

2 YHTEENVETO, SUOSITELLUT JATKOTOIMENPITEET

Tämä kuntoarvioraportti koostuu yhteenvedosta, 10 vuoden elinkaariennusteesta ja rakennusosakuntoarvioista, joita voidaan täydentää kuntotutkimuksilla ja tarvittaessa jalostaa huoltokirjaksi. Suosittelemme raportissa mainittujen kuntotutkimusten teettämistä täydentämään tehtyä silmä-määräistä kuntoarviota sekä huoltokirjan laatimista kiinteistön huollon ja ylläpidon apuvälineeksi. PTS-ohjelman ajan tasalla pitämiseksi kuntoarviota tulee päivittää noin 5-7 vuoden välein.

Rakennusosien kunto on arvioitu RT-11061 Kiinteistön kuntoarvio, kuntoluokan määräytyminen apuna käyttäen.

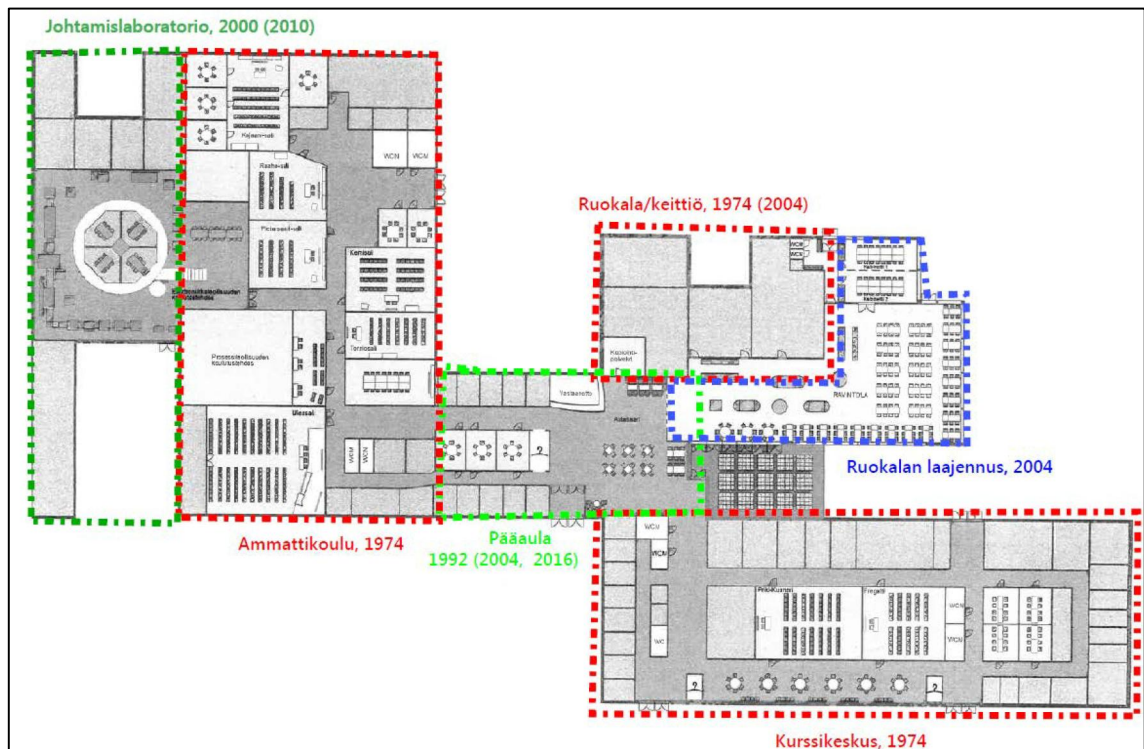
Kuntoluokka:

- 5 = uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana
- 4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa
- 3 = tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa
- 2 = välttävä, peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa
- 1 = heikko, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa.

2.1 Yhteenveto kiinteistöstä ja kiireellisimmät toimenpiteet

Tarkastuksen kohteena on Pohton päärakennus. Päärakennus on alun perin muodostunut kolmesta vuonna 1974 valmistuneesta rakennusosasta (ammattikoulu, ruokala ja kurssikeskus). Rakennusosat on yhdistetty vuonna 1992 rakennetulla aulatilalla ja lisäksi vanhoja rakennusosia on laajennettu/saneerattu 2000- ja 2010-luvuilla. Tässä raportissa tilakokonaisuuksia on käsitelty kuvassa 1 esitetyillä nimikkeillä.

Seuraavan 10-vuotisjakson aikana etenkin vuonna 1974 valmistuneet rakennusosat (ammattikoulu- ja kurssikeskus) ovat laajemman korjauksen tarpeessa. Korjaustöiden alustava kokonaiskustannusarvio on tässä vaiheessa noin 2,6 miljoonaa euroa ja se tarkentuu hankesuunnittelun sekä lisätutkimuksien myötä.



Kuva 1. Pohjapiirros, johon on havainnollistettu eri rakennusosia, niiden rakennusvuodet ja suluissa saneerausajankohtia.

Piha-alueet ja ulkopuoliset osat

Pihan kulkualueet ovat pääosin asfaltoitu tai kiveyspinnalla ja viheralueet ovat nurmipinnalla. Piha-alueella on salaoja- ja sadevesijärjestelmät.

Päällysrakenteiden yleiskunto on pääasiassa tyydyttävä ja rakennuksen välittömässä läheisyydessä oleville asfalttipäällysteille ei kohdistu kiireellistä, laajaa kunnostustarvetta. Sadevesi- ja salaojajärjestelmien toiminta on syytä varmistaa lisätutkimuksin ja mikäli niissä esiintyy korjaustarvetta, joudutaan todennäköisesti myös päällysrakenteita uusimaan. Mahdollisten päällysrakenteiden korjauksien yhteydessä on suositeltavaa parantaa myös vedenpoistoa piha-alueella.

Rakennustekniikka

Kohteessa on betoniaturaperustus ja kantavat rakenteet muodostavat pääasiassa pilari-palkki-runkorakenne. Ulkoseinät ovat pääosin tiili-villa-tiili rakenteisia ja alapohjat ovat maanvaraisia lämmöneristettyjä betonirakenteita. Vesikatto on pääosin sisäpuolisella vedenpoistolla varustettu tasakatto ja katemateriaalina on huopa. Ikkunat ja ovet ovat pääasiassa alkuperäisiä. Suurin osa ikkunoista on kiinteitä lämpölasielementtejä.

2000-luvulla valmistuneihin rakennusosiin ei kohdistu laajempaa korjaustarvetta. 1990-luvulla valmistuneiden osien vesikatteiden kunnostus tulee ajankohtaiseksi seuraavalla 10 vuotijaksolla. Suurimmat korjaustarpeet kohdistuvat vuonna 1974 valmistuneille rakennusosille (ammattikoulu- ja koulutuskeskus). Kyseisillä rakennusosilla laajempi peruskorjaus alkaa olla ajankohtaista ja sisäpuolen pintarakenteiden lisäksi ikkunoiden uusiminen, julkisivurakenteiden kunnostus, vesikattokorjaukset ja ulko-ovien kunnostustyöt ovat ajankohtaisia. Kurssikeskus-siiven päädyssä oli havaittavissa mikrobiperäistä hajua ja mahdollinen rakenteellinen korjaustarve tarkentuu vasta kuntotutkimuksen myötä.

Sisätilat

Sisätilojen pintarakenteita on kohteessa kunnostettu tarpeen mukaan. Vanhimmilla rakennusosilla seinä- ja kattopinnat ovat pääosin alkuperäiskunnossa. Tiloissa olevia kokolattiamattoja on uusittu 1990-luvulla. Aulatiloissa, aulan viereisissä toimistotiloissa, muutamassa neuvottelutilassa ja johtamislaboratorion tiloissa pintarakenteita on uusittu 2000- ja 2010 -luvuilla.

Tilapintojen laajempi kunnostustarve kohdistuu lähinnä vuonna 1974 valmistuneille rakennusosille (ammattikoulu ja kurssikeskus). Kyseisillä rakennusosilla pintarakenteet ovat pääasiassa hyvässä/tyydyttävässä kunnossa ikäisekseen, mutta LVIS -järjestelmät alkavat olla monilta osin laajemman korjauksen tarpeessa ja samassa yhteydessä on suositeltavaa kunnostaa myös tilapinnat. Muissa tiloissa laajempaa korjaustarvetta ei ole ja pintarakenteet ovat pääasiassa hyväkuntoisia.

Kiinteistön esteettömyys

Rakennus sijaitsee pääasiassa yhdessä tasossa, joten liikuntarajoitteisten kulku on helppoa.

Ilmanlaatu ja vaihtuvuus

Vuonna 1974 valmistuneilla osilla sisäilma oli muutamissa tiloissa tunkkainen ja viittasi heikkoon ilmanvaihtuvuuteen.

Sisäilman epäpuhtaudet

Kurssikeskus-osan päädyssä oli aistittavissa useammassa tilassa mikrobiperäistä hajua sisäilmassa, mikä vaatii lisätutkimuksia.

Melu

Tiloihin ei kohdistu ulkopuolista meluhaittaa.

Sisävalaistustasot

Koulutustilojen, toimistojen ja yhteistilojen valaistustasot ovat pääosin riittävät, mutta tummista pintarakenteista johtuen etenkin käytävillä on paikoin hämärää. Valaistusta on osittain uusittu viime vuosina. Valaistuksien perusparannus on ajankohtaista seuraavan laajemman korjauksen yhteydessä.

LVI-tekniikka

Rakennus on liitetty kaukolämpöön sekä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. LVI-järjestelmät ovat osin alkuperäisiä, osin uusittuja.

Tulevalla 10 vuoden kunnossapitojaksolla LVI-tekniikkaan kohdistuu saneeraustarpeita. Yksi kolmesta lämmönjakokeskuksesta vaatii pikaista saneerausta. Myös ilmanvaihtojärjestelmissä on sekä lähitulevaisuudessa toteutettavia että vähemmän kiireellisiä saneeraustarpeita. Käyttövesiputkistojen saneerauksia tulee toteutettavaksi tulevalla 10 vuoden kunnossapitojaksolla. Käyttövesiputkistoille suositellaan kuntotutkimusta saneerausajankohtien ja laajuuksien tarkentamiseksi.

Sähkö- ja automaatiojärjestelmät

Alkuperäiset sähköjärjestelmät ovat vuodelta 1974 ja rakennusajankohdan mukaisessa kunnossa. Asennuksia ja järjestelmiä on uusittu / laajennettu tehtyjen peruseräparannusten myötä 1990–2000 luvulla. Sähköjärjestelmät ovat pääosin hyvässä / tyydyttävässä kunnossa. Alkuperäisten keskuksien, kompensointilaitteiden ja autolämmityskoteloitten tekninen käyttöikä on lähestymässä loppupuolta. Vanhimmat valaistus- ja turvavalaistusjärjestelmät ovat lähestymässä teknisen käyttöiän loppupuolta ja energiatehokkuus huono.

Kiinteistössä olevia telelaitteita ovat antenni- ja atk-/ puhelinjärjestelmät, aikakellojärjestelmät. Äänentoistojärjestelmä on poistettu käytöstä epäkuntoisuuden johdosta. Turvajärjestelminä toimii kamera, kulunvalvonta ja murtojärjestelmät. Palohälytysjärjestelmät ovat rajalliset, eivätkä kata koko kiinteistöä. Kiinteistöautomaatiojärjestelmänä toimii Atmostech, Fidelix ja TA, joka ohjaa LVI-järjestelmiä ja osittain lämmitys-järjestelmiä (sulanaapito, autolämmitys) sekä valaistusta. Telejärjestelmät ovat hyvässä / tyydyttävässä kunnossa ja osittain teknisen käyttöiän lopussa. Sähkö- ja telejärjestelmät palvelevat nykyistä käyttötarkoitusta hyvin. Muutamia turvallisuus- ja huoltopuutteita havaittiin tarkastus-hetkellä.

Ulko- ja sisävalaistuksen osittainen uusiminen ja energiatehokkuuden parantaminen tulee toteuttaa lähitulevaisuudessa nykyisten lampputyypin poistuessa markkinoilta ”lamppudirektiivin” vuoksi. Alkuperäisten sähköjärjestelmien uusimista on kunnossapitojaksolla (keskus, autolämmitys). Telejärjestelmien osittaista uusimista on tiedossa (kulunvalvonta, murto, kiinteistöautomaatio). Äänentoistojärjestelmä kunnostetaan käyttötarpeen mukaan. Paloilmoitusjärjestelmän rakentamista tulee harkita turvallisuuden parantamiseksi.