



**SAVONIA**

■ OPINNÄYTETYÖ – AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO  
TEKNIIKAN JA LIIKENTEEN ALA

# KOSTEUSVAURIOKORJAUSTEN LUPAMENETTELY

TEKIJÄ: Mervi Abell

Koulutusala Tekniikan ja liikenteen ala			
Koulutusohjelma Rakennustekniikan koulutusohjelma			
Työn tekijä(t) Mervi Abell			
Työn nimi Kosteusvauriokorjausten lupamenettely			
Päiväys	16.6.2016	Sivumäärä/Liitteet	30
Ohjaaja(t) Lehtori Pasi Haataja			
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) Rakennustarkastusyhdistys ry.			
<p>Tiivistelmä</p> <p>Kosteusvauriokorjausten lupamenettelyohjeen idea syntyi vuoden 2015 alussa Kosteus- ja hometalkoiden ohjausryhmässä. Rakennustarkastusyhdistys nimesi ohje-ehdotukselle ohjausryhmän v. 2015 myöhemmin keväällä ja hanke sovittiin ympäristöministeriölle tehtäväksi ns. "kummihankkeeksi". Selvitystehtävän päätavoitteena oli määrittellä ohjeet, milloin lainsäädäntö edellyttää, että kosteusvaurion korjaustyölle on haettava rakennuslupa. Toiseksi tavoitteeksi asetettiin rakennusvalvonnan roolin selkeyttäminen rakennusterveyteen liittyvissä viranomaistehtävissä ja lupamenettelyn ohjaustyökalujen kehittäminen sisäilmaongelmien korjaushankkeisiin.</p> <p>Selvitystyössä koottiin rakennusterveyteen ja rakennuslupakäsittelyyn liittyvä lainsäädäntö sekä olevaa ohjeistusta ja kannanottoja rakennusvalvonnoille kuntakuntaisten asiakasohjeiden jatkovalmistelun tarpeisiin. Alan toimijoiden haastatteluissa korostui, että viranomaisvalvonnan avulla voidaan merkittävästi parantaa ja varmistaa korjauskentämisen laatua. On vaadittava kunkin suunnittelutehtävän vaativuuteen suhteutettuja kelpoisia suunnittelijoita ja vastaavia työnjohtajia ja selvitysten laatijoiksi vain päteviä asiantuntijoita. Myös lupapäätösten, suunnitelmien ja tarkastusasiakirjojen säilytys julkisessa arkistossa todettiin tuovan lupamenettelyyn läpinäkyvyyttä ja korjaushankkeeseen laatua.</p> <p>Tuloksena syntyi nelikohtainen arviointimalli, jonka avulla asiakas ja rakennusvalvonta voivat linjata, milloin kosteusvauriokorjaus tarvitsee rakennuslupamenettelyn ja milloin lupaa ei tarvita. Liitteiden 2 ja 3 avulla peruskäsitteitä avataan lukijoille ja liitteen 4 kysymykset johdattavat aiheen käsittelyyn esimerkiksi sisäilmatyöryhmissä tai seminaareissa.</p>			
Avainsanat Homevaurio, kosteusvaurio, rakennuslupa, sisäilmaongelma, kuntotutkimus			
Julkinen			

Field of Study Technology, Communication and Transport			
Degree Programme Degree Programme In Construction Engineering			
Author(s) Mervi Abell			
Title of Thesis Building Permits for Moisture Damage			
Date	16 June 2016	Pages/Appendices	30
Supervisor(s) Mr Pasi Haataja, Lecturer			
Client Organisation /Partners Finnish Building Inspection Association			
<p>Abstract</p> <p>The purpose of this final project was to provide guidelines for building permits for moisture damage renovation. The idea of creating this procedure manual for Building Permits for Moisture Damage appeared in 2015 after which the Finnish Building Inspection Association named the Steering Group for the project. The purpose of the project was to create guidelines for the use of the Ministry of the Environment. The main objective was to define guidelines when law requires that a building permit must be applied for moisture damage repair work. The second purpose was to clarify the role of the building control authorities in the licensing procedure and the development of tools for the control of indoor air problems. In reparation projects all the involved parties are required to have diverse skills and knowledge regarding indoor air quality.</p> <p>It was discovered in the interviews with the actors of the field that the regulatory control can be used to ensure the quality of refurbishment projects. In permitted repair projects, the authority supervision at building control commission can assure that each project is planned by proficient project planners and that the initial investigation has been performed by proficient personnel. Storing permit decisions, plans, and inspection documents in public archives contributes to transparency and quality of the projects and the permitting processes.</p> <p>As a result of this study was a four-point assessment model by which the customer and the building permitting office can determine when a permit is needed. The study presented the relevant construction legislation to the topic.</p>			
Keywords Mould damage, moisture damage, building permit, indoor air quality problems, condition survey			
Confidentiality Public			

## ESIPUHE

Kosteusvauriokorjausten lupamenettelyohjeen idea syntyi vuoden 2015 alussa toimiessani Rakennustarkastusyhdistyksen edustajana Kosteus- ja hometalkoiden ohjausryhmässä. Rakennustarkastusyhdistys nimesi ohje-ehdotukselleni ohjausryhmän v. 2015 myöhemmin keväällä ja hanke sovittiin ympäristöministeriölle tehtäväksi ns. "kummihankkeeksi". Työn tavoitteeksi asetettiin rakennusvalvonnan tehtävien selkeyttäminen kosteusvauriokorjausten lupamenettelyssä ja ohjaustyökalujen kehittäminen rakennusvalvontojen asiakkaiden tarpeisiin. Uutta kosteus- ja homevaurioihin liittyvää sääntelyä oli ympäristöministeriössä valmisteilla. Myös sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalalla oli tulossa uudistuksia lainsäädäntöön. Tulevaisuudessa oli selkeä tarve yhtenäistää kuntien ja eri viranomaisten toimintatapoja kosteudesta aiheutuvien sisäilmaongelmien lupamenettelyssä sekä löytää hajanaiseen lupakäytäntöön linjaus lupakynnyksen määrittelemiseksi.

Ohje on syntynyt vuosien viranomaistyön ja rakentamisen ohjauksen kehittämishankkeiden kokemuksen kautta. Työtehtäviini on läheisesti liittynyt yli 20 vuoden ajan rakennusvalvonnan ohjaus- ja neuvontapalvelujen kehittäminen ja yhtenä pääteemana on ollut sisäilmaongelmien vähentäminen. Vuosina 1995 - 1999 toimin useissa ympäristöhallinnon sisäilmaongelmiin liittyvissä selvitys- ja koulutushankkeissa projektipäällikkönä. Merkittävin koulutushanke oli valtakunnallinen sisäilmatyöryhmien muodostamiseen tähtäävä koulutusohjelma monialaisille asiantuntijaryhmille kunnissa. Opinnäytetyöni on osin jatkoa myös "Kosteus- ja homevaurioiden oppimisympäristö rakennusvalvonnalle"-esiselvitykselleni, joka käsitteli rakennusvalvonnan henkilöstön osaamisen kehittämistä. (Abell, 2011).

Opinnäytetyöhöni on osallistunut suuri määrä viranomaisia ja sisäilmaongelmien parissa työskenteleviä rakennusalan asiantuntijoita. Suoritin Savonia - ammattikorkeakoulussa rakennusterveys ja sisäympäristöt -kurssin, joka syvensi ja päivitti aikaisempaa osaamistani ja toi tähän opinnäytetyöhöni ajantasaista ja monipuolista erityisosaamista.

Kiitän kaikkia selvitystyöhöni osallistuneita aktiivisesta avusta aineiston kokoamisessa.

Helsingissä 12.6.2016

Mervi Abell

## SISÄLTÖ

1	JOHDANTO .....	6
1.1	Työn taustaa.....	6
1.2	Työn tavoite ja toteutus.....	6
1.3	Selvitystyön tilaaja ja ohjausryhmä.....	7
2	RAKENNUSTERVEYS JA SÄÄNTELY .....	8
2.1	Säätelyn taustaa.....	8
2.2	Maankäyttö- ja rakennuslaki .....	8
2.3	Suomen rakentamismääräyskokoelma .....	9
2.4	Terveydensuojelulaki .....	11
2.5	Asumisterveysasetus .....	12
2.6	Työturvallisuuden säätely.....	14
2.7	Muuta lainsäädäntöä .....	14
3	RAKENNUSVALVONNAN KEHITYSSUUNTIA.....	16
3.1	Lupamenettelyn hyödyt ja lupakynnys .....	16
3.2	Terveydensuojelulain ja maankäyttö- ja rakennuslain välinen suhde .....	17
3.3	Viranomaisyhteistyö .....	17
3.4	Rakennusvalvonnan rooli .....	18
4	YHTEENVETO.....	20
	LÄHTEET .....	22
	LIITE 1: RAKENNUSLUVAN TARVE SELVITETÄÄN NELIKOHTAISEN MALLIN AVULLA .....	23
	LIITE 2: KORJAUKSISSA HUOMIOITAVIA TEESEJÄ .....	27
	LIITE 3: VIRANOMAISVALVONTA RAKENNUSTYÖN AIKANA .....	28
	LIITE 4: KYSYMYKSIÄ KORJAUSHAKKEIDEN OSAPUOLILLE.....	29

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Työn taustaa

Talkoiden ohjausryhmässä käsiteltiin eduskunnan tarkastusvaliokunnan vuonna 2012 teettämää rakennusten kosteus- ja homeongelmia koskevaa tutkimusta, jonka mukaan rakentamisen laadussa ei ole tapahtunut parannusta ja rakennusten kunnossapidossa ja korjauskulttuurissa on edelleen merkittäviä puutteita. Valiokunnan arvion mukaan yksi syy terveyshaittoja aiheuttaneiden vaurioiden syntymiselle ovat puutteet rakentamisen laadussa. Eduskunta edellytti, että hallitus ottaa maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakentamismääräyskokoelman muutosten valmistelussa rakennusten terveellisyyden paremmin huomioon. Merkittävästi kosteus- ja homevaurioituneissa rakennuksissa asuu arvion mukaan 350 000 - 550 000 ihmistä. (Eduskunnan tarkastusvaliokunta, 2012.)

Sisäilman huono laatu on mittava kansantaloudellinen ongelma paitsi asunnoissa, myös kouluissa, päiväkodeissa ja työpaikoilla.

Arviolta jopa 600 000 - 800 000 suomalaista altistuu homeesta aiheutuville sisäilman epäpuhtauksille päivittäin. Kosteus- ja homevauriot aiheuttavat terveydenhuoltojärjestelmällemme yli 200 miljoonan euron kustannukset vuodessa. Huonon sisäilmaston taloudellisen vaikutuksen on arvioitu olevan yhteensä jopa kolme miljardia euroa vuodessa. Luku on samaa suuruusluokkaa kuin Suomen koko rakennuskannan lämmityskulut vuodessa. (Korjaustieto.fi, 2016.)

Rakennusvalvontaviranomaiset ovat tottuneet soveltamaan uudisrakentamiseen liittyvää sääntelyä. Kosteusvaurioiden korjaushankkeiden luvittamiseen tai edes ohjaukseen ei ole ollut valtakunnallisia toimintamalleja. Luvitetun rakennustyön kosteudenhallintaan on kiinnitetty huomiota, mutta kosteusvauriokorjausten toteutus on usein jäänyt rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulle. Korjausrakentamisen lainsäädännön kehitys on muotoutunut uudisrakentamisen ehdoilla ja vasta maankäyttö- ja rakennuslain uudistus on tuonut korjausrakentamisen erityispiirteet huomioivaa lainsäädäntöä.

### 1.2 Työn tavoite ja toteutus

Selvitystyön taustalla oli tarve yhtenäistää kuntien ja eri viranomaisten toimintatapoja kosteudesta aiheutuvien sisäilmaongelmien lupamenettelyssä sekä löytää hajanaiseen lupakäytäntöön linjaus lupakynnyksen määrittelemiseksi. Opinnäytetyön tarkoituksena oli tuottaa valtakunnallinen ohjaustyökalu rakennusvalvonnoille yhtenäisen lupakynnyksen määrittelemiseksi kosteusvauriokorjausten lupamenettelyyn. Yhtenäiset toimintatavat ohjeineen voisivat helpottaa merkittävästi viranomaisen ja asiakkaan välistä yhteistyötä. Opinnäytetyön tuottamaa ohjetta voidaan käyttää kunta- tai seutukunta-kohtaisen tarkemman asiakasohjeistuksen pohjana. Myös muita lupamenettelyn ja viranomaisvalvonnan yleisiä periaatteita voidaan kuntakohtaisilla ohjeilla edelleen tarkentaa.

Selvitys sovittiin tehtäväksi siten, että pääpaino oli ohjausryhmän valmistelemalla nelikohtaisella lupakyn-  
nysohjeella (liite 1). Selvitystä varten haastateltiin rakennusvalvonnan henkilöstöä, asiakkaita, alan sidos-  
ryhmiä sekä ympäristöministeriön ja sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön edustajia. Tavoitteena oli, että lupakyn-  
nysohjeen kautta löytyisi linjaus siitä, milloin kosteusvaurion korjaustyöhön tarvitaan rakennuslupa. Raport-  
tiosaan ja raportin kahdeksaan taulukkoon sekä liitteisiin sovittiin koostettavaksi lainsäädäntöä ja muuta ai-  
heeseen liittyvää tausta-aineistoa.

### 1.3 Selvitystyön tilaaja ja ohjausryhmä

Selvitys on Rakennustarkastusyhdistys ry:n tilaama ja yhdistys luovuttaa sen ympäristöministeriön käyttöön.  
Rakennustarkastusyhdistyksen nimeämään hankkeen ohjausryhmään ovat kuuluneet: rakennusvalvonnan  
johtaja Pekka Seppälän Oulusta, rakennusvalvonnan johtaja Raimo Strömin Jyväskylästä ja rakennuslupain-  
sinööri Timo Raatikaisen Siilinjärveltä. Lisäksi työskentelyyn osallistui Tommi Riippa Oulun rakennusvalvon-  
nasta.

## 2 RAKENNUSTERVEYS JA SÄÄNTELY

### 2.1 Sääntelyn taustaa

Rakennusvalvontaan liittyvässä sääntelyssä on tapahtunut viime vuosina paljon muutoksia. Sääntelyä on uudistettu rakenteellisesti maankäyttö- ja rakennuslain 1.1.2013 ja 1.9.2014 voimaan tulleilla muutoksilla (958/2012 ja 41/2014). Muutoksissa on ollut tavoitteena saattaa rakentamista koskeva sääntely vastaamaan paremmin Suomen perustuslain (731/1999) vaatimuksia. Muutoksissa eri säädösten osilla olevaa sääntelyä on koottu maankäyttö- ja rakennuslakiin siten, että laissa ovat perustuslaissa edellytetyt perussäännökset yksilön oikeuksista ja velvollisuuksista sekä täsmälliset ja tarkkarajaiset asetuksenantovaltuudet. Kosteusvauriokorjausten lupamenettelyyn liittyvä laaja asetus- ja ohjetason uudistus tuli voimaan 1.6.2015 ja myös sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalalla on tullut merkittäviä uudistuksia lainsäädäntöön.

Sipilän hallituksen yhtenä kärkihankkeena on ollut tarpeettoman sääntelyn purkaminen ja byrokratian keventäminen. Rakennuslalle on kuitenkin edelleenkin tulossa paljon uudistuvaa lainsäädäntöä ja ohjeita, mikä vaatii kaikilta osapuolilta jatkuvaa seuraamista ja osaamisen kehittämistä. Kosteusvauriokorjausten lupamenettelyn tehokkaampi käyttöönotto tuo kuitenkin haasteen tavoitteelle yleisen viranomaisvalvonnan vähentämisestä.

Vaikka rakentamiseen liittyvä sääntely ei ole vielä vähentynyt viime vuosien aikana, osa rakennusalan vaikuttajista pitää viranomaistyötä hyvänä mahdollisuutena laadun varmistamisessa.

Kaikesta sääntelystä eroon pääseminen ei kuitenkaan saa olla yksiselitteinen suunta, sillä rakennusala tarvitsee tietyn määrän sääntelyä jo yksinomaan rakentamisen laadun varmistamiseksi ja turhien kustannusten välttämiseksi. Määräyksiä tulee tulkita yhtenäisesti. Yksi keino tähän on rakennusvalvontojen keskittäminen suurempiin yksiköihin. (Luhanka, 2016.)

### 2.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Ympäristöministeriön hallinnonalan uudistukset maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 132/1999) ja liittyen rakennustyön luvanvaraisuuteen tulivat voimaan 1.1.2013 (958/2012). Rakennustyön suoritusta ja valvontaa, rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuutta, suunnittelijoita ja työnjohtoa koskevaa sääntelyä uudistettiin maankäyttö- ja rakennuslain 1.9.2014 voimaan tulleilla muutoksilla (MRL 41/2014). Keskeiset kelpoisuuteen ja suunnitelmien sisältöön ja rakennustyöhön liittyvät asetukset ja ohjeet tulivat voimaan ke- säkuun 1. päivänä 2015.

Uusien säädösten voimaantulon myötä kosteudenhallintaa koskevat säännökset ovat aiempaa velvoittavampia. Kosteus- ja homevaurioiden korjaus on tuotu erityisalaksi suunnitteluun ja työnjohtoon sekä rakennuksen kunnon selvitys ennen korjaustyöhön ryhtymistä on veloitettu toimittamaan rakennuslupahakemusten liitteeksi. Velvoittavat säännökset on erotettu ja ohjeet ja oppaat palvelevat yhtenäisten tulkintojen muodostumisesta. (Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (41/2014.); laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (958/2012.); maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999).)



Taulukko 1. Esimerkkejä rakennusterveyteen liittyvistä säännöksistä

<b>MRL 117 c § Terveellisyys</b>	<b>MRL 125 § Rakennuslupa</b>	<b>MRL 166 § Rakennuksen kunnossapito</b>
<p>Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen.</p>	<p>Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.</p> <p>...rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.</p>	<p>Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä...</p> <p>Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi.</p> <p>Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.</p> <p>Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.</p>

### 2.3 Suomen rakentamismääräyskokoelma

Rakentamista koskevat asetukset uudistuvat vuoteen 2018 mennessä. Tavoitteena on rakentamista koskevan sääntelyn vähentäminen, selkeyttäminen, soveltamisen ennakoitavuus ja yhtenäisemmät tulkinnat. Velvoittavat määräykset ja ohjeet erotetaan toisistaan. Rakennusten suunnittelua, rakentamisen työnjohtoa ja viranomaistoimintaa koskevat asetukset ja ohjeet tulivat voimaan 1.6.2015, esimerkkejä tärkeimmistä asetuksista ja sääntelyistä on esitetty taulukoissa 2 ja 3. Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat uudisrakentamisessa kaikkia osapuolia sitovia. Korjausrakentamisessa määräykset ovat sitovia soveltuvin osin, riippuen rakennustyön laajuudesta ja rakennuksen käyttötarkoituksesta ja velvoittavuuden ratkaisee kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päättää tulkinnanvaraisen määräyksen noudattamisesta. Kun rakentamismääräyskokoelman osia uudistetaan, kustakin uudesta asetuksista käy suoraan ilmi, koskeeko se uuden rakennuksen rakentamista vai rakennuksen korjaus- tai muutostyötä. (Ympäristöministeriö, 2014.)

Taulukko 2. Esimerkkejä rakennusterveyteen liittyvistä säännöksistä

<b>Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (216/2015)</b>	<b>Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (216/2015)</b>	<b>Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä (214/2015)</b>
<p><b>10 § Rakennuksen kunnosta laadittujen selvitysten sisältö</b></p> <p>Korjaus- tai muutostyön lähtötietona käytettäviin rakennuksen kunnosta laadittuihin selvityksiin on rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävässä laajuudessa sisällyttävä tiedot seuraavista seikoista ja niihin mahdollisesti liittyvistä vaurioista:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) rakenteiden kantavuus ja rakennuksen vakaus;</li> <li>2) rakennusosien kosteustasapaino ja muu rakennusfysikaalinen toimivuus;</li> <li>3) rakennuksen sisäilmaston terveellisyys;</li> <li>4) muut rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvät seikat;</li> <li>5) käytetyt selvitysmenetelmät ja selvityksen laatijan tiedot;</li> <li>6) selostus rakennuksen ominaispiirteistä ja rakennushistoriallisesti merkittävistä seikoista;</li> <li>7) tiedot aiemmin tehdyistä korjaus- ja muutostöistä</li> </ol>	<p><b>16 § Kosteusvaurion korjaussuunnitelman sisältö</b></p> <p>Rakennuksen korjaus- tai muutostyössä kosteusvaurion korjaussuunnitelmaan on sisällyttävä tieto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) toimenpiteistä, joilla kosteusvaurion aiheuttama haitta tai sen vaikutus sisäilmaan ja käyttäjiin poistetaan;</li> <li>2) korjatun rakenteen tai järjestelmän toimimisesta sen suunnitellun käyttöiän aikana.</li> </ol>	<p>- Tavanomainen rakennusfysikaalinen suunnittelutehtävä ja kosteusvaurion korjaustyön suunnittelutehtävä</p> <p>- Vaativa rakennusfysikaalinen suunnittelutehtävä ja kosteusvaurion korjaustyön suunnittelutehtävä</p> <p>- Poikkeuksellisen vaativa rakennusfysikaalinen suunnittelutehtävä ja kosteusvaurion korjaustyön suunnittelutehtävä</p>

Taulukko 3. Esimerkkejä sääntelystä

<b>Valtioneuvoston asetus maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamisesta (215/2015)</b>  <b>48 § Pääsuunnittelijan tehtävät</b>	<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 120 e § (41/2014)</b>  <b>Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset</b>	<b>YM – Perustelumuistio 2015</b> <b>Ehdotus ympäristöministeriön asetukseksi rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä</b>
<p>Pääsuunnittelijan on huolehdittava yhteistyössä rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) hankkeen aikataulusta ja suunnitteluajan riittävydestä;</li> <li>2) suunnittelun lähtötietojen kattavuudesta ja ajantasaisuudesta sekä lähtötietojen toimittamisesta muille suunnittelijoille;</li> <li>3) suunnitelmien riittävydestä;</li> <li>4) lupa-asiakirjojen ja erityissuunnitelmien ja selvitysten laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle;</li> <li>5) lupapäätöksen jälkeen suunnitelmien tehtävien muutosten suunnittelun yhteensovittamisesta ja muutosten edellyttämän hyväksynnän tai luvan hakemisesta;</li> <li>6) suunnittelijoiden vastuunjaosta ja yhteistyöstä sekä suunnittelun yhteensovittamisen menettelyistä.</li> </ol>	<p>Pääsuunnittelijan on täytettävä rakennus- tai erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset vähintään samalta tasolta kuin kyseisen rakennushankkeen vaativimmassa suunnittelutehtävässä.</p> <p>Pääsuunnittelijalla on lisäksi oltava asiantuntemus ja ammattitaito johtaa suunnitelmien yhteensovittamista.</p> <p>Korjaus- tai muutostyön suunnittelijalla tulee olla soveltuva koulutus ja kokemusta ko. suunnittelutehtävästä.</p>	<p>Kosteusvaurioiden aiheuttamat haitat ovat terveydelle haitallisia ja niiden selvittäminen ja korjaaminen vaativat erikoistunutta asiantuntemusta ja suunnittelua.</p> <p>Mitä vaikeammasta kosteusvauriosta ja sen aiheuttamasta haitasta on kyse, sitä enemmän korjausten suunnittelussa ja korjaustyössä vaaditaan ryhmätyötä ja usean alan asiantuntemusta.</p> <p>Tavoitteena on ensisijaisesti korjata haitan aiheuttaja.</p>

#### 2.4 Terveydensuojelulaki

Terveydensuojelulakia (763/1993) sovelletaan olemassa olevan rakennuksen mahdollisiin terveyshaittoihin. Keskeistä on terveyshaitan arviointi, vaurion tunnistaminen, vaurion todentaminen ja terveyshaitan ehkäiseminen. Terveydensuojelulain muutos astui voimaan 1.3.2015. Terveydensuojelulaki ja asumisterveysasetus on esitetty taulukossa 4. (Terveydensuojelulaki, 1994.)

Taulukko 4. Terveydensuojelulaki ja asumisterveysasetus, esimerkkejä säännöksistä.

<b>Terveydensuojelulaki TsL (763/1994, TsL muutos 1237/2014)</b>	<b>Asumisterveysasetus (545/2015)</b>
<p>Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi asunnon tai muun oleskelutilan olosuhteista johtuvan terveyshaitan ehkäisemiseksi asettaa veloitteen ryhtyä toimenpiteisiin terveyshaitan poistamiseksi tai rajoittamiseksi terveydensuojelulain 27 §:n nojalla.</p>	<p>Ulkopuolisen asiantuntijan pätevyysvaatimukset  Rakennusterveysasiantuntija  Sisäilma-asiantuntija  Kosteusvaurion kuntotutkija</p>

## 2.5 Asumisterveysasetus

Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (asumisterveysasetus) (545/2015) astui voimaan 15.5.2015. Terveydensuojelulain tarkoittamaa viranomaisvalvontaa varten tutkimuksia ja selvityksiä tekevällä ulkopuolisella asiantuntijalla tulee olla tarvittava asiantuntemus ja pätevyys. Asetuksessa säädetään asiantuntijan koulutuksen sisältövaatimuksista, osaamistavoitteista ja työkokemuksesta.

Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi asunnon tai muun oleskelutilan olosuhteista johtuvan terveyshaitan ehkäisemiseksi asettaa veloitteen ryhtyä toimenpiteisiin terveyshaitan poistamiseksi tai rajoittamiseksi terveydensuojelulain 27 §:n nojalla. Korjausmääräys annetaan sille, jonka toiminta tai menettely aiheuttaa terveyshaittaa, yleensä rakennuksen omistajalle. Tilanteissa, joissa rakennuksen omistajan toiminta ei johda tarvittaviin selvityksiin ja korjauksiin, voi viranomainen tehostaa omaa päätöstään uhkasakolla, käytön rajoituksella tai jopa osoittaa selvittämistehtävän ulkopuolisen asiantuntijan tehtäväsi rakennuksen omistajan kustannuksella. Mikäli viranomainen katsoo aiheelliseksi, se voi asettaa rakennuksen käyttökieltoon myös terveyshaitan vakavuuden perusteella terveydensuojelulain (763/1994) 27 ja 51 §:ien nojalla.

Asetuksessa on esitetty myös toimenpiderajat sille, koska on ryhdyttävä terveydensuojelulain 27 §:n edellyttämiin toimenpiteisiin haitan selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi. Asumisterveysasetuksessa määritellään mm. fysikaalisille, kemiallisille ja biologisille altistumistekijöille koskevia vaatimuksia ja toimenpiderajoja. Oheisena terveyshaitan riskeihin liittyviä käsitteitä ja niiden soveltamisohjeita:

Sovellettaessa asumisterveysasetuksessa tarkoitettuja fysikaalisia, kemiallisia ja biologisia tekijöitä koskevia vaatimuksia tavanomaisesta poikkeavissa oloissa, kuten rakennuksen tai sen osan korjauksen tai muutostyön aikana, on otettava huomioon erityisesti altistuksen kesto ja mahdollisen terveyshaitan toteutumisen riski. (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015.); Pietarinen, 2016.)

*Asunnon ja muun oleskelutilan terveydelliset vaatimukset:* Asunnon ja muun sisätilan sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa. (Terveydensuojelulaki 763/1994, 26 §.)

*Asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyvä terveyshaitta:* Jos asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy melua, tärinää, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä tai kylmyyttä taikka kosteutta, säteilyä tai muuta niihin verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi on ryhdyttävä viipymättä. (Terveydensuojelulaki 763/1994.)

*Toimenpideraja.* Tässä asetuksessa tarkoitetaan altisteen toimenpiderajalla pitoisuutta, mittaustulosta tai ominaisuutta, jolloin sen, kenen vastuulla haitta on, tulee ryhtyä terveydensuojelulain 27 §:n tai 51 §:n mukaisiin toimenpiteisiin terveyshaitan selvittämiseksi. (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015.)

Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto Valvira ohjaa lainsäädännön toimeenpanoa ja valvontaa valtakunnallisesti. Valviran internetsivuilla olevasta asumisterveysasetuksen soveltamisohjeessa annetaan yksityiskohtaisia tulkintoja ja käytännöllisiä esimerkkejä asumisterveysasetuksen soveltamiseen ja ohje on tarkoitettu kuntien terveydensuojeluviranomaisille ja muille alan asiantuntijoille. (Valvira, 2016.) Asiantuntijoiden henkilösertifiointioikeus on FISE:llä (FISE Oy, 2016). ja VTT Expert Services Oy:llä (VTT Expert Services Oy, 2016).

Kuvio 1. Mikrobikasvuston sisäilmavaikutuksia määrittäviä tekijöitä (Ympäristöministeriö, 2015).

## Merkittävä mikrobivaurio



Kuvio 1 selventää mikrobivaurioita ja Pietarinen tarkentaa sitä Rakennusterveys ja sisäympäristöt -koulutusosiossaan Savonia-ammattikorkeakoulussa 2016 seuraavasti:

Vaurion alan, kasvustoa ja sisäilmaa erottavien rakenteiden ja painesuhteiden sekä mikrobimäärien osalta sisäilmavaikutusten todennäköisyys on sitä suurempi, mitä alempana pyramidiin "portaita" ollaan. Myös kasvuston mikrobilajiston ja kasvualustana toimivan materiaalin tiedetään voivan vaikuttaa kasvuston haitallisuuteen, mutta käytännössä näiden tekijöiden riittävän luotettava arviointi ei ole mahdollista. (Pietarinen, 2016; ympäristöministeriö, 2015.)

Terveyshaitta on arvioitava kokonaisuutena siten, että altisteen toimenpiderajaa sovellettaessa otetaan huomioon altistumisen todennäköisyys, toistuvuus ja kesto, mahdollisuudet välttyä altistumiselta tai poistaa haitta sekä poistamisesta aiheutuvat olosuhteet ja muut vastaavat tekijät. Sovellettaessa asumisterveysasetuksessa tarkoitettuja fysikaalisia, kemiallisia ja biologisia tekijöitä koskevia vaatimuksia tavanomaisesta poikkeavissa oloissa, kuten rakennuksen tai sen osan korjauksen tai muutostyön aikana, on otettava huomioon erityisesti altistuksen kesto ja mahdollisen terveyshaitan toteutumisen riski. (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015.); Pietarinen, 2016; ympäristöministeriö, 2015.)

### 2.6 Työturvallisuuden sääntely

Työsuojelulainsäädännön mukaan työnantajalla on vastuu työntekijöiden turvallisuudesta ja terveydestä. Jos työntekijät sairastuvat työpaikan kosteus- ja homevaurioista johtuen, työnantaja työskentelyolosuhteista vastuussa eikä se, kuka kiinteistön omistaa. Työnantajan velvollisuudeksi on asetettu jatkuvasti tarkkailla työympäristöä riittävän järjestelmällisesti, sekä selvitettävä ja tunnistettava työpaikan haitta- ja vaaratekijät. Työturvallisuuslaki ja työterveyshuoltolaki on esitetty taulukossa 5.

Taulukko 5. Työturvallisuuslaki ja työterveyshuoltolaki sääntelee työolosuhteita

<b>Työturvallisuuslaki (738/2002)</b>	<b>Työterveyshuoltolaki (1383/2001)</b>
Työturvallisuuslain (738/2002) 10 §:n mukaan kaikilla työnantajilla on velvollisuus selvittää, tunnistaa ja arvioida työntekijöiden turvallisuudelle ja terveydelle aiheutuvat haitat ja vaarat.	Työterveyshuoltolain (1383/2001) 12 §:n mukaan työterveyshuollon sisältöön kuuluu muun muassa työn ja työolosuhteiden terveellisyyden ja turvallisuuden selvittäminen ja arviointi.

## 2.7 Muuta lainsäädäntöä

Kosteusvauriokorjauksien viranomaistoimintaan liittyy useiden hallinnonalojen sääntelyn soveltamista. Esi-merkiksi hallintolain edellyttämä asiakirjojen julkisuus tuo viranomaistoiminnalle läpinäkyvyyttä ja korjaushankkeelle laatua, kun päätökset ja asiantuntijoiden tekemät selvitykset ovat julkisia asiakirjoja lupapäätöksen jälkeen. Erityissuunnitelmat, pöytäkirjat ja tarkastusasiakirjan yhteenveto ovat julkisia viimeistään lopullisen loppukatselmuksen jälkeen. Tätä koskevat otteet Suomen perustuslaista, hallintolaista, ja asunto-osakeyhtiölaista on esitetty taulukossa 5. Kosteusvauriokorjauksiin liittyvä keskeinen lainsäädäntö on esitetty taulukossa 7 tiivistettynä yhteenvetona.

Toiminnan läpinäkyvyyteen ja asiakkaiden tasavertaiseen kohteluun sekä asiakirjojen julkisuuteen panostaminen on tärkeää viranomaistyön kehittämisessä.

Yleisöjulkisuudella tarkoitetaan tässä kenen tahansa (ns. suuren yleisön) oikeutta saada tietoa viranomaisen asiakirjoista. Suomalaisessa oikeuskulttuurissa on pyritty turvaamaan myös mahdollisimman laaja asiakirjojen yleisöjulkisuus. Lain pääperiaate onkin, että viranomaisen asiakirjat ovat julkisia, ellei niitä ole erikseen jossakin tapauksessa toisin säädetty (julkisuusperiaate). (Husa & Pohjolainen, 2008.)

Taulukko 6. Suomen perustuslaki, hallintolaki ja asunto-osakeyhtiölaki.

<b>Suomen perustuslaki (731/1999)</b>	<b>Hallintolaki (434/2003)</b>	<b>Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)</b>
Viranomaisen hallussa olevat asiakirjat ja muut tallenteet ovat julkisia, jollei niiden julkisuutta ole välttämättömien syiden vuoksi lailla erikseen rajoitettu.  Jokaisella on oikeus saada tieto julkisesta asiakirjasta ja tallenteesta.	Yleinen hallinnon hyvän palvelu periaate liittyy myös rakennusvalvonnan ohjaustehtävään. Hallintomenettelyn yleisinä lähtökohtina pidetään palveluperiaatetta (mm. joustavuus ja palvelumyönteisyys) ja neuvontavelvollisuutta menettelyneuvonnan kohdalla. (Husa & Pohjolainen, 2008.)  <b>Viranomaisten yhteistyö(10§)</b> Viranomaisen on toimivaltansa rajoissa ja asian vaatimassa laajuudessa avustettava toista viranomaista tämän pyynnöstä hallinto-tehtävän hoitamisessa sekä muutoinkin pyrittävä edistämään viranomaisten välistä yhteistyötä. Viranomaisten välisestä virkaavusta säädetään erikseen.	Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan.

Taulukko 7. Yhteenveto keskeisestä sääntelystä.

<p><b>Maankäyttö- ja rakennuslain muutos voimaan 1.9.2014</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kelpoisuusvaatimukset pääsuunnittelijalle, rakennussuunnittelijalle, erityissuunnittelijalle, vastaavalle työnjohtajalle ja erityisalojen työnjohtajille</li> <li>• Suunnittelutehtävien vaativuusluokat</li> <li>• YM:n asetukset ja ohjeet voimaan 1.6.2015</li> <li>• Asetus suunnittelutehtävien vaativuusluokan määräytymisestä esim. kosteusvaurion korjaustyön suunnittelutehtävä</li> <li>• Ohje suunnittelutehtävien vaativuusluokan määräytymisestä sekä ohjeet suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuudesta, kosteusvaurion korjaussuunnittelu ja kosteusvauriokorjauksen työnjohtaja.</li> </ul> <p>(Outinen, 2016.)</p>	<p><b>Terveysturvallisuuslain muutos voimaan 1.3.2015</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asumisterveysasetus voimaan 15.5.2015</li> <li>• Terveysturvallisuuden tutkimiseen käytettävät ulkopuoliset asiantuntijat</li> <li>• Terveysturvallisuuslaki, "terveysturvallisuus" on tekijä, joka voi vähentää elinympäristön terveellisyttä</li> <li>• Asumisterveysasetuksessa säädetyn toimenpiderajan ylittymistä pidetään pääsääntöisesti terveysturvallisuutta aiheuttavan olosuhteen esiintymisenä</li> </ul> <p><b>• Työturvallisuuslaki 738/2002</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Työturvallisuuslaki "terveysvaara": erityinen sairastumisen vaara edellyttää tunnetun sairastumisen vaaraa aiheuttavan tekijän olemassaolon lisäksi sellaista altistumista tai kuormittumista, mikä on osoitettu riittäväksi aiheuttamaan sairastumisen.</li> </ul> <p>(Pietarinen, 2016.)</p>
--	--

### 3 RAKENNUSVALVONNAN KEHITYSSUUNTIA

#### 3.1 Lupamenettelyn hyödyt ja lupakynnys

Lupakynnykselle ei löydy lainsäädännöstä yksiselitteistä määrittelyä. Kosteusvaurioiden korjaustyön luvan tarpeen ja veloitteen tarkentamiseksi tarvitaan alan jatkotyöskentelyä, kuulemistilaisuuksia ja keskustelua liitteen 1 nelikohtaisen mallin pohjalta. Oheisena esimerkkejä rakennusvalvonnan lakisäätteisten tehtävien määrittelyistä:

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaatavuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999.); Suomen rakentamismääräyskokoelma, 2015.)

Rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen ja terveydellisiin oloihin ilmeisesti vaikuttava korjaus- ja muutostyö on rakennuslupaa edellyttävä. Tämä on tiukennus ja viesti niin viranomaisille kuin hankkeiden toteuttajillekin. Julkista kontrollia on haluttu lisätä erilaisissa korjaushankkeissa, joista usein on aiheutunut esim. kosteus- ja homevaurioita. Lakiesityksen perustelujen mukaan säännös vastaa lähtökohdaltaan rakennusasetuksen lupakynnystä. (HE 101/1998, s. 100.)

Rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen ja terveydellisiin oloihin vaikuttavalla työllä ei tarkoiteta itse rakennustyötä, vaan sen lopputulosta. Periaatteessa oloja parantavakin työ voi muodostaa rakennuslupaveloitteen. Käytännössä rakennusvalvontaviranomainen voi ennakkoneuvonnallaan ja ohjauksellaan todeta, milloin rakennuksen käyttäjien oloihin vaikuttava korjaus- muutostyön on vaikutuksiltaan vähäinen tai sen toteuttaminen ei sisällä riskejä sen enempää rakennuksen kuin sen käyttäjänkään kannalta, jolloin rakennusluvan vaatimisesta voidaan luopua. (Jääskeläinen & Syrjänen, 2014.)

Yleinen viranomaistoiminnan tehostamistavoite tuo uudistuksia myös rakennusvalvonnalle. On tehtävä arvovalintoja, painopistevalintoja, lakisäätteisten tehtävien painotusten uudelleenarviointia ja jopa karsimista, jos sääntely sen mahdollistaa. Kosteusvauriokorjausten luvittamisen merkitys on helposti todettavissa kustannus/hyöty tarkastelun kautta, joka on esitetty taulukossa 8.

Taulukko 8. Lupamenettelyn hyödyt.

<b>Lupamenettelyn hyödyt:</b>	<b>Lupamenettelystä ei lisäarvoa jos:</b>	<b>Lupamenettelyn haitat:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaurion syyn/syiden ja laajuuden selvittäminen ammattimaisesti</li> <li>• Suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuuden toteaminen</li> <li>• Suunnitelma-asiakirjojen ja tarkastusasiakirjojen sisällön laatu</li> <li>• Alan toimijoiden tasapuolinen kohtelu ja vaatimusten soveltamisen yhdenmukaisuus</li> <li>• Arkistointi, julkisuus ja avoimuus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppealla alueella olevan vaurion syy on selvitetty</li> <li>• Kosteusvaurio on akuutti, vähäinen ja rajatulla alueella</li> <li>• Korjaustyö on tavanomaisilla menetelmillä toteutettavissa</li> <li>• Vähäisen tai tavanomaisen vaurion korjaustyöhön liittyy asunto-osakeyhtiön valvonta ja asiakirjojen säilytys yhtiön arkistossa tai sähköisessä huoltokirjassa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mahdollinen viive hankkeen aloittamisessa</li> <li>• Lupamenettelystä aiheutuvat kustannukset (lupamaksu)</li> </ul>



### 3.2 Terveydensuojelulain ja maankäyttö- ja rakennuslain välinen suhde

Kosteus- ja homevaurioiden korjaustyöhön sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Terveyshaittojen poistamiseksi sovelletaan terveydensuojelulakia ja terveyshaittaa voi arvioida vain terveydensuojeluviranomainen. Kosteusvaurion tai sen epäilyn tullessa ilmi, on tärkeintä toimia siten, että vältetään altistumiselta ja poistetaan vaurio ennen terveyshaitan mahdollista syntymistä.

Kosteusvaurion korjaustyön suunnittelijan ja kuntotutkijan pätevyyteen liittyy viittauksia sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa että terveydensuojelun lainsäädännön sisällä. Molemmissa on velvoite, että ennen korjaussuunnittelun aloittamista, on rakennuksen kunto selvitettävä pätevän henkilöstön avulla, riittävällä ja luotettavalla tavalla. Maankäyttö- ja rakennuslaissa tai ympäristöministeriön ohjeissa ei ole säännöksiä tai tarkempia ohjeita kuntotutkijan koulutuksesta ja kokemuksesta, vain viittaus tehtävässä tarvittavaan pätevyyteen yleensä. Rakennuksen kunnon selvittämisen riittävyyden ratkaisee rakennusvalvontaviranomainen rakennuslupakäsittelyn yhteydessä selvitysyhteenvetöjen perusteella. (pks-rava, 2016).

Terveyshaitan olemassaolon määrittelee terveydensuojeluviranomainen. Rakennuslupaa varten ei tarvita ko. viranomaisen lausuntoa. Jos homevaurio on ilmeinen, ei erillisiä mikrobimäärytyksiä tarvita korjaus- ja luvittamisvelvoitteelle.

Lähtökohtana on se, että terveyshaittaa aiheuttava vauriot poistetaan oma-aloitteisesti ilman viranomaisen velvoitteita. Jos rakennuslupakynnys edellyttäisi aina terveydensuojeluviranomaisen arviota terveyshaitasta, olisi se tarpeetonta byrokratiaa. Kyse on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta toiminnasta ja luvan tarve riippuu nimenomaan hankkeesta ja sen laajuudesta, ei siitä, onko asiaan kytketty terveydensuojeluviranomaista. Terveydensuojeluviranomainen ei myöskään päätä sitä, milloin korjaus vaatii luvan. Terveydensuojeluviranomaista tarvitaan silloin, kun terveyshaittaa ei ole ryhdytty poistamaan tai terveyshaitasta on ristiriitaisia käsityksiä. Terveydensuojelun näkökulmasta rakennuslupaa olisi syytä vaatia silloin, kun rakenne on vaurioitunut ja korjaaminen edellyttää ammattimaista suunnittelua ja ammattimaista korjaamista. (Pekkola, 2015.)

### 3.3 Viranomaisyhteistyö

Kosteus- ja homevaurioituneiden rakennusten korjaushankkeet vaativat usein monialaista yhteistyötä ja asiantuntijuutta myös viranomaisilta itseltään. Toimivaltaisia voivat samassa kohteessa olla useat viranomaistahot ja taustalla monen viranomaisen toimintaan liittyvä lainsäädäntö. Esimerkiksi koulun sisäilmaongelmien korjaamiseen liittyy usein rakennusvalvontaviranomainen, terveydensuojeluviranomainen ja valtion aluehallinnon työsuojeluviranomainen.

Rakennusvalvontaviranomaisella on keskeinen tehtävä rakennusten terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyen. Korjausrakentamisen toimiala on varsinkin sisäilmaongelmien vuoksi murroksessa ja rakennusvalvonnalta kaivattaisiin tarkennuksia ja pelisääntöjen ohjaamista erityisesti nyt, kun alalla on useita uusia lakeja, ohjeita ja alan toimijoilla useita koulutus- tai tehtävänimikkeitä. Rakennusvalvonnan uudistumiseen voisi kuulua keskeisesti rakennusterveyteen liittyvän viranomaistehtävän vahvistaminen ja selkeyttäminen ja yhteistyön parantaminen terveydensuojeluviranomaisen kanssa. Viranomaisyhteistyön tärkeys rakennusterveysasioissa korostuu kaikilla hallinnon tasoilla. Niukkenevien resurssien tilanteissa on tarkennettava, mitä tehtäviä tulevaisuudessa hoidetaan ja minkälaisella viranomaistoiminnalla on vaikuttavuutta.

Terveydensuojelu- ja rakennusvalvontaviranomaisen yhteistoimintaa olisi tarkoituksenmukaista tiivistää nykyisestä. Yhteistoiminnan tärkeyttä on korostettu jo rakennuslainsäädännön uudistamisen yhteydessä.

Ensisijaisesti terveellisyttä koskeva valvonta kuuluisi terveydensuojelulain (763/1994) mukaisesti kunnan terveysviranomaiselle. Yhteistyö rakennusvalvontaviranomaisten kanssa luonnollisesti olisi tulevaisuudessakin erityisen tärkeää. Jos terveyshaitan poistamiseksi tehtävään korjaustoimenpiteeseen tarvitaan maankäyttö- ja rakennuslain mukainen rakennuslupa, asiassa tarvittavat menettelyt, toimenpiteen vaativuus ja toimijoiden kelpoisuus määrittyvät maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mukaan. Terveydensuojeluviranomaisen tulisi rakennusteknisissä kysymyksissä olla tarvittaessa yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen. Lisäksi terveydensuojeluviranomainen voisi tarvittaessa lähettää asunnontarkastuskertomuksen rakennusvalvontaviranomaiselle tiedoksi ja ohjata sen, jonka vastuulla terveyshaitan poistaminen tai rajoittaminen on, yhteistoimintaan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa rakennusluvan tarpeen selvittämiseksi. Rakennusvalvontaviranomainen ryhtyisi tarvittaessa asiassa toimiin sen mukaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. (HE 76/2014; HE 101/1998.)

Rakennusvalvonnan henkilöstöllä ei ole useinkaan rakennusterveysosaamiseen liittyvää koulutusta tai kokemusta. Vaikeiden sisäilmaongelmakohteiden lupamenettelyyn voisi yhteistyö terveydensuojeluviranomaisen kanssa tuoda samanlaista lisäarvoa kuin yhteistyö esimerkiksi pelastusviranomaisen kanssa on tuonut. Jotkut rakennusvalvonnat ovat panostaneet myös energiaan liittyvän lainsäädännön osaamiseen kouluttamalla perusteet koko henkilöstölleen, mitä mallia voisi soveltaa myös rakennusterveysasioissa.

### 3.4 Rakennusvalvonnan rooli

Rakennusvalvonnan viranomaistoiminnan avulla on mahdollista tuoda merkittävää laatua ja lisäarvoa korjaushankkeille. Kosteusvauriokorjausten luvittamisen yhtenäiset käytännöt tukevat ja sujuvoittavat lupaprosessia. Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennustoimintaa yleisen edun kannalta ja huolehtii, että rakentamisessa noudatetaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla velvoittavissa asetuksissa säädetään. Kosteusvauriokorjaustyön lupamenettelyn keskeisiä kysymyksiä ovat luvan tarpeellisuus, rakennuksen kunnan selvitykset ja suunnittelijoiden pätevyys. Toimijoiden kelpoisuus on suunnittelutehtäväkohtaista ja päätöksen kelpoisuudesta tekee aina rakennusvalvontaviranomainen hakijan esityksestä perustuen esitettyyn tehtävän vaativuusluokkaan. Rakentamisen painopiste siirtyy tulevana vuosina entistä enemmän uudisrakentamisesta korjausrakentamiseen, jolloin tarvitaan uudenlaista osaamista etenkin kosteusvaurioiden ja muiden sisäilmaongelmien tutkimisen ja korjaamisen osalta (HE 76/2014).

Reima Ojala pohtii rakennusvalvonnan roolia ja viranomaistoiminnan tuomaa lisäarvoa hyvän rakentamisen laadun edistäjänä:

Tärkeintä on, että rakennusvalvonta tuottaa lisäarvoa rakennushankkeissa. Lisäarvo voidaan tuottaa riittävällä tarpeeksi pätevällä henkilökunnalla, vaatimalla oikeat erityissuunnitelmat, tarkastamalla ne pistokoeluontoisesti sekä suorittamalla oikeita ja oikea aikaisia katselmuksia rakennuskohteissa. Silloin asiakas saa vastinetta rakennuslupamaksulleen ja rakennusvalvonta osaltaan edesauttaa hyvän rakentamisen laadun saavuttamisessa. (Ojala, 2015.)

Lupamenettelyllä voidaan varmistaa rakennushankkeen laadukas toteutuminen. Rakennuslupapäätös voi sisältää lupaehtoja, jotka liittyvät esimerkiksi erityismenettelyyn. Menettelyä voidaan edellyttää rakennushankkeessa, jos kohteeseen liittyy erityinen riski siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, ter-

veellisuuden tai rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksia ei saavuteta tai että kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään. (Suomen rakentamismääräyskokoelma, 2015.)

Esimerkkejä erityismenettelystä rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta:

- Laadunvarmistusselvityksen laatiminen (laadunvarmistusselvitys MRL 121 a §)
- Erytysuunnitelmien, valmisosien valmistuksen ja/tai asennuksen ulkopuolinen tarkastus
- Työmaatoteutuksen ulkopuolinen tarkastus (ulkopuolinen tarkastus MRL 150 c §)
- Suunnittelijoiden tehostettu työmaatoteutuksen tarkastaminen (asiantuntijatarkastus MRL 150 b §)
- Tehostettu käytönaikainen seuranta ja huolto (erityismenettely MRL 150 d §:n 5 momentti)

(Suomen rakentamismääräyskokoelma, 2015; erityismenettely, 2014.).

Korjaustöiden epäonnistumisen taustalla ovat yleensä riittämättömät kunnon tutkimukset tai vain yksittäisten mittaustulosten tai ilmanäytteiden perusteella tehdyt korjaustoimenpiteet. Korjaussuunnitelma käsitellään, joko liitettynä alustavina suunnitelmina lupahakemukseen tai liitteinä pääpiirustussarjaan, mutta varsinaiset kosteusvaurion korjaussuunnitelmat ovat erityissuunnitelmia. Usein kosteusvauriokorjauksen suunnittelija on samalla rakennesuunnittelija ja asiakirjat voidaan ottaa vastaan rakennesuunnitelmien yhteydessä. Suunnitelma-asiakirjoihin voi kuulua tarkentavia liitteitä, selvityksiä ja valokuvia. Pääsuunnittelijan tehtävä on huolehtia, että riittävät selvitykset ja suunnitelmat tulevat tehdyiksi. Pääsuunnittelijan tulee myös huolehtia, että ennen suunnittelun aloittamista selvitetään rakennuksen korjaushistoria ja kunto sekä seurataan ja tallennetaan rakennustyön aikana rakenteita avattaessa niiden kunto sekä tehdään tarvittavat haitta-ainetutkimukset. (Suomen rakentamismääräyskokoelma, 2015; pks-rava, 2016.)

Hallituksen esityksessä eduskunnalle terveydensuojelulain muuttamiseksi otetaan kantaa pätevy. Rakennusvalvonnan yksi tärkeimmistä tehtävistä on varmistaa laissa säädettyjen toimijoiden pätevyys.

Yhtenä merkittävimpänä kosteus- ja homealkoiden osana oli kehittää rakentamiseen, kosteusvaurioiden korjaamiseen ja kiinteistöjen terveydellisten olosuhteiden arviointiin liittyvää osaamista. Kosteus- ja homealkoiden koulutuksen kehittämishankkeessa tavoitteena on ollut eri tahojen yhteistyöllä sovittaa yhteen rakennusterveyteen liittyvät koulutus- ja pätevyysvaatimukset siten, että kiinteistön terveydellisten olosuhteiden arvioitsijoiden, kosteusvauriokuntotutkijoiden, korjausten suunnittelijoiden ja korjauksia valvovien henkilöiden pätevyyden arviointia varten olisi käytettävissä erilliset, mutta yhteensopivat pätevyysvaatimukset, joista säädettäisiin maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä terveydensuojelulaissa (763/1994). (HE 76/2014.)

Uudistuneen lainsäädännön myötä osaamisen ja sen todentamisen merkitys kasvaa ja parempi osaaminen edistää parempaa korjaustyön lopputulosta. Tehtävissä työskentelevien asiantuntijoiden koulutukseen on tuotu tietoa rakennetekniikan ja rakennusfysiikan lisäksi myös sisäympäristön tutkimusmenetelmistä, mikrobiologiasta ja kosteusvaurioiden terveysvaikutuksista. Rakennusterveysasiantuntijan opinnäytetyössään Henna Kuoppala toi esille hyvin tavanomaisen epäonnistuneen korjaustyön tapausselostuksen:

Rakennuksessa on suoritettu vuonna 2000 homekorjaus, joka on nyt saatujen tutkimustulosten perusteella epäonnistunut. Käytettävistä asiakirjoista ei ilmennyt kaikkien tehtyjen korjausten laajuus ja onko korjaukset suoritettu suunnitellulla tavalla. Korjauksen suunnitteluvaiheessa rakennuksen kuntoa on tutkittu materiaalinäytteillä, mutta tutkimusten laajuus on ollut puutteellinen. Kaikkia mikrobivaurioituneita rakenteita ei korjattu, koska uskottiin, että niistä ei aiheudu haittaa (Kuoppala, 2015.)

#### 4. YHTEENVETO

Kosteusvauriokorjauksiin liittyvät lait, asetukset ja ohjeet ovat nyt olleet vuoden voimassa. Rakennusvalvonnalta odotetaan kosteusvaurioiden korjausten lupamenettelyn yhtenäistämistä ja tulevaisuuden tehtävien painopisteiden arviointia. Korpivaara ja Syrjälä ehdottavat selvityksessään, että rakennusvalvonnan toimintatapoja tulisi pyrkiä yhtenäistämään ja vähentämään luvanvaraisuutta:

Työryhmä katsoo, että valvonnan tarvetta esimerkiksi asemakaavan mukaisissa pienissä hankkeissa voidaan vähentää ja suunnata resurssien käyttöä vaativampien hankkeiden valvontatehtäviin. Rakennusvalvontatoimintaa voidaan yhtenäistää merkittävästi myös rakennusluvanvaraisuutta täsmenämällä. (Korpivaara & Syrjälä, 2015.)

Sipilän hallituksen rakennepoliittista ohjelmaan on kuulunut tavoite, jonka mukaan rakennusvalvontatoimi kootaan nykyistä suuremmiksi, kuntarajat ylittäviksi yksiköiksi. Uudistuksen tavoitteena on ollut muun muassa vahvistaa rakennusvalvonnan asiantuntemusta sekä yhtenäistää rakentamista koskevien säännösten tulkintaa ja toimintatapoja. Selvitysmies Lauri Tarasti esitti keväällä 2016 rakennusvalvonnan siirtämistä maakuntien vastuulle siten, että lopullinen päätösvalta siirrosta on kuitenkin kunnilla. Tarkoituksena on mahdollistaa nykyistä suurempien asiantuntijakeskittymien syntyminen ja asiantuntemuksen laaja-alaisuus rakennusvalvonnassa. (Tarasti, 2016.) Eri ammattiryhmistä koostuvat yksiköt kykenisivät tarjoamaan monipuolisempaa ammatillista osaamista ja palvelua asiakkaille. Ne myös kykenisivät erikoistumaan ja hankkimaan erityisosaamista. Kuntien toimintatavat ja tulkinnat ovat vaihdelleet paljon toisistaan, mutta suuremmat yksiköt mahdollistaisivat yhtenäisemmät tulkinnat. (Korpivaara & Syrjälä, 2015.)

Rakennusvalvonnalta odotetaan nyt yhteistä linjausta lupamenettelyn periaatteiden yhtenäistämiseksi ja henkilöstön rakennusterveyteen liittyvän osaamisen parantamiseksi. Lakisääteisten tehtävien lisäksi kunta voi tarjota ohjausta ja neuvontaa perustasoa laajempanakin palveluna, kuten esimerkiksi Siilinjärven kunta on tehnyt jo vuosia. Rakennuslupainsinööri Timo Raatikainen kommentoi Ylen haastattelussa Siilinjärven tilannetta seuraavasti:

Siilinjärvellä nähdään, että olennaista olisi katseen kääntäminen ihmisistä rakennuksiin, jos home- ja sisäilmaongelmat halutaan kuriin. Vähemmän pitäisi tutkia ihmisiä ja enemmän rakennuksia. Sieltä kautta se ratkeaa, koska aina se syyllinen on itse rakennus. Ei se ihmisistä löydy, mutta siihen tuhlaetaan ihan hirveästi rahaa ja voimavaroja siihen hommaan... Kunnalle rakennusluvittaminen tuo lisätöitä mutta samalla se tietää myös euroja kunnan kassaan. Siilinjärvellä on havaittu, että rakennuslupamenettely pidentää prosessia, mutta säästää loppupäässä. Tällä pyritään tällä siihen, että saadaan nyt kerralla korjattua nämä rakennukset kuntoon. (Yle, 2015.)

Kunta- tai seutukuntakohtaisten linjausten tarkentaminen on helpoin toteuttaa asiakasohjeiden avulla sekä koulutustilaisuuksina, jotta lainsäädännön soveltaminen saataisiin jalkautettua rakennusalalle. Tämän selvityksen tarkoituksena on antaa ohjeistuksen jatkovalmistelulle juridista taustaa ja käytännön työkaluja. Liitteet 2 ja 3 avaavat aiheeseen liittyviä perusteita ja liitteen 4 kysymykset johdattavat aiheen käsittelyyn ryhmissä tai seminaareissa.

## LÄHTEET

- ABELL, Mervi. 2011. Kosteus- ja homevaurioiden oppimisympäristö rakennusvalvonnalle – esiselvitys. Kosteus- ja hometalkoot. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2016-05-20.] Saatavissa: <http://uutiset.hometalkoot.fi/component/content/627/1124.html>
- ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI 1599/2009. Finlex. Lainsäädäntö. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2016-05-20.] Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>
- EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNTA 2012. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietintö 2.5.2013, TrVM 1/2013. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2016-05-20.] Saatavissa: <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/sivut/trip.aspx?triptype=ValtiopaivaAsiakirjat&docid=trvm+1/2013>
- ERITYISMENETTELY. 2014. Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston ohje. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2016-05-20.] Saatavissa <http://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Erityismenettely.pdf>
- FISE Oy. 2016. Henkilösertifiointioikeus. [Viitattu 2016-05-20.] Saatavissa: <http://www.fise.fi/>
- HE 101/1998 Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi. Finlex. Lainsäädäntö, [Viitattu 2016-05-20.] Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1998/19980101>
- HE 76/2014, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi terveydensuojelulain muuttamisesta. [Viitattu 2016-05-20.] Finlex. Lainsäädäntö. [Viitattu 2016-05-20.] Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2014/20140076>
- HUSA, Jaakko & POHJOLAINEN, Teuvo. 2008. Julkisen vallan oikeudelliset perusteet. Talentum 2008.
- JÄÄSKELÄINEN, Lauri ja SYRJÄNEN, Olavi. 2014. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Rakennustieto Oy.
- KORJAUSTIETO. 2016. Kosteus- ja hometalkoot. [Viitattu 2016-05-20.] Saatavissa: <http://www.korjaustieto.fi/viranomaistieto/strategiat-ja-ohjelmat/kosteus-ja-hometalkoot.html>
- KORPIVAARA, Aila ja SYRJÄLÄ, Santeri. 2015. Uusimuotoinen rakennusvalvontatoimi. Ympäristöministeriön raportteja 9/2015.[verkkajulkaisu]. [Viitattu 2016-05-20.] Saatavissa: [https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/155607/YMra\\_9\\_2015.pdf?sequence=1](https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/155607/YMra_9_2015.pdf?sequence=1)
- KUOPPALA, Henna. 2015. Yläkoulurakennuksen sisäilmaselvitys. Rakennusterveysasiantuntija koulutuksen loppuseminaari. RATEKO. s. 9-15.
- LAKI MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA 41/2014. Finlex. Lainsäädäntö. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2014/20140041>
- LAKI MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUUTTAMISESTA 958/2012. Finlex. Lainsäädäntö. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2012/20120958>
- LAKI TERVEYDENSUOJELULAIN MUUTTAMISESTA 1237/2014. Finlex. Lainsäädäntö. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2014/20141237>
- LUHANKA, Juha. 2016. Sopivasti sääntelemällä laatu paranee. Rakennuslehti 15.4.2016.
- MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI 132/1999. Finlex. Lainsäädäntö. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>
- OJALA, Reima. 2015. Muutoksia kelpoisuuksissa. Rakennettu ympäristö lehti RY 5/2015.

OUTINEN, Katja 2016. Kosteus- ja hometalkoot. Kosteus- ja Hometalkoot päätösrasteilyn luento.

PARVIAINEN, Jarno. 2015. Rakennusvalvonnan alueellistaminen. Arvio hyödyistä ja haitoista. Suomen Kuntaliitto 2015. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2016-05-20.]  
Saataavissa: [http://shop.kunnat.net/product\\_details.php?p=3087](http://shop.kunnat.net/product_details.php?p=3087)

PEKKOLA, Vesa. 2016. Sosilaali- ja terveysministeriö. Sähköpostikirjeenvaihto 6/2016.

PIETARINEN, Veli- Matti. 2016. Savonia – amk. Koulutusmateriaali. Altistumisen arviointi. Luento 29.4.2016. Rakennusterveys ja sisäympäristöt koulutus, ylempi amk-koulutusohjelma.

PKS-RAVA, 2016. Pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhteiset tulkinnat kortisto. Korjaus- ja muutostöiden hankekuvaus ARK 10 [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2016-06-13.]. Saataavissa: <http://www.pksrava.fi/asp2/korttiluettelo.aspx?s=54>

SOSIAALI – JA TERVEYSMINISTERIÖ ASETUS ASUNNON JA MUUN OLESKELUTILAN TERVEYDELLISISTÄ OLOSUHTEISTA JA ULKOPUOLISTEN ASiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015. Finlex. Lainsäädäntö. Saataavissa: <http://finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150545>

SUOMEN PERUSTUSLAKI 731/1999. Finlex. Lainsäädäntö.  
Saataavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajanta> <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990731>

TARASTI, Lauri. 2016. Valtion aluehallinnon ja maakuntahallinnon uudistaminen [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2016-05-20.] Saataavissa: <http://valtioneuvosto.fi/documents/10623/306884/Valtion+aluehallinnon+ja+maakuntahallinnon+uudistaminen+-raportti/c18886c3-256f-4733-b0cb-1fb0b1f76db3>

TERVEYDENSUOJELULAKI 76371994. Finlex. Lainsäädäntö. Saataavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940763>

TYÖTURVALLISUUSLAKI 738/2002 Finlex. Lainsäädäntö [Viitattu 2016-05-20.]  
Saataavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2002/20020738>

VALVIRA, Sosiaali ja terveysalan valvonta- ja lupavirasto. 2016. Ympäristöterveys. Asumisterveys. [Viitattu 2016-05-20.] Saataavissa: <http://www.valvira.fi/ymparistoterveys/terveydensuojelu/asumisterveys>

VTT EXPERT SERVICES OY. 2016. Sertifiointi- ja tuotehyväksyntä. [Viitattu 2016-05-20.] Saataavissa: <http://www.vttexpertservices.fi/palvelut/sertifiointi-ja-tuotehyv%C3%A4ksynt%C3%A4>

YLE. 2015. Uutiset / Kotimaa 5.2.2015. Suomessa luvutetaan tuvan nurkkaan rakennettava uuni, mutta homekoululle ei lotkauteta korvaakaan. [Viitattu 2016-05-20.] Saataavissa: [http://yle.fi/uutiset/suomessa\\_luvutetaan\\_tuvan\\_nurkkaan\\_rakennettava\\_uuni\\_mutta\\_homekoululle\\_ei\\_lotkauteta\\_korvaakaan/7783663](http://yle.fi/uutiset/suomessa_luvutetaan_tuvan_nurkkaan_rakennettava_uuni_mutta_homekoululle_ei_lotkauteta_korvaakaan/7783663)

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ. 2015. Lausuntopyyntö luonnoksesta rakennusten kuntotutkimusoppaaksi. [verkkajulkaisu]. [Viitattu 2016-05-20.]. Saataavissa: [http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Lausuntopyyntot\\_ ja\\_lausuntoyhteenvedot/2015/Lausuntopyynto\\_luonnoksesta\\_rakennusten\\_\(32552\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Lausuntopyyntot_ ja_lausuntoyhteenvedot/2015/Lausuntopyynto_luonnoksesta_rakennusten_(32552))

SUOMEN RAKENTAMISMÄÄRÄYSKOKOELMA. 2015. Ympäristöministeriö. [Viitattu 2016-05-20.] Saataavissa: [http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto\\_ ja\\_rakentaminen/Lainsaadanto\\_ ja\\_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma)

## LIITE 1:

RAKENNUSLUVAN TARVE SELVITETÄÄN ENNEN KORJAUSTYÖN SUUNNITTELUN  
ALOITTAMISTA OHEISEN NELIKOHTAISEN MALLIN AVULLA

<h2 style="margin: 0;">A TAVANOMAINEN KOSTEUSVAURION KORJAUSTYÖ</h2> <h3 style="margin: 0;">EI VAADI RAKENNUSVALVONNAN LUPAA</h3>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Kosteusvaurio, syy ja haitta-aineet on selvitetty (pätevä asiantuntija/asiantuntijat) ja</b></li> <li>▪ <b>Rakennuksessa on kosteusvaurio vähäisellä ja vain yhdellä rajatulla alueella (alle 1 m<sup>2</sup>) ja</b></li> <li>▪ <b>Rakennuksessa ei ole mikrobivaurioituneita rakenteita</b></li> </ul>

<p><b>Vaurion laatu ja laajuus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jos vaurio on pääosin pintarakenteissa, rajattavissa ja korjaustyö on vähäinen, suppealla alueella ja tavanomaisin menetelmin korjattavissa.</li> <li>▪ Vaurio on äkillinen ja siitä ei ole vielä todettu syntyneen terveystahaitta.</li> <li>▪ Vaurion rajoittamiseen ja korjaustyöhön on ryhdytty viipymättä.</li> </ul> <p><b>Kosteusvaurion korjaustyön suunnittelutehtävä on tavanomainen, jos suunnittelun kohteessa on selkeästi määritettäviä ja rajattavia kosteus- tai homevaurioita eikä rakennuksen käyttötarkoituksesta tai ominaisuudesta aiheudu suunnittelulle erityisiä vaatimuksia.</b> **</p>	<p><b>Tarkennus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rakennusvalvontaviranomainen voi erillisillä ohjeillaan todeta, minkälaisella korjaustyöllä ei ole vaikutusta käyttäjien turvallisuuteen tai terveellisyteen eikä korjaus- ja muutostyö vaadi viranomaisen lupaa.</li> <li>▪ Jos viranomainen katsoo, että suppealaisen, äkillisen vaurioitumisen ja tavanomaisilla korjaustavoilla tehtävän kosteusvaurion korjaustyön valvominen kuuluu esim. asunto-osakeyhtiölain piiriin.</li> <li>▪ Kuntoon liittyvät tutkimukset, suunnitelmat ja tarkastusasiakirjat arkistoidaan rakennushankkeeseen ryhtyvän arkistossa.</li> </ul> <p><b>Ympäristöministeriön ohje (osa):</b> Esimerkiksi – vauriot ovat pääosin pintarakenteissa tai rakenteiden sisäiset vauriot ovat selvästi rajattavalla alueella, ja vauriot ovat yksinkertaisin menetelmin havaittavia ja niiden syntymissyy on ilmeinen, kuten putkivauriosta tai puutteellisesta kosteuseristyksestä aiheutunut vesivahinko rajatulle alueelle *</p>	<p><b>Esimerkiksi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tavanomainen ja yksittäisen märkätilan kosteusvaurion korjaustyö, syynä vedeneristeen vaurio tai puute ja korjaustarve rajoittuu märkätilaan</li> <li>▪ Putkivuodosta aiheutuneen äkillisen kosteusvaurion korjaustyö suppealla ja yhteen asuntoon rajoittuvalla alueella (esim. astianpesukoneen äkillinen vuoto pientalossa)</li> <li>▪ Yksittäinen lattiakaivon korokkeen virheellisestä asennustavasta aiheutunut kosteusvaurion korjaustyö</li> <li>▪ Äkillinen vesikatteen vuodosta aiheutunut kosteusvaurion korjaus yläpohjassa suppealla alueella</li> <li>▪ Pellityksen virheestä aiheutunut kosteusvaurion korjaustyö ulkoseinässä suppealla alueella</li> <li>▪ Ilmanvaihtolaitteesta aiheutunut kosteusvaurion korjaustyö suppealla alueella</li> </ul>
---	--	--

\*\*Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä (214/2015)

\*Ympäristöministeriön ohje rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokista YM1/601/2015

## **B** VAATIVA KOSTEUSVAURION KORJAUSTYÖ

### VAATII RAKENNUSVALVONNAN LUVAN

- Rakennuksessa on rakenteita, joissa on todettu laajoja kosteusvaurioita tai
- Rakenteissa on helposti rajattavia ja korjattavia mikrobivaurioita tai
- Korjaustyö edellyttää uutta rakennesuunnittelua

<p><b>Vaurion laatu ja laajuus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Korjaustyöhön suunniteluun tai toteutukseen liittyy riskejä rakennuksen tai sen käyttäjän turvallisuuden tai terveellisyden kannalta.</li> <li>▪ Jos vaurio johtuu rakenteellisesta virheestä ja tarvitaan uutta rakennesuunnittelua.</li> <li>▪ Korjaamattomalla vauriolla ilmeisesti on vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.</li> </ul> <p><b>Kosteusvaurion korjaustyön suunnittelutehtävä on vaativa, jos</b> suunnitelun kohteessa on laajoja kosteus tai homevaurioita tai vaurioiden korjaus edellyttää rakenteiden kosteufysikaalisen toiminnan merkittävää muuttamista. **</p>	<p><b>Tarkennus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kosteustekninen kuntotutkimus</li> <li>▪ Hankeselvitys/hankekuvaus</li> <li>▪ Suunnittelutehtävien vaativuus</li> <li>▪ Pääsuunnittelijan kelpoisuus</li> <li>▪ Kosteusvauriokorjaussuunnittelijan kelpoisuus</li> <li>▪ Kosteusvaurion korjaustyön alustavat suunnitelmat pääpiirustusten yhteydessä</li> <li>▪ Työnjohdon kelpoisuus</li> <li>▪ Kosteusvaurion korjaustyön suunnitelmat</li> <li>▪ Lupaehdot mahdollisia</li> <li>▪ Tarkastusasiakirja ja dokumentointi</li> <li>▪ Arkistointi</li> </ul> <p><b>Ympäristöministeriön ohje (osa):</b> Kosteusvaurion korjaustyön suunnittelun kohteessa on laajoja kosteus- tai homevaurioita rakenteiden sisällä tai vaurioiden korjaus edellyttää rakenteiden kosteufysikaalisen toiminnan merkittävää muuttamista, esimerkiksi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– laajan kosteusvaurion johdosta julkisivua ja muita rakenteita ja lämmöneristeitä on uusittava</li> <li>– rakenteissa on rakennusmateriaalipe räisiä tai rakennuksen käytöstä rakenteisiin kulkeutuneita haitta-aineita</li> <li>– rakennuksen vanhojen rakennetyypien analysointi ja korjausvaihtoehtojen rakennusfysikaalisen toiminnan arviointi on vaativaa. *</li> </ul>	<p><b>Esimerkiksi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laajan kosteus- tai mikrobivaurion korjaustyö (edellyttää uutta erityisalan suunnittelua)</li> <li>▪ LV-järjestelmän rikkoutumisen aiheuttama laajan kosteusvaurion korjaustyö</li> <li>▪ Kantavan rakenteen kosteusvaurion korjaustyö (esim. valesokkeli)</li> <li>▪ Laaja-alaisten ilmapuotokohtien aiheuttama kosteusvaurion korjaustyö</li> <li>▪ Sadeveden haitallisen tunkeutumisen aiheuttaman laajan kosteusvaurion korjaustyö</li> <li>▪ Kapillaarisen kosteuden nousun aiheuttama laajan kosteusvaurion korjaustyö maanvastaisissa rakenteissa</li> <li>▪ Pohjaveden pinnan nousun aiheuttama kosteusvaurion korjaustyö</li> <li>▪ Ryömintätilaisen alapohjan korjaustyö, joka edellyttää rakenteen rakennusfysikaalisen toiminnan muutossuunnittelua</li> </ul>
--	--	--

\*\*Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä (214/2015)

\*Ympäristöministeriön ohje rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokista YM1/601/2015



## **C POIKKEUKSELLISEN VAATIVA KOSTEUSVAURION KORJAUSTYÖ**

### **VAATII RAKENNUSVALVONNAN LUVAN**

- **Rakennuksessa on useita kosteus- ja mikrobivaurioituneita rakennusosia tai**
- **Korjaustyön laajuus on suuri ja koskee useita eri syistä vaurioituneita rakenteita tai**
- **Kosteusvaurion korjaustyön suunnitelman lisäksi tarvitaan myös useiden erityisalan uusien suunnitelmien laatimista tai**
- **Rakennuksessa on sisäilmaongelmia aikaisemmasta kosteusvaurion korjauksesta huolimatta tai**
- **Rakennustyön tai suunnitteluvaiheen vaativuus edellyttää erityismenettelyä**

<p><b>Vaurion laatu ja laajuus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jos korjaustyö on poikkeuksellisen vaativa, koska korjausvaihtoehtojen rakennusfysikaalisen toiminnan arviointi on erityisen vaativaa</li> <li>▪ Jos korjaustyö on poikkeuksellisen vaativa, koska vaurio on laaja-alainen eikä äkillinen</li> <li>▪ Jos vaurio johtuu rakenteellisesta virheestä ja tarvitaan uutta rakennesuunnittelua, jonka vaativuusluokka on poikkeuksellisen vaativa</li> </ul> <p><b>Korjaustyön suunnittelu-tehtävä on poikkeuksellisen vaativa, jos:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) rakennuksessa on laajoja rakenteiden sisäisiä kosteus- tai homevauriota aikaisemmasta kosteusvaurion korjauksesta huolimatta;</li> <li>2) rakenteiden kosteusfysikaalinen toiminta on varmistettava erityisillä teknisillä järjestelmillä tai erityismenetelmillä; taikka</li> <li>3) rakennuksen käyttötarkoituksesta, sisäilmaston tavoitetasosta tai muusta ominaisuudesta aiheutuu suunnittelulle poikkeuksellisia vaatimuksia.**</li> </ol>	<p><b>Tarkennus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kosteustekninen kuntotutkimus</li> <li>▪ Hankeselvitys/hankekuvaus</li> <li>▪ Suunnittelutehtävien vaativuus</li> <li>▪ Pääsuunnittelijan kelpoisuus</li> <li>▪ Kosteusvaurion korjaussuunnittelijan kelpoisuus</li> <li>▪ Kosteusvaurion korjaustyön alustava laajuus ja rakennetyypit, alustavat korjaussuunnitelmat</li> <li>▪ Työnjohdon kelpoisuus (YM:n ohje, vaativa/poikkeuksellisen vaativa työnjohtotehtävä)</li> <li>▪ Kosteusvaurion korjaustyön suunnitelmat, rakennesuunnitelmat ja muut erityissuunnitelmat</li> <li>▪ Lupaehdot ja erityismenettely (yleisiä)</li> <li>▪ Tarkastusasiakirja ja dokumentointi</li> <li>▪ Arkistointi</li> </ul> <p><b>Ympäristöministeriön ohje (osa)</b></p> <p>Kosteusvaurion korjaustyön suunnittelun kohteessa on laajoja kosteus- tai homevaurioita rakenteiden sisällä tai vaurioiden korjaus edellyttää rakenteiden kosteusfysikaalisen toiminnan merkittävää muuttamista, esimerkiksi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– laajan kosteusvaurion johdosta julkisivua ja muita rakenteita ja lämmöneristeitä on uusittava</li> <li>– rakenteissa on rakennusmateriaalipestäisiä tai rakennuksen käytöstä rakenteisiin kulkeutuneita haitta-aineita</li> <li>– rakennuksen vanhojen rakennetyyppien analysointi ja korjausvaihtoehtojen rakennusfysikaalisen toiminnan arviointi on vaativaa.*</li> </ul>	<p><b>Esimerkiksi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laajan tai pitkään jatkuneen kosteus- ja mikrobivaurion korjaustyö</li> <li>▪ Laajan mikrobivaurion korjaustyö ja rakenteissa myös kuivuneita mikrobikasvustoja</li> <li>▪ Sisäilmaongelmakohde, jossa korjataan useita rakennusosia</li> <li>▪ Korjaushanke, jossa korjataan toistamiseen sisäilmaongelman syitä</li> <li>▪ Rakennuksen korjaaminen edellyttää erityismenettelyä terveellisen sisäympäristön laadun turvaamiseksi</li> <li>▪ Useassa asunnossa on sama suunnitteluvirhe ja korjaustyö vaatii uutta rakennesuunnittelua</li> <li>▪ Terveysturvallisuusviranomaisen on lausunnossaan todennut terveyshaitan, edellyttänyt korjaustoimiin ryhtymistä ja korjaustyön vaativuus edellyttää mm. pätevyyksien/ kelpoisuuksien osoittamista</li> </ul>
--	--	---

\*\* Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä (214/2015)

\*Ympäristöministeriön ohje rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokista YM1/601/2015

## **D KOSTEUSVAURIOKORJAUKSIA SISÄLTÄVÄ MUUTOS- TAI KORJAUSHANKE**

### **VAATII RAKENNUSVALVONNAN LUVAN**

• **Rakennushanke, joka sisältää sekä kosteusvauriokorjauksia että muitakin luvanvaraisia muutos-, laajennus-tai korjaustoimenpiteitä.**

<p><b>Kosteusvaurion korjaustyön suunnittelutehtävä on poikkeuksellisen vaativa, jos:</b></p> <p>1) rakennuksessa on laajoja rakenteiden sisäisiä kosteus- tai homevauriota aikaisemmas- ta kosteusvaurion korjauksesta huolimatta;</p> <p>2) rakenteiden kosteustekniikan toiminta on varmistettava erityisillä teknisillä järjestelmil- lä tai erityismenetelmillä; taik- ka</p> <p>3) rakennuksen käyttötarkoi- tuksesta, sisäilmaston tavoite- tasosta tai muusta ominaisuus- desta aiheutuu suunnittelulle poikkeuksellisia vaatimuksia.*</p>	<p><b>Tarkennus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rakennuksen kunto tulee selvittää aina ennen korjaustyöhön ryhtymistä</li> <li>▪ Hankeselvitys/hankekuvaus</li> <li>▪ Kosteustekninen kuntotutkimus, muut kuntotutkimukset, haitta-aineselvitykset..</li> <li>▪ Selvitysten yhteenvedo rakennusvalvon- nalle ennakkoneuvottelussa (esim. pks-rava ARK 10 Korjaus- ja muu- tostöiden hankekuvaus) (Pks-rava, 2016)</li> <li>▪ Pääsuunnittelijan kelpoisuus</li> <li>▪ Suunnittelutehtävien vaativuus</li> <li>▪ Kosteusvaurion korjaussuunnittelijan kelpoisuus</li> <li>▪ Kosteusvaurion korjaustyön alustavat suunnitelmat ja pääpiirustukset</li> <li>▪ Työnjohdon kelpoisuus</li> <li>▪ Kosteusvaurion korjaustyön suunnitelmat</li> <li>▪ Lupaehdot ja erityismenettely (yleisiä)</li> <li>▪ Tarkastusasiakirja ja dokumentointi</li> <li>▪ Arkistointi</li> </ul>	<p><b>Esimerkiksi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Koulurakennuksen peruskorja- us, jossa kosteus- ja mikrobi- vaurioita, haitta-aineita ja si- säilmaongelmia</li> <li>▪ Päiväkotirakennus, jossa lvi- saneerauksen yhteydessä ilme- nee mikrobivaurioituneita ra- kennusosia</li> <li>▪ Asuinkerrostalon peruskorjaus tai linjasaneeraushanke, jossa myös laajoja kosteusvauriota rakenteissa</li> <li>▪ Kellarillisen asuinrivitalon julki- sivu- ja parvekekorjaus, jossa myös perusmuuri on laajasti kosteusvaurioitunut</li> <li>▪ Pientalon laajennus, jossa ulkovaipassa laajaa kosteusvau- rioitumista usean virheellisen rakenteen tai puutteellisen huollon johdosta</li> </ul>
--	--	---

\* Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä (214/2015)

## LIITE 2:

## KORJAUKSISSA HUOMIOITAVIA TEESEJÄ

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rakennuksen omistajan tehtäviin kuuluu selvittää kosteusvaurioituneen rakennuksen käyttöön ja korjaukseen liittyen velvoittaako lainsäädäntö hankkimaan rakennusvalvontaviranomaisen luvan tai lausunnon. Luvan tarpeen määrittelee aina rakennusvalvontaviranomainen, ei asiakas.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sisäilma- ja kosteusteknisiä kuntotutkimus tulee tehdä osaksi peruskorjauksessa tarvittavien lähtötietojen selvittämistä jo hankesuunnittelun yhteydessä. Kaikkien kuntoon liittyvien selvitysten yhteenveto esitetään rakennusvalvonnassa ennakkoneuvottelussa.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kosteusvaurion korjaustarve tuodaan esille hankekuvauksessa ja ennakkoneuvottelussa. Tehtävän vaativuusluokka, suunnittelijat esitetään, vaikka lupakynnys ylittyisi jonkin muun syyn kuin kosteusvauriokorjauksen vuoksi.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jos rakennusta käytetään ilman korjaustyöhön ryhtymistä vaarantaen käyttäjien terveys ja turvallisuus voi rakennusvalvontaviranomainen määrätä tehtäväksi kuntotutkimuksen terveellisyyden johdosta ilmeisen korjaustarpeen selvittämiseksi.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jos lupaa vaativa kosteusvaurio korjataan luvatta, on rakennusvalvonnalla lakisääteinen oikeus puuttua asiaan luvattomana rakentamisena.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terveyshaitan määrittelee terveydensuojeluviranomainen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rakennuksen kunto selvitetään aiotun korjauksen laatuun ja laajuuteen nähden riittävällä ja luotettavalla tavalla käyttäen kuntotutkimuksiin koulutettuja ja kokeneita henkilöitä.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ennakkoneuvottelussa käydään läpi myös kosteusvaurion korjaustyön suunnittelutehtävän vaativuusluokan alustava määrittely sekä ainakin pääsuunnittelijan ja kosteusvaurion korjaussuunnittelijan kelpoisuuteen liittyvät asiat ja korjaustyön pääperiaatteet.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelun yhteydessä hakijan on esitettävä pätevän henkilön laatima yhteenvetoselvitys ja johtopäätökset rakennuksen kunnosta, korjaustarpeesta ja rakennuslupaan liittyvistä toimenpiteistä. Selvityksestä ilmenee ainakin <ul style="list-style-type: none"> <li>• rakennusosien kosteudenhallinta ja muu rakennusfysikaalinen toimivuus;</li> <li>• rakennuksen sisäilman terveellisyyden hallinta;</li> <li>• muut rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyvät seikat;</li> <li>• käytetyt selvitysmenetelmät ja selvityksen laatijan tiedot;</li> <li>• tiedot aiemmin tehdyistä korjaus- ja muutostöiden toimenpiteistä.</li> </ul> </li> </ul> <p>(Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 10 § sekä pks - rakennusvalvontojen ohjekortti - ARK10 Korjaus- ja muutostöiden hankekuvaus)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Korjaustyön suunnittelussa vaaditaan rakennuksen kunnan selvittäjien kanssa yhteistyötä, jota tulee jatkaa myös varsinaisen korjaustyön ajankin. Kunto tulee selvittää myös varsinaisen vaurion korjaustyön ulkopuoleltakin ja korjaustyö rajattava vasta vaurioitumattomalle rakennusosalle. (min. 0,5 m)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jos hankkeen pääsuunnittelijana toimii muu kuin kosteusvaurion korjaussuunnittelija, häneltä edellytetään rakennusterveyteen liittyvää hankkeen vaativuuden mukaista osaamista koordinoita suunnittelua ja selvitysten laatimista.</li> </ul>

## LIITE 3:

## VIRANOMAISVALVONTA RAKENNUSTYÖN AIKANA

**Erityissuunnitelmat**

Kosteusvaurion korjaustyön erityissuunnitelmat toimitetaan ennakkoneuvottelussa sovittuun toimintamallin mukaisesti, joko ennen lupapäätöstä tai niistä on lupamääräyksiä rakennuslupapäätöksessä.

**Erityissuunnitelmien toimittaminen**

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia.

Jos rakennusvalvontaviranomainen on määrännyt toimitettavaksi erityissuunnitelman, rakennushankkeen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.

**Kosteusvaurion korjaussuunnitelma**

Rakennuksen korjaus- tai muutostyössä kosteusvaurion korjaussuunnitelmaan on sisällyttävä tieto:

- 1) toimenpiteistä, joilla kosteusvaurion aiheuttama haitta tai sen vaikutus sisäilmaan ja käyttäjiin poistetaan;
- 2) korjatun rakenteen tai järjestelmän toimimisesta sen suunnitellun käyttöiän aikana.

**Rakennesuunnitelma**

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä

***Rakennepiirustusten ja rakennelaskelmien sisältö***

*Rakennepiirustuksiin on rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävässä laajuudessa sisällyttävä tieto rakenteiden lämmön, kosteuden, veden ja vedenpaineen eristyksen ratkaisuista.*

*Rakennusvalvonnan arkistosta tai työmaapäiväkirjoista voi löytyä yllättäviäkin syitä vaurioitumiseen, esimerkiksi rakennustyönaikaisista muutoksista, joita ei ole päivitetty rakennesuunnitelmiin.*

**Muut erityissuunnitelmat ja detaljit**

Muita hankkeen laadusta ja erityispiirteistä riippuen tarvittavia erityissuunnitelmia ja selvityksiä voivat olla esimerkiksi: suunnitelma rakennuksen lämpö-, kosteus- ja ääniteknisestä toimivuudesta, joka sisältää tarvittavat selvitykset ja piirrokset esimerkiksi alapohjien ja märkätilojen rakenteista kosteuden- ja vedeneristykseen.

**Erityismenettely**

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että erittäin vaativassa rakennushankkeessa on tehtävä laadunvarmistusselvitys, asiantuntijatarkastus tai ulkopuolinen tarkastus. (Erityismenettely, 2014)

Esimerkkejä erityismenettelyyn kuuluvista selvityksistä ja toimenpiteistä:

- esitys rakennustyön tarkastusasiakirjaksi ja tarkastusten vastuuhenkilöiden nimeäminen laadunvarmistustoimenpiteeseen
- jo olevaa rakennusta koskeva kuntotutkimus rakennuksen korjaus- ja muutostyössä
- erityissuunnittelijan, vastaavan erityissuunnittelijan, asiantuntijatarkastuksen tai ulkopuolisen tarkastuksen käyttäminen

**Kosteus- ja homevaurion korjaushankkeen työnjohto**

Kosteusvaurio- ja homekorjauksissa yleensä vaativa tai poikkeuksellisen vaativa työnjohtotehtävä/ erityistyönjohtotehtävä

**Kosteustekninen kuntotutkimus**

Rakennusvalvontaviranomainen määrätä tehtäväksi kuntotutkimuksen terveellisyyden johdosta ilmeisen korjaustarpeen selvittämiseksi. Kuntotutkijan tulee osoittaa pätevyytensä kosteusvaurioiden tutkimiseen.

## LIITE 4: KYSYMYKSIÄ KORJAUSHANKKEIDEN OSAPUOLILLE

**A. Kysymyksiä rakennusten omistajille**

- ① Mitä odotuksia rakennusvalvonnalta?
- ② Mitä odotuksia terveydensuojeluviranomaiselta?
- ③ Mitä odotuksia viranomaisten yhteistyöltä?
- ④ Mitä odotuksia rakennusalan järjestöiltä?
- ⑤ Mitä kokemuksia rakennusvalvonnasta rakennusterveysasioissa?
- ⑥ Voisiko rakennusvalvonta tuoda lupamenettelyn avulla korjausten laatuun liittyvää lisäarvoa?
- ⑦ Voisiko rakennusvalvonta tuoda ohjauksen avulla korjausten laatuun liittyvää lisäarvoa?
- ⑧ Voisiko rakennusvalvonta koko alan toimijoiden osaamisen kehittämissyhteistyön organisoijana tuoda korjausten laatuun liittyvää lisäarvoa?
- ⑨ Onko kosteusvaurion syyt selvitetty hankkeissasi pätevien asiantuntijoiden avulla?
- ⑩ Mitä odotat rakennusvalvonnalta?

**B. Kysymyksiä rakennusten suunnittelijoille ja kuntotutkijoille**

- ① Mitä kokemuksia tiivistyskorjauksista?
- ② Onko suunnittelutehtävänäsi ollut usein peruskorjaus, jossa kosteusvaurioihin ei ole luvan yhteydessä kiinnitetty huomioita?
- ③ Oletko saanut tehtäviä peruskorjaushankkeista, jossa on jo kertaalleen korjattuja vaurioita, mutta sisäilmaongelma on jatkunut jo tehdystä korjauksista huolimatta?
- ④ Oliko vaurioitunut rakenne korjattavissa alkuperäisellä suunnitelmalla vai tarvittiinko uutta rakennesuunnittelua?
- ⑤ Miten kosteusvaurion korjaustyön suunnittelutehtävän vaativuusluokka on yleensä todettu?
- ⑥ Tuoko asiakirjojen julkisuus ja arkistointi rakennusvalvonnassa lisäarvoa korjaushankkeelle?
- ⑦ Tarvitsetko kuntotutkimus- tai suunnittelutehtävissäsi rakennusterveyteen liittyvää täydennyskoulutusta?
- ⑧ Onko korjaustyön suunnittelutehtävien vaativuus arvioitu rakennuslupamenettelyn yhteydessä?
- ⑨ Onko kelpoisuutesi osoittamiseen ollut selkeät ohjet rakennusvalvonnassa?
- ⑩ Oletko ollut mukana korjaushankkeissa, joissa on käytetty erityismenettelyä, mitä kokemuksia?

### C. Kysymyksiä rakennusvalvonnalle

- ① Mitkä ovat rakennusvalvonnan menettelytavat silloin, jos lupaa vaativa kosteus- tai mikrobivaurio korjataan luvatta? Onko rakennusvalvonnalla lakisääteinen velvollisuus puuttua asiaan luvattomana rakentamisena?
- ② Paranisiko rakennusvalvonnan tehtävien resursointi ja palvelun laatu ylikunnallisissa rakennusvalvonnoissa?
- ③ Onko kunnassasi yleistä, että korjaussuunnittelu aloitetaan puutteellisin tiedoin ilman lupamenettelyä ja vasta rakentamisen vaiheessa havahdutaan ongelmien laajuuteen ja vakavuuteen?
- ④ Olisiko luvittaviin ja vaativiin sisäilmaongelmien korjaushankkeisiin harkittava aina erityismenettelyä?
- ⑤ Miten turvataan rakennusvalvonnan henkilöstön osaamisen kehittyminen?
- ⑥ Riittäisikö kosteusvauriokorjauksissa pelkkä prosessiohjaus; matala lupakynnys, jossa korjaustöiden suunnitelmat otetaan vastaan, suunnittelijan pätevyys todetaan ja korjaussuunnitelmat arkistoidaan erityissuunnitelmina?
- ⑦ Olisiko luvittamisen lisäksi tärkeää tehdä yhteistyötä terveydensuojeluviranomaisen kanssa ja minkälainen yhteistyö olisi tehokkainta?
- ⑧ Miten pätevyyteen ja suunnitelmien sisältöön liittyvän sääntelyn yhdenmukainen tukinta kunnissa tulisi varmistaa?
- ⑨ Turvaako asunto-osakeyhtiölaki riittävästi asuntojen märkätilakorjausten laatutason ilman lupamenettelyä ja viranomaisvalvontaa?
- ⑩ Miten kosteusvauriokorjausten lupamaksuja tulisi käsitellä rakennusvalvontataksassa?