



KUNTOKARTOITUS TIIVISTELMÄ

GAMLA YRKIS PÅ STABSGATAN
STABSGATAN 16
10300 KARIS

21.9.2012

21.9.2012

Sisällys

1. Tiivistelmä.....	3
2. Yleistä kuntokartoituksesta	5
3. Rakennus 1	5
3.1. Osa A	5
3.2. Osa B.....	5
3.3. Osa C	6
4. Rakennus 2	6
5. Rakennus 3	7
6. Rakennus 5	7
7. Rakennus 6	7
8. Rakennus 14	8
9. Rakennus 24	8



21.9.2012

1. Tiivistelmä

Rakennusten remonttitarve riippuu erittäin paljon tulevasta käyttötarkoituksesta. Kartoituksessa esitetyt remonttitarpeet on esitetty ajatellen nykyisen kaltaista käyttötarkoitusta. Käyttötarkoituksen muuttuessa saattaa korjaus-/muutoskustannukset nousta arvioista huomattavasti. Kunnossapito-ohjelman korjausaikataulu on laadittu huomioiden rakennusten nopea käyttöönotto. Jos jollekin rakennukselle kuitenkin tulee nopeammin pysyvää käyttöä, on järkevää suorittaa korjauksia jo ennen käyttöönottoa. Toimenpide-ehtoja tulee harkita ennen toimeenpanoa, sillä rakennuksien tuleva käyttötarkoitus määrittelee saneerauksen laajuutta huomattavasti. Tästä syystä myös korjaussuunnitteluun tulee panostaa.

Rakennuksia on korjattu ja rakennusosia uusittu aikaisempien vuosien aikana vaihtelevasti. Osa rakennuksista on melko hyvässäkin kunnossa, kun taas osa on välttävissä kunnossa. Rakennusten paloläpiviennissä havaittiin paikoitellen puutteita. Kaikkien rakennusten paloläpiviennit tulisi tarkastaa ja puutteet korjata. Rakennusteknisesti huonokuntoistenkin rakennusten korjauskustannukset saattavat jäädä maltilliseksi, jos käyttötarkoitusta muutetaan.

Kohteen LVI-järjestelmien kunto vaihtelee paljon rakennuksittain. Kiinteistöjen LVI-tekniikkaa on uusittu vuosien saatossa vaihtelevasti. Putkistoihin on tehty korjauksia vuotojen ilmentyessä ja tilamuutosten johdosta. Vesikalusteita on vaihdettu vikojen sattuessa ja saneerausten yhteydessä. Osasta rakennuksia löytyy vielä alkuperäisiä vesikalusteita, kun taas osa LVI-järjestelmistä on saneerattu kokonaan lähivuosien aikana. Alkuperäisten LVI-järjestelmien, joiden tekniset käyttöiät ovat jo päättyneet, kunto on silmämääräisen tarkastelun perusteella heikko. Saneerattuja järjestelmiä pystytään ainakin osittain hyödyntämään tulevaisuudessa, mutta esim. putkistojen ja kanavistojen osalta se on vaikeaa, jos rakennusten käyttötarkoituksen muuttuessa tulee isoja tilamuutoksia.

Kiinteistöryhmän rakennusosien sähköasennuksia ja -kojeita on uusittu ja asennettu useassa vaiheessa käyttäjien tarpeiden mukaisesti viime vuosikymmenten aikana. Koko kiinteistöryhmän sähköliittymisjohto on uusittu piirustusmerkinnän mukaan vuonna 2004. Samassa yhteydessä on asennettu myös uusi pääkeskus ja kompensointiparisto. Sähköjärjestelmien lakisääteinen määräaikaistarkastus on tehty 28.01.2009. Yleisesti sähkön pääjakelujärjestelmät (keskukset, nousukaapelit) ovat tyydyttävässä kunnossa, mutta lähestyvät osin teknisen käyttöikänsä loppua. Myös ryhmäjohtotason kaapeloinnit ja kojeet rakennuksissa 1A, 1B, 2, osa rakennuksesta 5, 14 ja 24 on suositeltavaa saneerata PTS-tarkastelujakson aikana käyttäjien tarpeiden ja 5-johdinjärjestelmän mukaisiksi.

Kiinteistöryhmän rakennuksiin 1C, 3 ja 6 on asennettu aluehälytyskeskukseen liitetty paloilmotusjärjestelmä. Osa poistumistieopasteista on teknisesti vanhentuneita ja ne tulee uusida, mikäli kiinteistöissä tehdään rakennuslupaa edellyttäviä toimenpiteitä. Rakennukset on varustettu Paradox kulunvalvonta- ja turvajärjestelmillä.



21.9.2012

Kiinteistöryhmän rakennusten käyttötarkoitusten muuttuessa suositellaan koko sähköverkon ja turvajärjestelmien rakentamista uusien tarpeiden mukaiseksi.

Rakennustekniikka

Aleksi Muurinen

LVI-tekniikka

Mikko Helander

Sähkötekniikka

Heikki Rinne

Tämän asiakirjan kopiointi kokonaan tai osittain on kielletty ilman Vahanen Oy:n kirjallista lupaa.



21.9.2012

2. Yleistä kuntokartoituksesta

Kiinteistön kunnan selvittämiseksi tehtiin rakenteiden ja rakennusosien, lämmitys-, vesi- ja viemäri-, ilmanvaihto- ja sähkötekniisten järjestelmien kuntokartoitus. Raportissa on pyritty myös huomioimaan korjaustöiden järkevyyttä kustannuksiin nähden. Mahdollisesti purettaviin rakennuksiin tulisi tehdä ensin haitta-ainekartoitus, jonka jälkeen on mahdollista saada arvio haitta-aineita sisältävien rakenteiden purkukustannuksista. Purkukustannusarvio on alustava ja tarkempi kustannusarvio saadaan suorittamalla määrälaskenta rakennusosittain sekä teettämällä haitta-ainekartoitus. Purkukustannuksiin saattaa merkittävästikin vaikuttaa haitta-aineita sisältävien rakennusosien määrä, jätemaksut, kuljetuskustannukset, yms.

Kuntokartoituksessa selvitettiin aistinvaraisin havainnoin rakennusosien ja järjestelmien nykyinen kunto, vauriot ja viat sekä syyt niiden aiheutumiseen sekä lisäselvitysten tarve. Tässä raportissa esitetään arviot rakennuksittain korjaustarpeesta, korjausten kiireellisyydestä ja korjauskustannusten suuruusluokista. Lisäksi raportissa pyritään tuomaan esille välitöntä huoltoa ja kunnostusta sekä säännöllistä määräaikaishuoltoa kaipaavat rakennusosat, järjestelmät ja laitteet.

Kuntokartoituksen tarkastusmenetelmistä ja otantaluonteisuudesta johtuen rakenteissa ja järjestelmissä saattaa olla piileviä vaurioita, joita ei silmämääräisessä tehdyssä tarkastuksessa saatu selville tai vaurioiden aste ja laajuus saattavat poiketa havaitusta.

Kohteen kiinteistötarkastus tehtiin 18.7. – 19.7.2012.

3. Rakennus 1

Rakennus on tehty useammassa osassa ja osat ovat hyvin eri kuntoisia. Rakennus 1 on pääsääntöisesti tyydyttävässä kunnossa. Korjauskustannukset nousevat kokonaisuudessaan noin 0,9 miljoonaan euroon. Kuitenkin kustannukset pysyvät noin 350 eurossa neliötä kohden. Purkukustannusarvio on noin 640 000 €.

3.1. Osa A

Osa A on rakennus 1:n vanhin osa. Rakennustekniikassa on jonkin verran korjaamista, kuten vanhojen ikkunoiden uusinta sekä patolevyjen asentaminen, mutta pääosin saneeraustarve keskittyy sisäpintojen saneeraukseen.

LVIS-tekniikan saneeraustarve on jonkin verran laajempi. Lämmitys- sekä vesi- ja viemärijärjestelmän peruskorjaus tulee kyseeseen muun saneerauksen yhteydessä. Myös ilmanvaihtojärjestelmän peruskorjaus on suositeltava tehdä, sillä tämän hetkisen painovoimaisen ilmanvaihdon toiminta on heikkoa.

Rakennuksen sähkötekniikka on kokonaissaneerauksen tarpeessa.

Rakennusta on jonkin verran remontoitu vuosien varrella ja se on saatavissa hyvään kuntoon keskittymällä lähinnä LVIS-tekniikkaan ja sisäpintojen remontointiin.

3.2. Osa B

Suurimmat kustannukset koostuvat rakennuksen sisä- ja ulkopuolen saneerauksista. Rakennuksen sisäpinnat tulisi osittain uusia, vaikka käyttötarkoitus pysyisikin samana.



21.9.2012

Ulkopuolen levypintojen uusimisessa tulee harkittavaksi rappauspinnan tekeminen, yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi. Vanhakin rappauspinta tulee huoltomaalata tarkastelujakson aikana.

Öljylämmitys tuottaa melko suuret kustannukset, joita on mahdollista pienentää siirtymällä esimerkiksi kaukolämpöön. Tulevia korjauksia on mm. kaukolämmön alajakokeskuksen asennus, alkuperäisten käyttövesi- ja viemäriputkien uusiminen sekä kattosadevesien poiston parannus.

Kellarikerroksen sähköjärjestelmä tulisi saneerata kauttaaltaan.

B-osan kustannukset saattavat nousta huomattavasti, jos käyttötarkoitusta muutetaan. Suurempia korjauksia ei kannata kuitenkaan tehdä ennen kuin rakennuksen tuleva käyttötarkoitus on saatu selville. Näin saneerauksia varten voidaan tehdä asiaankuuluvat suunnitelmat.

3.3. Osa C

Rakennuksen julkisivu ja peltikatto tulee huoltomaalata tarkastelujakson aikana. Samalla tulee korjata myös vaurioitunut räystäsrakenne.

Runkolinjojen säätö- ja sulkuventtiilien sekä vanhojen patteriventtiilien vaihto tulee tehdä lähivuosina. Samalla tehdään myös lämmitysverkoston tasapainotus.

Sähkötekniikassa ei juuri korjaamista ole. Huoltoluonteisten toimenpiteiden lisäksi poistumisteiden merkkivalaistuksen uusinta tulee kellarikerroksessa uusaa.

Osa C on ehdottomasti parhaimmassa kunnossa, verrattuna osiin A ja B. Osan C korjaukset ovat melko maltillisia. Toisaalta, jos käyttötarkoitus selvästi muuttuu, niin kustannukset nousevat hyvin paljon.

4. Rakennus 2

Rakennus on kauttaaltaan melko huonossa kunnossa. Sisäpuolelta rakennus tulisi saneerata täysin. Ikkunat ja ovet tulisi vaihtaa. Ulkopuolella tulisi tehdä mm. katon ja julkisivun huoltomaalaukset.

Rakennuksen vesi- ja viemärijärjestelmä sekä ilmanvaihtojärjestelmä tulisi uusaa kokonaisuudessaan. Samalla tulisi saneerata rakennuksen sähkö- ja telejärjestelmät.

Rakennus on melko heikossa kunnossa. Rakennuksen kokoon nähden sen perusteellinen korjaaminen tulee olemaan erittäin kallista. Tämän rakennuksen kannalta on suositeltavaa miettiä onko rakennukselle olemassa järkevää käyttöä vai saisiko purkamalla tontille parempaa käyttöä. Arvioidut korjauskustannukset nousevat noin 340000 euroon, joka on 1200 euroa/m². Rakennuksen arvioidut purkukustannukset ovat noin 80000 euroa.



21.9.2012

5. Rakennus 3

Rakennuksen katon / takaosan sadevesien poisto tulisi korjata, jotta vesi ei vahingoittaisi rakennusta. Julkisivujen puuosat ja peltikatto tulisi huoltomaalata. Takaosan parveke tulisi korjata lähivuosina suurempien vahinkojen välttämiseksi. Myös liikuntasalin vesivuodot tulisi tarkistaa ja tarvittaessa korjata uusien vuotojen ehkäisemiseksi.

Vuotavat vesikalusteet tulisi korjata / uusia mahdollisimman nopeasti. Vuotavat kalusteet kuluttavat vettä vuositasolla erittäin paljon. Patteriventtilit tulisi vaihtaa ja lämmitysverkosto tasapainottaa. Samalla kannattaa myös ilmanvaihtokanavat puhdistaa sekä ilmamäärät säätää.

Liikuntasalin valaisimet sekä poistumisteiden opasvalot on suositeltava vaihtaa lähivuosien aikana.

Rakennus on vielä oikein hyvässä kunnossa ja korjauskustannukset ovat melko pienet verrattuna rakennuksen kokoon. Jos rakennus täyttää nykyisellään tulevan käyttötarpeen vaatimukset, ovat sen korjauskustannukset maltilliset. Rakennuksen korjauskustannukset ovat noin 174000 euroa, jolloin siitä tulee 100 euroa/m². Rakennuksen purkukustannukset nousevat kuitenkin noin 430000 euroon.

6. Rakennus 5

Rakennuksen toinen kerros tulisi saneerata sisältä täysin. Rakennuksen vesikatto ja parvekkeet tulee peruskorjata/uusia. Ilmanvaihtokanavat on suositeltava nuohota ja ilmamäärät säätää lähivuosina. Sähkö- ja telejärjestelmien perussaneeraus tulee suorittaa toiseen kerrokseen samalla kun sisäpuolinen remontti tehdään.

Rakennus on tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksen korjauskustannukset ovat kuitenkin kohtuullisen suuret, joten tässä kannattaa käyttötarkoitus miettiä tarkkaan ennen rakennuksen saneerausta. Korjauskustannukset ovat 163 000 euroa eli 510 euroa/m². Rakennuksen arvioitu purkukustannus on noin 90000 euroa.

7. Rakennus 6

Rakennuksen ulkopuolisten osien huoltomaalaukset tulisi suorittaa tarkastelujakson puolivälissä ja samoihin aikoihin on suositeltava huoltomaalata myös etelän/lännen puoleisten ikkunoiden puuosat. Vuotavat vesikalusteet tulisi korjata mahdollisimman nopeasti.

Rakennus on saneerattu lähes kauttaaltaan lähivuosina ja tästä syystä rakennuksessa ei juuri ole suuria korjauksia. Rakennuksen korjauskustannukset ovat seuraavalle kymmenelle vuodelle 42000 euroa, joka on 57 euroa neliötä kohden. Arvio rakennuksen purkukustannuksista on noin 200000 euroa.



21.9.2012

8. Rakennus 14

Rakennuksen sadevesien poisto tulisi rakentaa. Ulkopuolen puuosien ja rappauspinnan huoltomaalaus sekä vanhojen ikkunoiden uusiminen on suositeltavaa.

Käyttövesi- ja viemäriverkosto tulee uusia, jolloin uusitaan myös asuntojen kylpyhuoneet ja yhteissauna. Ilmanvaihto tulisi peruskorjata, jolloin kannattaa rakentaa koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Sähkö- ja telejärjestelmien saneeraus tulee suoritettavaksi toisessa asunnossa ja kellaritilassa.

Rakennuksessa on rakennuksen kokoon nähden kohtuullisen suuret kustannukset rakennuksen järkevää ylläpitoa ajatellen. Kymmenen vuoden korjauskustannusarvio on noin 146500 euroa, joka on noin 670 euroa/m². Rakennuksen arvioitu purkukustannus on noin 60000 euroa.

9. Rakennus 24

B-asunnon välipohja tulisi korjata ja koko rakennuksen ympärille tulee asentaa patolevyt. Ikkunat tulee uusittavaksi B-asunnon ja kellarikerroksen osalta. B-asunnon kaikki sisäpinnat tulee uusia, jotta asunnosta saadaan asumiseen kelvollinen tila.

Vesi- ja viemäriverkoston alkuperäisen osan sekä vesikalusteiden uusinta sekä koneellisen tulo- ja poistoilmanvaihdon rakentaminen tulee ajankohtaiseksi tarkastelujakson alkupuolella. Sähkö- ja telejärjestelmien peruskorjaus tulee tehdä ainakin kellarissa ja B-asunnossa.

Rakennus on melko huonossa kunnossa. Rakennuksen korjauskustannukset kasvavat erittäin suureksi rakennuksen kokoa ja hyötyä ajatellen. Rakennuksen arvioitu korjauskustannus on noin 133000 euroa, jolloin se on neliötä kohden noin 1200 euroa. Rakennuksen arvioitu purkukustannus on noin 30000 euroa.

