



Buildings are for life



Valesokkelirakenteen korjaustyön ennakoiminen ja sen liittäminen PTS:ään

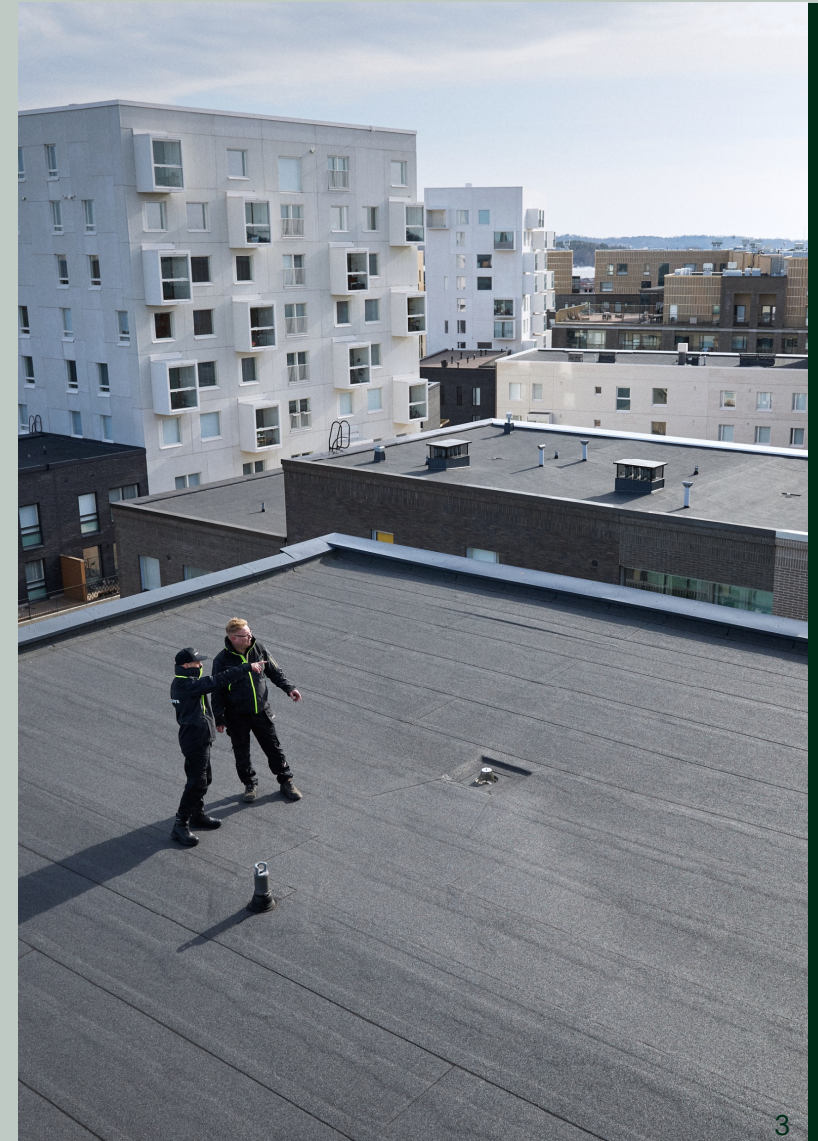
03/10/2025

Antti Heimlander
Tekninen päällikkö, Johtava asiantuntija



Sisältö

- Valesokkelirakenteen tekninen käyttöikä
- Valesokkelirakenteiden esiintyminen ja vaurioiden yleisyys
- Valesokkeli kuntoarviossa ja PTS:ssä



Valesokkelin tekninen käyttöikä RT 103765

- Valesokkelirakenne 30 – 50 vuotta rasitusluokasta riippuen
 - Suurelta osin valesokkelirakenteet ovat jo ylittäneet teknisen käyttöikänsä

Valesokkeli, puurakenteinen runko (piilosokkeli)	1960...90	30, jos puunrakenne on maanpinnan alapuolella ja ulkopuolinen kosteusrasitus.	40, jos puurakenne on maanpinnan alapuolella tai ulkopuolinen kosteusrasitus.	50
Valesokkeli kivirakenteinen runko (piilosokkeli)	1960...	R (30)	R (40)	R (50)

Mitä tarkoitetaan teknisellä käyttöiällä

- "Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät."
- "Teknisen käyttöiän saavuttaminen edellyttää, että rakennus tai järjestelmä on suunniteltu ja toteutettu rakennusajankohtana voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Lisäksi edellytetään, että on noudatettu hyvää rakennustapaa ja että asianmukaiset kunnossapito-, hoito- ja huoltotoimenpiteet on tehty ja käyttöohjeita noudatettu."



Mitä tarkoitetaan teknisellä käyttöiällä

- "Teknisen käyttöiän saavuttaminen ei automaattisesti tarkoita, että kyseinen rakennusosa tai järjestelmä tulisi uusia tai purkaa. Lähtökohta on, että rakenteet ja järjestelmät voivat ylittää teknisen käyttöikänsä, kun säännöllisestä ja hyvästä huollosta ja kunnossapidosta on huolehdittu. Todellisen käyttöiän määrittäminen edellyttää aina tarkempia tarkasteluja ja tutkimuksia."
- "Lopullisen rakennusosaan tai järjestelmään liittyvän toimenpiteen esimerkiksi purkamisen, korjaamisen tai uusimisen perusteena käytetään tapauskohtaista tarkastelua, kuten kuntoarviota tai kuntotutkimusta..."

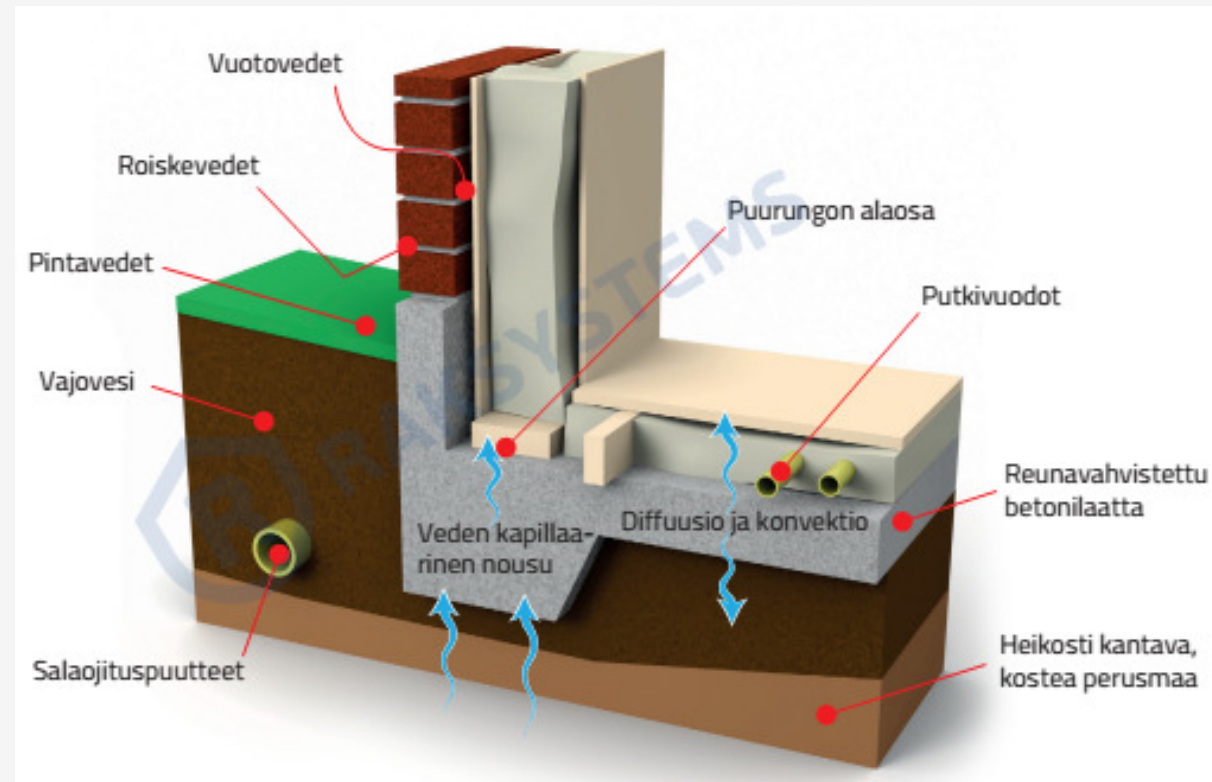
Mihin sitä voidaan käyttää

- "Ohjekortin tietoja voidaan hyödyntää mm. kuntoarvioissa, kuntotarkastuksissa, energiakatselmuksissa, kuntotutkimuksissa ja kunnossapidon suunnitteluun, kunnossapitotarveselvityksen ja kunnossapitosuunnitelman laatimiseen sekä hankesuunnitteluun ja elinkaaren määrittelyyn."
- "Niistä on apua myös rakennuksen käyttö- ja huolto- ohjeiden, huoltokirjan laadinnassa."



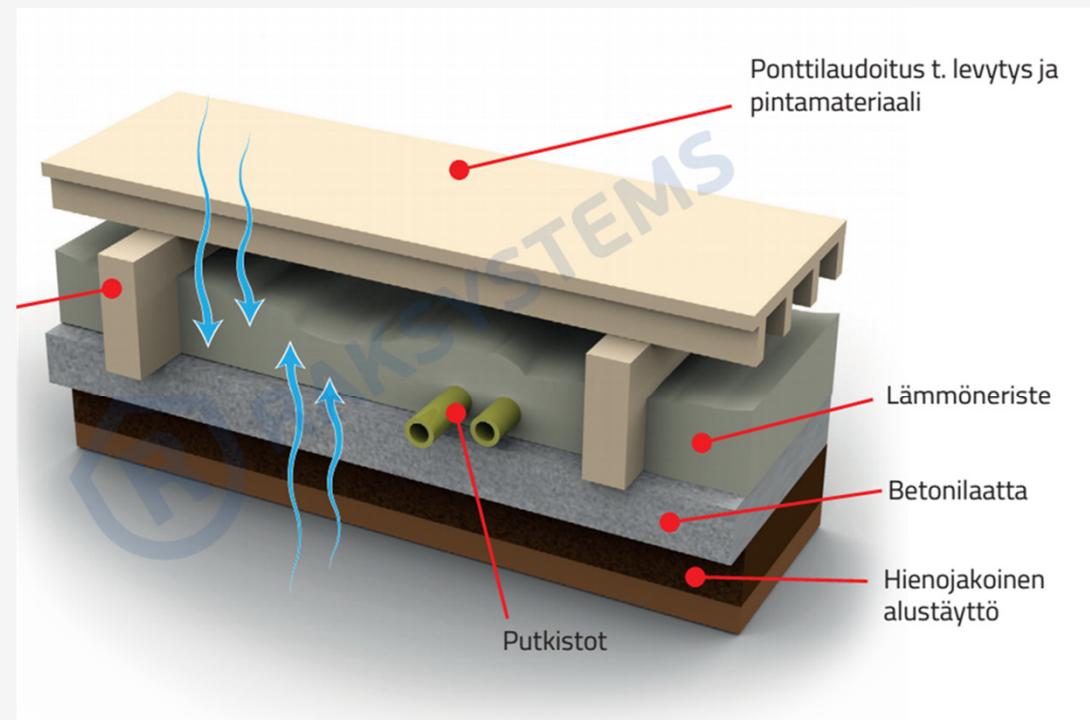
Yleisimmät riskirakenteet rakennettu vuosina 1960-79

1. Valesokkeli (36%)
2. Puukoolattu lattia (26%)
3. Lattiapinnan alta alkavat väliseinät (20%)
4. Puukoolattu/sisäpuolelta lämmöneristetty maanvastainen seinä (16%)
5. Kaksoisbetonilaatta (ns. tuplalaatta) (n. 15%)



YLEISIMMÄT RISKIRAKENTEET RAKENNETTU VUOSINA 1980-99

1. Valesokkeli (20%)
2. Puukoolattu lattia (14%)
3. Puukoolattu/sisäpuolelta lämmöneristetty maanvastainen seinä (14%)
4. Lattiapinnan alta alkavat väliseinät (8%)
5. Kattoikkuna (8%)



Valesokkeli

- Rakennnetta esiintyy pääosin (yksittäisiä poikkeuksia toki aina on) 1960 – 90 lukujen rakennuksissa
- Vauriot yleisimpiä 1960–79 vuosina rakennetuissa taloissa (minissään 25% vaurioitunut).
- 1980–99 vuosina rakennetuissa taloissa minissään 17% vaurioitunut.

Valesokkeli kuntoarviossa ja PTS:ssä

- Ensimmäinen vaihe on tunnistaa rakenteen esiintyminen kohteessa
- Korjaustarpeen ja laajuuden määrittely vaatii rakenteen kuntotutkimuksia

2.5. Lisätutkimukset

- Salaojien kuvaus.
- Valesokkelirakenteen kuntotutkimus.
- Sähköautojen latauspaikkojen tarvekartoitus.

Havaintojen mukaan kohteessa on käytetty ns. valesokkelirakennetta. Kokemusperäisesti ko. rakennetta pidetään kosteusteknisesti riskirakenteena, koska seinän alaosaan kohdistuu kosteusvaurioriski. Ko. rakenteiden kunnon tutkiminen edellyttää rakenteiden avaamista. Valesokkelin kuntoa suositellaan tutkittavaksi erillisellä valesokkelin kuntotutkimuksella.

Rakennustekniikka

Salaojien kuvaus.	1	erä	1	1
Valesokkelirakenteen kuntotutkimus.	1	erä	2	2

Valesokkeli kuntoarviossa ja PTS:ssä

- Kuntotutkimuksien jälkeen voidaan määritellä korjaustarve, laajuus sekä -tapa –
 - Rakenteen korjaamisen lisäksi liittyvät selvityksiin sekä korjauksiin myös liittyvät rakenteet sekä järjestelmät, esimerkiksi:
 - Ulkopuolinen kosteudenhallinta (salaojat, täytöt, vedeneristys)
 - Alapohja- ja väliseinärakenteiden mahdolliset riskit ja kunto
 - Rakenteiden tiiveys ja mahdolliset ilmavuodot (erityisesti alapohjan ja ulkoseinän liittymä)
- Perusmuurien ulkopuolisen kosteuseristeen asentaminen (varaus, tarve määrittyy valesokkelin kuntotutkimuksen mukaisesti).

Valesokkeli kuntoarviossa ja PTS:ssä

- Ennen kuntotutkimuksia valesokkelirakenteelle ei voida määrittää kuntoluokkaa tai PTS:sään kustannuksia korjauksista
 - Tämä on syytä huomioida sekä PTS:ää laadittaessa että lukiessa

PTS-taulukoissa on esitetty kullekin tarkastuskohdenimikkeelle kuntoluokka. Tämä luokittelu on kuntoarvioijan arvio kohteen yleisestä kunnosta. Kuntoluokkien avulla voidaan eri rakennuksia ja rakennusosia verrata toisiinsa. Käytetyt kuntoluokat ovat:

- **KL 5** Uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa
- **KL 4** Hyvä, kevyt huoltokorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa
- **KL 3** Tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6 – 10 vuoden kuluessa
- **KL 2** Välttävä, peruskorjaus 1 – 5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6 – 10 vuoden kuluessa
- **KL 1** Heikko, uusitaan 1 – 5 vuoden kuluessa

Kiitos!