



Helsingin kaupunki
Rakennusvalvontavirasto

Miten kosteus- ja homevauriokorjauksia luvitetaan ja miten haitta-aineisiin suhtaudutaan

- Helsingin malli -

Mervi Abell

Lupa-arkkitehti





Vaikutus terveellisyyteen ja turvallisuuteen?

- haitallisten aineiden kartoitus jo hankesuunnitteluvaiheessa
- rakennuttaja tai kiinteistön omistaja ovat vastuussa kartoituksesta
- **terveyshaitta on aina poistettava** hyvää rakennustapaa noudattaen
- luvanvaraisuuden arviointi (muuttuuko rakenne vai korjataanko entinen)
- terveyshaitan toteaminen
- sisäilmaongelmiin liittyvät korjaushankkeet usean lainsäädännön alaista, useita viranomaisia



Rakennusvalvontaviranomaisen rooli

- ei tarkista vaan tekee **arvion/päätöksen pätevyyksistä**
- rakennusfysiikka, **rakennetekniikka** - pääpaino
- suunnitelmien läpikäyminen ja **keskustelu**
- **suunnittelijan vaihto** jos ei riitä asiantuntemus
- **ulkopuolinen tarkastus, erityismenettely** vaativissa hankkeissa
- rakennustyön aikaiset toimenpiteet, tarkastusasiakirjat
- **lisäresurssit**= kuntotutkijan / erityisasiantuntijan kytkeminen koko hankkeen ajaksi seurantaan
- lupaehdot yleisiä
- ei ota kantaa kustannuksiin, vastuisiin tai yksityisoikeudellisiin riitakysymyksiin



Haitta-aineet

- **haitta-ainetutkimusraportti** on kattava asiakirja tilojen käyttöturvallisuuden arviointiin, työturvallisuusriskien arviointiin, haitta-ainepitoisten materiaalien määräärvion laatimiseen sekä korjaus- ja purkutöissä syntyvien jätteiden lajitteluohjeiden laatimiseen.
- **johtopäätökset tekee sisäilma-asiantuntija**
- yleisesti haitta-ainepitoisista rakennusmateriaaleista ei ole käytönaikaista vaaraa, jos rakennusmateriaalit ovat **ehjiä ja niiden sisältämät haitta-aineet ovat sitoutuneet rakennusmateriaaliin.**
- ns. **kuivat homeet** ongelmallisia selvittää
- osa haitta-aineita sisältävistä rakennusmateriaaleista saattaa kuitenkin heikentää sisäilman laatua, ellei niiden päästöjä estetä.



RT-kortisto

- Haitta-ainetutkimuksesta on julkaistu tilaajan ohje sekä rakennustuotteiden ja rakenteiden tutkimista käsittelevä ohje.
Ohjeessa [RT 20-11159 Haitta-ainetutkimus. Tilaajan ohje. \(2014\)](#) esitetään ohjeita haitta-ainetutkimusten käyttötarkoituksesta, tutkimuksen tarpeen arvioinnista ja tutkimuksen tilaamisesta sekä tutkijan pätevyydestä. Ohjeessa esitetään tietoja haitallisten aineiden ominaisuuksista. Liitteissä on esimerkkejä tarjouspyyntömalleista.
- LIITE 1 Rakennusaineiden ja -tarvikkeiden markkinoilla oloaikoja
LIITE 2 Tarjouspyyntöasiakirja – Laaja haitta-ainetutkimus
LIITE 3 Tarjouspyyntöasiakirja – Rajattu haitta-ainetutkimus
LIITE 4 Tarjouspyyntöasiakirja – Ulkovaipan haitta-ainetutkimus

Ohjeessa [RT 20-11160 Haitta-ainetutkimus. Rakennustuotteet ja rakenteet. \(2014\)](#) käsitellään voimassaolevan lainsäädännön mukaan vaarallisiksi määriteltäviä haitta-aineita sisältävien rakennusten rakennusosien, rakenteiden sekä johtojen ja laitteiden materiaalien tutkimista. Liitteissä esitetään tutkimusta ja analysointia koskevat käsitteet, rakennusaineiden ja -tarvikkeiden markkinoilla oloaikoja ja rakennusjätteiden jäteluokitus ja purkutapa.



Rakennuslupa

- lupatyypit: **rakennuslupa** (korjaus- ja muutostöiden rakennuslupa)
- **lausuntomenettely: z-lausunto**
- luvan hakemisen velvoite/oikeus

- **hakija ei ratkaise luvanvaraisuutta** – tiimin rakennetarkastaja tekee päätöksen selvitysten ja yhteenvedon perusteella
- viranomaisen ei puutu **suunnitteleman sisältöön** vain pätevyyskseen
- **viraston toimintamalli** ja tarkastajien asiantuntemus liittyvät lupaprosessiin maankäyttö- ja rakennuslain säädösten perusteella
- ongelmallisia: kapselointi, ylipaineistaminen, sisäilman puhdistuslaitteet



Lupamenettely 2014 -

- **uudistuva lainsäädäntö**
- rakennuksen/rakenteen kunnon selvittämismääräys aina korjaushankkeen yhteydessä - **lakisääteinen**
- **ennakkoneuvottelussa** päätetään luvanvaraisuudesta
- **selvitysten yhteenveto** pohjana korjaussuunnittelulle
- hankkeeseen ryhtyvän rooli- **resurssointi selvitetään**
- kuntotutkimukset, haitta-aineselvitykset – **pätevyys** korostuu
- erityisalan asiantuntijan kytkeminen hankkeeseen (rakennusfysiikka, rakennusterveys) **pääsuunnittelijan pätevyys** silti oltava riittävä
- **erityismenettely** ja ulkopuolinen tarkastus
- lupaehdot, seuranta



Mitä hyötyä lupamenettelystä?

- suunnittelijoiden, kuntotutkijoiden ja työnjohdon **pätevyydet** tarkistetaan
- rakennuksen kunto ja vaurion laajuus selvitetään
- vaurion **syy/syyt** selvitetään
- vaurion korjaussuunnitelmien ja tarkastusasiakirjojen **arkistointi viranomaisessa**
- korjaustyön riittävä **dokumentointi**



Helsingin kaupunki
Rakennusvalvontavirasto

Palvelupiste Tellinki antaa ohjausta ja tietopalvelua

