

ANVISNING FÖR PLANERING AV REPARATION, BEDÖMNING AV BEHOV AV BYGGGLOV OCH ANSÖKNING OM BYGGGLOV

PLANERINGSANVISNING 24.11.2022

Planeringsanvisning

Anvisning för planering av reparation, bedömning av behov av bygglov och ansökning om bygglov

Byggnadstillsynen i Pargas

Uppgjord 24.11.2022

Innehåll

1 Inledning	2
2 Utgångsuppgifter och planering	2
3 Undersökning av en byggnad	3
4 Behov av bygglov, akut vattenskada	3
5 Behov av bygglov, fukt- eller mikrobskadad konstruktion eller byggnad	3
6 Att göra en bygglovsansökan	4
7 Efter beslutet, reparationsfasen	4
8 Lagstiftning och anvisningar	4
9 Kontaktuppgifter	4

1 Inledning

Denna anvisning är avsedd att följas när en byggnad repareras. En reparation kräver bygglov om arbetet är jämförbart med ett nybygge, alltså om konstruktionerna är jämförbara med nya konstruktioner, eller om arbetet kan inverka på säkerheten för dem som använder byggnaden eller på deras hälsomässiga förhållanden.

Om byggnaden utvidgas eller våningsytan eller den totala ytan utökas, krävs alltid bygglov. Vid reparationer av enskilda bärande konstruktioner räcker åtgärdstillstånd.

Planering och genomförande av reparationer av fuktskador hör till de mest krävande uppgifterna inom byggande. I denna anvisning ligger fokus på en småhusinvånarens synvinkel, men anvisningen kan också användas som riktgivande vid andra objekt.

Byggnadens ägare är skyldig att se till att byggnaden under hela sin planerade livscykel hålls i bygglovsenligt skick och att den är säker och hälsosam att använda. Ägaren ska också se till att söka bygglov för reparationer av byggnaden och använda sakkunniga experter som hjälp vid projektet.

2 Utgångsuppgifter och planering

Utgångspunkten för framgångsrik planering är tillräckligt omfattande och korrekta utgångsuppgifter. Tidigare planeringsdokument ska sökas upp. Det är bra att låta undersöka byggnadens skick i den omfattning skadorna förutsätter det. Byggnadstillsynen kan vid behov begära tilläggsutredningar när bygglovet söks.

I planeringen ska orsaken till skadan beaktas och avlägsnas. De ursprungliga konstruktionslösningarna kan utnyttjas om de fortfarande visar sig vara fungerande och uppfyller kraven för den fastställda livscykeln för byggnaden.

Egna behörighetsvillkor har fastställts för planerare av fuktskadereparationer. I planeringen ska också byggnadens och/eller konstruktionens byggnadsfysikaliska funktion beaktas, alltså till exempel täthet, värme och fuktteknisk funktion.

Ventilation har betydelse för funktionen av en byggnad och ofta behövs en ventilationsplanerare i projektet.

Alla objekt som kräver bygglov ska ha en huvudprojekterare som svarar för helheten.

En planerare av fuktskadereparationer är en planerare inom ett eget specialområde som ser till att byggnadens hälsosamhet och säkerhet beaktas i planeringen.

Exempel på sådant som ska planeras:

- planering av konstruktioner och anslutningar
- planering av värmeisolering och täthet
- konstruktionernas mögelkänslighet
- minimering av köldbryggor i konstruktionerna
- lufttäthet samt fukt- och vattenisolering
- tillräcklig ventilation av konstruktionerna
- anvisningar under byggandet, ofta preciseras planerna ännu i detta skede

3 Undersökning av en byggnad

Med konditionsbedömning avses oftast en sensorisk granskning där konstruktionerna inte rivs. Konditionsbedömningen kan utnyttjas som grundläggande dokument för underhållsplanering, men reparationer kan inte planeras på basis av bedömningen.

Termen konditionsgranskning är vanlig i samband med bostadsaffärer. Precisionen motsvarar i huvudsak en konditionsbedömning. Rakennustietosäitiö har utarbetat anvisningen KH 90-00394 för konditionsgranskning i samband med bostadsaffär.

En konditionsundersökning är en grundligare undersökning och utförs i den omfattning som planeringen av skadereparationer förutsätter. I en konditionsundersökning öppnas oftast konstruktioner och görs mätningar och laboratorieundersökningar till stöd för observationerna. Alla faktorer som påverkar kvaliteten av inomhusluften ska beaktas.

4 Behov av bygglov, akut vattenskada

Reparationer av akuta vattenskador kräver oftast inte bygglov. Då ersätts de skadade konstruktionerna med torra konstruktioner eller torkas konstruktionerna på ett tillförlitligt sätt. Torkningen ska påbörjas omedelbart efter att vattenskadan uppdagats. En granskningsrapport över arbetet ska ändå utarbetas som bilaga till underhållsboken.

Att reparera en fuktskada kräver inte bygglov om

- vattenskadan är akut och det finns en klar orsak för skadan
- vattenskadan skett i ett tydligt avgränsat litet område, till exempel en läckande diskmaskin i köket ur vilken vattnet runnit ut från tråget på golvet
- vattenskadan inte har orsakat olägenheter för hälsa, alltså torkningen inleds omedelbart och ingen mikrobskada har skett
- de skadade konstruktionerna kan torkas eller bytas och återställas i ett skick som motsvarar det ursprungliga bygglovet.

5 Behov av bygglov, fukt- eller mikrobskadad konstruktion eller byggnad

Reparationer av fuktskador som bildats under en längre tid är åtgärder som kräver bygglov. Då är det oftast viktigt att utreda orsaken till fuktskadan för att undvika samma reparation i framtiden.

Reparationer av fuktskador kräver alltid bygglov om

- skadan bildats under en längre tid
- skadan spridit sig i ett stort område och omfattningen behöver utredas
- byggnaden har fuktskadade bärande konstruktioner
- byggnaden har mikrobskadade konstruktioner
- reparationen kräver konstruktionsplanering.

Byggnadstillsynen kan alltid kallas till platsen för att bedöma om åtgärden kräver bygglov eller inte. En syn bokas hos kundtjänsten per telefon eller e-post.

6 Att göra en bygglovsansökan

Bygglovsansökan för en reparation görs elektroniskt i e-tjänsten **ePermit**.

- www.pargas.fi -> Byggande -> ePermit.
- Användarnamn skapas med bankkoder.
- Bland alternativen för bygglov väljs *Bygglovsansökan*.
- Grunduppgifterna fylls i. Varje fastighetsägare ska fyllas i i fältet *Sökande!*
- Den som ansöker om bygglov ska ha en fullmakt för detta ändamål av de övriga fastighetsinnehavarna. Det finns en mall på stadens webbplats.
- Ett kartpaket som beställs via fältet *Meddelanden* ska bifogas.
- *Vid behov hörs grannarna.*
- Som bilaga även
 - Situationsplan
 - Fasadritning
 - Planritning
 - Sektionsritning
 - Konditionsundersökning
 - Reparationsplan

7 Efter beslutet, reparationsfasen

I bygglovsbeslutet nämns de syner eller åtgärder som ännu ska genomföras. Om påbörjande av byggarbeten meddelas alltid till byggnadstillsynen, 040 488 6080 eller byggnadstillsyn@pargas.fi. Övriga villkor i bygglovet samt syner bestäms från fall till fall. Oftast bestäms i bygglovet ett inledande möte, en eller flera konstruktionssyner och en slutsyn. Arbetsledare upprätthåller inspektionsprotokoll i tjänsten ePermit och en bruks- och underhållsanvisning utarbetas för objektet.

8 Lagstiftning och anvisningar

- Markanvändnings- och bygglagen (132/1999)
- Markanvändnings- och byggförordningen (895/1999)
- Byggnadsordning
- [Reparation av fukt- och mikrobskadade byggnader – Valto \(valtioneuvosto.fi\)](#)

9 Kontaktuppgifter

Byggnadstillsynen i Pargas, <https://www.pargas.fi/sv/web/pargas/byggande>
byggnadstillsyn@pargas.fi,

rådgivning: vardagar kl. 9–15, tfn 040 488 608