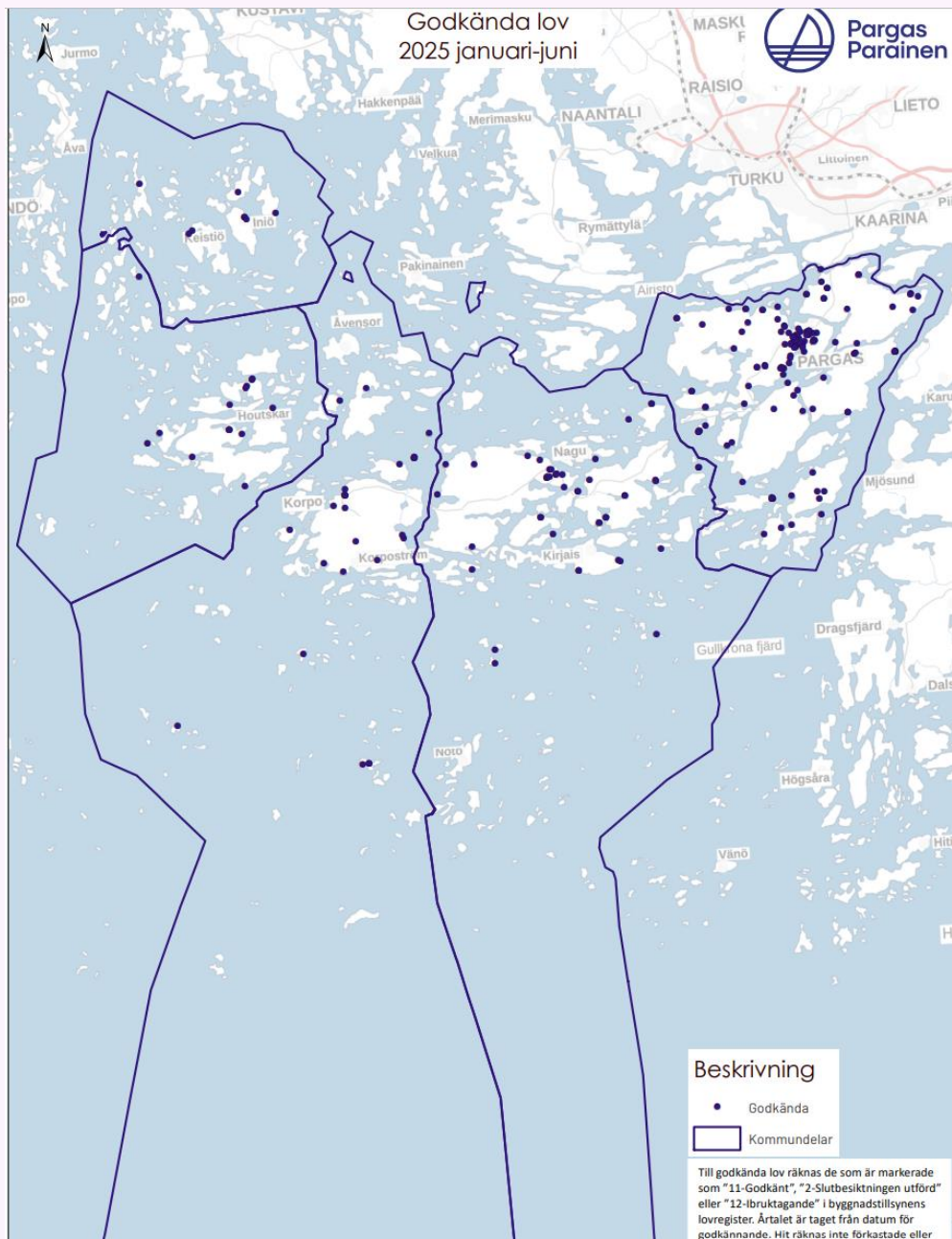
Rantaviivaa 6 348 km

Yli 80 satamaa lautoille ja yhteysaluksille, 10 vierasvenesatamaa ja 20 pienempää satamaa

Lähellä suuria kaupunkeja:

Turkuun on 23 km, Helsinkiin 173 km ja Tampereelle 180 km.





Purkaminen vai korjaaminen vai uudisrakentaminen

Tilastot 2024 Parainen

- 840 lupaa tai ilmoitusta
- 250 kpl (29 %) laajennus, korjaus, muutos
- 73 kpl (8,7 %) purkuilmoitusta tai –lupaa
 - joista vain 9 oli purkamisluvalla, eli päärakennus asemakaava-alueella tai muuten suojeltu
- 235 kpl (28 %) Uusia rakennuksia



Koulukeskus Brava

- Purkamista
- Korjaamista
- Uudisrakentamista

42 § Rakentamislupa korjaamiseen, LUPA VAI EI

Rakentamislupa tarvitaan:

- korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen
- rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. (vaipan sisällä tai ulospäin)



Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos

- korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveystaitan poistamiseen
- kantava rakenne on vaurioitunut
- korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden
- korjaamisella on merkittävää vaikutusta:
 - kaupunkikuvaan
 - maisemaan
 - kulttuuriperintöön
 - kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin.

42 § Rakentamislupa, LUPA VAI EI

Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää (mitä tarkoittaa merkittävästi?) vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
- 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi (mikä on merkittävästi?) rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.



Poimintoja rakennusjärjestyksessä

§ 37.4 Julkisivut

- värin muutokset
- Ovien, ikkunoiden vaihtaminen
- Julkisivumateriaalin vaihtaminen vastaavaan
- Vähäiset aukotusten muutokset
- Katokset, terassit rakennuksen yhteyteen, rakennusalalle, maks 50 % pohjasta
- Ei koske 19.1 mainittuja kohteita



suojellussa rakennuksessa:

- oven vaihtaminen vastaavaksi, • ikkunoiden korjaaminen tai vaihtaminen vastaavaksi • rakennuksen vaipan korjaaminen ja maalaaminen alkuperäistä vastaavalla tavalla
- katoksen tai katetun terassin rakentaminen, kun noudatetaan kaavamääräyksiä, katos: on alle 10 m², täydentää rakennuksen ominaispiirteitä ja sijaitsee vähintään 4 m päässä kiinteistön rajasta ja rakennusalalla eikä vaadi palo-osastointia
- Erillisen katoksen rakentaminen, jos se noudattaa kaavamääräyksiä, on alle 20 m² ja täydentää rakennuksen ominaispiirteitä ja sijaitsee vähintään 4 m päässä kiinteistön rajasta ja sijaitsee rakennusalalla ja ei vaadi palo-osastointia
- Historiallisesti merkittävien tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten muutos- ja korjaussuunnitelmasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

JNE 37.11 saakka, tarvitseeko täydentää tai muuttaa, jää nähtäväksi

Poimintoja rakennusjärjestyksessä

Ei ole luvan varaista § 36 ja § 37 asiat

§ 37.2 Jos talousrakennuksen kerrosala on alle 30 m² ja katettu tila alle 15 m² muuttaminen toiseen talousrakennuskäyttöön

§ 37.3 Jos rakennus on muu kuin asuinrakennus ja korkeintaan 29 k-m² kantavien rakenteiden vaihtaminen tai uusiminen

19.1 § Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja kohteen määritelmä

Arvokkailla kulttuuriympäristöalueilla ja -kohteilla tarkoitetaan seuraavia alueita ja kohteita:

- 1) museoviraston tekemään inventointiin perustuvat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)
- 2) rakennusperintölailla suojellut rakennukset
- 3) valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)
- 4) maakuntakaavassa osoitetut maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita
- 5) kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet
- 6) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut kaupunkikuvallisesti tai kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat alueet ja alueen osat, joissa rakennettu ympäristökuva säilytetään
- 7) asema-, yleis- ja osayleiskaavoissa osoitetut erilliset arvokkaat rakennukset tai muut kohteet
- 8) kohde, jonka museoviranomainen on inventoinnin yhteydessä todennut kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi
- 9) valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet (VARK). Museoviraston VARK-inventointi hyväksyttiin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi 7.11.2024. Kulttuuriympäristön palveluikkuna -verkkosivustolla (kyppi.fi).
- 10) erityislainsäädännön nojalla suojellut kohteet (Rakennusperintölaki ja Kirkkolait)
- 11) Valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset kohteet (VARK-alueet)

37 § Luvanvaraisuudesta vapautettavat korjaus- ja muutostyöt	42
37.1 § Yleismääräys	42
37.2 § Käyttötarkoituksen muutos	42
37.3 § Kantavien rakenteiden korjaaminen	43
37.4 § Julkisivumuutos	43
37.5 § Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen	44
37.6 § Savupiiput ja tulisijat	44
37.7 § LVI-tekniikka, kaivot, vesijohdot, viemärit, ilmanvaihto, salaojat	45
37.8 § Sisäilmakorjaukset	45
37.9 § Vesieristeet	45
37.10 § Lämmöneristeet	45
37.11 § Märkätilan rakentaminen tai korjaaminen	45

Vauriokorjaus

- ☐ Talousrakennuksen laajoillekaan korjauksille ei tarvitse hakea lupaa, jos talousrakennuksen kerrosala on korjausten jälkeenkin alle 30 k-m².

Lupa tarvitaan

- Kun kyseessä on suojeltu rakennus (asemakaavalla, asetuksella tai lailla).
- Kun kyseessä on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
- Kun muutoksella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön.
- Kun toimenpide kohdistuu olennaisiin ominaispiirteisiin.
- Esim. sisäpuoleisten osien purkamiseen rakennuksen kunnon selvittämiseksi.

Lupa tarvitaan

- Kun korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueella todetun terveyshaitan poistamiseen.
- Kun kyseessä on kantavan rakenteen vaurion korjaaminen.
- Kun korjataan laajaa tai epäselvästi rajautunutta kosteusvauriota.
- Kun korjataan riskirakennetta ja samalla muutetaan rakenteita tai materiaaleja.
- Kun sisätiloissa on todettu mahdollinen terveyshaitta, jota korjataan.



Vauriokorjaus

Lupaa ei tarvita

- Kun kyseessä on pienen, äkillisen ja selvästä syystä tapahtuneen kosteusvaurion korjaus, joka voidaan korjata käyttäen samoja rakenteita ja materiaaleja.
- Korjaustöihin, jotka kohdistetaan luvanvaraisuudesta vapautettuun rakennukseen.
- Vähäisiin korjaustoimenpiteisiin kuten paikallisiin tiivistystoimenpiteisiin, esim. yhden huonetilan lattialiitoksen tiivistäminen.

Esimerkkejä, kun lupa tarvitaan (Oulu)

- Kengityksessä muutetaan riskirakennetta, joten se vaatii luvan.
- Kantavien rakenteiden taipumien, halkeamien yms. vaurioiden korjaaminen vaatii luvan.
- Pitkäaikaisen, pienenkin, kosteusvaurion korjaaminen vaatii luvan.
- Palovaurion korjaaminen vaatii aina luvan.

Käyttötarkoituksen muutos

Lupaa ei tarvita

- Kun käyttötarkoituksen muutos tai tilamuutos on vähäinen.
- Kun käyttötarkoituksen muutoksesta tai tilamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä muutoksia olennaisiin teknisiin vaatimuksiin, kuten palo- tai käyttöturvallisuuteen, talotekniikkaan tms.

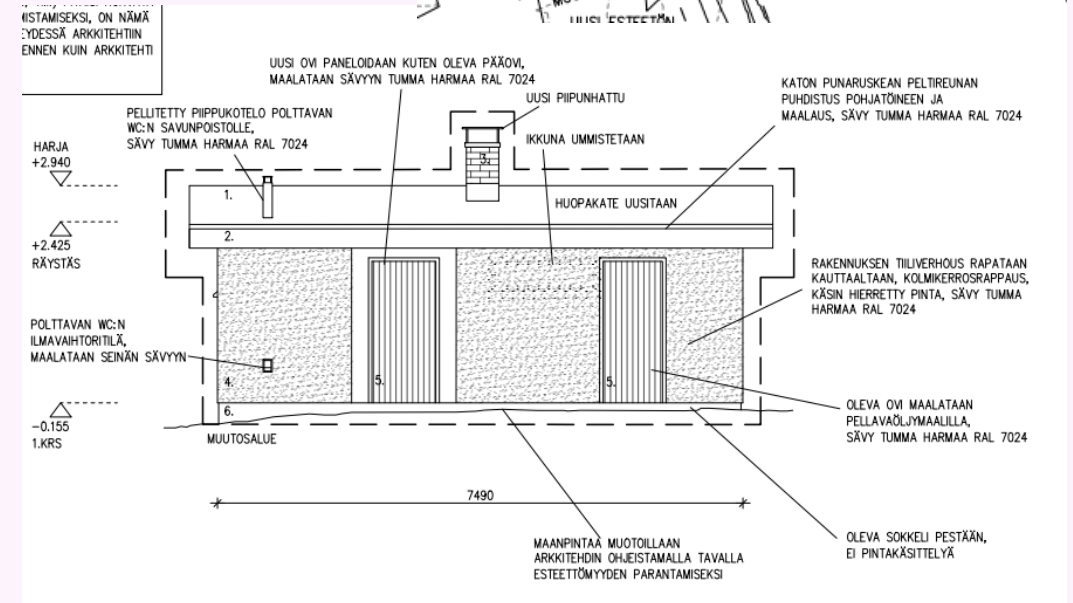
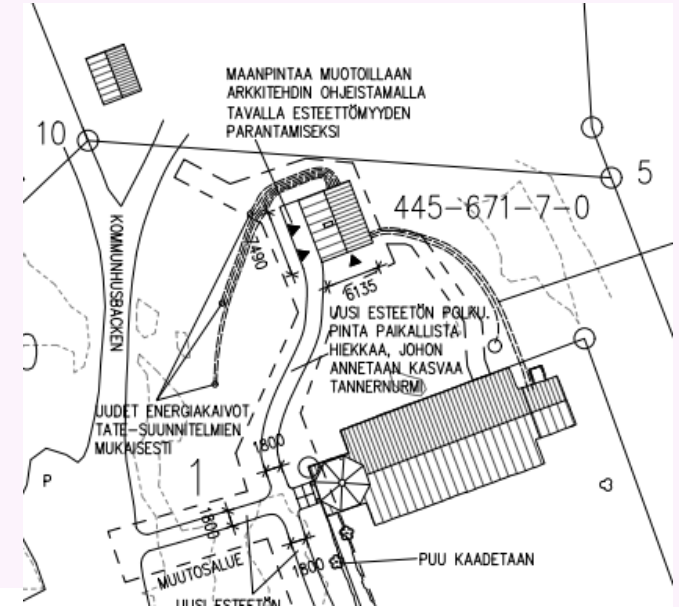


Lupa tarvitaan

- Aina kun muutetaan asuinkäyttöön.
- Käyttötarkoituksen muutoksen tai tilamuutoksen vuoksi tehdään muutoksia olennaisiin teknisiin vaatimuksiin, esimerkkejä:
- Rakennuksen tai sen osan käyttö muuttuu merkittävästi vaativammaksi esim. toimisto- tai asuinrakennus hoivakodiksi.
- Asuinrakennuksen muutos majoitusrakennukseksi.
- Rakennus tai sen osa muuttuu korjaus- ja muutostyön seurauksena paloturvallisuuden kannalta vaarallisemmaksi.
- Tehdään merkittäviä muutoksia taloteknisiin järjestelmiin.
- Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseen asumiseen.

30 § Rakennuksen korjaaminen, MITEN

- Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon **rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet** eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä.
- Rakennuksen on sovelluttava aiottuun käyttöönsä.
- Korjausten ja muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien **turvallisuus** ei saa vaarantua eivätkä heidän **terveydelliset olonsa** heikentyä.



30 § Rakennuksen korjaaminen, MITEN

- rakennus voidaan korjata rakennusaikaista tai sen jälkeistä rakentamistapaa noudattaen,
 - jos korjaamisen kohteena oleva rakenne tai rakennusosa **on ollut teknisesti toimiva**
 - eikä korjaamiseen kohdistu sellaista energiatehokkuuden parantamisvaatimusta, jota ei voi toteuttaa vanhaa rakentamistapaa noudattaen.
- Jos rakenne tai rakennusosa on vaurioitunut siksi, että **se ei ole ollut teknisesti toimiva**, on noudatettava **uuden rakennuksen** rakentamista vaatimuksia.
- Korjaus- ja muutostyössä voidaan noudattaa **uuden rakennuksen rakentamista koskevia vaatimuksia**, jos tarkoituksena **on parantaa** rakennuksen toimivuutta.
- Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa on noudatettava uuden käyttötarkoituksen mukaisia olennaisia teknisiä vaatimuksia noudattaen, mitä 2 momentissa säädetään eli edellä sanottu.

Muita määräyksiä mm..

- 31 § Rakenteiden lujuus ja vakaus
- 32§ Paloturvallisuus
- 33 § Terveellisyys
- 34 § Käyttöturvallisuus
- 35 § Esteettömyys
- 36 § Meluntorjunta ja ääniolosuhteet
- 40 § Asuin-, majoitus- ja työtilat
- 41 § Kokoontumistilat

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä

- <https://ym.fi/rakentamismaaraykset>
- esim. 782/2017 Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta

1 luku Yleistä

1 § Soveltamisala

Tämä asetus koskee uuden rakennuksen kosteusteknisen toimivuuden suunnittelua ja rakentamista. Asetus koskee myös rakennuksen laajennusta, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä, korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta.

Käyttöturvallisuus

Esteettömyys

Meluntorjunta ja ääniolosuhteet

Energiatohokkuus

Rakennuksen vähähillisyys

Rakentamisen kiertotalous

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Asuntosuunnittelu

37 § Energiatehokkuus

Energiatehokkuutta on parannettava rakentamisluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, **jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.**



Edellä mainittuja vaatimuksia ei kuitenkaan sovelleta:

- 1) rakennukseen, jonka kerrosala on alle 50 neliömetriä;
- 2) loma-asumiseen tarkoitettuun asuinrakennukseen, alle 4 kk
- 3) väliaikaiseen rakennukseen käyttöaika on enintään 2 v
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennuksiin;
- 5) muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettuun maatilarakennukseen, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus;
- 6) rakennukseen,... uskonnolliseen toimintaan;
- 7) rakennukseen, jota suojellaan
 - rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain,
 - kaavan suojelumääräyksen tai
 - maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta tehdyn yleissopimuksen mukaiseen maailmanperintöluetteloon hyväksymisen nojalla osana määrättyä ympäristöä tai sen erityisten arkkitehtonisten tai historiallisten ansioiden vuoksi siltä osin kuin sen luonne tai ulkonäkö muuttuisi energiatehokkuutta koskevien vähimmäisvaatimusten noudattamisen vuoksi tavalla, jota ei voida hyväksyä.

38 § Rakennuksen vähähiilisyys

- rakentamislupaa edellyttävän laajamittaisesti korjattavan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä.
- Ilmastaselvitystä ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava 37 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi, eikä korjattavalle erillispientalolle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jonka energiatehokkuutta ei ole mainitun pykälän mukaan parannettava korjaustyön yhteydessä.



39 § Rakennuksen elinkaariominaisuudet, JATKOSSA

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että

- rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöikältään pitkäikäiseksi.

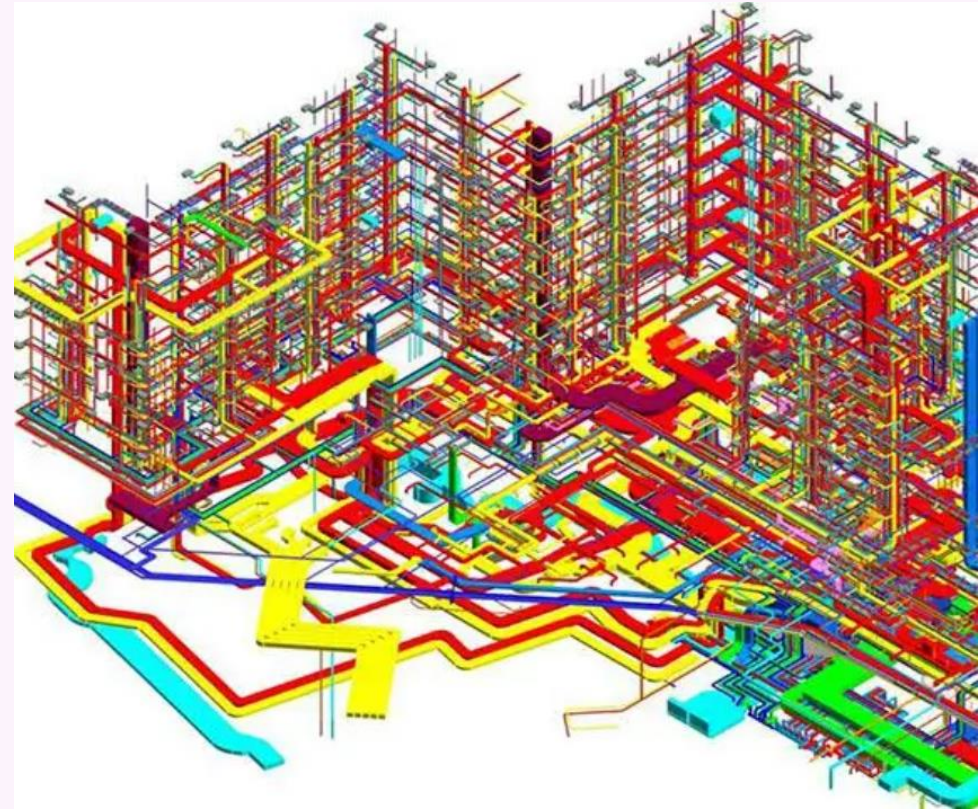
Erityisesti huomiota on kiinnitettävä:

- pohjarakenteiden ja
- kantavien rakenteiden kestävyys sekä
- rakennuksen ja sen tilojen,
- rakennusosien sekä
- teknisten järjestelmien käyttöikä, käytettävyyteen, huollettavuuteen, muunneltavuuteen ja korjattavuuteen
- rakennusosien purettavuuteen ja uudelleenkäytettävyyteen.

- rakentamislupaa edellyttävälle laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle laaditaan **materiaaliseloste**,
- joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä **materiaaleista ja tuotteista...**
- Rakentamisessa käytettävät materiaalit ja tuotteet on luetteloitava rakennettaessa tai korjattaessa rakennusta

60 § Rakennuksen tietomallimuotoinen suunnitelma

- Rakennuksen korjaus- ja muutostyön rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tietomallimuotoisina tai
- muutoin koneluettavassa muodossa **korjaus- ja muutostyötä koskevien** tietojen osalta.



55 § Rakennuksen purkamislupa, JOS KUITENKIN JOUDUTAAN..

- Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.
- Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, tiesuunnitelma tai ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista.



55 § Rakennuksen purkamislupa, JOS KUITENKIN JOUDUTAAN..

- Lupaa ei tarvita talousrakennuksen ja muun vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana
- Jollei purkamiseen tarvita lupaa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen
- Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.



56 § Purkamisluvan edellytykset

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.

- Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla.
- Alueella, jolla ei ole asema-, yleis- tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen purkaminen
 - ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai
 - alueiden käytön muulle järjestämiselle
 - eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.



Tilanteessa, jossa purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, **muun kuin suojellun rakennuksen** saa purkaa aina, jos:

- 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;
- 2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; ja
- 3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.

Kunta voi myöntää luvan **asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen**, jos:

- 1) rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta;
- 2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;
- 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja
- 4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

16 § Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä

- purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys, josta on käytävä ilmi **arviot** rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määrästä.
- Selvitystä ei kuitenkaan edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on **vähäinen**.
- Sellaisessa uuden rakennuksen rakentamishankkeessa, johon ei sisälly purkamista, on ilmoitettava arvio ainoastaan rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä.



- Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä rakennus- tai **purkuhankkeen valmistuttua** siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määrästä, toimituspaikoista ja käsittelystä.
- Myös uuden rakennuksen rakentamishankkeen selvitykseen on lisättävä tiedot syntyneistä rakennusjätteistä.
- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan.

140 § Rakennuksen kunnossapito

Rakennuksen omistajan on:

1) pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä;

2) pidettävä rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset;

3) seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen omistajan on rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessä lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää ylläpitoa.

141 § Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti

Jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen **voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi** tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi.

Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen **on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen** tai määrättävä **rakennus tai sen osa purettavaksi**.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen **voi määrätä** rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

152 § Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

1) aloittaa lupaa edellyttävän rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen ilman 42, 53 tai 55 §:ssä tarkoitettua lupaa,

2) jättää huolehtimatta, että 69 §:n tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten mukainen erityissuunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle,

3) jättää noudattamatta 76 §:ssä tarkoitettua lupamääräystä,

4) toteuttaa vastaavaa työnjohtajaa tai erityisalan työnjohtajaa edellyttävän rakentamishankkeen ilman, että hankkeella on 96 §:ssä tarkoitettu vastaava työnjohtaja tai 97 §:ssä tarkoitettu erityisalan työnjohtaja,

5) ryhtyy 108 §:ssä tarkoitettuun rakennustyöhön ennen aloittamisilmoituksen tekemistä tai ilmoittamatta muihin kuin 109 §:ssä tarkoitettuihin ennen rakentamistyön aloittamista sallittuihin toimiin,

6) laiminlyö 122 §:ssä säädetyn velvollisuuden hakea loppukatselmuksen toimittamista,

7) laiminlyö 139 §:ssä tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tai määräyksissä säädetyn velvollisuuden huolehtia rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta,

8) laiminlyö 140 §:ssä säädetyn velvollisuuden pitää rakennus kunnossa,

9) laiminlyö 142 §:ssä säädetyn velvollisuuden hoitaa ympäristöä,

10) järjestää ulkovarastoinnin häiritsevällä tai häiriötä aiheuttavalla tavalla vastoin 143 §:ssä säädettyä,

11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä

on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 48 luvun 1–4 §:n mukaisena ympäristön turmelemisena, törkeänä ympäristön turmelemisena, ympäristörikkomuksena tai tuottamuksellisena ympäristörikoksena tai 6 §:ssä tarkoitettuna rakennussuojelurikoksena, rakennusrikkomuksesta sakkoon.

Yhteenveto

- Pääasiassa korjataan, laajennetaan, muutetaan enemmän kuin puretaan, rakennuksen elinkaarta arvostetaan
- Purkaminen on yleensä (ei aina) tarpeellista, kun siihen päädytään
- Vaurioitunut rakennus on korjaustarpeiltaan yleensä niin laaja-alainen, että lupa ja mahdollisesti kuntotutkimus tarvitaan liitteeksi, silloin kytketty mukaan ammattilaiset
- Rakennuksia korjataan paljon ilman lupaprosessia, saavutetaanko riittävä laatu sisäilman kannalta?
- Rakennusten kunnossapitoon kiinnittäminen olisi tärkeää, tähän olisi hyvä ehkä saada avustusta ja koulutusta kiinteistön omistajille?
- Rakennusmateriaalit eivät ole ikuisia, esim. silikonisaumojen uusinta suositellaan jopa kolmen vuoden välein, kuka on tehnyt?
- Mikä kannustaisi rakennuksen kunnostamiseen ja ylläpitoon? Ja toisaalta luopumaan rakennuksista ajoissa, jotta ne saisivat uuden elämän tai purkamaan tarvittaessa
- Porkkanat auttavat esim Ålön kaavaehdotuksen saat rakentaa vanhan, jos säilytät vanhan.

Kiitos!

