

Peruskorjauksen hankesuunnitteluohje

Versio 1.1

Muutokset verrattuna versioon 0 (9.1.2019):

- Versionumeroinnin käyttöönotto
- Ulkoasun muutos

Muutokset verrattuna versioon 1.0 (26.3.2019):

- tarkennettu energialaskelmien osuutta

Sisällys

1 JOHDANTO	3
1.1 Lähtötietojen kokoaminen	3
2 PERUSKORJAUKSEN HANKESUUNNITTELUN SISÄLTÖ	4
1 Sisällysluettelo	4
2. Tiivistelmä	4
3 Kaavalliset tarkastelut	4
4. Kohteen määrittely	4
4.1 Tehtyjä korjauksia ja kunnostustoimenpiteitä	4
4.2 Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset	4
4.3 Peruskorjauksen tarve ja tavoitteet	4
5. EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI	5

1 Johdanto

Peruskorjauksen onnistumisen välttämätön edellytys on, että korjattavan kohteen kunto on selvitetty riittävän kattavasti. Huolellinen lähtötietojen kartoitus ja näiden pohjalta hyvin tehty hankesuunnitelma mahdollistavat häiriöttömän työmaan.

Lähtötietojen selvittäminen tulee aina tehdä siten, että sen perusteella korjaustyön laajuus voidaan määrittää.

Kuntotutkimusten tulokset tulee yksilöidä suunnitelmissa konkreettiseksi toimenpiteiksi, joiden laajuudet ovat mitattavissa suunnitelmista tai ne ilmoitetaan erikseen urakalaskenta-asiakirjoissa. Tarvittaessa urakassa käytetään laajuussidonnaisia osia ja yksikköhinnat pyydetään kohdekohtaisesti. Tyypillisiä laajuussidonnaisia töitä ovat esimerkiksi raudotekorjaukset, haitta-ainepurut, louhinta, rappauskorjaukset, tupakka-asunnot ja ikkunoiden kunnostus.

Lähtötietojen selvittämiseksi voidaan tehdä yhden rakennuksen tai sen osan koekorjaus tai teetää purku-urakka erikseen ennen lopullista suunnittelua.

Lähtötietojen arvaaminen voi johtaa korjaamiseen varmuuden vuoksi (ylikorjaus), jolloin korjaustoimet mitoitetaan lisätöiden välttämiseksi kohtuuttoman raskaiksi.

Hyvin tehty hankesuunnittelu karsii ennakoimattomat lisätyöt minimiin. Muutostöitä vähentää toteutussuunnitteluvaiheessa lopputuotteen yksiselitteinen ja ristiriidaton kuvaaminen suunnitelmissa ja muissa urakka-asiakirjoissa.

1.1 Lähtötietojen kokoaminen

Peruskorjauksen hankesuunnitteluvaiheessa suunnittelijoiden tulee kerätä arkistoidut tiedot alueyhtiöltä, mahdollisilta edellisiltä omistajilta ja rakennusvalvonnalta (piirustukset, korjaushistoria/huoltokirja, muut työnaikaiset suunnitelmat jne.) sekä kiinteistön kulutustiedot (vesi, sähkö, lämpö yms.).

Hankesuunnitteluvaiheessa tehdään osittainen asuntokierros. Suunnitteluvaiheessa puolestaan käydään jokaisessa asunnossa (pääsuunnittelija, erikoissuunnittelijat, rakennuttaja ja alueyhtiö). Kierroksilla muun muassa verrataan vanhoja suunnitelmia toteutukseen. Kirjaukset tehdään huoneistokortteihin, joihin kirjataan arkkitehdin, rakennuttajan ja erikoissuunnittelijoiden ennalta koamat asiat systemaattisesti. Samaan tapaan tehdään myös pihan ja yhteistilojen kartoitus. Rakennusajankohdan erityispiirteet tulee huomioida hankesuunnittelussa ja lähtötietojen kartoitusvaiheessa (suunnittelu- ja toteutusratkaisut, rakennusjäte ja vanhat muottilaudoitukset tontilla ja rakenteissa, ajankohdalle tyypilliset haitta-aineet (vanhat öljysäiliöt, rakennusmateriaalit jne.).

Tässä asiakirjassa on esitelty hankesuunnitelman periaatteellinen sisältö. Asiakirjaa käytetään hankesuunnitelman laatimisen apuna ja hankesuunnitelman sisällön runkona.

2 PERUSKORJAUKSEN HANKESUUNNITTELUN SISÄLTÖ

1 Sisällysluettelo

2. Tiivistelmä

- hankkeen keskeinen sisältö perusteluineen
- suunniteltu käyttöikä korjauksen jälkeen ja peruskorjauksen periaatteet (toiminnallinen ym. tavoitetaso).
- ilmanvaihtojärjestelmä perusteluineen auki kirjattuna sekä perustelut, mikäli ei toteuteta LTO tai PILP
- energiatehokkuutta parantavien korjausvaihtoehtojen elinkaarikustannusvertailu

3 Kaavalliset tarkastelut

- asemakaavatilanne
- rakennussuojelu
- tontin rakennusoikeus
- käydyt viranomaisneuvottelut
- täydennys rakentaminen

4. Kohteen määrittely

- kaupunki: 91 Helsinki
- kaupunginosa:
- kortteli:
- tontti:
- tontin pinta-ala:
- rakennusoikeus (e-luku):
- kaavamerkintä:
- käytetty kerrosala:
- käytetty bruttoala:
- tilavuus:
- huoneistoala:
- asuntoala:
- liiketilat:
- tilaluettelo:
- rakennuksia (kpl):
- valmistunut:
- kohteen esittely:

4.1 Tehtyjä korjauksia ja kunnostustoimenpiteitä

4.2 Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset

4.3 Peruskorjauksen tarve ja tavoitteet

- ikääntymisestä aiheutuvat korjaustarpeet, jäljellä oleva käyttöikä
- perustamisparantamistarpeet

- viranomaisvaatimuksista aiheutuvat toimenpiteet
- käyttöikätaavoitteet, korjauksen jälkeinen elinkaari
- energiatehokkuuden parantamismahdollisuudet, toimenpiteiden vaikutus E-lukuun; esitetään rakennuskohtaiset E-luvut ennen ja jälkeen korjauksen
- energiansäästömahdollisuudet: esitetään energiatehokkuutta parantavien toimenpiteiden säästöpotentiaali ja tavoitteet
- riskianalyytit
- korjaamatta jättämisen riskit
- korjaustoimenpiteiden riskit

5. EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI

ALUEOSAT

Perustukset

- Nykytilanne
- Ehdotus

Alustila

- Nykytilanne
- Ehdotus

Salaojat

- Nykytilanne
- Ehdotus

Liikennealueet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Paikoitusalueet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Oleskelu- ja leikkialueet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Viheralueet ja kasvillisuus

- Nykytilanne
- Ehdotus

Talovarusteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Alueopasteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Pihavarastot ja katokset

- Nykytilanne
- Ehdotus

Aidat ja tukimuurit

- Nykytilanne
- Ehdotus

Portaat, luiskat ja terassit

- Nykytilanne
- Ehdotus

Hulevedet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Jätehuolto ja -varusteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Öljysäiliöt / muut vanhat rakennusosat

- Nykytilanne
- Ehdotus

TALO-OSAT

Anturat

- Nykytilanne
- Ehdotus

Perusmuurit

- Nykytilanne
- Ehdotus

Alapohjalaatat ja –kanalit

- Nykytilanne
- Ehdotus

Runko

- Nykytilanne
- Ehdotus

VSS-tila ja –laitteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Kantavat seinät

- Nykytilanne
- Ehdotus

Pilarit ja palkit

- Nykytilanne
- Ehdotus

Välipohjat

- Nykytilanne
- Ehdotus

Yläpohjat

- Nykytilanne
- Ehdotus

Portaat

- Nykytilanne
- Ehdotus

Julkisivut, pinnoitus, saumat

- Nykytilanne
- Ehdotus

Ikkunat ja ikkunaovet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Julkisivuvarusteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Parvekkeet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Katokset

- Nykytilanne
- Ehdotus

Ulkotasot

- Nykytilanne
- Ehdotus

Vesikatto, rakenteet ja vesikate

- Nykytilanne
- Ehdotus

Räystäsrakenteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Vesikattovarusteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Vesikaton luukut ja ikkunat

- Nykytilanne
- Ehdotus

Pihakannet

- Nykytilanne
- Ehdotus

TILAOSAT

Väliseinät

- Nykytilanne
- Ehdotus

Väliovet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Portaat ja käteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Lattiapinnat

- Nykytilanne
- Ehdotus

Sisäkattorakenteet ja –pinnat

- Nykytilanne
- Ehdotus

Seinien pintarakenteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Irtaimistovarastot

- Nykytilanne
- Ehdotus

Veden- ja kosteudeneristykset

- Nykytilanne
- Ehdotus

Kiintokalusteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Keittiökalusteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Varusteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Erityiset tilavarusteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Hoitotasot ja kulkurakenteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Tulisijat ja savuhormit

- Nykytilanne

- Ehdotus
- Kylpyhuone-elementit
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Kylmähuone-elementit
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Talotekniikan elementit
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Hormielementit
- Nykytilanne
 - Ehdotus

Arkkitehdin tekemään hankesuunnitelman loppuun tulee selostus LVI-, sähkö- ja hissistöistä sekä piirustuksia nykytilanteesta ja suunnitelmista.

LVI-A-TEKNIikka

Kohde

- kuvaus
- korjaushistoria
- tehdyt selvitykset ja tutkimukset

Tavoitteet

- ympäristölliset, taloudelliset ja laadulliset
- terveellisyys, turvallisuus, sisäilmaolosuhteet
- energiatehokkuus, rakennuskohtaiset E-luvut ennen ja jälkeen korjausten vaihtoehdoittain
- energiansäästö, kulutus ennen ja jälkeen korjausten vaihtoehdoittain
- käyttöiät
- elinkaarikustannukset, energiatehokkuutta parantavien toimenpidevaihtoehtojen elinkaarikustannukset

Lämmitysjärjestelmä

- yleiskuvaus

Lämmöntuotanto

- liittymät ja mittaukset
- lämmönjakokeskus
- lämpökeskus
- Nykytilanne
- Ehdotus

Lämpöjohdot, venttiilit ja putkieristykset

- Nykytilanne
- Ehdotus

Patterit venttiileineen

- Nykytilanne
- Ehdotus

Vesijohdot ja viemärit

- Yleiskuvaus
- Liittymät ja mittaukset

Vesijohdot, venttiilit ja putkieristeet

- Nykytilanne
- Ehdotus
- Esimerkkipiirustukset uusista reiteistä

Vesi- ja viemärikalusteet

- Nykytilanne
- Ehdotus

Jätevesiviemärit

- Nykytilanne
 - Ehdotus
 - Esimerkkipiirustukset uusista reiteistä
- Sadevesiviemärit
- Nykytilanne
 - Ehdotus
 - Esimerkkipiirustukset uusista reiteistä
- Ilmanvaihtojärjestelmä
- Yleiskuvaus nykytilanteesta sisältäen energiatehokkuuden
 - Vaihtoehtoiset korjaustavat ja niiden vaikutus energiatehokkuuteen
- Koneet ja puhaltimet
- Nykytilanne kojeluetteloineen ja palvelualueineen
 - Ehdotus kojeluetteloineen ja palvelualueineen
 - Esimerkkipiirustukset konehuoneiden mitoituksesta ja sijoittelusta
- Kanavat ja pääte-elimet
- Nykytilanne
 - Ehdotus
 - Esimerkkipiirustukset uusista reiteistä
- Korvausilmaventtiilit
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Rakennusautomaatio
- Käyttöjärjestelmä / toimittaja
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Valvonta-alakeskukset
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Ohjattavat ja valvottavat järjestelmät, koneet ja laitteet
- Nykytilanne
 - Ehdotus

SÄHKÖTEKNIikka

Kohde

- kuvaus
- korjaushistoria
- tehdyt selvitykset ja tutkimukset

Tavoitteet

- ympäristölliset, taloudelliset ja laadulliset
- terveellisyys, turvallisuus, sisäilmaolosuhteet
- energiatehokkuus
- käyttöiät

Liittymät ja mittaukset

- Nykytilanne
- Ehdotus

Kaapelit ja reitit

- Nykytilanne
- Ehdotus

Keskukset

- Nykytilanne
- Ehdotus

Laitteistojen sähköistyksen

- LVI-laitteet
- Vedenmittausjärjestelmä

Hissit

- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Pesulalaitteet
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Asuntojen laitteet
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Valaistus
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Sähkölämmitykset
- Kiukaat
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Autolämmitykset
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Sulanapidot
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Puhelinjärjestelmät
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Viestintäjärjestelmät
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Turvallisuusjärjestelmät
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Tietoverkkojärjestelmät
- Nykytilanne
 - Ehdotus
- Automaatiojärjestelmät
- Nykytilanne
 - Ehdotus

Asuntotuotanto

puh: (09) 310 2611

Email: asiakaspalvelu.att@hel.fi

www.att.hel.fi

[Att:n Ohjeet ja mallit - sivusto](#)