

Rakennustyönaikainen kosteudenhallinta Helsingin rakennushankkeissa

Virpi Kehiakehi, Markku Rämä ja Kai Miller
Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto

Tiivistelmä

Helsingin rakennusvalvontavirasto on laatinut rakentamisen aikaisen kosteudenhallinnan menettelytapaohjeen [1] ohjatakseen ja tukeakseen rakennushankkeisiin ryhtyviä huolehtimaan ennakoivasti säännösten ja määräysten asettamista rakennuksen terveellisyyteen liittyvistä velvoitteistaan. Menettelytavan tarkoituksena on ennen kaikkea ohjata rakennushankkeeseen ryhtyvää varautumaan riittävästi ja oikea-aikaisesti sekä oikein kohdistetusti rakennusaikaisen kosteuden haitallisten vaikutusten ehkäisemiseen. Edellyttämällä lupahakemuksen liitteeksi toimitettavaa selvitystä kosteudenhallinnan tavoitteista ja toimenpiteistä voi rakennusvalvontavirasto todeta jo hyvissä ajoin ennalta varautumisen tason ja asettaa tarvittaessa rakennustyön aikaiseen kosteudenhallintaan liittyviä lupamääräyksiä.

1. Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava myös hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sekä riittävän asiantuntevat ja ammattitaitoiset henkilöt hankkeen toteuttamiseen. Siten rakennushankkeeseen ryhtyvän toiminnalla on keskeinen merkitys myös kosteus- ja homevaurioiden ennaltaehkäisemisessä.

Rakennustyön aikaiseen kosteudenhallintaan liittyen edellä olevat vaatimukset ovat täyttyneet työmailla vaihtelevasti.

Vuoden 2012 aikana mediassa alettiin enenevässä määrin käsitellä ongelmia, jotka johtuivat rakennustyömailla sattuneista, puutteellisista rakenteiden ja rakennusosien suojauksista johtuneista kastumistapauksista. Tämän johdosta Helsingin rakennusvalvontavirastossa alettiin miettiä käytännön toimenpiteitä, joilla oikea-aikaisesti voitaisiin kiinnittää rakennushankkeeseen ryhtyvän huomio huolehtimisvelvollisuutensa täyttämiseen rakennustyön aikaisessa kosteudenhallinnassa.

Kosteudenhallinnan merkitys ja huolehtimisvelvollisuus rakennustyön aikaisesta kosteudenhallinnasta on korostetusti esillä rakennushankkeiden enakkoneuvotteluissa, rakennusvalvontaviraston järjestämässä koulutustilaisuuksissa yms.

2. Helsingin rakennusvalvontaviraston menettelytavat rakennusaikaisen kosteuden hallitsemiseen

2.1 Nykykäytäntöön johtaneet seikat

Erityisesti kesän 2012 aikana lisääntyneen mediahuomion sekä myös mediassa esiintyneiden rakennusvalvontaviranomaisen roolia koskevien väärinymmärrysten johdosta järjesti Helsingin rakennusvalvontavirasto lokakuussa 2012 rakennusliikkeille, rakennuttajille ja erälle muille alan toimijoille sekä pääkaupunkiseudun rakennusvalvonnoille tarkoitetun ensimmäisen keskustelutilaisuuden koskien rakennustyöaikaista kosteudenhallintaa. Tämän tilaisuuden tarkoituksena oli ensisijaisesti saada tietoa eri osapuolten rakennustyön kosteudenhallintaan liittyvistä menettelyistä sekä heidän näkemyksiään siitä, onko löydettävissä keinoja, joilla todettua tasoa voitaisiin parantaa. Keskustelutilaisuudessa tuotiin esille myös eri osapuolien roolit ja vastuut rakennusta koskevien säädösten näkökulmasta sekä kuntien rakennusvalvontojen mahdollisuudet vaikuttaa asiaan. Keskustelutilaisuuksia, joissa on seurattu kosteudenhallinnan tason sekä menettelyiden kehittymistä, on sittemmin järjestetty 1-2 kertaa vuodessa.

Helsingissä tehostettiin rakennustyön aikaista kosteudenhallinnan viranomaisvalvontaa ottamalla käyttöön katselmukset, joista ei työmaiden kanssa ollut etukäteen sovittu. Tällä haluttiin saada laajempi selvyys rakennustyömaiden yleisestä kosteudenhallinnan tasosta sekä ohjata rakennushankkeisiin ryhtyviä huolehtimaan aiempaa paremmin kosteudenhallintaan liittyvistä velvoitteistaan. Katselmusten perusteella oli todettavissa, että kosteudenhallinnan taso vaihteli, eikä rakennushankkeisiin ryhtyneiden huolehtimisvelvollisuuden täytyminen tullut useinkaan lain edellyttämällä tavalla osoitetuksi, vaan kosteudenhallinnasta huolehtiminen oli jätetty pelkästään urakoitsijan tehtäväksi.

Vuodesta 2013 lähtien on Helsingin rakennusvalvontaviraston yhtenä tulostavoitteena ollut kehittää ennakoivia menettelytapoja riittävään rakennusaikaisen kosteudenhallinnan tasoon varautumisen varmistamiseksi, kosteusvahinkojen tapahtumisen jälkeen annettavien määräysten ja niistä seuraavien sanktioiden sijaan.

Menettelytapojen luomisessa hyödynnettiin eduskunnan tarkastusvaliokunnan 2.5.2013 antamaa mietintöä, jossa edellytettiin mm., että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin rakennustyömaiden kosteudenhallinnan parantamiseksi ja että

- vaativille kohteille tulee nimetä kosteuden- ja puhtaudenhallinnasta vastaava asiantuntija ja muissa kohteissa vastaavan työnjohtajan vastuuta työmaan kosteudenhallinnasta tulee lisätä,
- hallituksen on luotava ohjeistus rakennushankekohtaiselle kosteudenhallintasuunnitelmalle, jonka liittämistä osaksi rakennushankkeen tarjouspyyntöä muodostuisi luonteva ja vakiintunut käytäntö ja
- rakentamista on pystyttävä valvomaan nykyistä paremmin ja valvonnan on oltava oikea-aikaista sekä täsmällisesti ja reaaliaikaisesti dokumentoitua.

Mietinnön edellyttämiä säännöksiä ja ohjeita ei ole hallitus vielä antanut, mutta Helsingin rakennusvalvontavirasto ei ole niitä jäänyt odottamaan vaan on laatinut mietintöä mukailevan rakentamisen aikaisen kosteudenhallinnan menettelytapaohjeen [1].

2.2 Rakentamisen aikaisen kosteudenhallinnan menettelytapaohje [1]

Menettelytapaohje julkaistiin Helsingin rakennusvalvontaviraston kotisivuilla marraskuussa 2014. Menettelytapaohjeen tarkoituksena on muistuttaa rakennushankkeeseen ryhtyvää siitä, että hänen on syytä asettaa omat kosteudenhallinnan tavoitteensa ja vaatimuksensa sekä suunnittelulle että toteutukselle jo heti hankkeen suunnittelun aloitusvaiheessa. Ohjeessa kuvataan menettely, jolla rakennusvalvontaviranomainen voi osaltaan varmistua, että rakennushankkeeseen ryhtyvä on riittävästi varautunut tai riittävästi varautuu oikea-aikaisesti ja oikein kohdistetusti rakennusaikaisen kosteuden haitallisten vaikutusten ehkäisemiseen.

Menettelyä tullaan soveltamaan uudisrakennushankkeissa sekä niissä korjaus- tai muutostöissä, joissa jossain rakentamisen vaiheessa rakennuksen sisäpuolisia osia tai suojaamattomia vaipan osia altistuu mahdolliselle ulkopuoliselle kosteudelle. Tällaisia korjaus- tai muutostöitä voivat olla esimerkiksi ullakkorakentaminen, julkisivun tai sen osan uusiminen, ikkunoiden vaihto jne. Päättymäisillään olevassa kehitysvaiheessa menettelyä on kuitenkin sovellettu ensisijaisesti vain koulu-, päiväkot- sekä asuinkerrostalohankkeissa.

Menettelytapaohjeen soveltamisalueella olevissa hankkeissa rakennusvalvontavirasto tulee edellyttämään, että lupahakemukseen liitetään selvitys rakennushankkeeseen ryhtyvän hankkeen rakennustyön aikaiselle kosteudenhallinnalle asettamista tavoitteista sekä niistä toimenpiteistä ja voimavaroista, joilla rakennushankkeeseen ryhtyvä katsoo varmistavansa asettamiensa tavoitteiden saavuttamisen ja rakentamiselle määräyksissä asetettujen vaatimusten täyttymisen.

Selvityksessä tulee ottaa kantaa ainakin

- 1) hankkeen organisaatioon ja hallintoon sekä laadunvarmistukseen,
- 2) sääsuojauksen suunnitteluun sekä toteutukseen ja valvontaan,
- 3) kuivumiseen ja kuivatukseen sekä kuivumisen todentamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ohjaamiseksi sekä tukemiseksi ja laadittavien selvitysten yhtenäistämiseksi, on selvitysten sisältövaatimuksista laadittu ohjeellinen taulukko (ks. kohta 2.3), joka tullaan liittämään päivitettävään menettelytapaohjeeseen.

Toimitetun selvityksen ja siinä esitettyjen toimenpiteiden sekä voimavarojen laadusta ja laajuudesta riippuen lupapäätökseen otetaan tarpeelliset rakennustyön aikaista kosteudenhallintaa koskevat määräykset. Määräykset voivat koskea esimerkiksi

- kosteudenhallintasuunnitelman laatimista tai tarkentamista,
- erityismenettelyä,
- riskianalyysiä ja siihen mahdollisesti perustuvaa yksityiskohtaista olosuhdesuojauksen ja kuivumisen hallinnan laadunvarmistussuunnitelmaa,
- ulkopuolista tarkastusta,
- kosteudenhallinnasta vastaavan rakennushankkeeseen ryhtyvän nimeämän asiantuntijan tai erityisalan työnjohtajan asettamista.

Rakennusvalvontavirasto varmistaa asetettujen lupamääräysten toteutumisen tilanteen rakennushankkeen aloituskokouksessa tai - jos aloituskokousta ei ole tarpeen järjestää - ennen luvanvaraisen työn aloittamista jätettävän aloittamisilmoituksen yhteydessä.

Rakennusvalvontavirasto osaltaan valvoo rakennustyönaikaisen kosteudenhallinnan suunnitelmien toteutumista ja terveellisuuden kannalta vaadittujen tavoitteiden saavuttamista ja todentamista luvassa määrättyjen rakennustyönaikaisten katselmusten yhteydessä tai erillisten, vain kosteudenhallintaan liittyvien työmaakäyntien yhteydessä. Todetessaan poikkeamia voi

rakennusvalvontaviranomainen myös tässä yhteydessä antaa tarvittavia määräyksiä ja tarvittaessa jopa määrätä rakennustöiden keskeyttämisestä.

2.3 Menettelytapojen jatkokehitystyö

Koska rakennuslupahakemuksen liitteeksi edellytetty selvitys tavoitteineen ja sisältövaatimuksineen on ollut menettelytapaa käyttöön otettaessa uusi asia niin rakennushankkeisiin ryhtyville kuin rakennusvalvontaviraston viranhaltijoillekin, on toimitettujen selvitysten laatu ja laajuus ollut ymmärrettävästi varsin vaihteleva. Tämän johdosta rakennusvalvontavirastoon toimitettuja selvityksiä analysoitiin kevään 2015 aikana, tavoitteena yksinkertaistaa ja yhtenäistää laadittavien selvitysten sisältöä. Sitä palvelemaan laadittiin selvityksen sisältövaatimuksista taulukko, jonka avulla jatkossa arvioidaan toimitetun selvityksen vastaavuus sisältövaatimuksiin nähden.

Jatkokehitystyön tavoitteena oli myös, että selvitysten arvioinnissa mahdollisesti todettujen puutteiden johdosta asetettavat lupamääräykset yhtenäistetään ja niiden lukumäärää rajoitetaan. Tämän syksyn aikana laaditut lupamääräysfraasit kohdistuvat yksittäisten puutteiden sijaan aihekokonaisuuksiin kuten esimerkiksi

- laadunvarmistusorganisaatioon sekä laadunvarmistushenkilöstön tehtäviin, pätevyyteen ja voimavaroihin,
- sääsuojausten suunnitteluun sekä toteutukseen ja valvontaan tai
- rakennuksen ja rakennusosien kuivumiseen ja sen todentamiseen.

Lupamääräysfraasit eivät kuitenkaan tule olemaan ”kiveen hakattuja” vaan tarkoituksena on, että niitä ”räätälöidään” hankkeesta ja siihen laaditun selvityksen sisällöstä riippuen.

3. Yhteenveto

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakennushankkeita yleisen edun kannalta. Rakentamista koskevien säädösten tarkoittama huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa kuuluu aina rakennushankkeeseen ryhtyvälle urakkasopimuksista tms. riippumatta. Sen lisäksi, että rakennusvalvontaviranomainen valvoo rakentamisen eri osapuolille kuuluvaa velvoitetta huolehtia siitä, että rakentamisessa saavutetaan yleisen edun kannalta säädetty vaatimustaso, tarkoituksena on virheiden etsimisen ja toteamisen sijaan ennalta ehkäistä rakennusvirheitä sekä tukea sellaisia käytäntöjä, joilla edistetään hyvää rakennustapaa.

Rakennustyön aikaisten kosteudenhallintatoimenpiteiden huolellisella etukäteissuunnittelulla sekä riittävällä työn aikaisella valvonnalla voidaan välttää kastumisesta syntyviä lisäkustannuksia.

Rakentamisen aikaisen kosteudenhallinnan tason parantamiseksi on Helsingin rakennusvalvontavirasto laatinut menettelytapaohjeen, jossa rakennushankkeeseen ryhtyviä ohjataan riittävästi varautumaan oikea-aikaiseen ja oikein kohdistettuun rakennusaikaisen kosteuden haitallisten vaikutusten ehkäisemiseen.

Lähdeluettelo

- [1] Rakentamisen aikaisen kosteudenhallinnan menettelytapaohje, Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto, marraskuu 2014, 7 s.