

Info- ja koulutustilaisuus

Korjausrakentamisen sisäilmasto- ja energiatekniset määräykset sekä korjausavustus

4.2.2020 Oulu

Oulun rakennusvalvonta
Johtava LVI-insinööri
Ilkka Räinen
4.2.2020

Päivän aikataulu

8:00-8:30 Aamukahvi

8:30-8:45 Tilaisuuden avaus, Ilkka Räinen, Oulun kaupunki, rakennusvalvonta

8:45-9:00 Avustusmahdollisuudesta sisäilmakorjauksien suunnitteluun ja kuntotutkimuksiin, Ilkka Räinen, Oulun kaupunki, rakennusvalvonta

9:00-9:45 Yleisösuus, Mika Vuolle, Equa Simulation Finland Oy

- Yleiset tavoitteet energiatehokkuuden ja sisäilmasto-olosuhteiden parantamiseksi
- Korjausavustuksien hakeminen ja avustusten määrä
- Edellytykset avustusten saamiseksi

(Yleisösuus/infotilaisuus päättyy)

9:45-10:00 Tauko

10:00-12:00 Yksityiskohtaisemmat esitykset aiheista, Mika Vuolle, Equa Simulation Finland Oy

- Korjausrakentamisen energiamääräysten tavoitteet ja perusteet
- Eri tavat energiamääräysten täyttämiseksi
- Sisäilmaolosuhteet
- Yleiset virhekäsitykset
- Energia-avustuksen saannin perusteet
- Energia-avustuksen hakeminen
- Energia-avustuksen määrä

12:00-13:00 Lounas (omakustanteinen)

- 13:00-15:00 Laskentaesimerkit Mika Vuolle Equa Simulation Finland Oy
- Energia-avustuksen laskenta, 3 eri esimerkkirakennukseen

(Tilaisuus päättyy noin 15:00)

Miksi tämmöinen tilaisuus on järjestetty

1. Rakennusvalvonnan lakisääteiden tehtävä on huolehtia kunnassa myös rakentamisen ohjauksesta

- Koulutus ja infotilaisuuksilla tavoitetaan yhdellä kertaa suuri määrä rakentajia ja ammattilaisia

2. Laiskuus ohjaa tehokkuuteen

- Kun rakennusvalvontaan esitetään paljon kysymyksiä samaan aiheeseen liittyen, on paljon helpompaa ja tehokkaampaa järjestää asiasta tiedotustilaisuus tai koulutus.

(Laki ja työnantajana Oulun kaupunki edellyttää tietysti myös työntekijöiltä ajankäytön tehokkuutta ja tehtävien hoitamista tuloksellisesti, ei ole tehokasta ohjata jokaista rakentajaa erikseen jos sen voi hoitaa tehokkaammin esimerkiksi koulutuksella)

Infotilaisuuden tavoitteena on antaa tietoa kiinteistön omistajille tietoa avustusmahdollisuuksista sekä innostaa tunnistamaan rakennuksen kunto ja toteuttamaan korjaustöitä rakennuksen laadun ylläpitämiseksi ja parantamiseksi.

Koulutustilaisuuden tavoitteena on selkeyttää rakentamisen ammattilaisille vaatimuksia, mitä vaaditaan rakennusvalvonnan lupa-asiaa varten ja millä perustein avustusta voidaan hakea

Rakennusvalvonnan rooli korjaus- ja muutostöissä

MRL 124 § Viranomaisvalvonta rakentamisessa

.. tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

.. myös huolehtia kunnassa tarvittavasta **rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta**.

MRL 125 § Rakennuslupa:

.. korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan **rakennuslupa, jos** työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

.. myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai **teknisiin järjestelmiin** kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen **energiatehokkuuteen**

MRL 126 § Toimenpidelupa:

toimenpidelupa vaaditaan silloin kun lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta, kuten yksittäisen laitteen vaihto tai sijoittaminen rakennukseen. Joissain tapauksissa myös huoneistojärjestely, kun työllä ei ole vaikutusta rakennusluvun tarkoittamalla tavalla käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

.. Toimenpidelupaa vaaditaan myös rakennuksen julkisivun muuttamiseen sekä rakennusosan tai **teknisen järjestelmän vaihtamiseen** silloin, kun sillä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen **energiatehokkuuteen**

- Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, ettei toimenpidelupaa vaadita jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä.
 - Oulussa rakennusjärjestyksessä 54§ antaa vapautuksen toimenpideluvan hakemisesta ilmalämpöpumpulle jos asennuspaikka on häiritsemätönRakennusjärjestyksellä annettu vapautus luvan hakemisesta ei poista viranomaisen tehtäviä tai vastuuta muilta osin, rakennusvalvonnan/rakennustarkastajan on huolehdittava silti lain tarkoittamasta huolehtimisvelvollisuudesta sekä ohjauksesta.

Viranomaisohjaus rakennuksen korjaus- ja muutostöissä

Oulun rakennusvalvonnassa korjausrakentamisen ohjauksesta ja lupakäsittelystä vastaa korjausrakentamisen tiimi.

- Tiimiin kuuluu korjausrakentamiseen erikoistuneen arkkitehdin lisäksi niin rakenne- kuin taloteknisiin asioihin erikoistuneita henkilöitä

Korjausneuvonta

044 703 2722

korjausneuvonta@ouka.fi

- Päätöksenteon tukena toimii vaativien korjauskohteiden katselmustyöryhmä "*vakki-ryhmä*", joka koostuu rakennusvalvonnan henkilökunnan lisäksi rakennusterveyteen ja teknisiin järjestelmiin erikoituneista asiantuntijoista. Vakki-ryhmä antaa ohjaavia lausuntoja avuksi luvan hakijoille sekä päättävälle viranomaiselle haastavissa korjausrakentamiskohteissa.

Joulu- tammikuun aikana korjausrakentamiseen ja avustukseen liittyviä kysymyksiä on tullut arviolta reilu 100 yhteydenottoa. (osittain tämä johtuu myös meidän pyynnöstä esittää kysymyksiä ennakkoon tätä tilaisuutta varten). Pääosin kysymyksiä ovat esittäneet kiinteistön pidosta vastaavat tahot, kuten isännöitsijät sekä taloyhtiön hallituksen jäsenet. Lisäksi suunnittelutoimistot ovat aktivoituneet asian suhteen edellisen parin viikon aikana.

Pyrimme tämän tilaisuuden aikana esittämään vastaukset tulleisiin kysymyksiin.

Avustukset ja rakennusvalvonnan luvat

ARA:n avustus, rakennuksen kunnan selvittäminen sekä korjauksen suunnittelu

Rakennuksen **korjaus- ja muutostyölle haetaan lupaa rakennusvalvonnasta.**

Lupaa edellytetään mm. korjauksilta, joilla voi ilmeisesti olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien terveydellisiin oloihin tai jos korjauksella vaikutetaan olennaisesti rakennuksen energiatehokkuuteen.

Rakennuksen **kunnan tutkiminen ei yleensä vaadi lupaa rakennusvalvonnasta**, mutta laajamittaisten tai olennaisten rakenteiden tai järjestelmien aukaisujen yhteydessä suositellaan olemaan yhteydessä rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonta yhdessä hakijan ilmoittaman asiantuntijan kanssa arvioi mahdollisia vaikutuksia ja rajoituksia rakennuksen käytölle. Tarvittaessa rakennusvalvonta ohjaa hakijan myös palo- tai terveystarkastajalle tai muulle asiaa hoitavalle viranomaiselle. Joissain tapauksissa rakenteita tai teknisiä järjestelmiä joudutaan purkamaan niin laajamittaisesti, että lupaa tulee hakea.

Rakennusvalvonta ei hoida avustuksia, vaikka rakennusvalvonta vastaa kunnassa muutoin rakentamisen ohjauksesta sekä korjausten lupien myöntämisestä. Rakennusvalvonta ei näin ollen voi tehdä tulkintaa, voisiko jollekin toimenpiteelle saada myös avustusta.

Avustukset ja rakennusvalvonnan luvat

ARA:n avustus, rakennuksen kunnon selvittäminen sekä korjaus ja muutostyöt

Niin rakennusvalvonnan myöntämän luvan, kuin myös ARA:n myöntämän avustuksen saannin edellytyksenä on annettu **vähimmäisvaatimuksia käytettävien ammattisten pätevyydestä.**

- Ennen asiantuntijoiden palkkaamista, tulee selvittää käykö kyseinen henkilö tehtävään.

Rakennusvalvonnan lupa-asian suhteen kelpoisuuden arvioi rakennusvalvonta. Avustusasian suhteen ARA on antanut omissa ohjeissaan vaatimuksia henkilöpätevyyksistä ja kelpoisuuksista eri tehtäviin.

- Esimerkiksi yksinkertaisessa korjauksessa ARA:n ohjeen mukainen vähimmäispätevyysvaatimus on korkeampi, kuin mitä rakennusvalvonnan luvissa samasta hankkeesta edellytetään.
- Haasteellisemmassa korjaushankkeessa puolestaan rakennusvalvonnan lupa-asiaassa vähimmäisvaatimus on suurempi kuin ARA:n avustuksen saamisen edellytyksissä ohjeistetaan.

ARA:n avustukset kuntotutkimuksiin ja korjauksen suunnitteluun

Tarkoitettu **sisäilmaongelmien, kosteus- ja mikrobivaurioiden asuinrakennusten kuntotutkimuksiin ja korjausten suunnitteluun**

- Avustuksen määrä jopa puolet toteutuneista kustannuksista
- Avustus ei ole tarkoitettu taloudellista toimintaa harjoittavalle yhteisölle
- Rakennus tulee olla pääosin jatkuvassa asuinkäytössä
- Tutkimusta tai tutkimuksessa havaitun ongelman korjauksen suunnittelua ei voida aloittaa ennen ARA:n lupaa. (mikäli tarkoituksena on saada avustusta) ARA:n ohjeen mukaan aloitusluvan saa muutamassa päivässä, mutta varsinaisen avustuspäätöksen saamisessa kestää pidempään.

Esimerkiksi avustettavia kustannuksia voisi olla sisäilmaongelmien keskeisimmät asiat kuten puutteelliseksi epäillyn ilmanvaihdon tutkiminen sekä korjausten suunnittelu.

Tyypillisesti kuntotutkimuksessa selvitetään sisäilmaongelmaepäilyyn taustat huomattavasti laajemmin kuin mitä pelkän puutteellisen ilmanvaihdon puolesta olisi tarvetta. Sisäilman laatuun vaikuttaa samalla tavalla yhtä olennaisesti myös käytetyt rakennusmateriaalit ja rakenteet.

Avustusta kannattaa hakea:

- kuntotutkimusta varten, kun **epäillä** sisäilmaongelmaa tai kosteus- ja mikrobivauriota
- korjauksen suunnitteluun, kun **on todettu** sisäilmaongelma tai kosteus- ja mikrobivaurio

ARA:n avustukset kuntotutkimuksiin ja korjauksen suunnitteluun

Ammattilaisten pätevyysvaatimukset

Kuntotutkijan vähimmäisvaatimus: (ennen sopimuksen tekoa varmistettava ARA:sta tapauskohtaisesti)

- Rakennusterveysasiantuntija tai kosteusvaurion kuntotutkija tai FISE:n / VTT:n myöntämä kuntotutkijan sertifikaatti

Suunnittelijan kelpoisuus (ennen sopimuksen tehoa varmistettava ARA:sta sekä rakennusvalvonnasta tapauskohtaisesti)

- vähintään kolmen vuoden **suunnittelutyökokemus** vastaavista **korjauskohteista** (**kerrostalon korjauksessa** rakennusvalvonnan lupa-asiaan suunnittelijan **työkokemusvaatimus on kuusi vuotta**, josta puolet voi olla uudisrakentamiseen liittyvää suunnittelua)
- rakennusalalla suoritettu tehtävään **soveltuva tutkinto**

Soveltuva tutkinto riippuu siitä mitä asiaa kuntotutkimuksessa on esitetty korjattavaksi. Esimerkiksi LVI insinööri ei yleensä käy kosteus- ja homevaurioituneen rakenteen korjaussuunnittelijaksi. Vastaavasti rakennusinsinööri ei yleensä käy ilmanvaihtolaitteiston suunnittelijaksi, vaikka ilmanvaihtoa korjattaisiin vain vähäisissä määrin.

Näin ollen korjaushankkeessa tarvitaan usein monen suunnittelualan ammattilaisia.

Joissain tapauksissa vähimmäisvaatimus voi olla edellä mainittuja korkeampi, joten tämän vuoksi kannattaa olla hyvissä ajoin yhteydessä sekä rakennusvalvontaan, että myös ARA:aan

Avustukset kuntotutkimuksiin ja korjauksen suunnitteluun

Hakuohjeet, julkaistu 31.12.2019:

- https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Korjausavustukset/Kuntotutkimus_ja_perusparannuksen_suunnittelu
(huomaa, että henkilöasiakkaille on eri hakuohjeet kuin taloyhtiölle)

Avustuksen hakeminen

- www.ara.fi/verkkoasiointi

Avustusten neuvonta:

- puh. 029 525 0918
- korjausavustus.ara@ara.fi

Kiitos, kysymyksiä ?

Oulun rakennusvalvonta
Johtava LVI-insinööri
Ilkka Räinen
4.2.2020