

Omakotitalon korjausrakentamisen luento

Espoon ja Kauniaisten Pienkiinteistöyhdistys
Espoo

25.10.2023

Luennon tarkoitus on kertoa omakotitalon tärkeistä korjauksista

Muutaman esimerkin avulla:

- Syyt
- Tarpeet
- Suunnitelmat
- Korjaus
- Valvonta


Kosteusvauriokorjaussuunnittelija:

- RI Juha Kärkimaa, oma yritys 2003 lähtien
- Kosteusvauriokorjaussuunnittelun lisäopintoja 14 OP 2015
- Mukana Ympäristöministeriön hometalkoissa 2010-2016
- Mukana Kerrostalojen riskikohteet oppaan teossa
Ympäristöministeriön hometalkoot sivustolle: www.hometalkoot.fi
- RKL Raadin hyväksymä puolueeton raatimestari 2005 RKL.fi



Kotitaloudet Mistä apua? Oppaat Ammattilaiset Tietoa sivustosta Talkoouutiset

HOME TALKOOT.FI



Tervetuloa Hometalkoosiin.
OHJEITA KOSTEUSVAURIOIDEN KARKOITUKSEEN

Käy katsomassa, mistä löydät kosteusvauriot eri vuosikymmenien omakotitaloissa. Saat selkeitä huolto-ohjeita, joilla vältät homevauriot.

-1940 1950 1960 1970 1980 1990 -

Tykkää. Sinä, Antero Pentikäinen ja 824 muuta tykkääte tästä.

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

12.11.2023

<http://www.hometalkoot.fi/>

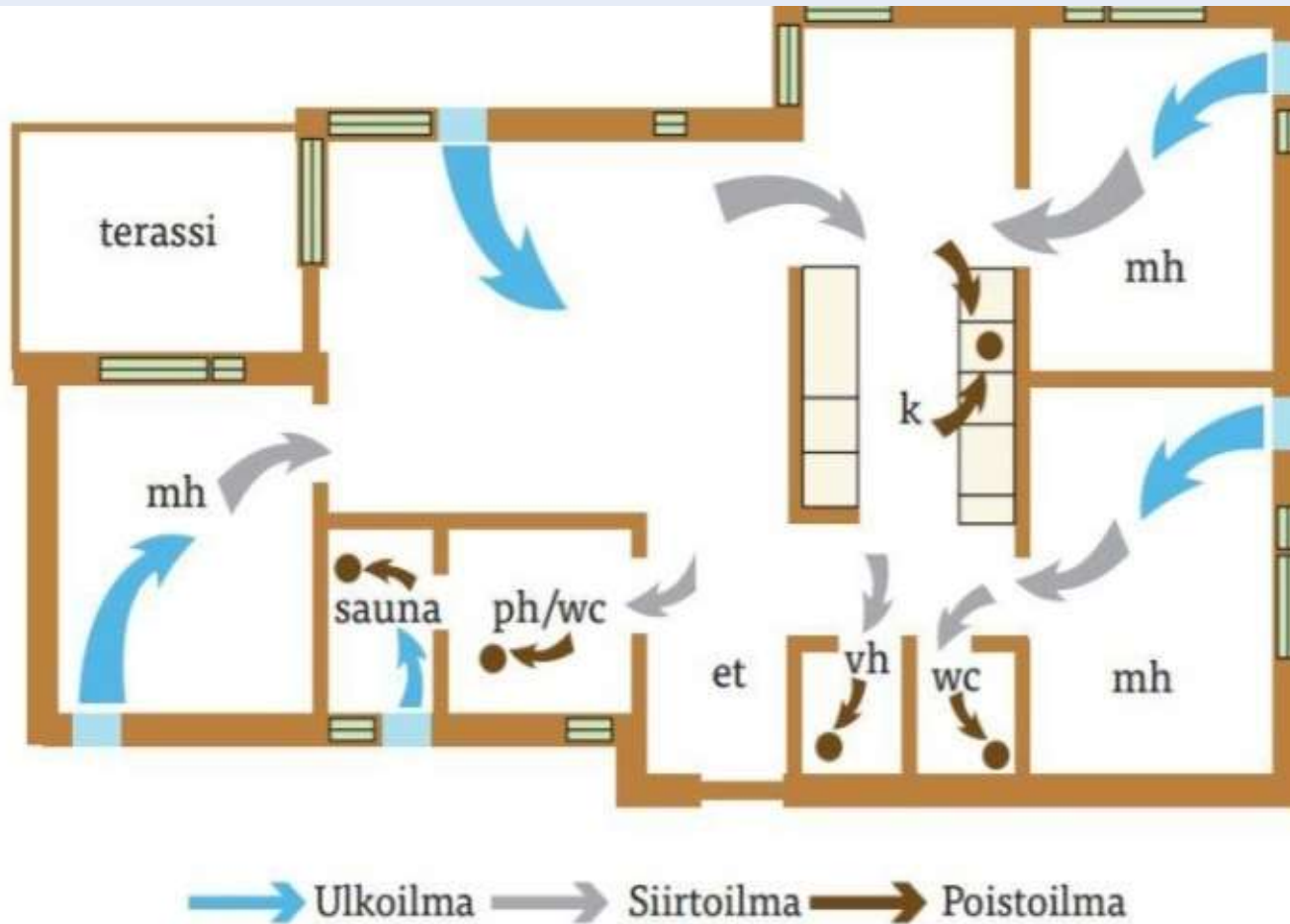


Tärkeintä ennen korjauksia on kartoittaa tarve

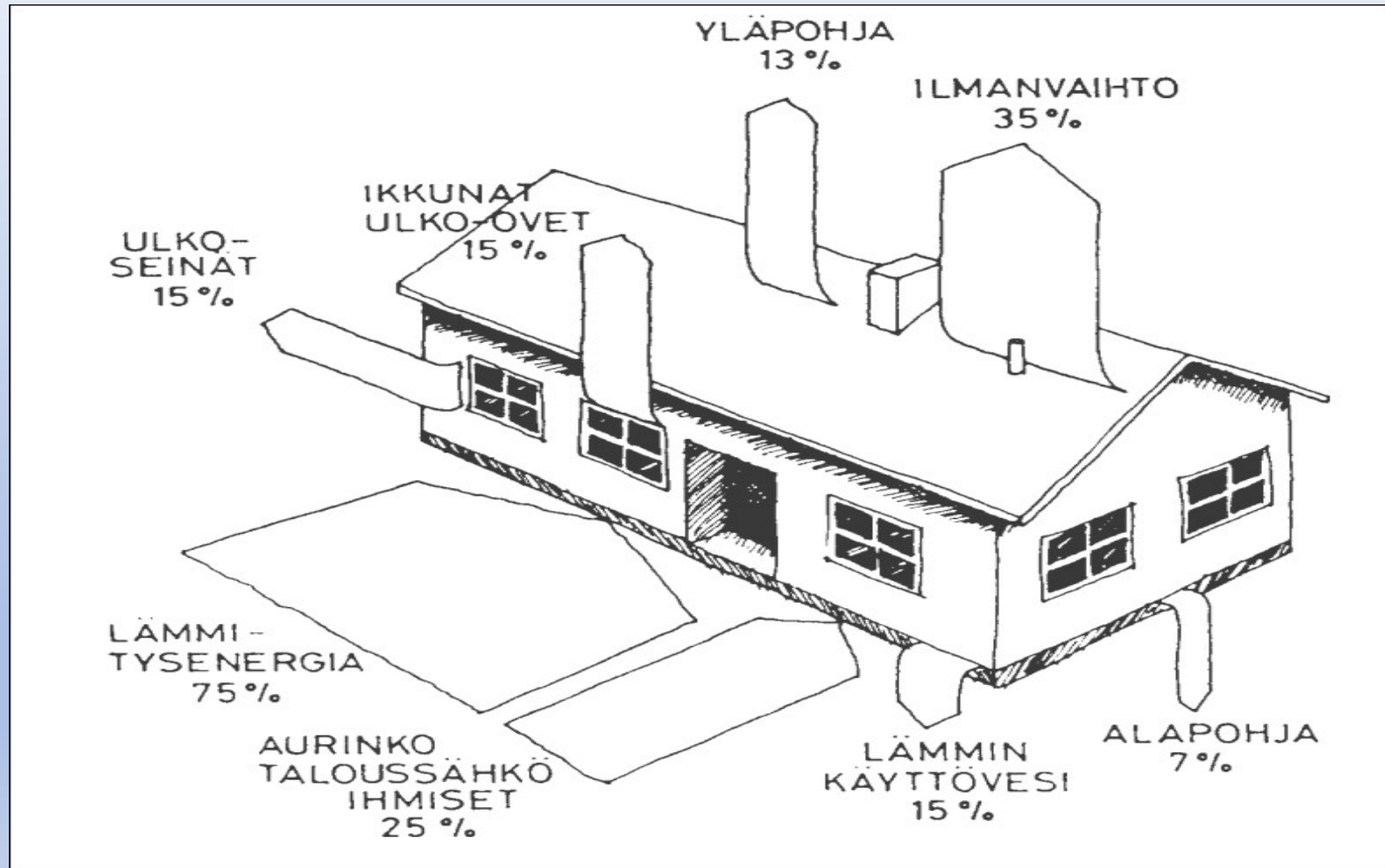
Esimerkkinä sisäilmaongelma:

- **Sisäilmassa on tärkeintä, että korvausilmaa tulee riittävästi, raikkaana, puhtaana ja suoraan ulkoa**
- **Ei missään nimessä ikkunanraoista, eikä ainakaan seinän läpi!
Rakenteiden läpi ei saa tulla ilmaa,
ilma on likaista rakenteiden välistä**
 - **Siksi on ymmärrettävä ilmanvaihdon periaate:
puhtaista tiloista keittiöön, vaatehuoneisiin, vessaan ja
pesuhuoneeseen**

ILMANVAIHDON PERIAATE:



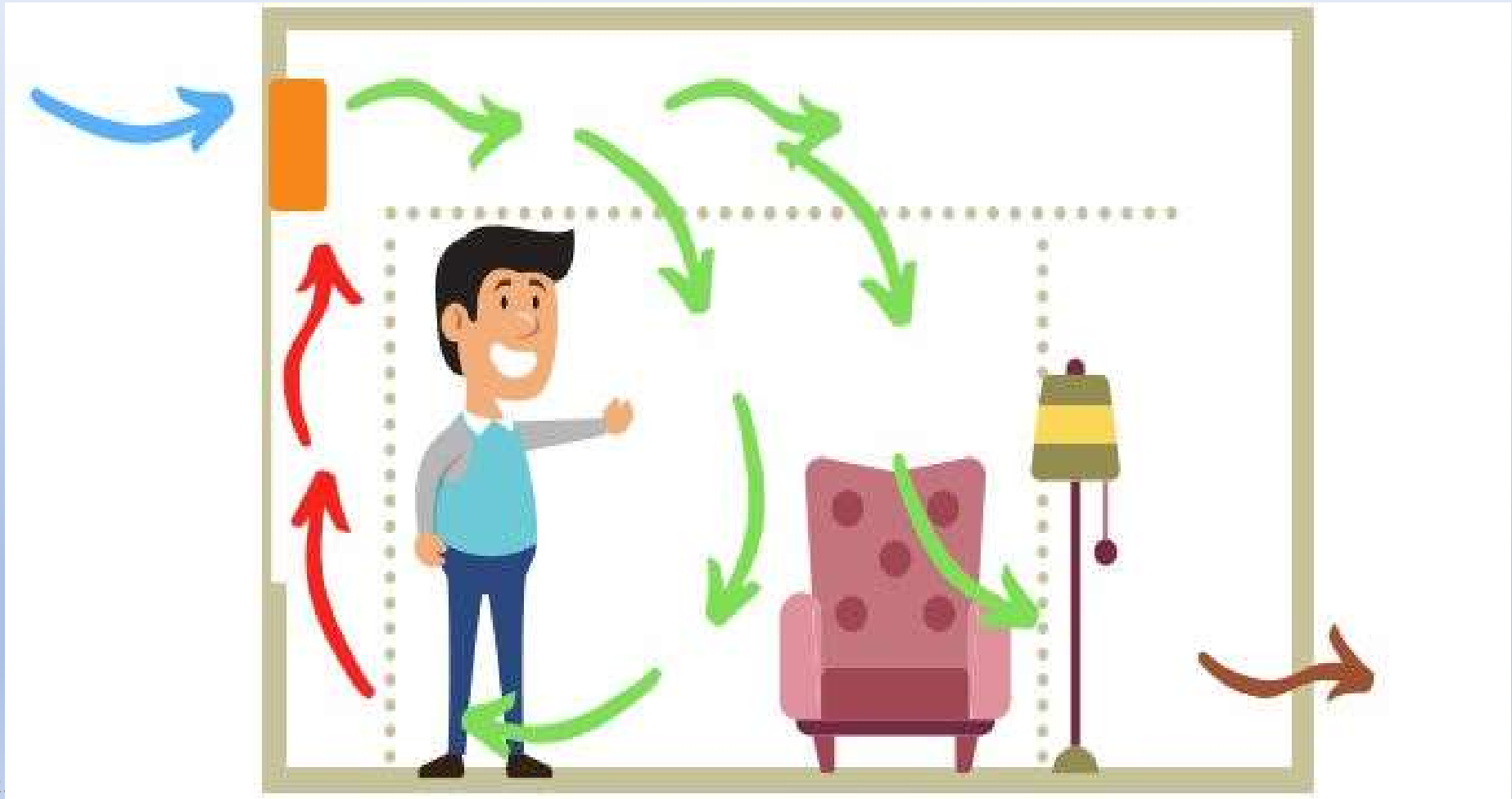
Mistä voi säästää?



NORMAALI KORVAUSILMA: LATTIALLA VETÄÄ



ILMA SEKOITTUU JA SE PUHALLETAN KATON KAUTTA LÄMMENNEENÄ= EI VETOA

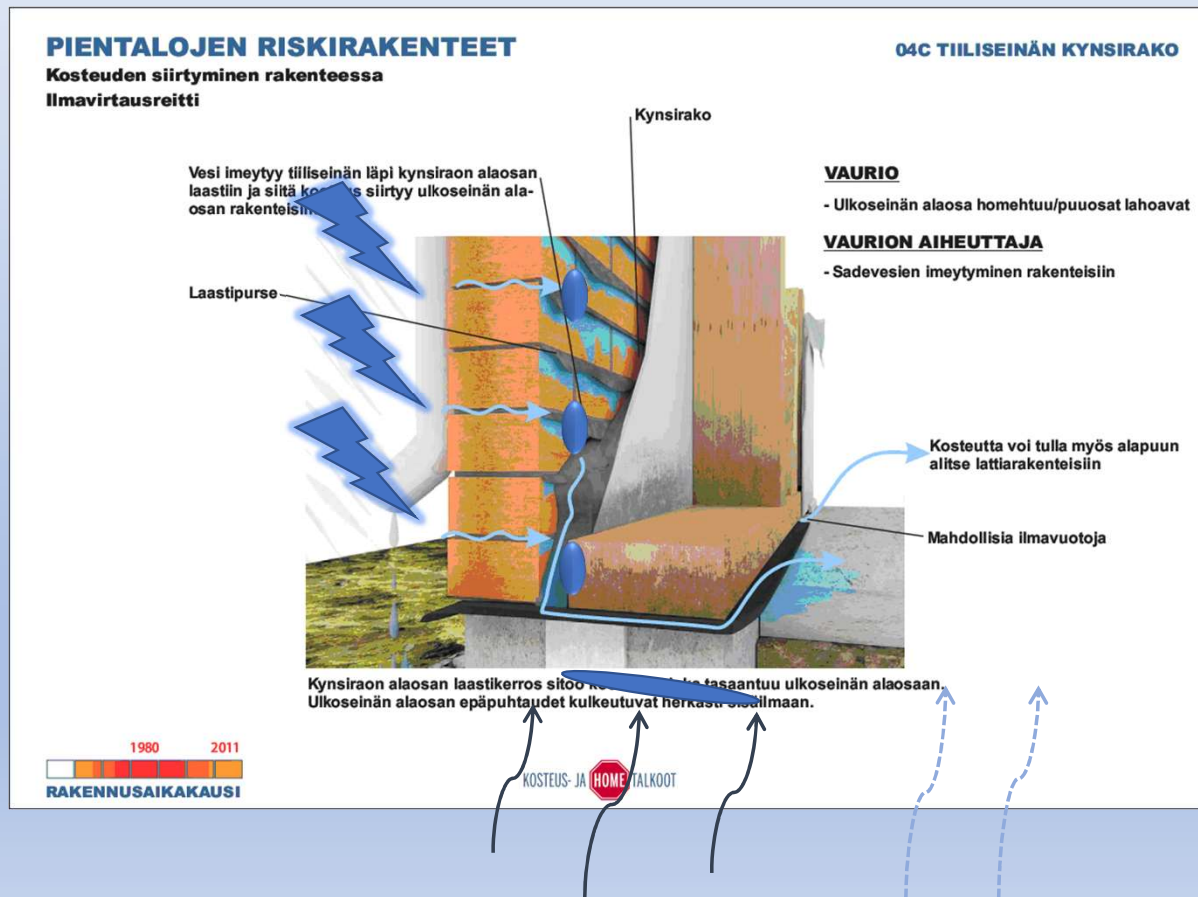


Tuossa yksi hyvä esimerkki

- Ylöspuhaltava venttiili sekoittaa sisäilmaa ulkoilmaan ja puhaltaa sekoituksen kattoon, näin vetoa lattian rajassa ei tunnu
- Tästä johtuen sisälämpötilaa voi hieman pudottaa
- Ilmavuodot seinän raoista on hyvä tiivistää tavalla tai toisella, mutta jo ihan tapettien jatkamisella jalkalistan takaa lattian/katon päälle saa hyviä tuloksia= vanha konsti

Takkaa poltettaessa on AINA pidettävä lähintä ikkunaa auki, koska sylillinen puita vaatii palaakseen 430m³ ilmaa!

Tiiliseinä on riskirakenne, tiiliseinästä valuu vettä seinän sisään ja se ei tuuletu: laastit tukkivat raon



Pääsuunnittelijan tehtävät mm.

- vastaa suunnitelmien yhteensovittamisesta
- hoitaa yhteydet rakennusvalvontaan
- hankkii rakennusluvut
- hankkii tarvittavat asiakirjat yhdessä omistajan kanssa



Valvojan tehtävät mm.

Valvoo omistajan = rakennuttajan velvollisuuksien ja oikeuksien toteutumista.

- Urakoitsijoiden työn valvonta (=suunnitelmien, tarjousten ja määräysten mukaisuus sekä aikataulussa pysyminen ja laskutuksen oikeellisuus)
- Neuvottelee suunnitelmista poikkeamisesta rakennuttajan, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden ja kanssa



Rakennusvalvonnan velvollisuudet korjausrakennushankkeessa

Huolehtia:

- että lakia ja säädöksiä noudatetaan
- että rakennuttajalla on käytettävissä hankkeen vaativuuteen nähden riittävän pätevät asiantuntijat eli kuntotutkijat sekä suunnittelijat ja työnjohto
- että hankkeen vaativuuteen nähden riittävät selvitykset ja suunnitelmat laaditaan riittävän ajoissa
- että työn aikana työnjohto hoitaa heille säädöksissä asetut velvoitteet

Huomioi, että kaikkia osapuolia auttaa jos prosessi saadaan ohjattua oikealle ”polulle” alusta lähtien

Mitkä asiat eivät kuulu rakennusvalvonnan tehtäviin / rooliin korjausrakennushankkeessa

- Kuntotutkijana toimiminen
- Suunnittelijana toimiminen
- Työnjohtajana toimiminen
- Tutkimuslaitoksena toimiminen
- Rakennusalan perusopetuksen antaminen

Varsinainen suunnitteluvaihe

- Korjaussuunnitelma on syytä teettää **AINA** riittävässä laajuudessa, koska
→ suunnitelmien taso ja laajuus vaikuttavat suoraan urakkahintaan ja hankkeen onnistumiseen
- Varmista suunnittelijan pätevyys ja erityisosaaminen korjausrakentamisessa
- Kosteusvauriokorjaus on aina **erityisen vaativaa!**



Varsinainen suunnitteluvaihe

- Erityisesti rakenteiden lisälämmöneristyksen suunnittelussa tulee tietää ja osata rakennusfysikaalinen käyttäytyminen koko ulkovaipan osalta
 - **Lisäeristäminen muuttaa aina rakenteen kosteusteknistä toimintaa**
 - **Valmiiksi homevaurioituneiden rakenteiden päälle ei tulisi laittaa uusia materiaaleja**
 - **Korvausilmareittejä ei saa tukkia**
- Kuntotutkijat / erityisasiantuntijat oltava mukana suunnitteluvaiheessa
 - tutkija avaa raporttinsa erikoissuunnittelijalle

Mistä löytyy asiantuntijoita?

- www.fise.fi - rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan henkilöpätevyudet rekisteri mm. suunnittelijat ja valvojat
- www.vttexpertservices.fi – mm. sertifioidut rakennusterveysasiantuntijat, märkätilojen vedeneristäjät, Asbesti- ja haitta-aineasiantuntijat, rakenteiden kosteusmittaajat
- Rakentamisen Laatu RALA ry www.rala.fi
- RKL Raatimestarit www.rkl.fi/asiantuntijahaku/



Kiitos mielenkiinnosta,
keskustelu jatkuu

040 5963252

juha@karkimaa.com

