

KOSTEUDENHALLINTA

Ohjeessa kuvataan menettely, jolla rakennushankkeeseen ryhtyvä luo perustan kosteuden haitallisten vaikutusten ehkäisemiselle hankkeessaan - oikea-aikaisesti ja oikein kohdennetusti läpi koko rakentamisen ketjun ja sen jälkeenkin.

Rakennusvalvonta ohjaa lähemmin menettelyä muun muassa hankkeiden ennakkoneuvotteluissa.

SOVELTAMISALA

Menettelyä sovelletaan kaikissa uudisrakennushankkeissa sekä niissä korjaus- tai muutostöissä, joissa on riski rakenteiden altistumiselle ulkopuoliselle kosteudelle. Tällaisia korjaus- tai muutostöitä voivat olla esimerkiksi ullakkorakentaminen, julkisivun tai sen osan uusiminen, ikkunoiden vaihto jne.

Menettely koskee pientalorakentajia (omakoti- ja paritalot) soveltuvin osin. Rakennusvalvonta ohjaa heitä tarkemmin ko. hankkeiden ennakkoneuvotteluissa.

PERUSTEET

Rakennuksen tulee täyttää olennaiset tekniset vaatimukset, joista yksi vaatimus on terveellisyys (MRL 117 c §). Toisin sanoen, rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sen käyttäjille esim. rakennuksen osien ja rakenteiden haitallisesta kosteudesta johtuen.

Kosteudenhallinnasta huolehtiminen (ettei kosteusongelmia synny suunnittelun eikä toteutuksen seurauksena) on ensisijaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla (MRL 119 §). Ryhtyvän on syytä aloittaa kosteudenhallinnan jämäkkä ohjeistaminen ja vastuuttaminen jo hankesuunnittelusta lähtien. Tällöin on mahdollisuus luoda hyvä pohja hankkeen kosteustekniselle onnistumiselle.

Rakennusvalvonta valvoo rakennustoimintaa yleisen edun nimissä ja osaltaan varmistaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvä huolehtii velvollisuudestaan, ja että lain sekä asetusten säädöksiä noudatetaan.

OHJEVIDEO

Kuinka rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee toimia terveellisen rakennuksen saavuttamiseksi? Miten rakennusvalvonta tässä ohjaa ja tukee ryhtyvää?

SISÄLLYS

SOVELTAMISALA	1
OHJEVIDEO	1
KOSTEUDENHALLINTASELVITYS	2
RAKENNUSVALVONNAN HARKINTA LUPAMÄÄRÄYKSIIN	4
RAKENNUSTYÖNAIKAINEN VIRANOMAISVALVONTA	4
RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN JA KÄYTTÖÖNOTTO	5
LÄHTEET	5
KAAVIO: KOSTEUDENHALLINTA RAKENTAMISEN KETJUSSA	6

Siirry ohjevideoon klikkaamalla kuvaa tai osoitteessa
<http://bit.ly/kosteudenhallintavideo>



KOSTEUDENHALLINTASELVITYS

Rakennusvalvonta edellyttää jo rakennuslupahakemuksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvältä selvitystä hankkeensa kosteudenhallinnasta. Hänen tulee, mahdollisesti kosteudenhallinnan asiantuntijan avustuksella, ilmaista tässä selvityksessä selkeä tahtotilansa ja vaatimuksensa hankkeen kosteudenhallinnalle sen eri vaiheisiin suunnittelusta valmistumiseen sekä mahdollisesti myös käyttö- ja ylläpito-vaiheeseen. Selvityksessä tulee määritellä kattavat toiminta-tavat sekä riittävät voimavarat, joilla varmistetaan kosteudenhallinnan onnistuminen koko rakentamisen ketjussa ja sen myötä terveellinen rakennus.

Hankekohtaisessa kosteudenhallintaselvityksessä tulee kuvata vähintään seuraavat kosteudenhallintaa koskevat asiakokonaisuudet:

1. vaatimukset suunnitteluun, rakentamiseen ja valmistumiseen (mahdollisesti käyttöön ja ylläpitoon), katso [video](#) ja kaavio.
2. toimenpiteet, joilla varmistetaan tavoitteisiin pääseminen ja vaatimusten toteutuminen eri vaiheissa
3. asetettavat ja vaadittavat voimavarat (henkilöresurssit) ja heidän vastuunsa.

Kosteudenhallinnan tavoiteenasettelu ja vaatimusten määrittely on syytä tehdä heti hankkeen varhaisessa hankesuunnitteluvaiheessa. Niissä on otettava huomioon muun muassa

- hankkeen ominaispiirteet
- rakennuksen tuleva käyttötarkoitus ja
- sen sijainnin asettamat kosteustekniset haasteet
- suunnittelu- ja toteutusaikataulu
- rakentamisen ajankohta.

Suunnittelun ohjauksessa on keskeisenä lähtökohtana oltava kosteusriskittömät suunnitteluratkaisut. Työmaan kosteudenhallintaan on annettava selkeät vaatimukset sää- ja olosuhdehallintaan, rakenteiden kuivumiseen ja kuivatukseen. Riskiarvio/riskianalyysi kosteusriskien kartoittamiseksi on tehtävä sekä suunnittelu- että toteutusvaiheessa.

Yksinomaan vaatimusten asettelu ei välttämättä tuota tavoiteltua lopputulosta, terveellistä rakennusta. Vaatimusten toteutuminen on aina varmennettava tavalla tai toisella. On luotava valmiiksi sellaiset toimitatavat, joilla hankkeen osapuolet tuottavat hankkeeseen ryhtyvälle varmennustietoa vaatimusten toteutumisesta ja tavoitteisiin pääsemisestä hankkeen kaikissa vaiheissa. Tämä antaa mahdollisuuden myös oikea-aikaisiin korjaaviin toimenpiteisiin, jos varmentamistiedot antavat siihen aiheita.

Kosteudenhallinnan varmentamiseen rakennushankkeeseen ryhtyvä voi ottaa käyttöön hyvää rakentamistapaa edustavia, valmiita toimintamalleja, kuten esimerkiksi Kuivaketju10. Kosteudenhallintaselvityksessä sitä ei tarvitse yksityiskohtaisesti avata, riittää kun ilmoitetaan sen käyttöön ottamisesta, sen sovittamisesta hankekohtaiseksi ja siihen sitoutumisesta.

Varmentamisohjelma edellyttää luonnollisesti myös henkilöitä sekä vastuiden jakamista heille. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on oman etunsa mukaista asettaa jo **hankesuunnitteluvaiheessa** erillinen, joko omasta organisaatiosta **nimettävä** tai ulkopuolinen **kosteudenhallintakoordinaattori** vaatimustensa ja tahtotilansa toteutumisen varmentamiseen.

Ryhtyvän on määriteltävä ja arvioitava tämän henkilön kelpoisuus tehtävään hankkeen vaativuuden mukaan, samoin kuin niiden kosteudenhallinnasta ja kosteusmittauksista vastuullisten henkilöiden, joita ryhtyvä edellyttää selvityksessä esimerkiksi urakoitsijan asetettavan työmaalle. Myös valittavien suunnittelijoiden kelpoisuuksia ryhtyvän on ensin itse arvioitava hankkeensa vaativuuteen nähden – kosteudenhallintaan liittyen rakennusfysiikan näkökulmasta.

Kosteudenhallinnan onnistuminen läpi koko rakentamisen ketjun edellyttää kaikilta hankkeen osapuolilta, kaikilta toimijoilta, sitoutumista ja vastuullisuutta toimia sen varmistamiseksi asetettujen vaatimusten mukaisesti. Kosteudenhallintakoordinaattorin ja muidenkin kosteudenhallinnasta vastaavien tehtäviin ja vastuisiin on syytä yhtenä oleellisena asiana määritellä kosteudenhallinnan jalkauttamisen varmistaminen aivan ruohonjuuritasolle saakka.

Kosteudenhallintakoordinaattorin tulee toimia tarkastusasiakirjan vastuuhenkilönä rakennustyönaikaisen kosteudenhallinnan osalta. Hänellä tulee myös olla tehtäviensä ja vastuunsa vaatimalla tavalla riittävät valtuudet sekä voimavarat.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettyssä kosteudenhallinta-selvityksestä voi puuttua joitain yksityiskohtaisia tietoja, joita on

mahdollista täydentää siinä ilmoitettuna ajankohtana. Olennaista on, että ryhtyvä osoittaa rakennuslupavaiheessa kosteudenhallinnalle asetettavat vaatimukset, menettelyt ja voimavarat mahdollisimman selkeällä ”tiekartalla”, jonka noudattamiseen hankkeen kaikki osapuolet sitoutetaan.

Rakennuslupahakemukseen liitettävän **kosteudenhallintaselvityksen allekirjoittaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.**

RAKENNUSVALVONNAN HARKINTA LUPAMÄÄRÄYKSIIN

Lupahakemuksen yhteydessä esitetyn kosteudenhallintaselvityksen sisällön perusteella rakennusvalvonta arvioi, onko rakennushankkeeseen ryhtyvä varautunut riittävästi hankkeensa kosteudenhallinnan varmistamiseen. Siitä riippuu, onko tarpeen vielä edellyttää lupamääräyksillä joiltain osin kosteudenhallintaa koskevia toimenpiteitä.

Enimmillään lupamääräyksillä voidaan edellyttää erityismenettelyä (MRL 150 d §), joka kohdistuu kosteudenhallintaan. Tällöin on mahdollista määrätä myös mm. terveellisyyden vaatimusten toteutumisen seurannasta rakennuksen käytön aikana. Erityismenettelytoimenpiteistä voidaan tarpeen mukaan määrätä vielä aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana.

Kun kosteudenhallintaselvitys on tehty tämän ohjeen mukaisesti ja on hankkeen vaativuuteen ja käyttötarkoitukseen nähden selkeä ja riittävän kattava, lupamääräyksiä asettamiselle ei jää paljon tarvetta. Selvityksessä mahdollisesti ilmoitettujen, myöhemmin täydennettävien asioiden osalle esimerkiksi voidaan harkinnan mukaan asettaa ohjaavia lupamääräyksiä.

RAKENNUSTYÖNAIKAINEN VIRANOMAISVALVONTA

Rakennustyön aloituskokouksessa käydään läpi kosteudenhallintaselvityksessä esitetyt toimenpiteet tarvittavilta osin sekä kirjataan mahdolliset selvitykseen tulleet täydennykset tai siihen tehdyt muutokset vaikutuksineen. Aloituskokouksessa rakennusvalvonta toteaa myös mahdollisten kosteudenhallintaa koskevien lupamääräysten noudattamisen tilanteen. Todetun perusteella rakennusvalvonnalla on vielä mahdollisuus antaa tarvittavia määräyksiä.

Rakennusvalvonta osaltaan valvoo kosteudenhallintaselvityksessä esitettyä toimintaa, mahdollisten lupamääräysten kautta asetettujen vaatimusten toteutumista sekä yleensä kosteusteknistä onnistumista hankkeessa. Tämä tapahtuu luvassa määrättyjen katselmusten yhteydessä tai erillisillä, vain kosteudenhallintaan liittyvillä työmaakäynneillä. Mikäli työmaakäynneillä havaitaan poikkeamia, rakennusvalvonta voi myös tässä yhteydessä antaa tarvittavia määräyksiä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehtimisvelvollisuutensa (MRL 119 §) perusteella jatkuvasti valvottava rakennusaikaisen kosteuden-

hallinnan toteutumista suunnitellulla tavalla ja reagoitava nopeasti, jos poikkeamia ilmenee. Vähäistä suuremmasta poikkeamasta on ilmoitettava viipymättä myös rakennusvalvonnalle, koska laiminlyödyistä kosteudenhallinnasta saattaa aiheutua tuleville rakennuksen käyttäjille terveydellistä haittaa. Tällöin rakennusvalvonta voi varmistua, että terveydellisen haitan estämiseksi tarvittavat selvitykset ja toimenpiteet käynnistetään nopeasti. Vähäistä suurempana poikkeamana on pidettävä esimerkiksi sitä, kun sellaiset rakennustuotteet tai rakenteet, jotka suunnitelmien mukaan on pidettävä kuivina, kastuvat.

RAKENNUKSEN VALMISTUMINEN JA KÄYTTÖÖNOTTO

Kaikista kosteudenhallintaan liittyvistä havainnoista, tarkastuksista ja mittauksista, mahdollisista vesivahingoista sekä poikkeustapauksista on laadittava asianmukaiset pöytäkirjat, jotka dokumentoidaan rakennuksen käyttöä varten. Kosteudenhallinnan toteutumisen varmentaminen sekä myös poikkeamat ja niistä aiheutuneet toimenpiteet tulee olla kirjattuna tarkastusasiakirjaan.

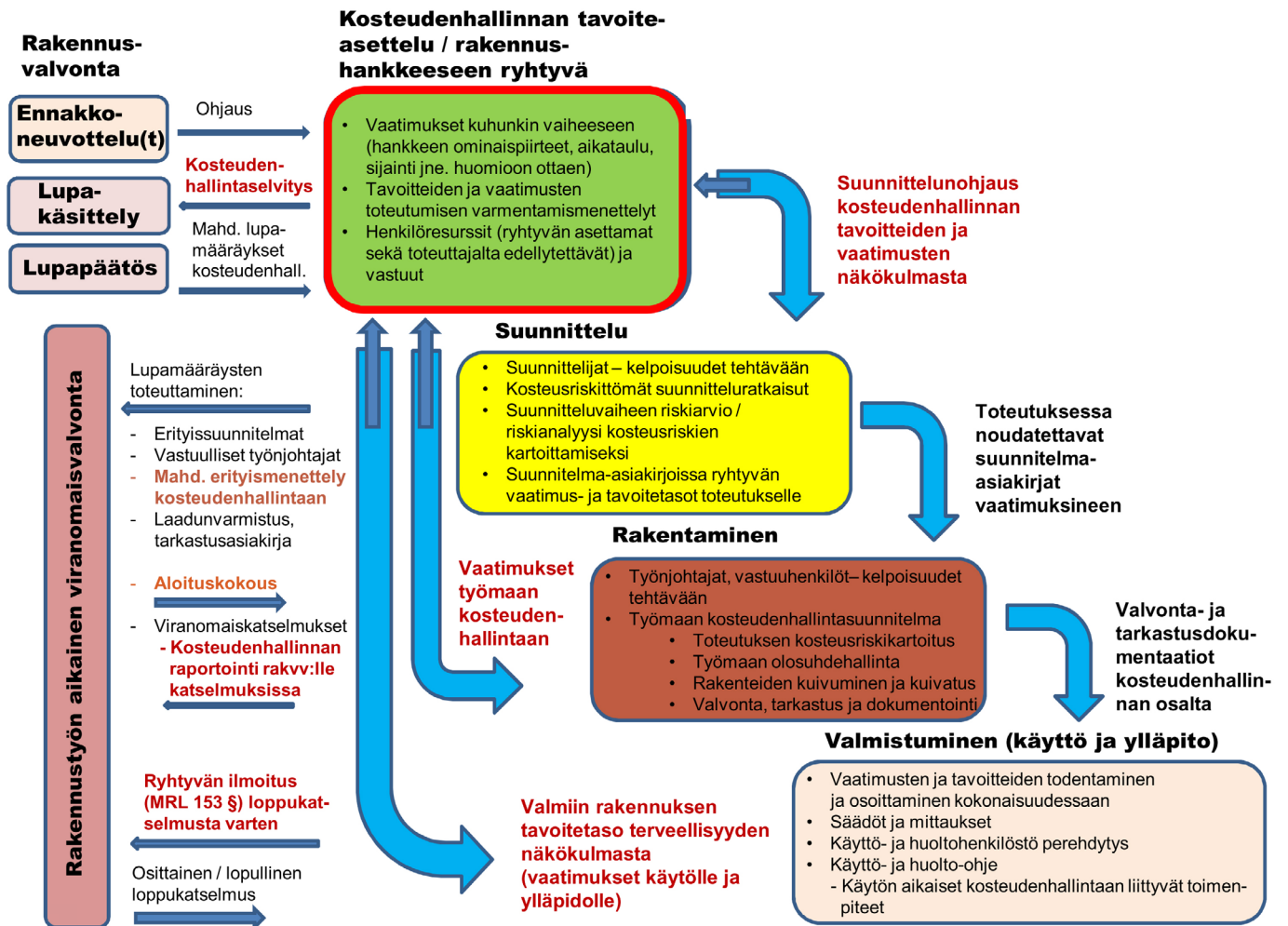
Käyttöönottovaiheessa pitää myös varmentaa talotekniikan säädöillä ja mittauksilla, että rakennus ja sen rakenteet toimivat suunnitellulla tavalla sen käytön aikana. Sen lisäksi tällä varmistetaan valmistuvaan rakennukseen terveellinen sisäilma.

Jotta rakennus voidaan ottaa käyttöön, rakennushankkeeseen ryhtyvää edustavan kosteudenhallintakoordinaattorin on todettava tarkastusasiakirjaan ja sen yhteenvedoon, että kosteudenhallinta on rakentamisen ketjussa onnistuneesti hoidettu ja siten rakennus on terveellinen ja otettavissa käyttöön. Lisäksi on todettava, että rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen on otettu mahdollisesti sovitut tai määrätyt terveellisyyteen vaikuttavat rakennuksen käytönaikaiset seurantatoimenpiteet.

LÄHTEET

- Suomen Rakennusinsinöörien Liitto. RIL 250-2011. Kosteudenhallinta ja homevaurioiden estäminen
- Kosteudenhallinta.fi-sivusto, www.kosteudenhallinta.fi
- Kuivaketju10, www.kuivaketju10.fi
- Rakennustietosäätiö. RT 07-10832 Terveen talon toteutuksen kriteerit. Kriteerit ja ohjeet asuntorakentamiselle
- Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §, 117 c §, 119 §, 121 a §, 124 §, 150 §, 150 a-d §, 150 f §
- Eduskunnan kirjelmä EK 5/2013 vp. Rakennusten kosteus- ja homeongelmat
- Tarkastusvaliokunnan mietintö TrVM 1/2013 vp. Rakennusten kosteus- ja homeongelmat

KAAVIO: KOSTEUDENHALLINTA RAKENTAMISEN KETJUSSA



Helsingin rakennusvalvonnan ohje, marraskuu 2016.
 Video siirretty uuteen osoitteeseen 2018 tammikuussa.
 Korvaa elokuussa 2016 julkaistun ohjeen.
 (ANO)

Helsingin kaupunki
 Rakennusvalvonta
 Jos haluat lisää tietoa tai
 ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan,
 aloita sivulta www.hel.fi/rava.