

Henri Kivioja

PIENTALON HUOLTOKIRJA

PIENTALON HUOLTOKIRJA

Henri Kivioja
Opinnäytetyö
Syksy 2016
Rakennusalan työnjohdon koulutusohjelma
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Rakennusalan työnjohdon koulutusohjelma, talonrakennus

Tekijä: Henri Kivioja
Opinnäytetyön nimi: Pientalon huoltokirja
Työn ohjaaja: Martti Hekkanen
Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Syksy 2016
Sivumäärä: 17 + 1 liite

Tässä opinnäytetyössä käsitellään huoltokirjan laatimista ja sen tekovaiheita. Huoltokirjan tilaajana on Siklatalot Oy. Siklatalot on rakennusalan yritys, joka valmistaa pientaloja.

Huoltokirjan tärkein tehtävä on toimia kiinteistön ylläpitoon ja huoltoon liittyvien asioiden tietolähteenä ja seurantavälineenä. Tässä opinnäytetyössä käsitelty huoltokirja tulee jatkossa olemaan Siklatalojen kohteiden huoltamisen apuna, ja sen päivityksestä vastaa rakennuksen omistaja.

Asiasanat:
huoltokirja, pientalot, suomen rakennusmääräyskokoelma

ALKULAUSE

Haluaisin kiittää kaikkia henkilöitä, jotka ovat avustaneet tämän opinnäytetyön tekemisessä. Erityiskiitokset annan ohjaavalle opettajalle Martti Hekkaselle sekä toimeksiantajayritykselle Siklatalot Oy:lle.

Oulussa 15.11.2016

Henri Kivioja

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	3
ALKULAUSE	4
SISÄLLYS	5
1 JOHDANTO	6
2 MÄÄRÄYKSET	7
3 SIKLA OY	8
4 HUOLTOKIRJAN KEHITTÄMINEN	10
5 LOPPUSANAT	16
LÄHTEET	17
LIITE	
Liite 1. Pientalon huoltokirja (ei julkinen)	

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä käsiteltävä pientalojen huoltokirja tehtiin Siklatalot Oy:lle. Tavoitteena oli kehittää sähköinen pientalojen huoltokirja, joka on helppokäyttöinen ja jossa on riittävä kokonaisuus. Tämä pientalojen huoltokirja on räätälöity Siklatalon toiveiden mukaiseksi. Huoltokirja on tarkoitettu annettavaksi asiakkaille uuden talon luovutuksen yhteydessä sekä sähköisenä että paperisena. Ajatuksena huoltokirjan laatimisessa oli kertoa yleisiä huoltotoimenpiteitä, joita pientalon hoito vaatii. Esimerkiksi osalla asiakkaista ei ole kokemusta omakotitalossa asumisesta, joten tämä huoltokirja toimii hyvänä oppaana. Oikein hoidettu ja hyvin raportoitu rakennus säilyttää hyvin arvonsa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on velvollisuus laatia kohteeseen käyttö- ja huolto-ohje. Velvollisuus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Huoltokirjoja on markkinoilla runsaasti tarjolla, mutta emme löytäneet sopivaa Siklatalojen tarpeisiin, joten päätimme kehitellä sen itse osana opinnäytetyötäni.

2 MÄÄRÄYKSET

Kiinteistöhoito tarkoittaa kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa säännöllistä toimintaa, jolla pysytetään kiinteistössä halutut olot. Kiinteistöhoitoon kuuluu laitejärjestelmien, rakenteiden ja vastaavien hoito, kiinteistöhuolto, korjaus, siivous ja ulkoalueiden hoito (lumi- ja kasvityöt, puhtaanapito). (1.)

Ympäristöministeriö on antanut maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n ja 66 §:n nojalla rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta koskevat Suomen RakMK A4:n määräykset vuonna 2000. (1.) RakMK tarkoittaa Suomen rakennusmääräyskokoelmaa. Huoltokirja pitää laatia jokaiselle rakennukselle, jota käytetään pysyvästi asumiseen tai työskentelyyn.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje tarkoittaa kiinteistönpitoa tukevaa kiinteistökohtaista asiakirjakokonaisuutta. Se sisältää suunnittelussa ja uudis- ja korjausrakentamisessa päätetyt kiinteistön elinkaaritalouden perusteet. Siihen kootaan kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet sekä asukkaille ja tilojen käyttäjille annettavat ohjeet. Käyttö- ja huolto-ohjeessa johdetaan rakennusosien ja laitteiden käyttöikäavoitteista niiden kunnossapitojaksot sekä edelleen tarkastusten ja huoltojen ohjelmat. Siinä esitetään hyvän energiatalouden ja sisäilmaston edellyttämiä hoito-, huolto- ja kunnossapitotehtäviä. (1.)

Käyttö- ja huolto-ohje on väline kiinteistön elinkaaren hallintaan, ja se tukee ympäristötaseiden laatimista. Sen avulla voidaan saavuttaa ylläpidon tavoitteet kiinteistön taloudellisen käyttöiän ajan. Kiinteistökohtainen käyttö- ja huolto-ohje koostuu tarvittaessa rakennuskohtaisista käyttö- ja huolto-ohjeista, joiden tallennusmuoto on vapaasti valittavissa. Käyttö- ja huolto-ohjeen tulee olla loppukatselmuksessa viranomaisen todennettavissa. (1.)

3 SIKLA OY

Sikla Oy on rakennusalan yritys jonka toiminta on jaettu kolmeen osa-alueeseen. Konserniin kuuluu kolme tytäryhtiötä, Siklatalot Oy, Siklatilat Oy sekä Siklatec Oy. Yritys on perustettu vuonna 2007.

Siklatalot on yksilöllisten pientalojen rakentamiseen erikoistunut palveluyritys. Yrityksen palveluihin kuuluvat valmiit Sikla-Talomallistot sekä Sikla-suunnittelupalvelu, jossa koti rakennetaan asiakkaiden toiveiden pohjalta. Tämä hoituu yhtä vaivattomasti kuin vanhan tai käytetyn talon ostaminen. Sikla rakentaa mallistonmukaisia taloja sekä koteja yksilöllisistä suunnitelmista aina Täysvalmiiksi asti. (2.)

Siklatalojen Täysvalmis-talopakettissa on markkinoiden kattavin toimituslaajuus. Talo toimitetaan yhdellä sopimuksella. Toimitukseen kuuluu mm. tontin raivaus, maaperätutkimus, tarvittavat suunnitelmat, naapurien kuulemiset, rakennusluvan hakeminen, vesi-, viemäri- ja sähkösopimusten tekeminen, valvonta ja työnjohto yms. Käytännössä pakettiin kuuluu siis kaikki työvaiheet tontin raivauksesta viimeiseen listanpätkään. Täysvalmis on siis huomattavasti kattavampi kuin muuttovalmis talotoimitus. (3.)



KUVA 1. Nettimalli 100 (4.)



KUVA 2. Täysvalmis (3.)

Siklatilat toimii päivä-, hoivakoti- ja asuntotuotannon sekä toimitilarakentamisen osa-alueilla. Siklatilat on alun perin perustettu 1990 Ylitorniolla. Toiminta alkoi JIA-tilat nimellä, joulukuussa 2014 yritys siirtyi Sikla-konsernin omistukseen. Yrityskauppojen yhteydessä yrityksen nimi vaihtui Siklatilaksi. Siklatilojen asiakkaita ovat julkishallinnon toimijat, kuten valtio, kunnat ja seurakunnat sekä yritykset. (5.)

Siklatec on sähkö- ja LVI-alan yritys. Yritys huolehtii Sikla-talojen ja -tilojen kohteiden talotekniikasta.

4 HUOLTOKIRJAN KEHITTÄMINEN

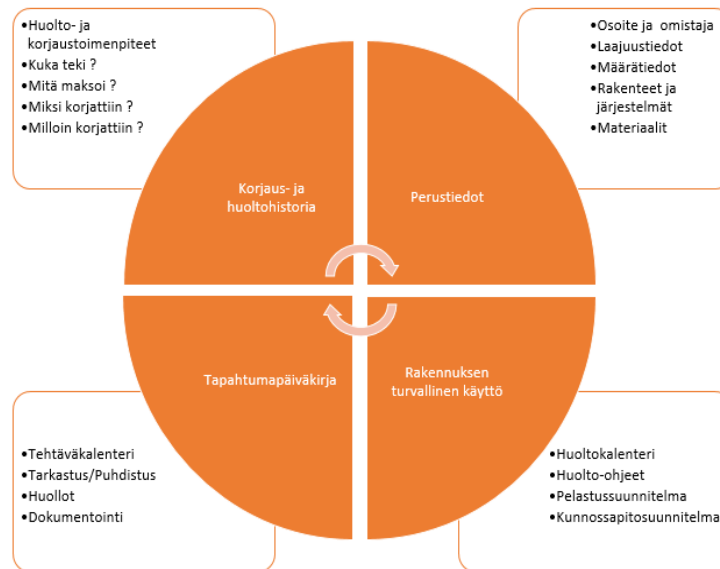
Huoltokirjan kehittäminen aloitettiin pitämällä aloituspalaveri, jossa käytiin läpi, millaisen huoltokirjan yritys halusi. Huoltokirjan tekeminen aloitettiin pohtimalla, millä ohjelmalla työ kannattaisi tehdä. Tavoitteena oli tehdä huoltokirja, jota on helppo käyttää ja muokata. Huoltokirja päätettiin tehdä Word-tekstinkäsittelyohjelmalla. Päädyimme tähän, koska Word on yleisimpiä tekstinkäsittelyohjelmia sekä olemme tottuneet käyttämään sitä.

Huoltokirja laadittiin Suomen rakennusmääräyskokoelman osan A4:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 66 §:n ohjeiden mukaan.

Huoltokirja annetaan asiakkaalle talon luovutuksen yhteydessä sekä paperisena että sähköisenä versiona. Asiakas voi halutessaan täydentää huoltokirjaa sähköisesti, ja tätä ajatellen Word-ohjelma löytyy lähes jokaisesta kotitaloudesta.

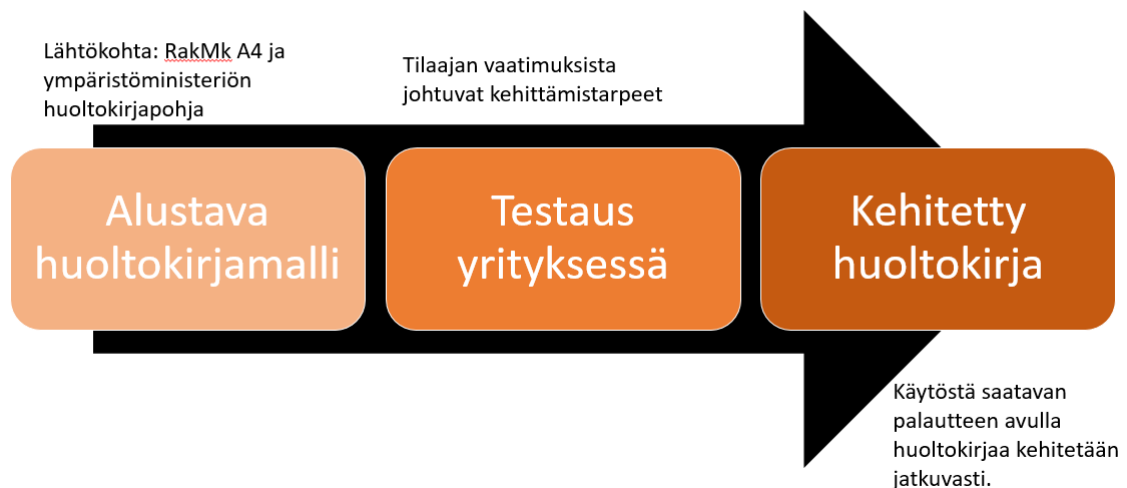
Huoltokirjan tavoitteita ja sisältöä on esitetty kuvissa 3 ja 4.

Pientalon huoltokirjan tavoitteet ja sisältö



KUVA 3. Huoltokirjan sisältö

Kehitystyövaiheen prosessikuvaus



KUVA 4. Prosessikuvaus

Alustavana huoltokirjamallina käytettiin RakMk A4:n ja ympäristöministeriön huoltokirjapohjaa. Näistä pohjista otin lähtötiedot ja sovelsin niitä vastaamaan yrityksen tarpeita. Sain ideoita ja ohjeita työ-, suunnittelu- ja asiakaspäälliköiltä mutta, huoltokirjan tein itsenäisesti.

Huoltokirjaa ei ole vielä otettu virallisesti yrityksen käyttöön. Huoltokirjan kehitysversioita on käytetty testimielessä muutamissa kohteessa. Saadun palautteen olen kehittänyt huoltokirjaa.

Huoltokirja kehittyy jatkuvasti käyttäjiltä saadun palautteiden perusteella. Tavoitteena oli saada mahdollisimman paljon palautetta käyttäjiltä, jotta alkuvuodesta 2017 saisimme mahdollisimman hyvän huoltokirjan yrityksen aktiiviseen käyttöön. Huoltokirjan ei kuitenkaan ajatella olevan täysin valmis, vaan sähköisenä sitä on aina helppo muokata ja uudistaa, mikäli siihen on tarvetta.

Kuvassa 5 esitetään kehittämäni huoltokirjan kansilehti.

2016

SIKLA

PIENTALON HUOLTOKIRJA



Rakennuksen käyttö- ja huoltokirja
Omakotitalot ja vapaa-ajan asunnot

Siklatalot Oy
14.10.2016
©Henri Kivioja

KUVA 5. Pientalon huoltokirjan kansilehti

Huoltokirjan pääkohtia esitetään alla olevassa listassa.

- JOHDANTO
- KIIINTEISTÖN PERUSTIEDOT
- YHTEYSTIEDOT
- TURVALLINEN RAKENNUKSEN KÄYTTÖ
- KIIINTEISTÖN KONEET JA LAITTEET

Kiinteistön koneet ja laitteet -osioon tehtiin taulukko, johon merkataan koneen/laitteen tuotemerkki, toimittaja, huoltoväli sekä huolto/korjaus (taulukko 1).

TAULUKKO 1. Kiinteistön koneet ja laitteet

KONE/LAITE
Tuotemerkki
Toimittaja
Huoltoväli
Huolto/korjaus

- PINTAMATERIAALILUETTELO

Pintamateriaaliluetteloon kirjataan tilan pintojen materiaalit, tuotenimet ja määrät (taulukko 2). Tämä auttaa mahdollisen remontin tai korjauksen yhteydessä.

TAULUKKO 2. Pintamateriaaliluettelo

TILA:		
Materiaali	Tuotenimi	Määrät
Lattia		
Seinät		
Seinät		
Katto		

- TAPAHTUMAPÄIVÄKIRJA

Tapahtumapäiväkirjaan merkataan kuukausittain tehtävät toimenpiteet, jotka tulee vähintään tehdä rakennuksen huollon ja ylläpidon kannalta.

- MUISTIO

Muistioon kirjataan talteen rakennuksen kohdistuvat isoimmat hankinnat ja korjaukset sekä muut huomioitavat asiat.

Liitteessä 1 oleva pientalon huoltokirja jää yrityksen omaan käyttöön ja sitä ei julkaista tässä opinnäytetyössä.

5 LOPPUSANAT

Opinnäytetyön tarkoituksena oli räätälöidä käyttö- ja huoltokirja yrityksen omaan käyttöön. Tutkin viranomaisten antamia määräyksiä ja ohjeita, joiden pohjalta huoltokirja kehiteltiin. Tulokseksi saatiin käyttö- ja huoltokirja, jota on helppo käyttää ja muokata tarvittaessa.

Itselleni eniten työtä huoltokirjan laatimisessa tuotti työn kirjallinen osuus. Lisäksi työtä vaati myös selkeän ja kattavan kokonaisuuden laatiminen. Kirjaa on edelleen mahdollista kehittää sen ollessa sähköisessä muodossa. Palautetta otetaan koko ajan vastaan, jotta se palvelisi mahdollisimman hyvin yritystä ja asiakkaita. Kokonaisuudessaan huoltokirjan kehitysprosessi tähän mennessä on kestänyt noin 9 kuukautta.

LÄHTEET

1. A4 (2000). 2000. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Määräykset ja ohjeet 2000. A4 Suomen rakentamismääräyskokoelma 2000. Helsinki: Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/data/normit/6022-A4.pdf>. Hakupäivä 14.10.2016.
2. Siklatalot. Saatavissa: www.siklatalot.fi. Hakupäivä 3.11.2016
3. Täysvalmis. Saatavissa: www.siklatalot.fi/fi/taysvalmis/. Hakupäivä 3.11.2016.
4. Nettimalli 100. Saatavissa: www.siklatalot.fi/fi/nettimalli-100/. Hakupäivä 3.11.2016.
5. Siklatilat. Saatavissa: www.siklatilat.fi. Hakupäivä 3.11.2016.