

JULKISIVUJEN KORJAAMINEN JA MUUTTAMINEN

RAKENNUSVALVONNAN OHJE

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennustoimintaa yleisen edun kannalta sekä huolehtii, että rakentamisessa noudatetaan Maankäyttö- ja rakennuslain määräyksiä. Korjaus- ja muutostyöhankkeita arvioitaessa noudatetaan soveltuvin osin uudisrakentamista koskevia määräyksiä.

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suorittaessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuva turmella. Korjaus- ja muutostyön tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Julkisivumuutosten suunnittelussa lähtökohtana toimivat rakennusajankohdalle tyypilliset ratkaisut, värit, materiaalit ja yksityiskohdat. Suunnittelun lähtökohtia arvioidaan myös osana ympäristöä ja aikakauden arkkitehtuuria. Ennen hankkeeseen ryhtymistä ole yhteydessä alueen lupakäsittelijään hankkeen luvanvaraisuuden arvioimiseksi.

Toimenpidelupa vai rakennuslupa?

Rakennuslupa tarvitaan sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Julkisivujen lisälämmöneristämiseen tai muuhun sellaiseen muutokseen, jonka takia rakennus tai pinta-ala muuttuu, tarvitaan rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Myös sellaiset julkisivumuutokset, kuten esim. kattomuodon muutos, jotka edellyttävät teknistä tarkastelua ja viranomaisvalvontaa, tarvitsevat rakennusluvaa.

Toimenpidelupa tarvitaan muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen.

Rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai

värityksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen taikka ikkuna- jaon muuttaminen vaatii toimenpideluvan. Toimenpideluvan hakemista edellyttää lisäksi kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavan aurinkopaneelin tai -keräimen asentaminen tai rakentaminen. Toimenpidelupa tarvitaan myös rakennuksen julkisivun muuttamiseen tai teknisen järjestelmän vaihtamiseen silloin kun sillä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen.

Lupakäsittelijä voi todeta julkisivuun kohdistuvan toimenpiteen tai muutoksen vaikutuksiltaan niin vähäiseksi, ettei se edellytä lupaa hakemista. Tällöin voidaan hakijan pyynnöstä antaa asiasta kirjallinen lausunto rakennusvalvontataksan mukaisesti.

Vaikka toimenpide ei olisi vaatinut lupaa, voi rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa kiinteistön haltijan muuttamaan tehdyt toimenpiteet, mikäli toteutettu toimenpide ruventaa ympäristöä, ei täytä ulkoasultaan kohtuullisia vaatimuksia tai ei sovellu ympäristöön.

Julkisivumuutosten luvanvaraisuus pientalotonteilla

Yhden perheen pientalojen, paritalojen sekä niiden talousrakennusten julkisivujen värin sekä katon materiaalin ja värin muuttamiseen ei tarvitse hakea lupaa, ellei rakennus ole suojeltu asemakaavassa tai rakennussuojalain nojalla eikä muutos ole kaavan tai korttelisuunnitelman vastainen.

Ikkunamuutokset

Ikkunamateriaalin, värityksen, puitejaon ja muiden yksityiskohtien muutokset edellyttävät yleensä toimenpideluvan. Kun rakennuspaikkaan tai kiinteistöön ei kohdistu suojelumääräyksiä tai liity minkäänlaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, voidaan ikkunamateriaalia muuttava toimenpide käsitellä lausuntoasiana, mikäli detaljiikkaa tai väritystä ei muuteta.

Ikkunamuutosten luvanvaraisuuden arvioimiseksi tulee olla yhteydessä alueen lupakäsittelijään.

Suojelluissa tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa ei ikkunamateriaalin tai muiden alkuperäisten yksityiskohtien muuttaminen ole mahdollista muutoin kuin erityisen perustelluista syistä. Alkuperäinen materiaali tulee ensisijaisesti kunnostaa korjaamalla.

Julkisivuväriytyksen muuttaminen

Julkisivuväriytyksen suunnittelussa lähtökohdana on rakennuksen alkuperäinen väriytyminen. Mikäli värejä on muutettu ja alkuperäinen väriytyminen palautetaan, tulee hankkeessa selvittää esim. konservaattorin toimesta julkisivujen alkuperäiset värit. Muutokset julkisivuväriytykseen käsitellään toimenpidelupina.

Parvekkeiden ja terassien lasittaminen

Tavanomaiset parveke- ja terassilasitukset käsitellään toimenpidelupina. Mikäli hankkeessa rakennetaan uusi katos kantavine rakenteineen, haetaan toimenpiteelle rakennuslupa.

Sisäänvedettyjen parvekkeiden lasittaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta niissä rakennuksissa, joihin ei liity suojelumääräyksiä tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

Parveke- ja terassilasitusten asentamisessa noudatetaan rakennusvalvonnan ohjetta Parvekkeiden ja terassien lasittaminen asuinrakennuksissa sekä pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt -ohjekortteja ARK 05a Lasitettu parveke ja lasitettu terassi asuinrakennuksessa sekä ARK 04 a Viherhuone ja lasikuisti asuinrakennuksessa.

Ilmalämpöpumppujen, aurinkopaneelien ja muiden laitteiden sijoittaminen

Aurinkopaneelit tai -keräimet, ilmalämpöpumput ja lautasantennit tulee ensisijaisesti sijoittaa kaupunkikuvallisesti vähemmän keskeisille paikoille. Näiden laitteiden asentaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta tietyin ehdoin.

Markiisit

Asuntoihin liittyvien markiisien sijoittamiseen ei tarvitse hakea lupaa. Markiisit eivät kuitenkaan saa olla huomattavan häiritseviä, eivätkä ne saa rumentaa kaupunkikuvaa.

Rakennuksen maantasokerroksen liikehuoneiston näyteikkunoiden ja oven yläpuolelle sijoitettavien, suorien ja sivuilta avoimien markiisien asentaminen on vapautettu luvanvaraisuudesta.

Mainoslaitteet

Mainoslaitteiden sijoittamisessa rakennuksiin noudatetaan pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt -ohjekortiston ohjeita sekä rakennusvalvonnan omia, täydentäviä ohjeita.

Suunnittelijoiden kelpoisuus

Suunnittelijoiden pätevyysvaatimukset on esitetty ympäristöministeriön ohjeessa suunnittelijoiden kelpoisuudesta. Suunnittelijat hyväksytään tapauskohtaisesti suunnittelutehtävän vaativuuden mukaan.

Lupahakemukseen tarvittavat asiakirjat ja liitteet

Lupaa haetaan Espoon rakennusvalvonnan sähköisen asiointipalvelun kautta. Ennen luvan jättämistä tulee aina olla yhteydessä alueen lupavalmistelijaan ja sopia tarvittaessa aika hankkeen ennakkoneuvottelulle. Ennakkoneuvottelussa sovitaan hakemukseen tarvittavat tiedot ja liitteet.

1. Sähköinen hakemus

Ei erillistä lupahakemuslomaketta liitteenä.

- Sähköiseen palveluun perustetun hakemuksen jättävät rakennuspaikan omistajat, haltijat tai valtakirjalla oikeutettu muu taho.
- Haettu toimenpide selostetaan
- Suunnittelijat vahvistavat osallistumisensa sähköiselle hakemukselle

2. Rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeustodistukset

Vain, jos palvelun tarjoama omistajatieto ei ole oikea, jolloin tarvitaan:

- Jäljennös lainhuutopöytäkirjasta tai lainhuutotodistuksesta
- Oikeaksi todistettu jäljennös kauppa kirjasta tai oikeaksi todistettu jäljennös vuokrasopimuksesta
- Hallinnanjakosopimus

3. Muut kannanotot ja päätökset tarvittaessa

- Pöytäkirjaote, kun asunto-osakeyhtiö toimii luvan hakijana.
- Naapurin kuulemislomakkeet tai tieto siitä, kuuleeko rakennusvalvonta naapurit
- Muiden viranomaisten kannanotot, esim. Kaupunginmuseon lausunto, jos rakennus on suojeltu tai kulttuurihistoriallisesti arvokas.

4. Pääpiirustukset rakennussuunnittelijan allekirjoittamana

- Asemapiirustuksen allekirjoittaa pääsuunnittelija
- Pääpiirustusten sisältö:
 - ✦ Asemapiirros 1:500 tai 1:200, josta ilmenevät asemakaava määräykset ja hankkeen sijainti
 - ✦ Pohjapiirros tarvittaessa
 - ✦ Julkisivu- ja leikkauspiirroksien
 - ✦ Detaljisuunnitelmat tarvittaessa

5. Mahdolliset liitepiirustukset

- Väritetyt julkisivut
- Julkisivujen väritutkimus
- Ikkunoiden kuntotutkimus
- Havainnekuvat

6. Muita mahdollisia liitteitä

- Suunnittelijoiden pätevyyden ja kelpoisuuden toteamiseksi tarvittavat liitteet (CV ja tutkintotodistukset opintosuorituksineen sekä referenssitiedot, suunnittelijoiden ilmoittamis- ja suostumislomake)
- Rakennuksen energiaselvitys ja -todistus
- Kerrosalalaskelma ja -kaavio, mikäli pinta-alat muuttuvat
- Rakenneleikkaukset
- Väri- ja materiaalimallit

LISÄTIETOA JA MÄÄRÄYKSIÄ

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 g §, 118 §, 120 e §, 124 §, 126 §, 126 a §

Ympäristöministeriön ohje rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta YM2/601/2015

Espoon kaupungin rakennusjärjestys 21 §, 22 §

Pääkaupunkiseudun yhtenäiset käytännöt -ohjekortisto

Kaupunkikuvallinen selvitys rakennusten korjaus- ja muutoshankkeissa, rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt -ohje ARK 13

Espoon rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema -julkaisu

Tapiolan vanhojen asuntoalueiden korjauksen ja hoidon suuntaviivat -yleisohje

Parvekkeiden ja terassien lasittaminen, Espoon Rakennusvalvontakeskuksen ohje

Ilmalämpöpumpun sijoittaminen, Espoon Rakennusvalvontakeskuksen ohje

Lautasantennit, Espoon Rakennusvalvontakeskuksen ohje

Vaihtuvanäyttöiset LED-taulut, Espoon Rakennusvalvontakeskuksen ja Kaupunkitekniikan keskuksen ohje



ESPOON KAUPUNGIN RAKENNUSVALVONTAKESKUS
PL 45, 02070 ESPOON KAUPUNKI
www.espoo.fi

ESBO STADS BYGGNADTILLSYNSCENTRAL
PB 45, 02070 ESBO STAD
www.esbo.fi

