

Jouni Alanko

Kuntoarvio Isojoen kivikouluun

Isojoen kirkonkylän entinen ala-aste

Opinnäytetyö

Kevät 2016

SeAMK Tekniikka

Rakennusalan työnjohdon tutkinto-ohjelma

SeAMK 

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: SeAMK Tekniikka

Tutkinto-ohjelma: Rakennusalan työnjohdon tutkinto-ohjelma

Suuntautumisvaihtoehto: Talonrakennustekniikka

Tekijä: Jouni Alanko

Työn nimi: Kivikoulun kuntoarvio

Ohjaaja: Ilkka Loukola

Vuosi: 2016

Sivumäärä: 26

Liitteiden lukumäärä:1

Tämä opinnäytetyö tehtiin Isojoen kunnalle. Opinnäytetyön tarkoituksena oli kiinteistötarkastuksen pohjalta tehtävän kuntoarvion kautta selvittää koulukäytöstä poistetun kiinteistön tämänhetkinen kunto ja huollon tarve, laatia kuntoarvioraportti sekä PTS-ehdotus. Lisäksi selvitetään kuntoarvioijan pätevyysvaatimukset ja mietitään mahdollista muuta käyttötarkoitusta kiinteistölle, jossa on vielä toimiva päiväkerho.

Kyseinen kiinteistö sijaitsee Isojoen keskustassa ja on rakennettu vuonna 1956.

Avainsanat: kiinteistötarkastus, pätevyysvaatimukset, kuntoarvioraportti.

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Technology

Degree programme: Construction Site Management

Specialisation: Building Construction

Author: Jouni Alanko

Title of thesis: Condition estimate of a school

Supervisor: Ilkka Loukola

Year: 2016

Number of pages: 26

Number of appendices: 1

The thesis was written for the municipality of Isojoki. The purpose of the thesis was to examine the current condition of a former school building. A real estate assessment was made first and it served as a basis for making a condition estimate. Also in the thesis the requirements for the maintenance of the building were inspected, a condition estimate report was written and a long term plan for the building was made. In addition, the thesis clarified the qualification requirements for professional condition estimating, and a new way to use the building was discussed. There is a day care center now in the building.

The building is located in Isojoki, and it was built in 1956.

Keywords: property control, qualifications required, condition estimate report.

SISÄLTÖ

| | |
|---|----|
| Opinnäytetyön tiivistelmä..... | 2 |
| Thesis abstract..... | 3 |
| SISÄLTÖ..... | 4 |
| Kuva-, kuvio- ja taulukkoluettelo..... | 6 |
| Käytetyt termit ja lyhenteet..... | 7 |
| 1 JOHDANTO..... | 8 |
| 1.1 Työn kohde..... | 8 |
| 1.2 Työn tavoitteet..... | 8 |
| 2 KUNTOARVION SISÄLTÖ JA LAAJUUS..... | 9 |
| 2.1 Kuntoarvion vaiheet..... | 9 |
| 2.2 Kuntoarvion tarkastuskohteet..... | 9 |
| 2.3 Kuntoarvion tekijät..... | 9 |
| 3 Kiinteistötarkastukseen valmistautuminen..... | 11 |
| 3.1 Lähtötiedot..... | 11 |
| 3.2 Käyttäjäkysely ja haastattelut..... | 11 |
| 3.3 Tilaajan osallistuminen kiinteistötarkastuksessa..... | 11 |
| 4 KIINTEISTÖTARKASTUS..... | 13 |
| 4.1 Kiinteistötarkastuksen periaatteet..... | 13 |
| 4.2 Turvallisuus ja terveys..... | 13 |
| 4.3 Energiatalous..... | 15 |
| 5 KUNTOARVIORAPORTTI..... | 16 |
| 5.1 Yleistä..... | 16 |
| 5.2 Kuntoarvioraportin johdanto ja yhteenveto..... | 17 |
| 5.3 Kunnossapitosuunnitelmaehdotus eli PTS-ehdotus..... | 18 |
| 5.4 Kuntoluokka..... | 18 |
| 5.5 Kuntoarvion tulokset..... | 19 |
| 5.6 Liitteet ja valokuvat..... | 21 |
| 6 RAKENNUKSEN KUNTOARVIOIJAN PÄTEVYYSVAATIMUKSET | 23 |

| | | |
|-----|---|----|
| 6.1 | PKA-pätevyydentin pääsyvaatimukset | 23 |
| 6.2 | Koulutus..... | 23 |
| 6.3 | Työkokemus..... | 23 |
| 6.4 | Näyttötyöt..... | 24 |
| 6.5 | FISE-pätevyyden hakeminen, osoittaminen ja ylläpito | 24 |
| 7 | KUNTOARVIORAPORTTI | 25 |
| | LÄHTEET | 26 |

Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo

| | |
|---|----|
| Taulukko 1. Esimerkki kuntoluokituksesta (RT 18 – 11086 2015, 8)..... | 19 |
|---|----|

Käytetyt termit ja lyhenteet

| | |
|----------------------------|--|
| Kuntoarvio | Rakennusalan ammattilaisen tekemä arvio kiinteistön kunnosta. Kuntoarvio tehdään aistinvaraisesti rakenteita rikkomatta perustuen näkö-, kuulo-, haju- ja tuntoaistiin. Apuna voidaan käyttää eri mittalaitteita, esimerkiksi kosteusmittaria ja lämpökameraa. (RT 18 -11086 2015, 3.) |
| Kiinteistötarkastus | Tarkastus jonka 1-3 rakennusalan tai kiinteistöalan ammattilaista suorittaa yksin tai ryhmässä määrittääkseen rakennuksen toimivuuden, turvallisuuden, terveellisyyden ja yleisen kunnan (RT 18 -11086 2015, 6). |
| Kuntoarvioraportti | Kirjallinen selvitys jonka kuntoarvioija(t) antaa työn tilaajalle (RT 18 -11086 2015, 8). |
| PTS-ehdotus | Kuntoarvioijan laatima pitkän aikavälin kunnossapitoehdotus (10 v), joka sisältää korjaustarpeen arvioinnin lisäksi kustannusarvion tehtävistä korjauksista (RT 18 -11086 2015, 8). |
| Kuntoluokka | Kuntoarvioija voi määrittää korjausten kiireellisyyden kuntoluokituksella, joka on yleensä viisiportainen. Siten, että numerolla yksi luokiteltu kohde on kiireellinen korjattava ja numerolla viisi luokiteltu on uudenveroinen eikä korjattavaa. (RT 18 -11086 2015, 8.) |
| RT-kortti | Rakennustietokortiston ohjekortti, jossa on kattavat ohjeet/määräykset kyseisen rakennusalan toimenpiteen suorittamiseen. |

1 JOHDANTO

1.1 Työn kohde

Tutkittava kohde on entinen koulun ala-aste ja sijaitsee keskeisellä paikalla Isojoen kirkonkylässä. Koulurakennuksen kaikki kolme kerrosta on rakennettu pääosiltaan kivistä eli tiilistä ja betonista valmistuen vuonna 1956.

Rakennus on liitetty yläasteelta tulevaan lämpökanaaliin vuonna 1986 ja laajempaan kaukolämpöverkkoon vuonna 1993. Peruskorjaus, joka oli pääasiassa pintaremontti sisälle, on tehty vuonna 1989.

Ulkoseinät on maalattu ja vesikaton saneeraus tehty vuonna 2004 sekä ikkunat on uusittu vuonna 2010 (Enqvist 2015).

1.2 Työn tavoitteet

Tavoitteena oli kuntoarviolla selvittää tällä hetkellä käyttämättömän koulukiinteistön kuntoa ja tehdä korjausehdotukset havaittuihin puutteisiin tai vikoihin. Arvioinnit tehtiin rakenteita rikkomatta aistinvaraisin menetelmin kosteusmittaria apuna käyttäen. Rakennuksen sisätilat ja ulkoalueet tutkittiin sekä haastateltiin koulun talonmiestä. Kuntoarviota tehdessä oli myös tarkoituksena tarkastella kiinteistön soveltuvuutta muuhun kuin koulukäyttöön.

2 KUNTOARVION SISÄLTÖ JA LAAJUUS

2.1 Kuntoarvion vaiheet

Kuntoarvion vaiheita ovat

- ennakkosuunnittelu
- lähtötietojen kerääminen ja käsittely
- käyttäjäkysely ja haastattelut
- raportointi (RT 18 – 11086 2015, 3).

2.2 Kuntoarvion tarkastuskohteet

Kuntoarviolla tarkoitetaan kiinteistön tilojen, rakennusosien, järjestelmien, laitteiden ja ulkoalueiden kunnon selvittämistä pääasiassa aistienvaraisesti ja kokemusperäisesti sekä rakennetta ja materiaaleja rikkomatta (RT 18 – 11086 2015, 3).

2.3 Kuntoarvion tekijät

Tässä kuntoarviossa ei tutkita LVIA-järjestelmiä eikä sähkö- ja tietoteknisiä järjestelmiä siitä syystä, että työryhmään ei kuulu näiden alojen ammattilaisia. Yleensä kuntoarvioijia on kolme: Rakennus-, LVIA- sekä sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien asiantuntija, jotka muodostavat työryhmän. Kuntoarvioijilla tulee olla tehtävän laadun ja vaativuuden edellyttämä pätevyys, koulutus, kokemus ja ammattitaito. Kuntoarvioijan tulee tuntea omalta ammattialtaan muun muassa kohteessa käytetyt uudet ja menneiden vuosikymmenien rakennusmenetelmät ja materiaalit. (RT 18 -11086 2015, 14.)

Kuntoarviossa yleensä tarkastetaan kiinteistön

- piha-alueet ja maanrakennus
- rakenteet ja rakennusosat
- LVIA-järjestelmät
- sähkö- ja tietotekniset järjestelmät
- energiatalous
- turvallisuus ja terveysriskit kiinteistön ylläpidon kehitystarpeet (RT 18 – 11086 2015, 3).

Kuntoarviossa selvitetään

- kiireellistä korjausta vaativat viat
- rakennusosien ja järjestelmien korjaustarpeet / kiireellisyys
- merkittävimmät vahinkoriskit sekä turvallisuus ja terveellisyys
- kiinteistössä esiintyneet ongelmat käyttäjäkyselyn avulla
- kiinteistön korjaushistoria ja tehdyt muutostyöt.

Kuntoarviossa voidaan erikseen sovittaessa arvioida myös kiinteistön toimivuutta, viihtyisyyttä ja muunneltavuutta. (RT 18 – 11086 2015, 3.)

Kuntoarviossa ei välttämättä löydetä kaikkia piileviä vaurioita. Siinä kuitenkin arvioidaan eri rakennusosissa tapahtuvia vaurioprocesseja ja tarvittaessa suositellaan tarkempia kuntotutkimuksia. (RT 18 – 11086 2015, 3.)

3 KIINTEISTÖTARKASTUKSEEN VALMISTAUTUMINEN

3.1 Lähtötiedot

Kuntoarvioija perehtyy arvioinnin tilaajan toimittamiin lähtötietoihin ennen kiinteistön ja ulkoalueiden katselmusta. Tällöin kuntoarvioijalle olisi hyvä apu, jos kiinteistön perustietokortti KH 90025 olisi käytettävissä täytettynä. Malliesimerkki perustietokortista löytyy kiinteistö RT:n KH-kortistosta KH X7 – 00437 (KH X7- 00437.) Piirustuksista on hyvä tarkastella kiinteistön rakenteita ja taloteknisiä ratkaisuja. Aiheellista on myös perehtyä kiinteistön korjaushistoriaan, hahmottaa kiinteistön kokonais-tilanne ja laatia tarkastussuunnitelma sekä vuokrattava tarpeelliset puuttuvat työkalut. Yleensä tarkastellaan myös energiataloutta tarkemmin. Jos jotain tietoa puuttuu, on kuntoarvioitsijan ilmoitettava siitä tilaajalle, ennen kuin esimerkiksi tilaa piirustuksia rakennusvalvonnasta. (RT 18 – 11086 2015, 4.)

3.2 Käyttäjäkysely ja haastattelut

Käyttäjäkysely on hyvä keino selvittää kiinteistön eri käyttäjien näkökannat kiinteistön nykyisestä kunnosta ja toimivuudesta. Jos kiinteistön omistaja on suorittanut säännölliset kyselyt ja tilatarkastukset, on käyttäjäkysely tarpeeton kuntoarvion yhteydessä. Muussa tapauksessa se sisällytetään kuntoarvioon ja tehdään ennen kiinteistö tarkastusta. Kyselyn kysymykset tulisi sopia tilaajan ja kuntoarvioijan välillä, ja kyselyn tulisi keskittyä tilojen yleisturvallisuuteen, terveellisyyteen ja pahimpien epäkohtien selvittämiseen. (RT 18 – 11086 2015, 5.)

3.3 Tilaajan osallistuminen kiinteistö tarkastuksessa

Tilaaja määrää kuntoarvion yhteyshenkilöt kiinteistössä ja jakaa vastuut ja toimivaltuudet. Kiinteistön hyvin tuntevan henkilön, esimerkiksi talonmiehen tai kiinteistöhoitoyrityksen edustajan läsnäolo on välttämätöntä. Tiedottamisen päävastuu on tilaajalla, mutta myös kuntoarvioija voi toimia tiedottajana. Tilaajan on huolehdittava, että kuntoarvioijilla on turvallinen pääsy kaikkiin tarkastettaviin tiloihin ja alueisiin

sekä tieto kiinteistötarkastuksen tilaajan vastuuhenkilöistä. Tilaajan vastuulla on huolehtia, että kiinteistön käyttäjät ja tarkastuksessa tarvittavat henkilöt ovat tarkastuksesta tietoisia. Tilaaja myös varmistaa, että kaikki ulkoalueiden putkikanaalien tarkastuskaivot on paikallistettu ja avattavissa. (RT 18 – 11086 2015, 5.)

4 KIINTEISTÖTARKASTUS

4.1 Kiinteistö tarkastuksen periaatteet

Kiinteistö tarkastus painottuu rakenteiden, rakennusosien, järjestelmien ja laitteistojen kuntoon sekä yleiseen terveellisyteen ja turvallisuuteen kiinteistössä. Paneudutaan myös laajuudeltaan merkittävien korjaustarpeiden määrittelyyn, korjausten kiireellisyyteen ja korjausmenetelmiin. Määritetään riskivaikutukset ja perehdytään tarkastettavan kohteen energiatalouteen, toimivuuteen, sisäilman laatuun ja ympäristövaikutuksiin. (RT 18 – 11086 2015, 6.) Kuntoarvion kiinteistö tarkastuksessa esille tulleet selvät kiinteistön hoidon puutteet ja ongelmat kirjataan raporttiin. Merkittävä osa korjauksista aiheutuu kiinteistön hoidon laiminlyönneistä. Kuntoarvion yhteydessä tarkastetaan asiakirjojen ja huoltohenkilöstön haastattelujen avulla, onko tarvittavat viranomaistarkastukset tehty, kuten esimerkiksi palotarkastukset hissit ja öljysäiliöt. Kiinteistön kuntoarvioon ei sisälly hissien kuntoarvio, vaan kuntoarviossa selvitetään, onko hissi tarkastettu asianmukaisesti ja tieto sisällytetään kuntoarvioraporttiin. Lasten leikkipaikkojen kalusteiden ja varusteiden turvallisuutta ei tarkasteta kuntoarviossa, vaan tarkastus tilataan leikkivälineiden tarkastamiseen perehtyneeltä asiantuntijalta (RT – 11086 2015, 7).

Tarkastuksessa etsitään rakenteista ja rakennusosista merkkejä mahdollisista vaurioista ja niiden etenemisestä. Pelkkä passiivinen ja selvästi näkyvien vaurioiden kirjaaminen ei riitä, sillä pienet merkit voivat kätkeä riskivaikutuksiltaan merkittäviäkin vaurioita, jotka voivat korjaantua pienellä korjauksella ajoissa tehtynä. Kiinteistö tarkastuksessa otetaan valokuvia, joilla on hyvä esittää arvioinnin tilaajalle esimerkiksi kiinteistössä havaitut viat tai puutteet. Kiinteistö tarkastuksessa tulee erityistä huomiota kiinnittää tavanomaisista poikkeaviin merkittäviin rakenteisiin. (RT 18 – 11086 2015, 6.)

4.2 Turvallisuus ja terveys

Turvallisuusriskit koskevat kuntoarvioijien, tilojen käyttäjien, teknisen henkilöstön kuin myös huoltohenkilökunnan ja korjaustöiden tekijöiden turvallisuutta ja terveyttä.

Kuntoarvioon kuuluvassa turvallisuuden tarkastelussa keskitytään kuntoarvioijien työturvallisuuteen ja yleiseen turvallisuuteen kiinteistössä. Kiinteistötarkastuksessa huomioidaan rakenteiden ja laitteiden turvallisuus ja olosuhteet, joista saattaa aiheutua sekä vaaraa että vahinkoa kiinteistölle tai henkilöille. Tarkastelukohteita ovat ainakin

- paloturvallisuus, poistumistiejärjestelyt
- pihan liikennejärjestelyt
- luiskat, portaat, kaiteet
- vesikaton turvalaitteet
- julkisivun vauriot
- sähkölaitteet ja valaistus
- ulkokalusteet ja varusteet, aidat. (RT 18 – 11086 2015,7.)

Turvallisuusriskejä tarkastellaan kuntoarvion yhteydessä aistienvaraisin havainnoin ja raportoiden tärkeimmät epäkohdat. Kuntoarvioija informoi tilaajaa tarvittavista lisäselvityksistä. Jos jokin tarkasteltava rakenne, laite tai muu vaarantaa kuntoarvion tekijän turvallisuuden joiltakin osin, ei tarkasteluja voida tehdä kyseisestä kohdasta, jos esimerkiksi kulkusillat katolla puuttuvat tai ovat epäasialliset. Tällöin on myös raportoitava asiasta tilaajalle välittömästi. (RT 18 – 11086 2015, 7.)

Terveellisyyteen liittyviä ongelmia ja puutteita paljastuu usein käyttäjäkyselyn yhteydessä. Tarkastelu rajoittuu näihin asioihin, jotka kyselyssä ilmenevät ja jotka eivät liity prosesseihin. Terveys- ja ympäristöriskejä aiheuttavia tekijöitä tarkastellaan kuntoarvioinnissa aistinvaraisesti, ja tärkeimmät epäkohdat raportoidaan. Piilossa olevat rakenteet ja laitteistot voidaan tarkastaa kuntoarvion lisätehtävänä tai tehdä näille kuntotutkimus. Prosesseista aiheutuvia erityispiirteitä ei tarkastella, vaan huomiota kiinnitetään toiminnan aiheuttamiin epäpuhtauksiin ja päästöihin, esimerkiksi pölyyn, liuottimiin ja kaasumaisiin epäpuhtauksiin. Terveysriskien selvitys vaatii yleensä jatkotutkimuksia. (RT 18 – 11086 2015, 7.)

4.3 Energiatalous

Kuntoarviossa arvioidaan rakennus-, LVIA- sekä sähkö- ja tietotekniikan asiantuntijan energiatalouteen liittyvät havainnot ja toimenpiteet. Kuntoarviossa arvioidaan korjaus-, kunnostus- ja uudistamistoimenpiteiden tarve ja aikataulu, kuten myös energiakatselmuksen tarve. Energiakatselmus tarvitaan, kun

- kiinteistössä on paljon tekniikkaa
- kiinteistössä on paljon ilmanvaihtojärjestelmiä
- kiinteistössä ei ole lämmöntalteenottojärjestelmiä
- tai järjestelmien käyttö vaikuttaa epätaloudelliselta
- tai ominaiskulutus, tai huipputehon käyttöaika on harvinaisen korkea. (RT 18 – 11086 2015,7.)

Energiakatselmusta ei tarvita, kun esimerkiksi kulutus on jo poikkeuksellisen alhainen tai taloteknisiä järjestelmiä on vähän ja uusimistarve muutenkin ilmeinen. Kuntoarviossa esitettyjen energiatalouden parannus / korjausehdotusten säästövaikutukset arvioidaan kuntoarvioraportissa, mutta mitään perusteellista kannattavuus-tarkastelua ei kuntoarviossa esitetä. Kun kiinteistön energiataloutta tarkastellaan, käytetään usein indikaattorina lämpöenergian ja vedenkulutuksen sekä kiinteistösähkön ominaiskulutuksia, eli vertailutietoa kulutuksesta rakennuskuutiota tai rakennusneliötä kohti. (RT 18 – 11086 2015, 7.)

5 KUNTOARVIORAPORTTI

5.1 Yleistä

Kuntoarvioraportissa esitetään kiinteistön nykyhetken kunto ja korjaustarpeet tiivistetyksi ja helppolukuisesti. Kaikki ehdotetut toimenpiteet perustuvat kuntoarvioijien tekemiin havaintoihin ja näkemyksiin. Tarvittaessa kuntoarvioija esittää jatkotutkimuksia, esimerkiksi kuntotutkimuksia tai muita selvityksiä. Kuntoarviointiryhmän vastuuhenkilö koordinoi raportin kirjoittamisen ja laatii raportin sisällysluettelon. Kukin kuntoarvioija kirjoittaa oman erityisalueensa osiot, joista vastuuhenkilö kokoaa osiot yhdeksi kuntoarvioraportiksi. Raportissa tulee välttää oletuksia ja epätarkkuuksia ja raportin muodon tulee olla toteava. Raportti muotoillaan kappaleiltaan ja lauseiltaan lyhyiksi, jotta raportti olisi selkeä ja helposti luettava. Lähtötiedot, tietojen lähteet ja haastatteluista saadut tiedot kirjataan. Jos haastatteluja ei jostain syystä voida tehdä, on sekin kirjattava raporttiin rajoittavaksi tekijäksi. On huomioitava, että kaikki tekijät, jotka rajoittavat kuntoarvion tekemistä, kirjataan raporttiin, esimerkiksi luminen katto on este katon tarkastukselle. Raportissa tulee ilmetä myös havaintojen merkitys nyt, ja korjaamatta jättämisen seuraukset myös tulevaisuudessa. Raportoivat havainnot ovat joko nähtyjä tai muulla tavalla todettuja. Havainnoista tulee kertoa siten, että raportin lukija saa oikean käsityksen havainnon luotettavuudesta. Oleellista on kertoa havaintojen ja mittaustulosten merkitys. Erityisesti kosteuden määrä on aina merkittävä tieto. Jos kosteuden haittaa ei voida luotettavasti arvioida, tulee raportissa suositella lisäselvityksiä tai -tutkimuksia. Vaurioiden syihin otetaan kantaa vai jos syy-yhteys on selvä ja yksiselitteisesti osoitettavissa. Muutoin suositellaan lisäselvityksiä tai lisätutkimuksia, joiden tarve on perusteltu kuntoarvioraportissa. Kuntoarvioijan ei tule ottaa kantaa havaituista vaurioista aiheutuviin oikeudellisiin korvaus- tai vastuukysymyksiin, eikä kuntoarvioraportti ole korjaussuunnitelma. (RT 18 – 11086 2015, 8.)

5.2 Kuntoarvioraportin johdanto ja yhteenveto

Kuntoarvion johdannossa kerrotaan kuntoarvion kohde, arvion tekoaika ja osapuolet. Lyhyesti kerrotaan raportin sisältö ja miten se tulkitaan sekä ohjeet kuntoarvion tulosten hyödyntämisestä kunnossapitosuunnitelman, korjausohjelman ja huoltokirjan laatimisessa. (RT 18 – 11086 2015, 8.)

Yhteenveto on koko kuntoarvioraportin erittäin keskeinen osa. Sen tulee olla hyvin tiivistetty ja looginen kokonaisuus, josta hyvin ymmärtää kiinteistön nykytilanteen sekä ehdotetut korjaukset että niiden tärkeyden ja kiireellisyyden, esimerkiksi

- yhteenveto kiinteistön kunnosta
- vuosittain toistuvia huoltotyyppisiä toimenpiteitä
- kiireelliset, heti korjausta vaativat toimenpiteet
- kunnossapitosuunnitelmaehdotus (PTS-ehdotus)
- pieniä vikakorjauksia
- lisätutkimustarpeet.

Lisätutkimustarpeista laaditaan yhteenveto, jossa todetaan tarvittavat kuntotutkimukset, tarkentavat mittaukset ja lisäselvitykset kohteittain. (RT 18 – 11086 2015, 8.)

Lisätutkimuksille esitetään suositeltavat ajankohdat ja kustannusennusteet. Lisäksi arvioidaan mahdollinen riski siitä, jos lisätutkimuksia ei tehdä tai niitä lykätään. Kiireellisyydeltään lisätutkimustarpeita on välittömästi tai myöhemmin toteutettavia. Erityisesti parvekkeiden ja julkisivun betonirakenteet edellyttävät usein lisätutkimuksia. (RT 18 – 11086 2015, 9.)

5.3 Kunnossapitosuunnitelmaehdotus eli PTS-ehdotus

PTS-ehdotuksessa esitetään toimenpiteiden suositeltava toteutusajankohta ja kustannusennuste. Kuntoarvion päänimikkeille annetaan kuntoluokka ja PTS-ehdotuksen taulukoissa esitetään kaikki kuntoarvioinnin nimikkeistön päänimikkeet riippumatta siitä, kohdistuuko niille kuntoarviossa toimenpide-ehdotuksia vai ei. Aluerakenteiden ja rakennustekniikan, LVIA-järjestelmien sekä sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien toimenpiteet voidaan esittää omina taulukoinaan. PTS-ehdotuksessa viitataan toimenpiteen yhteydessä kyseiseen tekstiosaan raportissa käyttämällä samoja nimiketunnuksia taulukossa ja tekstiosassa. PTS-ehdotuksen tarkastelujakso on kymmenen vuotta, ellei tilaajan kanssa ole toisin sovittu. Tarkastelujakson jälkeiset suuret korjaustyöt voidaan esittää alustavasti yhtenä kokonaisuutena ja toimenpiteiden kustannukset kalenterivuositain yhteenlaskettuna ja esitetään vuotuisina kokonaiskustannuksina. Lopullisen korjausajankohdan määrittää kiinteistön omistaja kunnossapito- ja korjaussuunnitelmasta päätettäessä. PTS-ehdotuksessa esitettyjen toimenpiteiden kustannusennusteisiin sisällytetään

- suunnittelu-, rakennuttamis-, toteutus- ja valvontakustannukset
- aputöiden kustannukset: esimerkiksi ilmanvaihdon muutostöiden kustannuksiin liittyvät rakennus-, asbesti- ja sähkötöiden kustannukset. (RT 18 – 11086 2015, 8.)

5.4 Kuntoluokka

Kuntoarviossa saatetaan määritellä tarkastettavan kohteen kunto kuntoluokituksen avulla, joka on esimerkiksi numerointi välillä 1-5 (taulukko 1). Kuntoluokka kertoo korjaustarpeen kiireellisyyden. Kuntoarvioijan vastuulla on kuntoluokan määrittäminen. Luokituksen avulla rakennusosia ja rakennuksia voidaan verrata toisiinsa. (RT 18 – 11086 2015, 8.)

Taulukko 1. Esimerkki kuntoluokituksesta ks. yllä (RT 18 – 11086 2015, 8).

| Luokka | Kuvaus |
|--------|---|
| 5 | uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana. |
| 4 | hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa |
| 3 | tyytyttävä, kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa |
| 2 | välttävä, peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa |
| 1 | heikko, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa |

5.5 Kuntoarvion tulokset

Kuntoarvioraportissa esitetään

- rakenteiden, rakennusosien, järjestelmien ja laitteiden kunto ja korjaustarpeet sekä kunnostustarpeet kustannusennusteineen
- laajat parannus- ja uusimistarpeet
- kiinteistön rakenteiden, rakennusosien, laitteiden ja järjestelmien merkittävimmät vaurioriskit
- kiinteistön energiatalouteen liittyvät parannusehdotukset ja niiden kannattavuusarviot
- kiinteistön sisäolosuhteet, turvallisuus, terveellisyys ja ympäristövaikutukset
- kuntotutkimusten ja muiden tarkempien selvitysten tarve
- kiinteistönhoidon kehittämistarpeet
- viranomaismääräysten mukaisten määräaikaistarkastuksien, ja niissä ilmenneiden korjaustarpeiden tilanne. Tilaajan luovuttamat asiakirjat lähtötietoina,

kuten, palotarkastuspöytäkirjat ja öljysäiliön tai säiliöiden tarkastuspöytäkirjat.

- Jos kohteen kunnan, jäljellä olevan käyttöiän, korjausten laajuuden, korjauskustannusten tai terveyden tai omaisuuden riskiarvioinnissa esiintyy suurta epävarmuutta, on siitä mainittava raportissa
- raportissa erotellaan oletukset ja arvioon perustuvat korjausehdotukset varmoihin tietoihin perustuvista yksittäisistä toimenpide-ehdotuksista, sekä mainitaan kohteet, joita ei voitu tarkastella. (RT 18 – 11086 2015, 9.)

Asiaankuuluvissa kohdissa esitetään ja kommentoidaan

- käyttäjäkyselyssä ja haastatteluissa ilmaantuneet ongelmat ja tuntemukset
- energiatalouteen ja sisäolosuhteisiin, turvallisuuteen, tilojen toimivuuteen, kosteus- ja mikrobivaurioihin, ympäristöriskeihin ja kiinteistöhoitoon sekä ylläpitoon liittyviä arvioita (RT 18 – 11086 2015, 9).

Vaihtoehtoisia korjaustapoja työmenetelmiltään ja kustannuksiltaan on usein käytettävissä, joilla saavutetaan hyvä tekninen lopputulos, kuten esimerkiksi kohteen perusteellinen huolto / puhdistus, maalaus tai muu pintakäsittely, kunnostus, täydentäminen lisärakenteilla sekä uusiminen (RT 18 – 11086 2015, 9).

Korjausmenetelmiä valittaessa otetaan huomioon esimerkiksi

- lait, asetukset, määräykset, luvanvaraisuus
- asemakaava ja viranomaisten ehdot
- rakennussuojeluvaatimukset
- ympäristövaikutukset ja energiataloudellisuus
- korjaustavan yleisyys / luotettavuus
- tekninen toimivuus, soveltuvuus ja yhteensopivuus
- korjauksen kiireellisyys

- paikoilleen jätettävän rakenteen vauriomekanismin pysäyttämisen tai hidastamisen mahdollisuudet
- korjauksen ajankohta, esimerkiksi onko kesäkeli tarpeen korjauksen toteuttamisessa
- korjaustyön häiritsevyys ja kesto
- arvioitu käyttöikä, kunnossapitajaksot ja kunnossapitokustannukset
- huollettavuus, korjattavuus, varaosien ja huollon saanti
- kestävyys ilkivaltaa vastaan, ulkonäkö
- käytettävyys, toimivuus ja käyttöviihtyisyys
- tilaajan teknisille ratkaisuille asettamat reunaehdot
- PTS-ehdotuksen tarkastelujakson myöhempien korjausten asettamat vaatimukset ja rajoitukset (RT 18 – 11086 2015, 9).

5.6 Liitteet ja valokuvat

Kuntoarvioraporttiin liitetään

- käyttäjäkyselyn ja haastattelujen yhteenvedot
- kiinteistötarkastuksesta tehdyt muistiinpanot tai käytetyt tiedonkeruulomakkeet
- havainnot vaurioista tai syy, miksi jotain kohdetta ei voitu tarkastaa
- mahdollinen lisätutkimustarve
- kohdetta koskevia selventäviä taulukoita, piirustuksia ja muita asiakirjoja joiden lähde on mainittava (RT 18 – 11086 2015, 9).

Kuntoarvioraporttiin liitetään valokuvia, kuten

- yleiskuva julkisivuista (kuva tai kaksi)
- esimerkkejä märkätiloista, joista käyvät selville käytetyt materiaalit
- kuvat vaurio-, riski- ja ongelmakohdista
- kuvat tavanomaisesta poikkeavista rakenneratkaisuista
- kuva tilasta, rakenteesta, rakenneosasta, jota ei voitu tarkastaa, esimerkiksi tilaan pääsy oli estynyt tarkastusajankohtana (RT 18 – 11086 2015, 9).

Kuntoarvioraportti toimitetaan tilaajalle tutustuttavaksi ja kommentoitavaksi. Kuntoarvioija esittelee kuntoarvioraportin sisällön tilaajalle sovitulla tavalla. Kuntoarvioija on myös velvollinen säilyttämään raportin ja siihen liittyvät asiakirjat kymmenen vuotta. (RT 18 – 11086 2015, 9.)

6 RAKENNUKSEN KUNTOARVIOIJAN PÄTEVYYSVAATIMUKSET

Kuntoarvioijia on kolme, LVIA- sekä sähkö- ja tietoteknisten järjestelmien asiantuntija, jotka muodostavat työryhmän. Kuntoarvioijilla tulee olla tehtävän laadun ja vaativuuden edellyttämä pätevyys, koulutus, kokemus ja ammattitaito (RT 18-11086). Pätevöityneeltä rakennuksen kuntoarvioijalta vaaditaan valmentavan koulutuksen hyväksytty suoritus. FISE:n pätevyyden saanut henkilö saa käyttää nimitystä Rakennuksen kuntoarvioija (PKA). (FISE 2015.)

6.1 PKA-pätevyydentin pääsyvaatimukset

Päteväksi todetun Rakennuksen kuntoarvioijan (PKA) tiedot tallennetaan FISE-osa-
keyhtiön rekisteriin. Osallistumisoikeus pätevyydenttiin myönnetään hakemuksesta henkilöille, jotka täyttävät seuraavat vaatimukset:

6.2 Koulutus

Koulutukseen kelpuutetaan henkilö, jolla on rakennus-, LVIS- tai kiinteistöalan koulutus (teknillinen koulu /opisto tai ammattikorkeakoulu) ja joka on suorittanut kuntoarvioijan koulutusohjelman sitä järjestävässä oppilaitoksessa.

Poikkeusta peruskoulutusvaatimukseen voi hakea suoritettuaan kolmivuotisen kiinteistö- ja rakennusalan perustutkinnon arvosanalla hyvä ja viiden työkokemusvuoden jälkeen tekniikan erikoisammattitutkinnon. Osallistumisoikeuden harkintaan ottaminen edellyttää 60 työkokemuskuukauden lisäksi hyvin dokumentoitua ja vahvaa näyttöä vaativissa alan tehtävissä. (FISE 2015.)

6.3 Työkokemus

Vähintään viisi vuotta työkokemusta päätoimisista työtehtävistä kiinteistö- tai rakennusosalta (FISE 2015).

6.4 Näyttötöet

Ennen tenttiin hakeutumista henkilön tulee laatia harjoitustyö sekä saada niille hyväksyminen erilliseltä harjoitustöiden tarkastustyöryhmältä. Harjoitustyö on normaali kuntoarvio todellisesta kohteesta. Se toimitetaan tarkastustyöryhmälle n. 3 kk ennen tenttipäivää ja harjoitustöiden tulee olla hyväksytyjä ennen tenttiin hakeutumista. (FISE 2015.)

6.5 FISE-pätevyyden hakeminen, osoittaminen ja ylläpito

FISE-pätevyyttä haetaan hakulomakkeella. Pätevyslautakunta käsittelee hakemukset ja tekee päätöksen Rakennuksen kuntoarvioijan (PKA) pätevydestä. Pätevyys on voimassa seitsemän (7) vuotta ja poistuu rekisteristä automaattisesti, jos pätevyyttä ei ole uudistettu määräaikaan mennessä. FISE Oy voi erityisen painavista syistä peruuttaa jo myönnetyn pätevyuden ennen sen voimassaolon päättymistä. (FISE 2015.)

Pätevyys uudistetaan osoittamalla, että on toimittu aktiivisesti pätevyuden määrittelemässä tehtävässä ja tietoja sekä osaamista on päivitetty seuraavasti:

- esitetään selvitys toiminnasta Rakennuksen kuntoarvioijana (PKA) luettelomalla 7 kpl hakijan itsensä laatimia, tilaajalle toimitettuja tarkastusraportteja ja pyynnöstä myös lautakunnan osoittama kuntoarvioraportti.
- esittämällä selvitys työajan historiasta, eli tehtyjä kuntoarvioita/vuosi.
- esittämällä päivitetty tiedot työsuhteista sekä hankitusta lisä- ja täydennyskoulutuksesta, joita suositellaan käytävän 1 pv/vuosi koko pätevyuden voimassaoloajalta ja tästä on oltava näyttää työtodistukset.
- Tutkintonsa ulkomailla suorittaneen hakijan on esitettävä selvitys tutkinnon vastaavuudesta Suomessa suoritettuun tutkintoon. (FISE 2015.)

7 KUNTOARVIORAPORTTI

Tarkastettava kiinteistö on yllättävän hyvässä kunnossa ikäisekseen. Kuusikymmenvuotias kiinteistö on säilynyt ja säilyy ikäänsä nähden vähäisillä huoltotoimpiteillä kelvollisena rakennuksena. Huolta aiheuttaa lähinnä vesi- ja viemäriputkiston korkea ikä ja ihan muutama kohta, joihin on tehtävä tarkempi kuntotarkastus. Ovet ja ikkunat ovat todella hyvässä kunnossa eikä ulkopuolen seinä- ja kattopinnoillakaan ole mitään hälyttävää havaittavissa. Piha-alueen kallistuksia täytyy vähän korjailta ja pyöräkatoksen maalaus suorittaa.

Käyttötarkoituksen muutos on haasteellinen, pakolaiset ja vastaanottokeskus ovat tietysti nyt ajankohtainen asia ja on syytä tarkastella sitäkin mahdollisuutta. Koulu-kiinteistö ei kuitenkaan ole kovin helposti muutettavissa asumiseen soveltuvaksi vähäisten wc- ja peseytymistilojen sekä puutteellisten keittomahdollisuuksien vuoksi. Sen sijaan koulun käyttö harrastus- ja yhdistystoimintaan olisi mutkatonta eikä vaatisi suurta remonttia, myös musiikkiharrastajille paksuseinäinen kivirakennus olisi hyvä harjoittelutila. Luokkatiloja voisi myös tarjota yrityksille toimisto- tai varastotiloiksi, ehkä pieni myymäläkin tai parturi voisi entisellä koululla toimia.

Kuntoarvioraportti on liitteessä.

LÄHTEET

Enkvist, V. Kunnaninsinööri. Isojoen kunta. Haastattelu 3.11.2015.

FISE. 2015. Kuntoarvioijan pätevyysvaatimukset. [Verkkosivu]. [Viitattu 10.11.2015]. Saatavana: http://www.fise.fi/default/www/suomi/patevyysvaatimukset_hakulomakkeet/kiinteistoala_tuotantojohto_valvojat_ja_rakennuttajat/rakennuksen_kuntoarvioija_pka/

RT 18 – 11086. 2012. Liike- ja palvelukiinteistön kuntoarvio. Helsinki: Rakennustieto.

Santamäki, K. 2016. Talonmies. Isojoen kunta. Haastattelu 8.4.2016

