



UUDENMAAN
TEKNINEN ISÄNNÖINTI

VÄLISEINÄN MUUTOSTYÖ OHJE



Ammattimaista teknistä isännöintiä – www-uti.fi

Tämän ohjeen kopioiminen tai levittäminen kolmannelle osapuolelle ilman Uudenmaan Tekninen Isännöinti Oy:n lupaa on ehdottomasti kielletty.

SISÄLTÖ

1	Yleistä tietoa väliseinien muutostöistä	3
2	Seinän kantavuuden selvitys	3
3	Kevyiden väliseinien muutostyöt	4
	3.1 Kevyen väliseinän purkaminen	4
	3.2 Uuden kevyen väliseinän rakentaminen	4
4	Kantavien väliseinien muutostyöt	5
5	Ilman vaihtuvuuden huomioiminen	5
6	Lämmityksen huomioiminen	5
7	Muutostyön valvonta	6

1 Yleistä tietoa väliseinien muutostöistä

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaalla on oikeus tehdä huoneistoon muutostöitä, mikäli muutostyö ei aiheuta haittaa taloyhtiölle tai muille osakkaille / asukkaille. Kevyiden väliseinien kunnossapitovastuu on osakkaalla.

Tämän ehdon mukaisesti osakkaalla on oikeus tehdä kevyisiin väliseiniin muutostöitä. Kantavien väliseinien kunnossapitovastuu on taloyhtiöllä. Osakkaalla ei ole oikeutta tehdä kantaviin väliseiniin muutostöitä ilman taloyhtiön erillistä lupaa. Taloyhtiö ei ole velvollinen antamaan lupaa kantaviin seiniin tehtäviin muutoksiin.

Jotta väliseiniin tehtävät muutokset eivät aiheuta haittaa taloyhtiön vastuulla oleville rakenteille ja tekniselle toiminnalle, tulee väliseiniin kohdistuvissa muutostöissä huomioida monia asioita. Tässä ohjeistuksessa on esitetty yleisimpiä asioita, jotka tulee huomioida väliseiniin kohdistuvissa muutostöissä.

Koska myös kevyiden väliseinien muutostöissä voidaan aiheuttaa haittaa taloyhtiön vastuulla oleville rakenteille ja tekniselle toiminnalle, on väliseinien muutostyöstä tehtävä aina muutostyöilmoitus. Muutostyöilmoitus voidaan hyväksyä vain, mikäli muutostyön suunnittelussa on huomioitu tässä ohjeistuksessa esitetyt asiat. Taloyhtiö asettaa muutostyölle valvojan.

Tämän ohjeistuksen lisäksi tulee lukea ”Yleiset ohjeet muutostöiden tekemiseen” ohjeistus.

2 Seinän kantavuuden selvitys

Väliseinän purkua suunniteltaessa tulee aina selvittää, onko kyseessä kevyt väliseinä vai kantava seinä.

Seinän kantavuudesta tulee aina antaa selvitys muutostyöilmoituksen yhteydessä. Mikäli muutostyöhön ryhtyvä (osakas) ei pysty itse toteamaan seinän kantavuutta, tulee osakkaan tilata seinän kantavuuden selvitys. Seinän kantavuuden selvityksen voi tehdä taloyhtiön tekninen isännöitsijä tai ulkopuolinen luotettava rakenteisiin erikoitunut toimija.

Selvityksessä ei riitä pelkkä arvio kantavuudesta, vaan selvityksessä tulee ilmoittaa yksiselitteisesti, onko kyseessä kantava seinä, vai ei. Selvityksen antaja vastaa selvityksen paikkansapitävyydestä.

Selvityksen yhteydessä on suositeltavaa tilata huoneiston pohjapiirustus kaupungin rakennusvalvonnan arkiston sähköisestä palvelusta, mikäli osakkaalla ei ole valmiiksi huoneiston pohjapiirustusta. Selvityksessä tulee merkitä selvästi purettava seinä pohjapiirustukseen.

Sähköisien arkistojen internetosoitteet:

Helsinki	https://asiointi.hel.fi/arska/
Espoo	https://arska.espoo.fi/
Vantaa	https://arska.vantaa.fi/

3 Kevyiden väliseinien muutostyöt

3.1 Kevyen väliseinän purkaminen

Ennen purkutyötä tulee muutostyöilmoitus olla hyväksytty ja muutostyölle annettu lupa. Purkutöissä tulee aina olla tehtynä asbestikartoitus ennen purkutyön aloittamista. Muutostyöilmoitusta ei voida hyväksyä, ennen kuin asbestikartoitus on tehty. Lue lisää asbestikartoitusohjeesta, joka löytyy samalta ohjesivustolta tämän ohjeistuksen kanssa.

Kevyen väliseinän purkamisessa tulee työn suunnitteluvaiheessa huomioida huoneiston ilman vaihtuvuus. Huoneiston huoneiden ilman vaihtuvuus ja ilman liikkuminen on saatettu alun perin suunnitella siten, että kevyillä väliseinillä on merkittävä vaikutus huonetilan ilman vaihtuvuuteen.

Joissakin tapauksissa on todettu, että purkamalla kevyt väliseinä korvausilma-aukon ja poistoilmanvaihtokanavan välistä on aiheutettu tilanne, jossa ilma liikkuu vain suoraan korvausilma-aukosta poistokanavaan ja toisella puolella huoneistoa ilma ei liiku laisinkaan.

Taloyhtiö vastaa huoneiston ilmanvaihdon toimivuudesta. Mikäli väliseinän purkamisella voidaan olettaa olevan vaikutusta huoneiston ilman vaihtuvuuden toimintaa, ei taloyhtiö anna lupaa muutostyölle.

Väliseinässä mahdollisesti sijaitsevat LVI- ja sähköjärjestelmät tulee purkaa alan ammattilaisen toimesta. Muutostyöilmoituksessa tulee ilmoittaa, mikäli purkutyössä tulee tehdä LVI- ja / tai sähköpurkutöitä sekä ilmoittaa tekijä.

3.2 Uuden kevyen väliseinän rakentaminen

Kuten kohdassa 3.1 on esitetty huomioitavia asioita kevyen väliseinän purkamisessa, pätevät samat huomioitavat asiat uusien kevyiden väliseinien rakentamiseen. Uusien kevyiden väliseinien rakentamisessa on yleisesti jopa todennäköisempää aiheuttaa muutostyöllä huoneistoon tiloja, joissa ilmanvaihto ja / tai lämmitys ei toimi.

Uuden väliseinän rakentamisessa tulee muutostyöilmoituksen yhteydessä osoittaa riittävät suunnitelmat. Suunnitelmissa tulee ottaa kantaa uudella väliseinällä rajoitetun tilan ilman-

Joissakin tapauksissa on saatettu huoneistoon rakentaa uusilla väliseinillä uusia huoneita, joiden ilman vaihtuvuutta ei ole huomioitu. Ajan saatossa huoneen ilman vaihtumattomuus on aiheuttanut sisäilmaongelman kaltaisia ongelmia.

vaihtuvuus sekä lämmitys. Lisäksi selvityksessä tulee osoittaa, ettei uudella väliseinillä rajoiteta muiden huoneiston tilojen ilmanvaihtuvuutta.

4 Kantavien väliseinien muutostyöt

Kantavien väliseinien muutostyöt tulee aina hyväksyttävä taloyhtiön hallituksessa. Muutostyölle tulee aina nimetä rakennesuunnittelija, jolla on sekä kokemuksen että koulutuksen perusteella osaaminen määrittää muutostyön mahdollisuus.

Taloyhtiö ei ole velvollinen antamaan lupaa kantavien rakenteiden muutostyölle, vaikka muutos osoitettaisiin mahdolliseksi laskennallisesti.

5 Ilman vaihtuvuuden huomioiminen

Ilman vaihtuvuuden huomioimisen merkitystä on esitetty tämän ohjeistuksen kappaleissa 3.1 ja 3.2.

Mikäli muutostyössä ollaan tekemässä muutoksia, joissa voidaan todeta olevan vaikutusta huoneiston ilmanvaihtoon, tulee muutostyöstä tehdä IV-suunnitelma. IV-suunnittelijaksi tulee nimetä henkilö, jolla on koulutuksen ja kokemuksen perusteella pätevyys tehdä asuinhuoneiston ilmanvaihdon suunnittelua.

IV-suunnitelma tulee liittää muutostyöilmoituksen liitteeksi. Koska huoneiston ilmanvaihto on taloyhtiön kunnossapitovastuulla, tulee IV-muutoksille saada erikseen lupa taloyhtiön hallitukselta.

6 Lämmityksen huomioiminen

Muutostyössä tulee huomioida huoneiston lämmityksen toimivuus. Väliseinien muutostyölle ei saa vaikuttaa huoneiston huoneiden lämmitykseen.

Jokaisessa huoneessa, joka rajoittuu kiinteistön ulkoseinään, tulee olla lämmönlähde.

Esimerkiksi rivitaloissa saattaa olla suora sähkölämmitys, joka on kytketty huoneiston sähköliittymään. Kiinteästi asennettujen alkuperäisellä paikalla olevien sähköpattereiden kunnossapitovastuu on taloyhtiöllä. Näissä tapauksissa voi osakas kuitenkin lisätä mahdollisesti uuteen tilaan sähköpatterin. Tämä osakkaan muutostyönä lisätty sähköpatteri on osakkaan kunnossapidon vastuulla. Tämä muutostyö on mahdollinen, koska tässä tapauksessa ei lisätyllä lämmityspatterilla vaikuteta muiden huoneistojen lämmitysjärjestelmään.

Suurimmassa osassa asunto-osakeyhtiöitä kiinteistössä on vesikiertoinen lämmitysverkko. Kiinteistön lämmitysverkkoon ei saa tehdä muutoksia, joten lämmitysverkon lämpöpattereiden sijainti vaikuttaa myös mahdollisuuteen rajoittaa huoneistoon uusia tiloja väliseinillä.

7 Muutostyön valvonta

Taloyhtiö asettaa väliseinien muutostyölle valvojan. Muutostyön valvonnan tarve arvioidaan aina tapauskohtaisesti.