Rakentamisen Topten-käytännöt
www.toptenrava.fi

OHJE_ARK 10
KORJAUSRAKENTAMINEN

Muutos Vahvistuspvm 10.11.2021

Tyhjennä lomake

Aihe
RAKENNUSSUUNNITTELUN PERUSTEET ja HANKEKUVAUS
(korjaus- ja muutosrakentaminen ja rakennuksen laajentaminen)

Aiheeseen liittyvät määräykset ja ohjeet sekä muiden viranomaisten ja laitosten ohjeet ja tulkinnat

Yhteinen tulkinta/käytäntö

Tämä ohje käsittelee rakennussuunnittelun perusteet- ja hankekuvaus -asiakirjan sisältöä ja sähköisen asiointipalvelun eri kenttiin tallennettavia tietoja.

Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus -asiakirjaan kirjataan rakennussuunnittelijan tai pääsuunnittelijan toimesta korjaus-, muutos- tai laajennushankkeessa rakennussuunnittelun tärkeimmät lähtötiedot, lähtökohdat ja vaatimukset sekä niihin liittyvät lähteet sekä toteutuksen pääkohdat. Suuren laajennuksen kohdalla voi olla tarkoituksenmukaista käyttää uudisrakentamisen rakennussuunnittelun perusteet –korttia ARK 06.

Asiakirjan tavoitteena on mm. antaa kokonaiskuva suunnittelun ja toteutuksen perusteista hankkeen kaikille osapuolille, kuten rakennushankkeeseen ryhtyvälle, muille suunnittelijoille ja sekä rakennusvalvonnalle.

Rakennussuunnittelun perusteet -osa toimii suunnittelijan apuvälineenä korjausrakennussuunnittelun lähtökohtien ja reunaehtojen havainnoinnissa ja kirjaamisessa jo ennen varsinaisten suunnitelmien laatimisen aloittamista.

Asiakirja on täydentyvä. Asiakirjan laadinta alkaa luonnossuunnitteluvaiheessa ja lähtötietojen tarkentuessa asiakirjaa päivitetään suunnitteluprosessin aikana. Asiakirjan sisältö toimii tärkeänä asiakirjana rakennuslupakäsittelyssä mm. ennakkoneuvottelujen yhteydessä.

Ajantasainen asiakirja liitetään rakennusvalvonnan sähköiseen asiointipalveluun ennen rakennushankkeen ennakkoneuvottelua tai muuta esittelytilannetta. Asiakirjan versiopäivitykset tehdään sähköisen asiointipalvelun normaalilla versiohallinnalla.

Lopullinen asiakirja muodostuu lausuntojen ja naapureiden kuulemisen jälkeen ennen lupapäätöksen tekemistä. Lopullinen asiakirja liitetään lupahakemuksen liitteeksi tai asiakirjan sisältö täytetään sähköiseen asiointipalveluun paikallisen rakennusvalvonnan antamien ohjeiden mukaisesti.

- Kappaleen 0. tiedot täytetään sähköisen asiointipalvelun ”Lyhyt selostus rakennustoimenpiteistä” -kenttään tai ”Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä” -kenttään Lupapisteessä.
- Kappaleiden 1 ja 2 mukaiset tiedot täytetään sähköisen asiointipalvelun ”Lyhyt selostus rakentamistoimenpiteestä” -kenttään tai ”Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä”-kenttään Lupapisteessä tai tämä asiakirja liitetään lupahakemuksen liitteeksi paikallisen rakennusvalvonnan antamien ohjeiden mukaisesti.
- Kappaleen 3 tiedot täytetään sähköisen asiointipalvelun ”Poikkeukset” -kenttään tai ”Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen” -kenttään Lupapisteessä.

0. RAKENNUSTOIMENPIDE

Tähän kirjataan rakennusluvan kohteena olevat rakennukset ja muut luvanvaraiset toimet. Rakennukset yksilöidään pysyvällä rakennustunnuksella (VTJ-PRT), nimetään pääkäyttötarkoituksen mukaan ja kuvauksessa kerrotaan myös rakennusten kerrosluku. Tietoja tarkennetaan kohdassa 2. HANKEKUVAUS

Esim. ”sr-1 –suojellun viisi kerroksisen toimistotalon (VTJ-PRT) muuttaminen asuinkäyttöön ja laajentaminen ullakolle erillisen poikkeamispäätöksen nojalla. Haetaan aloittamisoikeutta vakuudella rakennuksen sisäpuolisten töiden osalta.”

1. RAKENNUSSUUNNITTELUN PERUSTEET KORJAUS- JA MUUTOSRAKENTAMISESSA

1.1. Rakennuslupa, asemakaava ja muut juridiset velvoitteet
- 1.1.1. Rakennuslupatilanne ja nykyiset laajuustiedot
- 1.1.2. Asemakaavatilanne
- 1.1.3. Poikkeamispäätökset
- 1.1.4. Rakennussuojelumääräykset
- 1.1.5. Alueen käyttötarkoitus ja sallittu kerrosluku
- 1.1.6. Rakennusoikeus ja lisärakennusoikeudet
- 1.1.7. Mahdollinen rakentamis-/korjaustapaohje
- 1.1.8. Olevat rasitteet ja yhteisjärjestelyt

1.2. Rakennushankkeeseen ryhtyvän hankkeelle asettamat tavoitteet
- 1.2.1. Käyttötarkoitus
- 1.2.2. Erityiset tekniset tavoitteet (esim. käyttöikätavoite, vähähiilisyys, energiatehokkuus, ääneneristävyys, kosteudenhallinta...)
- 1.2.3. Esteettömyystavoitteet
- 1.2.4. Muut erityiset tavoitteet

Kappaleisiin 1.3 ja 1.4 liittyvä ohje:
Kappaleisiin 1.3 ja 1.4 kirjataan olennaiset tiedot rakennuksen kunnosta laadituista selvityksistä (ks. MRL 131 § ja YmA rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 10 §)

MRA 48 §:n mukaisesti pääsuunnittelijan tehtävänä on yhteistyössä
rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa korjaus- ja muutostyön laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla selvittää ennen suunnittelun aloittamista rakennuksen rakennushistoria, rakennuksen ominaispiirteet ja kunto, aiemmin tehdyt korjaukset ja muutokset ja rakennustyön aikana rakenteita avattaessa tai purettaessa ilmi tulevien seikkojen vaikutukset suunnitteluun.

1.3. Selostus rakennuksen ominaispiirteistä ja rakennushistoriallisesti merkittävistä seikoista

1.3.1. Kohteen asema kaupunkikuvassa (umpikortteli, lamellitalo...)
1.3.2. Rakennuksen arkkitehtuuri (alkuperäinen suunnittelija, rakentamisvuosi, tyyli...)
1.3.3. Rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot (rakennushistoriaselvitys, inventoinnit, arkeologia...)
1.3.4. Tilarakenne
1.3.5. Olennainen korjaus- ja lupahistoria tiivistetysti

1.4. Rakennuksen rakennustekninen kunto ja suunnittelun perusteet

Pääsuunnittelijan erityisselvitysten pohjalta laatima yhteenveto

Rakennuksen rakennustekniseen kuntoon ja suunnittelun perusteisiin liittyvät selvitykset liitetään rakennussuunnittelun perusteet -asiakirjan liitteiksi tarvittavilta osin rakennushankkeen ominaisuudet huomioiden.

Alla mainittujen liitelomakkeiden tärkein tavoite on osaltaan auttaa pääsuunnittelijaa yllä mainitun MRA 48 §:n mukaisen selvittämisvelvollisuuden täyttämisessä. Lomakkeita on tarkoituksenmukaista käyttää jo suunnittelun alkuvaiheessa olemassa olevaan rakennukseen ja siihen liittyviin selvityksiin tutustuttaessa. Lomakkeiden tavoitteena on varmistaa, että tarvittavat selvitykset on tehty sekä määrittää tarvittavat lisätutkimustarpeet ja suunnittelun perusteet mukaan lukien uudisrakentamista koskevien säännösten soveltamisen perusteet.

Olennainen tekninen vaatimus	**Selvitys rakennuksen kunnosta ja suunnittelun perusteet**
a., b. ja d. Rakenteiden lujuus ja vakaus sekä paloturvallisuus ja käyttöturvallisuus	☐ Selvitys rakennuksen turvallisuudesta, rakennuksen korjaus- ja muutostyö LOMAKE YL09
c. Terveellisyys	☐ Selvitys rakennuksen terveellisyydestä, rakennuksen korjaus- ja muutostyö LOMAKE YL06
e. Esteettömyys	☐ Selvitys rakennuksen esteettömyydestä, rakennuksen korjaus- ja muutostyö LOMAKE YL10
f. Meluntorjunta ja ääniolosuhteet	☐ Selvitys rakennuksen ääniympäristöstä, asuinrakennuksen korjaus- ja muutostyö LOMAKE YL05
g. Energiatehokkuus	☐ Selvitys korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta LOMAKE YL01

Yleensä tarvittavia liitteet:
Koko rakennuksen käyttötarkoituksen muutos: kaikki liitteet
Laajat sisätilojen muutokset: kaikki liitteet
Ulkovaipan korjaukset: selvitys rakennuksen terveellisyydestä ja selvitys rakennuksen meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista

1.5. Rakennussuunnittelutehtävän ja pääsuunnittelutehtävän vaativuus perusteluineen
https://www.toptenrava.fi/kortti/MRL-120f01

2. HANKEKUVAUS Lupakäsittelyn kannalta olennaiset asiat

2.1. Tiivistelmä toimenpiteistä

2.1.1. Korjattavat tilat, rakennusosat ja järjestelmät
2.1.2. Muutettavat tilat, rakennusosat ja järjestelmät (käyttötarkoituksen muutokset, rakennemuutokset...)
2.1.3. Laajuusmuutokset (vaikutukset kerros- ja kokonaisalaan ja tilavuuteen, purettavat osat, laajennukset rungon sisällä, laajennusosat, ullakot, väestönsuojat...)
2.1.4. Piha-alueet ja tontti
2.1.5. Korjausaste ja/tai muutosala

2.2. Yleisesti käytössä olevista ohjeista eriävät ratkaisut

2.3. Päivitetyt rasitteet ja yhteisjärjestelyt

2.4. Aloittamisoikeus

Työt, joille aloittamisoikeutta haetaan, perustelut ja vakuus

3. Rakennusluvan yhteydessä haettavat vähäiset poikkeamiset (MRL 175 §) tai tilapäiset rakennukset/käyttötarkoitukset (MRL 176 §) perusteluineen

Rakennusluvan yhteydessä voidaan hakea perustelluista syistä vain vähäisiksi katsottavia poikkeamista määräysluonteisista vaatimuksista.
- MRL 175 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä tai
- MRL 176 §:n mukainen tilapäinen rakennus/käyttötarkoitus.

Poikkeamiset esitetään tässä kohdassa vain määräysluonteisista vaatimuksista poikkeavien ratkaisujen osalta (esim. vähäinen poikkeaminen MRL:stä, MRA:sta, RakMK:n asetuksista, asemakaavasta tai kunnan rakennusjärjestyksestä).
- Kunnan tekemät poikkeamispäätökset (MRL 171-174 §) esitetään kohdassa 1.1
- Yleisesti käytössä olevista ohjeista, kuten Topten-käytännöistä, alueellisesta rakentamistapaohjeesta ja ympäristöministeriön ohjeista eriävät ratkaisut selvitetään tarpeen mukaan kohdassa 2.2. Yleisesti käytössä olevista ohjeista eriävät ratkaisut.

Huomioitavaa

Liitteet

Avainsanat