



OULU



Laadunvarmistus Energiakorjaus.info

RAKENNUSVALVONTA

Juha Järvenpää 27.2.2013



PIENTALOT: LAADUNVARMISTUS

- ❑ Lähtötilanteen selvitys ja arvon määrittäminen
 - palkataan hankkeelle korjausrakentamiseen pätevätoimittaja ammattilainen/päsuunnittelija
 - toimii rakennuttajan luottohenkilönä
 - huolehtii tarvittavista suunnitelmista ja asiantuntijoista
 - ei toimi välttämättä suunnittelijana
 - tietämystä työsuojeluvälvoitteista
 - selvitetään rakenteiden sen hetkinen tila
 - kuntoarvio
 - kuntotutkimus
 - määritellään taloudelliset tavoitteet
 - PTS-suunnitelma



PIENTALOT: LAADUNVARMISTUS

- ❑ Korjausrakentamiseen päteväitynyt ammattilainen/pääsuunnittelija
- tietämystä korjausrakentamisesta
- sopimushallinta
- kustannustietoisuus
 - aikataulutus
- tuntemusta vanhoista rakenteista ja niiden tyypillisistä ongelmakohdista
 - rakennusfysiikka
 - kosteudenhallinta
 - uusien materiaalien käyttö vanhoihin rakenteisiin
 - piilossa olevat vauriot



PIENTALOT: LAADUNVARMISTUS

□ Suunnittelu

- suunnitteluvaiheessa määritellään olennaisesti hankeen kustannuksista
 - korjausten laajuus
 - materiaali valinnat
 - rakenteellinen toimivuus
 - energiataloudellisuus
 - suojaustoimenpiteet
 - kustannusarvio
 - aikataulu

LVI-tekniikan osalta kannattaa käyttää alan ammattilaista



PIENTALOT: LAADUNVARMISTUS

- ❑ Kustannusten muodostuminen
 - työmäärät
 - purkutyöt
 - ei purettavien rakennusosien varominen ja suojaus
 - lisävauriot
 - rakennustyöt
 - rakennusmateriaalien menekit
 - materiaalivalinnat
 - lisäeristeet
 - jätekustannukset ja niiden laatu
 - ongelmajätteet maksaa
 - rakennusjätteet
 - lajittelu



PIENTALOT: LAADUNVARMISTUS

- ❑ Korjausrakentamiseen päteväitynyt urakoitsija
 - Kustannustietämystä
 - työmääräarviot
 - pystyy hinnoittelemaan arvioimansa työmäärän
 - aikataulut
 - ymmärrystä uusien materiaalien soveltuvuudesta vanhoihin rakenteisiin
 - Laatusuunnitelma
 - hyvän urakoitsijan tunnusmerkki
 - riskikartoitus
 - työturvallisuus
 - kosteuden hallinta



PIENTALOT: LAADUNVARMISTUS

Jotta Rakennusvalvonnan ohjaus korjaushakkeessa ja tarvittavat tarkastukset voidaan suorittaa vaatii se aina rakennusluvan
Rakennuslupa tarvitaan kun

- vanha rakennus tai sen osa puretaan
- julkisivumuutokset (katto, ikkuna, seinärakenteet, aurinkokeräimet, ilmalämpöpumppujen kompressorit)
- muutokset kantaviin tai osastoiviin rakenteisiin
- maalämpö
- terassin ja aidan teko
- asbestipurku ei ole aina rakennusluvanvaraista **mutta vaatii aina yhteydenoton työturvallisuusviranomaiseen**



PIENTALOT: LAADUNVARMISTUS

Rakennusluvan hakeminen on aina rakennushankkeeseen ryhtyvällä, luvan jättämättä hakeminen luvan varaisessa rakentamisessa saattaa tuoda huomattavia lisäkustannuksia

- kantavien rakenteiden pettäminen
- vesivauriot
- vaurioiden aiheuttamat vahingot kolmannelle osapuolelle
- työturvallisuus rikkeet ja työtapaturmat
- vanhoille rakennetuille alueille laaditut rajoitteet ja suojelumääräykset.
- alueelle sopimattomat julkisivut
- määräystenmukainen paloturvallisuus ja osastointi



PIENTALOT: LAADUNVARMISTUS

❑ Rakennuslupa

– Yleensä korjaustöille vaaditaan rakennuslupa

- edellyttää pääsuunnittelijaa rakennuslupavaiheessa
- edellyttää vastaavaa työnjohtoa (VTJ ja KVV) ja sen hyväksyttämistä rakennusvalvonnassa, ennen kuin rakennustyöt aloitetaan

(rakennuttajan ja pääsuunnittelijan vastuulla)

- voi olla yksi ja sama henkilö
- PS, VTJ, KVV ei ole sama asia kuin valvoja
- jos VTJ tulee urakoitsijan puolelta palkataan valvoja
- valvojana voi toimia pääsuunnittelija



PIENTALOT: LAADUNVARMISTUS

- ❑ Vastaava työnjohtaja
 - Voi olla urakoitsijan edustaja
 - tuolloin on kohteelle hyvä olla rakennustyön valvoja, esim. pääsuunnittelija
 - Voi olla rakennuttajan suoraan palkkaama
 - tuolloin VTJ toimii rakennuttajan luottohenkilönä

Rakennustyön **valvojan** toimenkuva on eri kuin vastaavien työnjohtajien ja pääsuunnittelijan, valvoja toimii rakennuttajan edustajana ja valvoo rakennustyön toteutusta rakennuttaja luottohenkilönä.



PIENTALOT: LAADUNVARMISTUS

- ❑ Rakennuslupa korjausrakentamisessa
 - Viranomaiskatselmukset
 - aloituskokous
 - lähtötilanne
 - päätetään tarvittavista lisäkatselmuksista
 - lisäselvitykset
 - mahdollisten lisäsuunnitelmien tarpeellisuus
 - rakennekatselmus
 - rakennesuunnitelmien vastaanotto
 - hormikatselmus
 - hormin tyyppi ja suojaetäisyydet
 - käyttöönotto/loppukatselmus



PIENTALOT: LAADUNVARMISTUS

- ❑ Työsuojeluvuorot
– vastuu aina rakennushankkeeseen ryhtyvällä
– työturvallisuus oppaat
 - http://www.rkl.fi/ajankohtaista/Toimintaa/fi_FI/Tyoturvallisuus_opas/
- työsuojelusta vastaava henkilö tai työsuojelukoordinaattori
- riippuu rakennushankeen laajuudesta
- asbestipurkutöitä vaatii aina yhteydenoton työsuojelupiiriin

lisätietoja www.tyosuojelu.fi



PIENTALOT: LAADUNVARMISTUS

- ❑ Omatyö
 - Materiaalivalinnat ja tarjouspyynnöt yhdessä PS/valvojan (luottohenkilön) kanssa
 - Dokumentointi

 - Siivous
 - työolosuhteet vaikuttaa työmotivaatioon
 - vähentää tapaturmariskiä
 - aikatauluvaikutus

 - Purkujätteet
 - lajittelu pienentää jätekustannuksia