

Rakennustietosäätiö RTS
Ilkka Friman
ilkka.friman@rakennustieto.fi

25.4.2019

Suomen Arkkitehtiliiton lausunto KiinteistöRYLin rakennuksen ylläpitoa käsittelevistä osista RTS 19:14-16

VIITE: Lausuntopyyntö 26.3.2019, RTS 19:14-16

Rakennustietosäätiö RTS on pyytänyt lausuntoa ehdotuksista KiinteistöRYLin rakennuksen ylläpitoa käsittelevistä osista:

- RTS 19:14 Yleishoito ja valvonta
- RTS 19:15 Rakenteiden ja rakennusosien hoito ja kunnossapito
- RTS 19:16 LVI-järjestelmien hoito ja kunnossapito

Ehdotuksissa käsitellään kiinteistön rakennusosien ja teknisten järjestelmien hoitoa, toiminnan varmistamista, käytön raportointia ja kunnossapitoa. KiinteistöRYL on tarkoitettu yhteinäiseksi kuvaukseksi kiinteistöpalveluiden yleisistä laatuvaatimuksista ja hyvän kiinteistönpitotavan perusteokseksi. Ehdotusten sisältö koostuu laatuvaatimuksista, ohjeista, yleisestä teksistä, ja viitteistä. Vaatimustekstissä esitetään tehtäville asetettuja vaatimuksia. Ohjetekstissä esitetään, kuinka laatuvaatimusten asettamat tavoitteet voidaan saavuttaa. Ohessa huomioitamme ehdotuksista.

RTS 19:14 (3.1 Yleishoito ja valvonta)

- Sivun 3 alareunan luetteloon (3.1.8 Yleiset huolto- ja korjaustyöt), joka käsittelee pienkorjauksia, pitäisi lisätä uutena vastuuna vesilukkojen ja iv-suodattimien tarkastaminen.
- Ohjeessa ei mainita yleishoidon ja valvonnan alla mitään lumen ja jään poistosta katoilta. Tämä pitäisi lisätä ja mainita siihen liittyen myös poistotyön turvallisuudesta huolehtiminen.

RTS 19:15 (3.2 Rakenteiden ja rakennusosien hoito ja kunnossapito)

Yleisenä huomiona näyttää siltä, että tekstissä siirrytään kunnossapitotarpeista aika äkkiä itse työhön. Siinä välissä olisi kuitenkin syytä selvittää suunnittelutarpeet ja sopivat kunnostustavat. Näistä pitäisi olla riittävät tiedot, ennen kuin aloitetaan itse korjaustyö.

3.2.1.1.1 Salaojat: Tämän luvun jälkeen pitäisi olla uusi oma luku, jossa käsitellään viivytys- ja pintavesikaivoja. Nyt niitä ei mainita ollenkaan.

3.2.2.1.2 Perusmuurit: Mihin kuuluvat vanhoissa kiinteistöissä tavattavat rännien jatkona olevat vesikourut, joilla ohjataan vesi kauemmas seinistä? Pitäisikö niiden hoito kirjata tähän lukuun? Entäs hulevedet?

3.2.2.1.3 Alapohjat: Hoitoa käsittelevän luettelon kolmanteen kohtaan täydennettävä seuraavasti: **ryömintätilassa ei ole sieniä eikä homeita eikä maatuivia rakennustarvikkeita.**

3.2.2.2.2 Portaat ja luiskat: Tekstissä kolmessa kohdassa kirjoitusvirhe, kun "luiska" muuttunut "liuskaksi".

3.2.2.3.1.2 Tiilliseinät: Tekstissä ei ole mainittu, että on myös tarkistettava, että alavarvissa on tuuletusraot ja ne ovat auki. Ohjeessa kasvillisuuden vaikutukseen pitää lisätä puiden lisäksi pensaat.

3.2.2.3.1.3 Rapatut ulkoseinät: Ohjeessa mainitaan heti ensimmäisessä kappaleessa seinän pesemisestä, mutta vasta paljon myöhemmin todetaan, että puhdistusmenetelmän valinnassa on huomioitava pintamateriaalin ominaisuudet. Esimerkiksi kalkkimaalattujapintoja ei saa pestä. Paine- ja höyrypesun

mainitsemista voi myös pitää melko riskialttiina. Kunnossapitoa käsittelevään lukuun tehtävä lisäys:

Rappauksen korjaustapa valitaan pohjamateriaalien **ja pintakäsittelyn** mukaan.

3.2.2.3.1.5 Puu-ulkoseinät: Ohjeeseen pitää lisätä maininta uuden ja vanhan pintakäsittelyn yhteensopivuuden varmistamisesta.

3.2.2.3.2 Ikkunat: Kun luvussa viitataan kiinteistökatselmukseen, pitäisikö lisätä jokin tarkentava määritelmä, kuten **vuosittain toteutettava** kiinteistökatselmus tms. Kunnossapitoa käsittelevässä luettelossa silikonisaumojen tilalle vaihdettava "elastisten saumausten sekä kittien". Saman luettelon viimeiseen kohtaan voisi lisätä sulkuihin tarkemman määritteen: rikkoontuneiden osien korjaaminen (**esim. heloitus ja varusteet**)

3.2.2.3.3 Ulko-ovet: Lisättävä vaatimuksiin, ettei esteettömyys saa huonontua korjaustoimenpiteissä.

3.2.2.3.4.1 Parvekkeet ja parvekelasitus: Kunnossapito lukuun tehtävä täydennys: Levytettyjen kaiderakenteiden vaurioituneet levyt on uusittu noudattaen RunkoRYL 2010:n vaatimuksia **tarkoitukseen soveltuvilla levyillä (kaidekuormat) ja kiinnikkeillä**.

3.2.2.5.1 Sisäövet: Lisättävä vaatimuksiin, ettei esteettömyys saa huonontua korjaustoimenpiteissä.

3.2.2.5.6 Hormit ja tulisijat: Korvausilmaa ei ole mainittu missään.

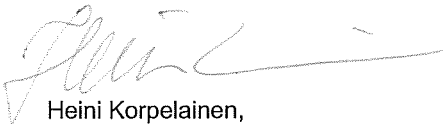
3.2.2.6.2 Kattopinnat: Ohjeen luettelon viimeisessä kohdassa tarpeettomasti mainittu Märkätilat. Riittää pelkät **tilat**.

3.2.2.6.3 Lattiapinnat: Mainittava, että lattiapäällysteen, aluskatteen, tasoitteen ja liiman yhteensopivuus tulee varmistaa.

Helsingissä 25.4.2019

Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry

Rakennussuunnittelutoimikunnan puolesta,



Heini Korpelainen,

erityisasiantuntija

rakennussuunnittelutoimikunnan sihteeri