

Peruskorjauskohteen päätöksentekoprosessi sisäilmateknisessä mielessä

Päivi Kalli
Opinnäytetyö,
Rakennusterveysasiantuntija
RTA 2016 - 2017

PORI

A decorative graphic at the bottom of the slide consists of a complex, low-poly geometric pattern made of various shades of blue triangles and polygons, resembling a stylized mountain range or a crystalline structure. The pattern is positioned along the bottom edge, extending across the width of the slide.

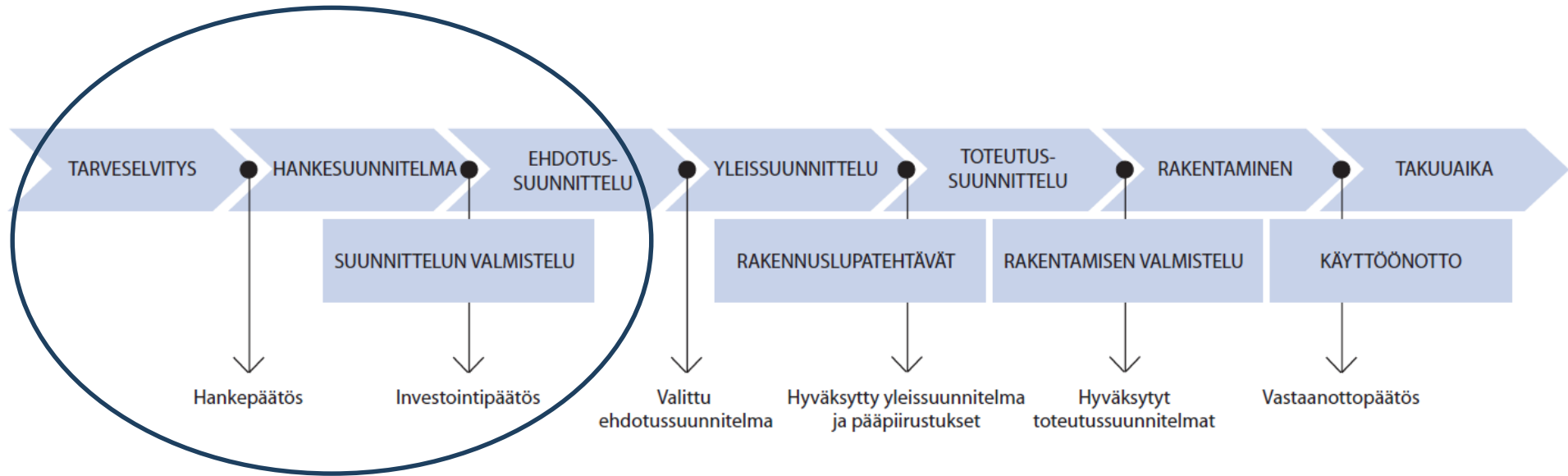
Taustatiedot opinnäytetyölle

- Peruskorjauskohteen tarveselvitysvaiheessa ja kustannusarviossa on haastavaa tarvitseeko huomioida ja millä laajuudella huomioidaan sisäilmateknisiä ja sisäilmaa parantavien asioita kuten tiiviiden parantamista
- Alustavan kustannusarvion laadinta on usein jo ennen rakennuksen tutkimuksia ja suunnitelmia
- Peruskorjaushankkeen tarveselvitysvaiheen ja kuntotutkimusten ajoitus → Tutkimuksiin ja suunnitteluun ei ole riittäviä resursseja riittävän aikaisin

Tavoitteet opinnäytetyölle

- Tutkitaan esimerkkikohteen avulla minkälaisia kustannuksia nostavia työvaiheita tulee esiin, mitä ei ole huomioitu peruskorjaushankkeen alkuvaiheessa:
 - Selvitetään vain sisäilmaaparantavat kustannuksien kannalta merkittävät työvaiheet, joita kustannuslaskentaohjelma ei huomioi automaattisesti
 - Mitä korjaustarpeita tulee esiin korjaustarveselvityksistä ja tutkimuksista?
 - Mitä korjaustarpeita tulee esiin vasta purkutyön yhteydessä?
- Selvitetään voidaanko esimerkkikohteesta tehtävät johtopäätökset hyödyntää muihin kohteisiin
- Tavoitteena laatia alustavan kustannusarvion laadinnan tarkastuslista rakennuttajille

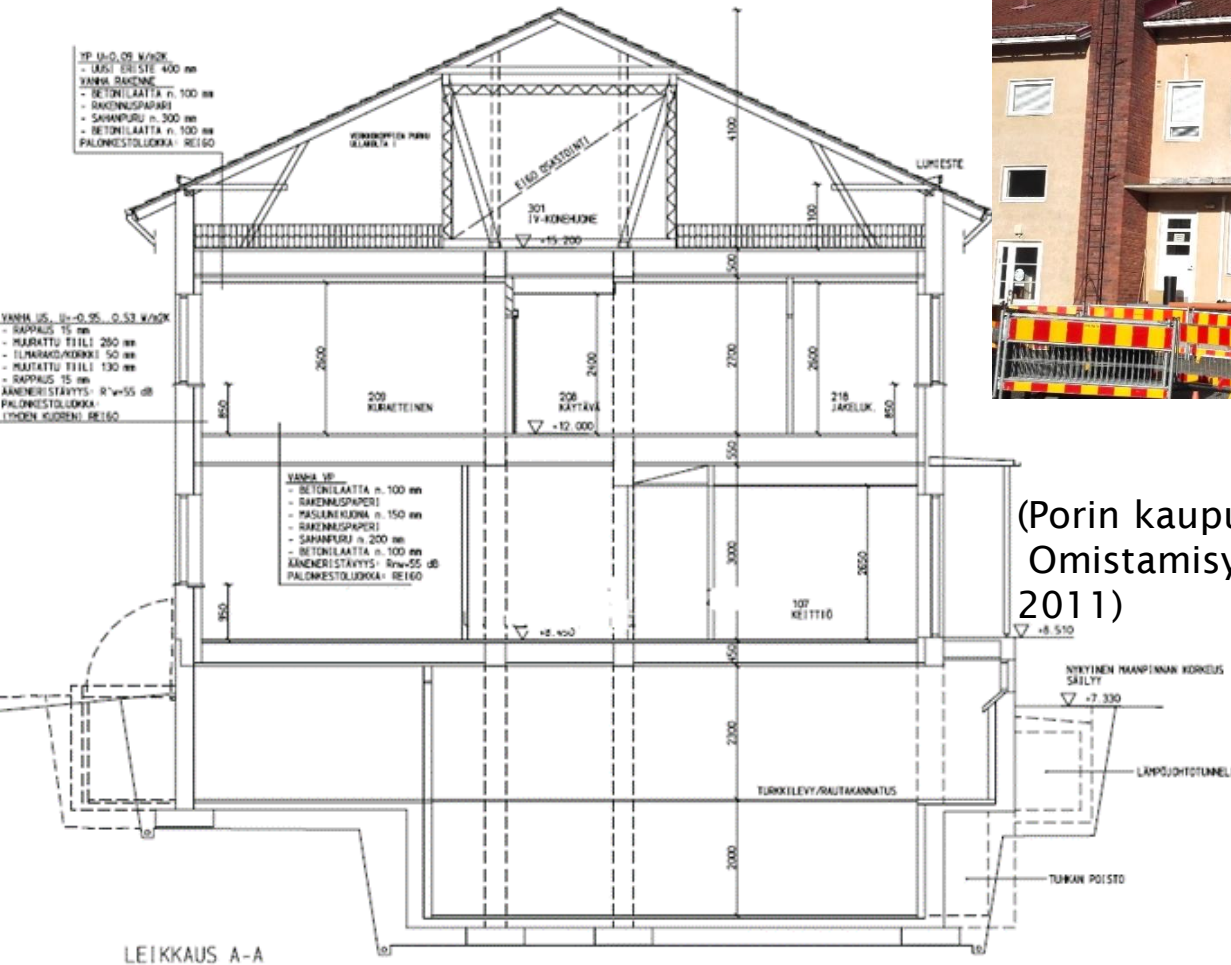
Rakennushankkeen vaiheet



(Lähde: RT 10-11221, 2016)

PORI

Case: Päiväkotirakennus



(Porin kaupungin Tekninen palvelukeskus
Omistamisyksikkö/ talosuunnittelu. ARK-leikkaus
2011)



- Hyödynnetty kohteesta tehtyjä tutkimuksia mm.
 - Vahanen Oy:n tekemää rakenne-, kosteus- ja ilmanvaihtoteknistä korjaustarveselvitystä
 - Asbesti – ja haitta-ainekartoituksia
- Selvitetty, vasta purkutyövaiheessa esiin tulleita kustannuksia nostattavia tekijöitä

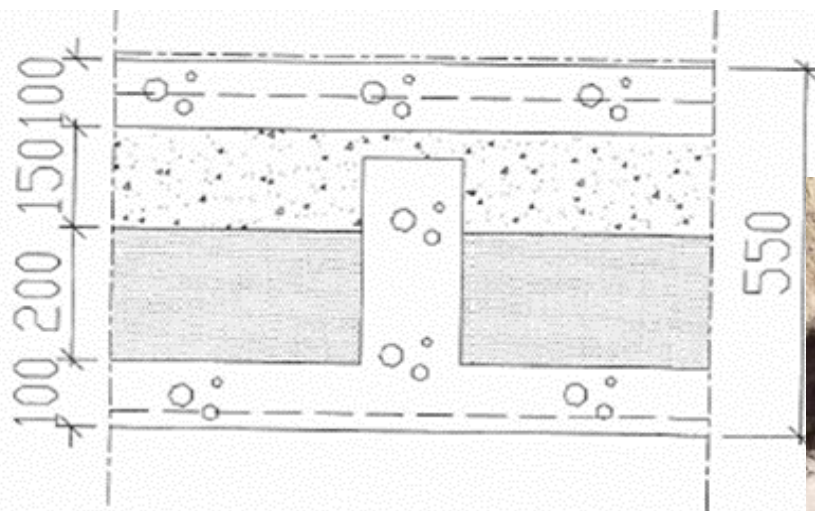
➔ valittu sisäilmaa parantavat korjaustoimenpiteet



PORI

Case: Sisäilmaa parantavat, kustannuksia lisäävät tekijät

Vanha välipohjarakennetyyppi:

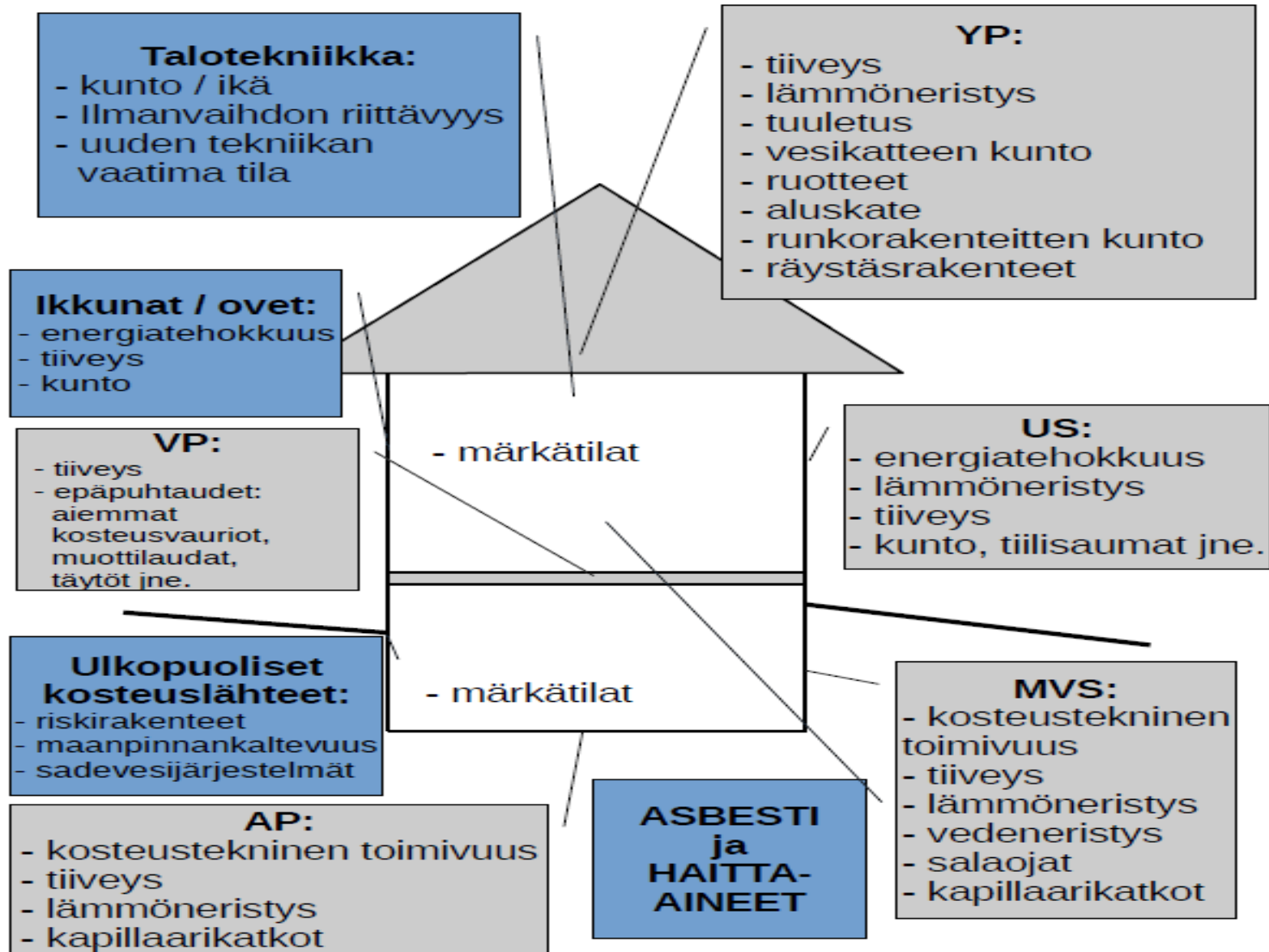


- ~100 mm betonilaatta
- ~150 mm rakennuspaperi
- ~200 mm masuunikuona
- ~100 mm rakennuspaperi
- ~200 mm sahanpuru
- ~100 mm betonilaatta

Valokuva: Kellarin katon rakenne
- maali, tasoite, korkki, puukoolaus
ja sementtilastulevy



ALUSTAVAN KUSTANNUSARVION TARKASTUSLISTA



Pohdinta

- Selvitysten teettämisen hankkeen varhaisessa vaiheessa on tärkeää
- Mitään yleispätevää kustannustietoa ei voida antaa
- Tunnistettava kustannuksia nostattavat korjaustarpeet
- Rakennuksen ja rakennusosien tekninen ikä/ kunto
- Riskirakenteet
- Kustannusarvioon on varattava riittävästi lisä- ja muutostyövarauksia sekä kohteesta riippuen riskivaroauksia

Johtopäätökset

- Mitä aikaisemmassa vaiheessa on oikeaa tietoa rakennuksen kunnosta ja riskirakenteista, sitä paremmin pystytään arvioimaan kustannuksia ja siten vaikuttamaan päätöksentekoon
 - Jokainen peruskorjauskohde on erilainen
 - kunnoltaan, korjaustavoiltaan ja laajuudeltaan
 - tavoitteeltaan ja laadultaan
 - tutkimukset ja kustannusarviot tulee tehdä koko rakennukselle, vaikka peruskorjaus toteutettaisiinkin vaiheittain
- ➔ Samaa kustannustietoutta ei voi yleistää toisille kohteille vaan ne on huomioitava jokaisessa hankkeessa erikseen
- ➔ Kustannusarvioon on varattava riittävästi varauksia

Kiitos mielenkiinnosta!

Kysyttävää?

PORI

