



2. Yhteenveto, suositellut lisätutkimukset ja muut jatkotoimenpiteet.

Tämä kuntoarvioraportti koostuu yhteenvedosta, 10 vuoden elinkaariennusteesta ja rakennusosakuntoarvioista, joita voidaan täydentää kuntotutkimuksilla ja tarvittaessa jalostaa huoltokirjaksi.

Suosittelimme raportissa mainittujen kuntotutkimusten teettämistä täydentämään tehtyä silmämääräistä 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 Haukiputaan kirkonkylän alakoulu, joka on valmistunut vuonna 1953 ja se on peruskorjattu sekä laajennettu vuonna 1984. Kohteen pinta-ala on 4 583 m², johon sisältyvät on opetustilat, ruokala ja liikuntasali. Rakennuksessa on kellari ja kolme maan päällistä kerrosta.

Koulurakennus on ollut tyhjillään helmikuusta 2016 lähtien ja kokonaisuutena se on kattavan peruskorjauksen tarpeessa, jos se otetaan koulukäyttöön. Kattavan peruskorjauksen kustannusarvio on noin 7 000 000 €. Rakennukseen on suositeltu useampia kuntotutkimuksia, joiden tulosten perusteella kustannusarvio voi kasvaa, jos rakenteita joudutaan uusimaan laajalti. Myös mahdolliset lisävarusteet tai järjestelmät voivat vaikuttaa kustannusarvioon merkittävästi.

Piha-alueet ja ulkopuoliset osat

Piha-alueen liikennealueet on asfaltoitu ja pelikenttä on sorapinnalla. Muilta osin piha on nurmi-pinnalla. Pihalla on paikoin routavaurioita ja halkeamia, jotka on syytä kunnostaa lähivuosina. Asfalttipäällysteisiin ei kohdistu laajempaa korjaustarvetta. Perustusten kuivatusjärjestelmissä on puutteita ja niiden uusiminen / asentaminen on syytä toteuttaa seuraavassa peruskorjauksessa

Rakennustekniikka

Kohde on valmistunut vuonna 1953 ja se on peruskorjattu ja laajennettu vuonna 1984. Rakennuksessa on anturaperustus ja betoni-/tiilirunko. Alapohja-rakenteet ovat maanvaraisia



rakenteita. Ulkoseinät ovat vanhalla osalla massiivitiiliseiniä ja uudelle osalla tiili-villa-tiili – seiniä. Julkisivut on rapattu. Ikkunat ovat kolmikertaisia puuikkunoita ja lasiaukollisia teräsovia. Rakennuksessa on harjakatto ja katteena on tiili.

Rakennus on teknisiltä osiltaan elinkaarensa päässä ja kokonaisuutena peruskorjauksen tarpeessa. Ennen peruskorjausta rakennukseen tulee tehdä kattava kuntotutkimus, joilla selvitetään julkisivujen kunto, rakennekerrokset, rakenteiden riskit, kosteus- ja homevauriota sekä haitta-aineet.

Sisätilat

Sisätilat ovat pääosin 1980-luvulta ja pintojen elinkaari alkaa olla lopussa. Sisätilojen pinnat on syytä uusita kokonaisuudessaan peruskorjauksen yhteydessä, mikäli rakennus otetaan koulukäyttöön.

Kiinteistön turvallisuus ja esteettömyys

Turvallisuus ja esteettömyys

Kohteessa esteettömyysvaatimukset on suunnittelussa huomioitu hyvin ja selkeitä esteettömyys -tai turvallisuuspuutteita ei havaittu.

Lastauslaiturin viereinen autolämmityspistorasia oli rikki ja jännitteellinen ja siinä on sähköiskun vaara. Asiasta ilmoitettiin kiinteistöhoitajalle.

Vesikatolla olevista tiilihormeista tippuu tiilenpalasia pihalle, mistä aiheutuu vaaraa pihalla liikkujille. Hormit tulee korjata välittömästi.

Ilmanlaatu ja vaihtuvuus

Ilmanvaihtojärjestelmä vaatisi välitöntä puhdistusta ja säätöä, mikäli rakennus otettaisiin käyttöön. Tällä hetkellä rakennus on tyhjillään ja tarkastusten suorittamisen aikana ilmanvaihtokoneet olivat käynnissä minimiteholla.

Sisäilman epäpuhtaudet

Kellarissa esiintyi mikrobivaurioon viittaavaa hajua. Ylemmissä kerroksissa ei havaittu tavanomaisesta poikkeavaa hajua. Rakenteet ovat vanhoja ja niihin liittyy kosteusvaurioriskejä, jotka tulee selvittää kuntotutkimuksin ennen laajempia korjauksia.

Melu

Rakennukseen ei kohdistu ulkopuolista meluhaittaa. Käytön aikaista melua ei voitu arvioida, koska rakennus oli tyhjillään.

Sisävalaistustasot

Sisäilman valaistustaso on välttävä. Osa valaisimista on vanhoja eikä valaistustaso ole kaikkialta osin nykyaikainen. Valaistus uusitaan peruskorjauksessa, jos rakennus otetaan käyttöön.



LVI-tekniikka

Kiinteistön LVI-tekniikassa on paljon peruskorjaustasoisia korjaustarpeita tulevalla 10 vuoden kunnossapitajaksolla. Niiden toteuttamisen mielekkyys ja toteutuslaajuus riippuvat lähes yksinomaan kiinteistön tulevasta käyttötilanteesta. Suurimmat LVI-tekniikkaan kohdistuvat korjaushankkeet, mikäli sellaisiin ryhdytään, on syytä aikatauluttaa rakennusteknisten peruskorjaushankkeiden yhteyteen.

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston sekä kaukolämpöverkoston.

Lämmönjakokeskus on uusittu 2009 ja se on silmämääräisesti arvioiden hyvässä kunnossa. Lämpöjohtoverkoston venttiiliremontti ja perussäätö olisivat ajankohtaisia välittömästi. Putkistojen kuntotutkimus suositellaan tehtäväksi ennen isompia korjaustöitä.

Käyttövesi- ja jätevesiviemäriputkistot ovat silmämääräisen arvioinnin ja käytettävissä olleiden dokumenttien perusteella pääosiltaan peräisin 1980-luvun alkupuoliskolla suoritetusta laajennus- / peruskorjaushankkeesta. Putkistoille suositellaan kuntotutkimusta, käyttövesiputkistojen laskennallinen käyttöikä on ylittymässä tulevalla 10 vuoden kunnossapitajaksolla. Vesikalusteiden kokonaisvaltainen uusiminen olisi ajankohtaista välittömästi, mikäli rakennusta oltaisiin ottamassa käyttöön. Useita kalusteiden aiheuttamia vuotovahinkoja on tapahtunut ja oli tapahtumassa myös tarkastusten suorittamisen aikana. Myös viemäreissä havaittiin yksittäisiä tiivistevuotoja muhviilitoksissa.

Ilmanvaihtojärjestelmä on pääosiltaan peräisin 1980-luvun alkupuoliskolla suoritetusta laajennus- / peruskorjaushankkeesta lukuun ottamatta hallinto- / kirjastosiipeä, jonka ilmanvaihtojärjestelmä on peruskorjattu noin 10 vuotta sitten ja se on pääpiirteissään hyväkuntoinen ja moderni. Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistuksista ja säädöistä ei ole tietoa ja ne olisivat ajankohtaisia välittömästi, mikäli rakennusta oltaisiin ottamassa käyttöön. Vanhan rakennusosan sekä ruokalasiiven ilmanvaihtojärjestelmien kokonaisvaltainen peruskorjaus olisi ajankohtaista välittömästi.

Sähkö- ja automaatiojärjestelmät

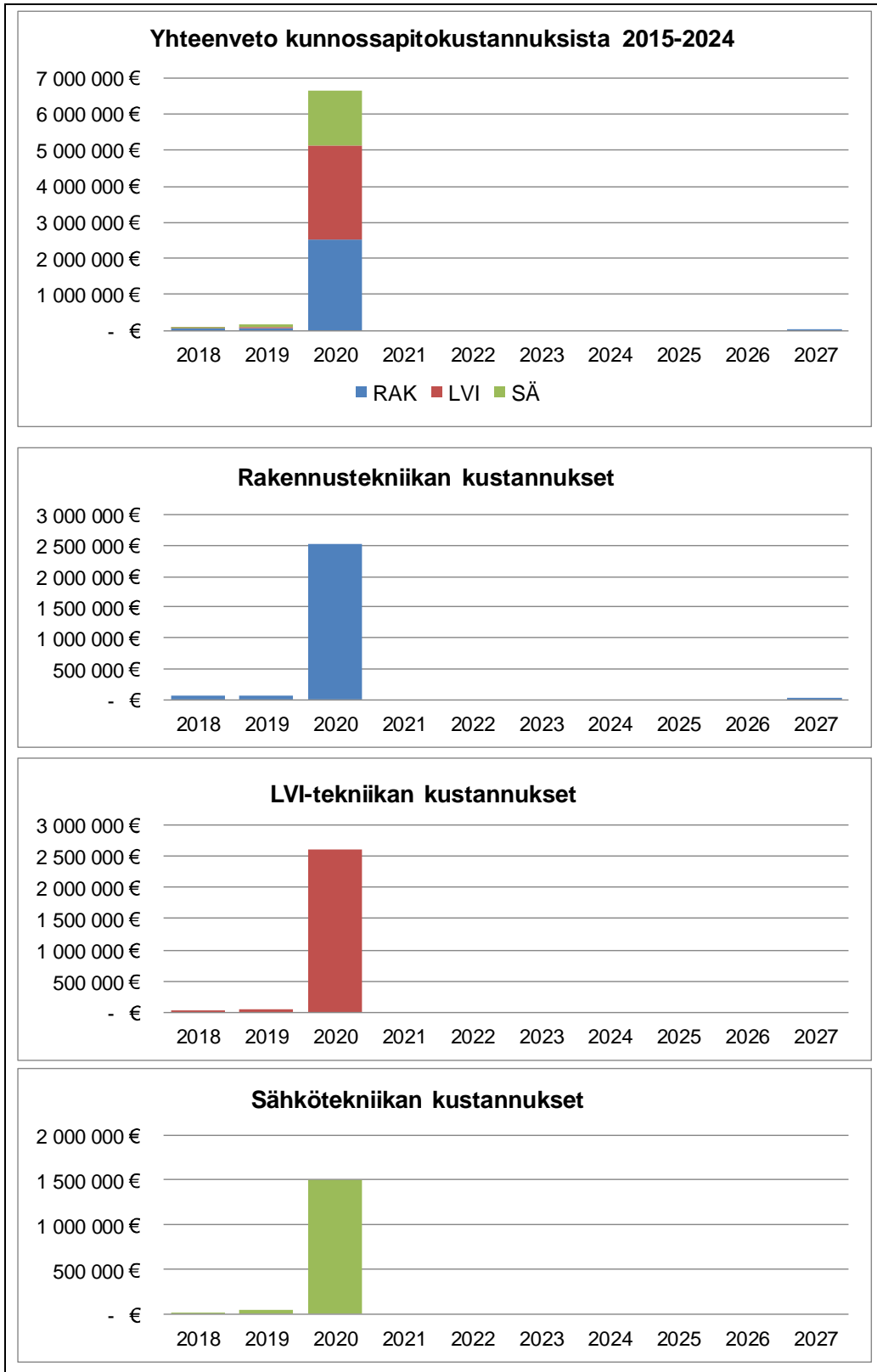
Sähköjärjestelmät ovat pääosiltaan vuonna 1984 tehdyn peruskorjauksen/laajennuksen aikaisia. Järjestelmät ovat tarkastelun perusteella pääosin hyvässä kunnossa, vaikkakin pääosin myös elinkaarensa loppupäässä. Kiinteistön sähköasennuksiin on tehty jonkin verran muutoksia vuosien varrella ja komponentteja vaihdettu huoltotoimenpitein. Kiinteistössä on turvallisuusjärjestelmänä liiketunnistimia. Jos rakennus otetaan käyttöön ja peruskorjataan, on sähköjärjestelmän suositeltavaa uusia kokonaisuudessaan samassa yhteydessä.

2.2 Energiatalous

Kiinteistön kulutustietoja ei ollut käytettävissä. Seuraavassa peruskorjauksessa tehtäviä energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä ovat mm. ilmanvaihdon peruskorjaus, ikkunoiden uusiminen, lämmitysjärjestelmän tasapainotus. Peruskorjaussuunnittelussa tulee parantaa rakennusvaipan tiiveyttä sekä pohtia lisälämmöneristysmahdollisuutta.



2.3 Yhteenveto kunnossapitotoimenpiteistä ja lisätutkimustarpeesta



Kunnossapitosuunnitelmaehdotus on raportin liitteenä 1.



2.3.1 Suositeltavat kuntotutkimukset ja selvitykset

| | |
|--|-----------------|
| • Rakenteiden kuntotutkimus | 30 000 € |
| ○ yläpohjat, välipohjat, alapohjat, ulkoseinät, rakenteiden liitokset, kosteus- ja homeauriota, lattioiden VOC-pitoisuudet | |
| • Asbesti- ja haitta-ainekartoitus | 5 000 € |
| • Julkisivujen kuntotutkimus | 4 000 € |
| • Leikkialueiden tarkastus | 500 € |
| • Kirjaston 224 betonipalkkien halkeamien tarkastus | 1 000 € |
| • Kuntoarvion päivitys 10 vuoden kuluessa | 3 000 € |
| • Putkistojen kuntotutkimus | 4 000 € |
| • Hissin määräaikaistarkastus | 500 € |

2.3.2 Heti tehtävät ja huoltoluonteiset toimenpiteet

Rakennustekniikka **15 000 €**

- Sokkelin elementtisaumojen uusiminen
- Katosten puhdistus sammalesta ja roskista
- Lastauslaiturin katon paikkaus
- Julkisivujen halkeamien paikkaus
- Vesikatolla olevien tiilihormien kunnostus heti

LVI-tekniikka **5 000 €**

- Rännikaivojen tyhjentäminen roskista
- Paisunta-astioiden esipaineiden tarkastus ja lämmönjakokeskuksen jatkohälytysten tarkoituksenmukaisuuden ja toimivuuden testaus on suositeltavaa suorittaa ennen seuraavaa lämmityskautta
- Kaikkien vesikalusteiden (hanat, wc-istuimet, kuivauspatterit) saattaminen paineettomiksi kalustesuluilla tai tulppaamalla
- Lämpimän käyttöveden kiertovesipumpun kytkeminen pois päältä (rakennuksen päävesisulku on enimmäkseen kiinni ja sitä avataan vain satunnaisesti)
- Vanhan osan kellarissa näkyvillä olevien jätevesiviemäriputkistojen kannakkeiden parantaminen (ainakin mikäli rakennusta otettaisiin käyttöön) ja tihkuvuotojen korjaaminen (mikäli rakennusta otettaisiin käyttöön)
- Ilmanvaihtokoneiden toimintakokeet ja huollot (ml. jatkohälytysten testaus)
- Lämmönjakokeskuksen toimintakokeet ja huollot (ml. jatkohälytysten testaus)
- Kylmälaitteiden asianmukainen käytöstä poisto (kylmäaineiden talteenotto) mikäli niitä ei enää olla ottamassa käyttöön
- Alkusammutuskalustoa puuttui ja tarkastukset ovat umpeutuneet, ne on syytä saattaa ajan tasalle ainakin, mikäli rakennusta otettaisiin käyttöön



Sähkötekniikka

3 000 €

- Sulakekokomerkintöjen korjaaminen pääkeskukselle.
- Kompensointilaitteiston vian tarkistaminen.
- Autolämmityskotelon saattaminen turvallisiksi keittiön lastauslaiturin luona.
- Keittiön huonokuntoisten pistorasioiden uusiminen.
- Keittiöissä purettujen laitekaapeleiden päättämiset asianmukaisesti tai niiden purku.
- Ulkona portaissa ylös nousseen lämmityksen anturin asentaminen paikoilleen.
- Jakorasiankannen asentaminen lännen puoleisen sisäänkäynnin katoksessa.