

# KOSTEUDENHALLINTA ESPOOSSA

RAKENNUSVALVONNAN OHJE

## Hankesuunnitteluvaihe

Rakentamisen kosteudenhallinta alkaa rakentajan laatutavoitteista jo ennen varsinaista rakennuksen suunnitteluvaihetta. Tavoitteena on, että rakennuttaja yhdessä ammattilaisen kanssa määrittelee yksinkertaisilla ja selkeillä lauseilla kosteudenhallinnan laadun tavoitetaso, joka on pääsääntöisesti enemmän kuin määräysten vähimmäistaso. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on oman etunsa mukaista asettaa jo hankesuunnitteluvaiheessa erillinen, joko omasta organisaatiosta nimettävä tai ulkopuolinen kosteudenhallintakoordinaattori laatutavoitteidensa toteutumisen varmentamiseen.

Kosteudenhallinnan tavoitteenasettelussa ja vaatimusten määrittelyssä otettava huomioon muun muassa:

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

Kosteudenhallinnan onnistuminen läpi koko rakentamisen ketjun edellyttää kaikilta hankkeen osapuolilta sitoutumista ja vastuullisuutta toimia asetettujen vaatimusten mukaisesti. Siksi kosteudenhallinnalle määritetty laatutaso tulee asettaa sekä suunnittelusopimuksissa että työmaatoteutuksen urakkamuodoissa ja kilpailutamisessa tarjouspyynnön ehdoksi.

Kosteudenhallinnan varmentamiseen rakennushankkeeseen ryhtyvän kannattaa ottaa käyttöön hyvää rakentamistapaa edustavia, valmiita toimintamalleja.

## Suunnitteluvaihe

Rakentamisen aikainen ja sen jälkeinen rakennuskosteus voi olla rakenteen merkittävin kosteusrasitus. Rakentamisen aikaiseen kosteuteen voidaan vaikuttaa mm. rakennesuunnittelun ratkaisuilla, järkevällä työn suunnittelulla ja suojaustoimenpiteillä. Rakennus-, rakenne- ja taloteknisten suunnitelmien tulee olla tehtävän luonteeseen nähden riittävän kattavat ja niissä on otettava huomioon luonnosvaiheen määrittelyt. Suunnittelun ohjauksessa on keskeisenä lähtökohtana mahdollisimman kosteusriskittömät suunnitteluratkaisut. Suunnitteluvaiheessa on annettava työmaan kosteudenhallintasuunnitelman lähtötiedoiksi selkeät vaatimukset sää- ja olosuhdehallintaan, rakenteiden kuivumiseen ja kuivatukseen.

Sekä suunnittelu- että toteutusvaiheessa on tehtävä riskiarvio tai riskianalyysi kosteusriskien kartoittamiseksi (ks. RIL 250).

## Kosteudenhallintaselvitys lupaa haettaessa

Rakennusvalvonta edellyttää jo rakennuslupahakemuksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvältä selvitystä hankkeensa kosteudenhallinnasta. Selvityksessä tulee määritellä kattavat toimintatavat sekä riittävät voimavarat, joilla varmistetaan kosteudenhallinnan onnistuminen koko rakentamisen ketjussa. Jos rakennushankkeeseen ryhtyvä ottaa käyttöön hyvää rakentamistapaa edustavia, valmiita toimintamalleja, kuten esimerkiksi Kuivaketju10, sitä ei tarvitse tällöin yksityiskohtaisesti avata. Riittää kun ilmoitetaan sen käyttöön ottamisesta ja siihen sitoutumisesta. Hankkeen kosteudenhallinnasta vastaava kosteudenhallintakoordinaattori tulee ilmoittaa.

Muussa tapauksessa hankekohtaisessa kosteudenhallintaselvityksessä tulee kuvata vähintään seuraavat kosteudenhallintaa koskevat asiakokonaisuudet:

- vaatimukset suunnitteluun, rakentamiseen ja valmistumiseen (mahdollisesti käyttöön ja ylläpitoon)
- toimenpiteet, joilla varmistetaan tavoitteisiin pääseminen ja vaatimusten toteutuminen eri vaiheissa
- asetettavat ja vaadittavat voimavarat (henkilöresurssit) ja heidän vastuunsa.

Vaatimusten toteutuminen on aina varmennettava tavalla tai toisella. On luotava valmiiksi selkaiset toimintatavat, 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.

Rakennuslupahakemukseen liitettävän kosteudenhallintaselvityksen allekirjoittaa rakennushankkeeseen ryhtyvä.

## Lupapäätös

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. Lupamääräyksissä voidaan tarvittaessa edellyttää myös erityismenettelyä (MRL 150 d §), joka kohdistuu kosteudenhallintaan. Erityismenettelytoimenpiteistä voidaan tarpeen mukaan määrätä vielä aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana.

## Rakentamisaika

Työmaan käynnistyessä tehdään kosteudenhallintaselvityksen perusteella varsinainen työmaan kosteudenhallintasuunnitelma, joka on oltava käytettävissä aloituskokouksessa. Aloituskokouksessa, katselmuksissa ja työmaakäynnillä rakennusvalvonnalla on vielä mahdollisuus antaa tarvittavia määräyksiä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehtimisvelvollisuutensa (MRL 119 §) perusteella jatkuvasti valvottava rakennusaikaisen kosteudenhallinnan toteutumista suunnitellulla tavalla ja reagoitava nopeasti, jos poikkeamia ilmenee. 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.

Kosteudenhallintaan liittyvä aineisto on oltava rakennusvalvonnan käytettävissä katselmuksilla ja työmaakäynneillä. 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

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.



ESPOON KAUPUNGIN RAKENNUSVALVONTAKESKUS  
PL 45, 02070 ESPOON KAUPUNKI  
[www.espoo.fi](http://www.espoo.fi)

ESBO STADS BYGGNADTILLSYNSCENTRAL  
PB 45, 02070 ESBO STAD  
[www.esbo.fi](http://www.esbo.fi)