

Vanhan talon laajentaminen on monesti hyvä tapa saada tarvittavia lisäneliöitä. Talon laajenemisesta tulevat lisäneliöt parantavat asumismukavuutta ja laajennusosa nostaa myös kiinteistön arvoa. Usein laajennuksen tekeminen onkin edullisempaa, kuin kokonaan uuden talon hankkiminen.

Rakennusliikkeen kautta tehtynä talolaajennuksen neliöhinta nousee helposti 2000–2500 euroon neliöltä. Smartian konseptilla ja tekemällä rakennustöitä itse tai hankkimalla työvoiman itse on saavutettavissa selvää säästöä. Smartian talonlaajennuspaketti on paras tapa toteuttaa talolaajennus kustannustehokkaasti ja laadukkailla materiaaleilla. Pakettimme sisältää suunnittelun, laajan tarviketoimituksen talopakettin tyyliin ja ammattilaisten tuen laajennushankkeen toteuttamiseksi.

### Nämä asiat sinun täytyy ottaa huomioon laajennusprojektissa

1. Selvitä onko tontilla / kiinteistöllä rakennusoikeutta jäljellä? (rakennusvalvonta)
2. Laajennusosa vaatii aina rakennusluvan. Rakennuslupaa varten tarvitset seuraavat suunnitelmat:
  - Arkkitehtisuunnitelmat (kuuluu Smartian toimitukseen)
  - Rakennesuunnitelmat (kuuluu Smartian toimitukseen laajennuksen osalta)
  - LVI-suunnitelmat (mikäli laajennukseen tulee LVI-ratkaisu)
  - Sähkösuunnitelmat
  - Perustussuunnittelu (vain perustuksen mittapiirros kuuluu Smartian toimitukseen. Lisäksi tarvitset erillisen perustussuunnittelijan)
  - Mahdolliset laajennuksen osalle tarvittavat energialaskelmat (energiälaskelmat tarvitaan laajennuksen osalle, kuuluu Smartian toimitukseen)
3. Selvitä asemakaavamääräykset ja mahdolliset rakennustapaohjeet (rakennusvalvonta)
4. Pääsuunnittelijan hankkiminen
5. Vastaavan työnjohtajan hankkiminen (usein sama henkilö kuin pääsuunnittelija)
6. Perustussuunnittelijan hankkiminen (tulee usein perustuksen tekijältä, esim. Perustava Oy)
7. KVV-työnjohtajan hankkiminen (mikäli laajennusosaan tulee LVI-ratkaisu)

### Mistä talon laajennuksen hinta muodostuu?

1. rakennusluvat ja niiden hankkiminen
2. maatyöt
3. perustukset ja anturan tekeminen
4. sadevesijärjestelmän ja salaojituksen tekeminen
5. laajennuksen runko, katto, ikkunat ja ovet (Smartia rakennusosapaketti)
6. sisätyöt
7. sähkötyöt
8. mahdolliset LVI-työt
9. liitostyöt vanhaan taloon
10. rakennustyökustannukset

## Suunnittele laajennus yhdessä ammattilaisen kanssa

Huolellisella suunnittelulla varmistetaan tilojen optimaalinen toimivuus ja samalla vältetään tarpeettomien kalliiden ratkaisujen tekeminen. Talon laajennuksessa kannattaa huomioida lisätilan tarve ja uusien tilojen käyttötarkoitus – millaisia uusia tiloja taloon tarvitaan? Mikäli laajennusosaan ei tarvita esimerkiksi vesijohto- ja viemäriputkien asentamista, on laajennusosan rakentaminen edullisempaa. Smartian vahvan suunnitteluosaamisen ansiosta lopputulos on aina hyvä ja sen ansiosta voit ratkaisuja välttämällä säästää useita tuhansia euroja.

## Miten pääsen liikkeelle talonlaajennushankkeessani?

Hanke lähtee hyvin liikkeelle, kun kerrot suunnitelmistasi Smartian asiantuntijoille ja pyydät meiltä tarjouksen. Tarjouspyyntöä varten tarvitsemme seuraavat:

1. Luonnoksen laajennusosasta ja siitä mihin kohti vanhaa rakennusta se sijoitetaan. Ruutupaperiluonnos, jossa on suuntaa antavat halutut mitat ("noin"-mitat) riittää.
2. Suunnitelmat olemassa olevasta rakennuksesta, johon uusi laajennus tulee kiinni (julkisivukuva, pohjapiirros, leikkauskuva ja olemassa olevat rakennekuvat). Mikäli sinulla ei ole kiinteistön olemassa olevia suunnitelmia, saat ne paikallisesta rakennusvirastosta pyytämällä.
3. Olemassa oleva asemapiirros
4. Valokuva rakennuksesta siitä kohtaa, mihin laajennus tulee
5. Pyydämme tarpeen mukaan lisätietoja tarjouksen laskentaa varten

Näillä tiedoilla pystymme arvioimaan, millainen laajennus kyseessä on ja onko se toteutettavissa Smartian palvelutavalla. On muistettava, että saneerausrakentamisessa myös yllätyksiä voi tulla vastaan. Hyvällä suunnittelulla näihin voidaan varautua, mutta kaikkea ei voida ennustaa. Tämän vuoksi budjettiin kannattaa varata hieman ylimääräistä. Muun muassa vanhojen rakenteiden kunnossa saattaa tulla yllätyksiä. Samoin vanhoissa suunnitelmissa ja todellisessa toteutuksessa vanhan rakennuksen osalta saattaa olla eroja. Talon rakentaja on voinut toteuttaa talon aivan eri tavalla kuin suunnittelija on sen piirtänyt.

## Laajentamisessa huomioitavia tärkeitä teknisiä asioita

- Jokainen laajennus on yksilöllinen eikä kaikkia laajennuksia pystytä toteuttamaan Smartia precut- konseptilla. Jokainen kohde arvioidaan tapauskohtaisesti.
- Laajennuksen perustukset tulee tehdä huolella ja tätä varten tarvittaessa kannattaa teettää maaperätutkimus, jotta riittävästä perustuksen kantavuudesta ja sen toteutuksesta varmistutaan. Mikäli vanhan vanhaan rakennukseen tämä on jo tehty tai maaperä tiedetään riittävän kantavaksi, tämä ei ole pakollinen. Asiasta tulee keskustella perustussuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan kanssa.
- Vanhan ja uuden perustuksen liitoskohdan toteutus ja kylmäsilan katkaisu kannattaa sopia perustuksen tekijän kanssa ja keskustella asiasta perustussuunnittelijan ja vastaavan työjohtajan kanssa.



- Uuden ja vanhan rakennuksen seinäliitoksen toteutus tulee tehdä huolella ja varmistua muun muassa höydysulkumuovin liitoksien hyvästä tiiveydestä. Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja osaavat tässä antaa tarvittavat ohjeet työmaalle. Ohjeelliset kuvat (liitosdetaljit) kuuluvat Smartia rakennesuunnittelun pakettiin.
- Mikäli uuden laajennuksen katto liitetään osaksi vanhaa kattorakennetta esim. jiirikattona, tulee vanhojen ristikoiden kantavuus tarkentaa. Mikäli vanhasta rakennuksesta ei ole olemassa ristikkokaavioita ja laskemia, tulee asiasta keskustella pääsuunnittelijan kanssa. Jiirikatto lisää lumikuormaa vanhalle katolle noin 1,5 kertaisen kuorma, sekä jiirin vaikutusalue tälle kuormalle on noin 2 m koko jiirin matkalla. Usein jiirin toteuttaminen saattaaakin olla hieman haasteellista, mikäli vanhasta rakennuksesta ei löydy tarkkoja ristikkolujuuslaskelmia.
- Lähtökohtaisesti on turvallisempaa tehdä laajennukset aina omalle perustukselle kuin siirtää lumi- ja kattokuormia vanhan osan perustuksille ja katolle. Mikäli vanhasta rakenteesta on riittävä varmuus, voidaan osa laajennuksesta tulleista lumi- ja kattokuormista siirtää vanhalle rakenteelle.
- Vanhan ja uuden rakennuksen kattokorkojen saaminen täysin samaan korkoon varsinkin harjan osalta voi olla haastavaa. Tämän vuoksi on turvallisempaa, käytännöllisempää sekä kustannustehokkaampaa tehdä uuden katon harja joko ylemmäksi tai alemmaksi kuin vanhassa rakennuksessa. Alaräystäiden osuminen samaan korkoon esim. jiirikatossa on helpompi toteuttaa uuden katon ylipitkillä räystäsrungoilla, jotka voidaan lyhentää työmaalla.
- Ilmanvaihdon toteutus tulee selvittää LVI-alan ammattilaisen kanssa. Onko esim. olemassa olevasta ilmanvaihtoputkistosta tehtävissä lisävedot laajennukseen ja riittääkö ilmanvaihtokoneessa vielä kapasiteetti laajennuksen ilmanvaihto tarpeeseen.

