

ASiantuntijalausunto
OMAKOTITALON RAKENNUSPROJEKTISTA OSOITTEESSA
[REDACTED], [REDACTED] NAANTALI

Laatija: TkT Vesa Virtanen
Rauninaukio 2 B 21
20300 Turku
040 5943 455
vesa.o.virtanen [REDACTED]
www.rakennusasiantuntija.fi

Rakennusprosessin kuvaus yleisesti

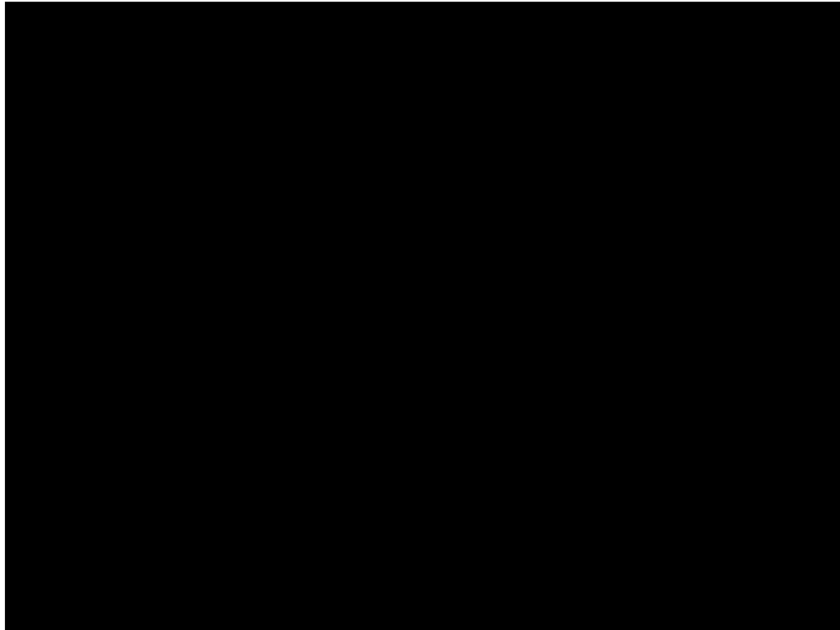
Rakennustoimintaa säätelee Maankäyttö- ja rakennuslaki (Liite 1). Jotta rakentaminen voisi lähteä liikkeelle, niin tarvitaan rakennuslupa. Sen myöntää paikallinen rakennusvalvontaviranomainen. Lupaa varten tarvitaan lupapiirustukset. Näihin suunnitelmiin kuuluu rakennuksen asemapiirustus, jossa näkyy miten rakennus on sijoitettu tontille. Lisäksi esitetään rakennuksen julkisivut eri ilmansuuntiin ja leikkaus rakennuksesta. Leikkaukseen on merkitty eri rakennetyypit eli alapohjan, välipohjan, yläpohjan, ulkoseinän, väliseinän ja tarvittaessa myös märkätilojen rakenteet. Myös rakennuksen pohjapiirustus esitetään.

Luvan myöntämisen jälkeen tulee toimittaa rakennusvalvontaan erityissuunnitelmat. Näitä ovat muun muassa rakenne-, ilmanvaihto-, lämmitysjärjestelmä-, vesijohto-, viemäri-, sähkö- ja automaatio suunnitelmat. Kaikkein ensimmäiseksi tarvitaan pohjatutkimus ja perustamistapalausunto. Se määrää tehdäänkö rakennus maanvaraisena, paalutettuna vai kallioperustaisena. Rakennesuunnitelmissa esitetään kaikki rakennuksen kantavat rakenteet eli ne rakenteet, jotka estävät rakennusta sortumasta. Rakenteiden koot saadaan esiin lujuuslaskelmin, jotka myös on esitettävä. Kuormina käytetään kuormitusnormien mukaisia hyöty-, lumi- ja tuulikuormia. Myös rakenteiden omat painot on arvioitava riittävän tarkasti. Rakentamisessa on käytettävä lujuusluokiteltua ja leimattua puutavaraa. Rakennesuunnittelija tekee myös rakennusfysikaaliset laskelmat. Hän analysoi ääni-, kosteus-, palo-, sisäilma-, valaistus- ja lämpötekniset seikat. Yleensä tärkeimpänä on kosteustekninen toiminta, jolla pyritään estämään muun muassa kosteuden (sisäinen ja ulkoinen) pääseminen rakenteisiin. Lisäksi tuleville asukkaille laaditaan avuksi käyttö- ja huolto-ohje.

Kun suunnitelmat ovat kunnossa, voidaan lähteä rakentamaan. Työmaalle on luotava organisaatio. Tärkeimpänä on yleensä vastaavan työnjohtajan nimeäminen, koska hän valvoo koko projektia. Lisäksi tarvitaan erityistöiden työnjohtajat (sähkö, vesi- ja viemäriasennus, ilmanvaihto jne). Työmaalla on pidettävä päiväkirjaa töiden edistymisestä. Siihen merkitään muun muassa rakennusvalvonnan pitämät katselmukset (sijainti, pohja, runko jne.). Mutta kaikkein ensimmäisenä on pidettävä kohteen aloituskokous, jossa ovat läsnä projektiin osallistuvat tahot. Jos projekti etenee jouheasti ja rakennus alkaa valmistua, niin on pidettävä eri osa-alueiden käyttöönottotarkastuksia (mm. sähköasennukset). Kaikkein viimeisenä pidetään loppukatselmus. Tämän jälkeen rakennus on valmis asukkaiden muutettavaksi.

Rakennusprosessin kuvaus Naantalın kohteessa

Kohteelle on myönnetty rakennuslupa 24.08.2006 Naantalın rakennusvalvonnan toimesta. Rakennustarkastajana on toiminut tuolloin Juha Kuokkanen. Rakennusluvan hakijoina ovat olleet [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED]. Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Raimo Siltari. Luvan myöntämisen jälkeen työmaan vastaavaksi työnjohtajaksi on nimetty [REDACTED] ja KVV (kiinteistön vesi- ja viemäriasennus) työnjohtajaksi Raino Vuori. Kohteen aloituskokous on pidetty 18.09.2006. Aloituskokouksesta ei löydy vaadittua tarkastusasiakirjaa eikä tuotekansiota. Pääsuunnittelija ei ole ollut läsnä aloituskokouksessa, vaikka se on vaatimus.



Jotta rakentaminen voisi lähteä liikkeelle, niin tarvitaan viranomaisten hyväksymät suunnitelmat. Ongelmana tässä kohteessa on, että ei ensinnäkään löydy pohjatutkimusta ja perustamistapalausuntoa. Myöskään rakennesuunnittelijaa ei ole nimetty, eikä löydy hänen tekemiään virallisia rakennesuunnitelmia. Tällöin herää kysymys: Millaisin rakentein ja materiaalein rakennus on rakennettu? Muun muassa höyrösuulun puutteita on havaittu. Tätä ongelmaa pahentaa myös se, että valmis rakennus on ulkoasultaan erilainen kuin arkkitehdin lupakuvissa. Julkisivumateriaali on eri (rapattupinta vaihtunut puupaneeliin) ja rakennukseen on ilmestynyt osittainen kellarikerros. Lisäksi päätyyn on ilmestynyt ylimääräinen ikkuna ja ovi. Lupakuvia ei ole päivitetty rakentamisen aikana. Myöskään toimitetut sähkö- ja LVI –suunnitelmat eivät vastaa toteutusta.

Kun rakennusurakka lähtee liikkeelle, niin viranomaisten toimesta pidetään tontilla heti aluksi pohjakatselmus ja rakennuksen sijainnin määrittäminen ja sijainnin katselmus tontille. Näistä kummastakaan ei löydy pöytäkirjaa. Rakentamisen edetessä kohteessa tulee viranomaisten toimesta tehdä eri vaiheiden katselmuksia ennen loppukatselmusta. Rakennuskatselmusta ei ole voitu tehdä ilman rakennesuunnitelmia. Lisäksi kohteesta uupuu ainakin savuhormien katselmuspöytäkirja, vesi- ja viemäri-laitteiston katselmus sekä ilmanvaihtolaitteiston katselmus. Myös sähköasennusten käyttöönottotarkastus uupuu (löytyy väärennetty versio päivättyä 07.07.2020). Kohteen rakennuslupa on vanhentunut 12.09.2011, eikä ole löytynyt rakennusluvan jatkoaikahakemusta. Osittainen loppukatselmus on tehty 20.12.2007 laittomasti, koska vastaava työnjohtaja ei ole ollut katselmuksessa läsnä ja toteutus ja suunnitelmat eivät vastaa toisiaan. Edellä mainitut lain edellyttämät katselmukset ja dokumentit puuttuvat. Virallinen loppukatselmus on pidetty vasta 09.10.2020 rakennustarkastaja Tuomas Ellilän toimesta, vaikka rakennuslupa oli jo vanhentunut ja rakennusluvan ehdot eivät täyty. Kiinteistöstä on tehty kauppa vuoden 2020 ja 2021 vaihteesta. Kiinteistönvälittäjä ei ole ottanut esille rakennuksessa ja suunnitelmissa esiintyviä puutteita. Tukes on myös viimeisessä lausunnossaan todennut sähkö- ja LVI-työiden olevan laittomia. Asumisturvallisuutta ei ole varmistettu.

Lähteet

- Prosessikuvaus - kuvaus koko prosessista ja sen virheistä
- Rakennuslupa
- Tarkastuskooste - Naantalin kaupungin järjestelmästä tulostettu puutelistalla maaliskuulta 2022
- Osittainen loppukatselmus
- Lopullinen loppukatselmus
- Aloituskokouksen pöytäkirja
- Ero julkisivussa suunnitelman ja toteutuksen välillä
- Tukesin tarkastajan raportti
- Sähkö[REDACTED]n raportti
- Putkimiehen raportti
- [REDACTED] Oy:n lausunto
- [REDACTED] laskelmat rakenteiden kantavuuksista
- Tukesin lausunto
- [REDACTED] sähköpostit

Liitteet

Liite 1. Maankäyttö- ja rakennuslaki (osittain)

Turussa 19.01.2023



Vesa Virtanen