

Sääksmäen seurakuntatalo

Valkeakoskenkatu 27, 37601
Valkeakoski

Kevennetty kuntoarvio
24.8.2016



Sääksmäen seurakuntatalo

SISÄLLYSLUETTELO

1	Yleistä	4
1.1	Kohteen yhteystiedot	4
1.1.1	Tilaaja	4
1.1.2	Kokonaisvastuullinen konsultti	4
1.1.3	Rakennustekninen kuntoarvioija ja pääkoordinaattori.....	4
1.1.4	LVISA-tekniikan kuntoarvioija	4
2	Kohteen tiedot ja havainnot nykytilanteesta.....	5
2.1	Kohteen tiedot	5
2.2	Asiakirjatilanne	5
3	Yhteenveto.....	5
3.1	Rakennustekniikka.....	5
3.1.1	Aluerakenteet	5
3.1.2	Runkorakenteet	6
3.1.3	Julkisivut	7
3.1.4	Parvekerakenteet	7
3.1.5	Ikkunat ja ovet.....	7
3.1.6	Vesikate	8
3.1.7	Tilapinnat	8
3.2	LVIA-tekniikka.....	9
3.3	Sähkötekniikka	10
4	Asbesti ja havainnot muista haitta-aineista.....	12
5	Suosittelavat lisätutkimukset.....	12
6	Kiireelliset/ vuoden sisällä suoritettavat RLVIS- korjaustarpeet.....	12
7	Kiinteistön PTS-ehdotus seuraavalle 10-vuotisjaksolle.....	13
7.1	Rakennustekniikan PTS-ehdotus	14
7.2	LVI-tekniikan PTS-ehdotus	15
7.3	Sähkötekniikan PTS-ehdotus.....	16

Johdanto

Tässä kevennetyssä kuntoarviossa on selvitetty kiinteistön kaikkien osa-alueiden kuntoa aistinvaraisesti ja arvioitu yleispiirteisesti kiinteistön laajamittaisempia huolto – ja peruskorjaustarpeita. Raportointi poikkeaa normaalista kuntoarviointista siten, että raportissa esitetään vain yhteenvedonmaisesti suurimmat pääluokkalinjat eikä yksittäisiä kuntoluokituksia muodosteta.

Arvioinnit on tehty rikkomatta rakenteita eli kuntoarvion suorittajat ovat tutustuneet kiinteistöön aistinvaraisin menetelmin käymällä kiinteistön sisätiloissa sekä kiertämällä ulkoalueet ja rakennusten ulkopuolelta. Kevennetyssä kuntoarvion tarkastuksessa on noudatettu KH-korttia 90-00246 ”Liike- ja palvelurakennusten kuntoarvio: Suoritusohje”. Arvioinnit ovat suorittaneet rakennus-, LVISA- ja sähkötekniikan asiantuntijat.

Kevennetyssä kuntoarvioraportissa on muodostettu kokonaiskuva kiinteistöstä kunnosta sekä merkittävimpien rakennusosien ja järjestelmien korjauskustannukset.

Kevennetyssä kuntoarvioraportissa esitetään lisäksi suosituksia rakenneosien ja teknisten järjestelmien kuntotutkimuksista, joissa niiden täsmällinen kunto selvitetään tarvittaessa ainetta rikkovilla menetelmillä. Rakenteet saattavat myös sisältää haitta-aineita, joiden esiintyminen tulee selvittää erillisellä haitta-ainekartoituksella.

Kevennetyssä kuntoarvioraportin kiinteistökierto suoritettiin 16.6.2016. Kierroksella olivat mukana Antti Toivonen (A-Insinöörit Suunnittelu Oy), Jyrki Lukkari ja Juha Lindström (Asiantuntijapalvelut Lukkari Oy).

Sääksmäen seurakuntatalo**Kevennetty kuntoarvio****1 Yleistä****1.1 Kohteen yhteystiedot****1.1.1 Tilaaja**

Sääksmäen Seurakunta
Valkeakoskenkatu 27
37601 Valkeakoski
Puh. 040 513 0233

Auvo Vaasio
Isännöitsijä

puh 0400 626 862

1.1.2 Kokonaisvastuullinen konsultti

A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Satakunnankatu 23, 33210 Tampere
puh. 0207 911 777, fax. 0207 911 778

Antti Toivonen, RI (AMK)
antti.toivonen@ains.fi

puh 0207 911 809

1.1.3 Rakennustekninen kuntoarvioija ja pääkoordinaattori

A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Satakunnankatu 23, 33210 Tampere
puh. 0207 911 777, fax. 0207 911 778

Antti Toivonen, RI (AMK)
antti.toivonen@ains.fi

puh 0207 911 809

1.1.4 LVISA-tekniikan kuntoarvioija

ATPLukkari Oy

PL 12, 33721 Tampere
puh. 010 4701862

Yhteyshenkilö: Jyrki Lukkari
LVI-osuus: Jyrki Lukkari

puh. 010 4701862

Sähköosuus: Juha Lindström

puh. 045 325 6605

2 Kohteen tiedot ja havainnot nykytilanteesta

2.1 Kohteen tiedot

Perustiedot on kerätty tilaajan toimittamista asiakirjoista.

Kohde	Sääksmäen seurakuntatalo
Osoite	Valkeakoskenkatu 27, 37601 Valkeakoski
Pääasiallinen rakennusmateriaali	tiili/betoni
Rakennusvuosi	1952-1954
Kerrosala	2975 brm ²
Kokonaistilavuus	n. 9040 m ³
Kerrosluku	3
Tontin pinta-ala	6240 m ²
Tontin omistusmuoto	oma

2.2 Asiakirjatilanne

Käytettävissä olleet asiakirjat:

- Pääpiirustukset (arkkitehti- ja rakennepiirustuksia) peruskorjauksen ajalta 11/1994 (Suunnittelu Penttilä Oy).
- Sähköasennusten luovutuspiirustukset 15.9.1995 (Sähköpeko Oy).

3 Yhteenveto

Merkittävimmät rakennustekniset korjaustoimenpiteiden kustannukset seuraavan 10-vuotis-tarkastelujakson osalla tulevat muodostumaan sisäilmaan liittyvistä tiivistyskorjauksista sekä alkuperäisten kotelolaattavälipohjien puhdistamisesta. Julkisivu ja ikkuna-/ovi sekä vesikatto-rakenteisiin liittyy ylläpitäviä korjauksia.

Rakennuksen LVI-tekniikka on saneerattu pääosin kokonaisuudessaan vuonna 1995. LVI-järjestelmät ovat kokonaisuutena teknisen käyttöikänsä puolivälissä eikä merkittäviä peruskorjauksia ole edessä teknisen käyttöiän perusteella.

Rakennuksen sähkötekniikka on peruskorjattu vuonna 1995, jonka jälkeen järjestelmään on tehty yksittäisiä muutoksia ja lisäyksiä. Kokonaisuutena sähkötekniikka on käyttöikänsä puolivälissä.

3.1 Rakennustekniikka

Rakennus on rakennusteknisiltä osiltaan tyydyttävässä, paikoin vain välttävissä kunnossa.

3.1.1 Aluerakenteet

Rakennusta ympäröivät piha-alueet ovat tyydyttävässä kunnossa. Sisäpihan asfaltoidulla paikoitusalueella (rak-kuva 1) ei havaittu sadeveden lammikoitumista. Itäpuolen kivipäällysteisellä paikoitusalueella esiintyy paikallista sadevesien lammikoitumista.

Pinta- ja valumavesien ohjaus on puutteellista etelä- ja länsipuolen julkisivuilla välttävien pintamaiden kaatojen vuoksi (rak-kuva 2).

Rakennuksen ympärillä ei havaittu erillisiä salaoitusjärjestelmän tarkastuskaivoja. Mahdollinen salaojien puuttuminen rakennuksen ympäriltä saattaa lisätä alapohja- ja perustusrakenteiden kosteuskuormitusta.

- Etelä- ja länsisivujen pintamaiden kaatojen parantaminen
- Salaojajärjestelmän olemassa olon tutkinta/uusinta

3.1.2 Runkorakenteet

Rakennuksen perustamistavasta ei ole tietoa. Sokkeli on paikallavalettua. Alapohjana toimii maanvarainen, eristämätön teräsbetoni-laatta. Yksittäisissä tiloissa lattiarakennetta on paikoin uusittu lämmöneristiseksi. Pintakosteudenosoittimella todettuna ja silmämääräisten havaintojen perusteella alapohjalaatan alla oleva kosteus nousee kapillaarisesti kantavien väliseinien ja pilareiden kautta (rak-kuva 3).

Kellarikerroksen maanvastaisten seinien vedeneristys on toteutettu rakennusajankohtaan nähden tyypillisesti ulkoseinän sisäpintaan bitumisivellyllä. Vedeneristeen tekninen käyttöikä on käytännössä loppu. Vedeneristeen uusintaan tulee varautua tulevaisuudessa. Kiinteistökerroksen yhteydessä maanvastaisissa seinissä ei todettu havaituin osin kohonneita kosteusarvoja

Laajennusosan kellarissa (1954) on havaittavissa mikrobiperäistä hajua, joka johtuu todennäköisesti lattia- ja seinien välisistä avoimista liittymistä. Kellarin läpi kulkee myös alipaineistamaton putkikanaali (rak-kuva 4) sekä tilan 002 alapohjarakenteessa on käytetty Toja-levyä.

Vanhan osan puolelle, kellarin sisäpuolelle on lisätty peruskorjauksen yhteydessä salaojalinja.

Kantava runko muodostuu tiiliseinistä ja teräsbetonisista pilareista/-palkeista. Ylä- ja välipohjat ovat kotelolaattarakennetta, jossa kantavien teräsbetonipalkkien ylä- ja alapinnassa on betonilaatat, joiden välisessä tilassa on erilaisia täytemateriaaleja (rak-kuvat 5 ja 6). Kotelolaattarakenne on kosteusteknisesti riskirakenne, jonka kuntoa on tutkittu materiaalinäytteiden avulla. Rakenteissa todettiin viitteitä mikrobiperäisestä kasvustosta.

Tilassa 008 olevat kolme teräsbetonipalkkia ovat taipuneet n. 2-3 cm ja palkkeja jouduttu tukemaan teräspilareilla (rak-kuva 7). Taipuminen on aiheuttanut 1. kerroksen holvin (tila 125) seiniin vaurioita (rak-kuva 8). Taipumista ei ole esiintynyt enää vuoden 2007 jälkeen. Taloustoimiston kohdalla tiiliseinässä havaittiin halkeama, joka on aiheutunut rungon liikehinnästä. Muita rakenteellisia vaurioita ei havaittu.

Rakenneavausten perusteella kellarikerroksen maanvastaisessa seinässä ei ole erillistä lämmöneristekerrosta. Muiden seinärakenteiden eristemateriaaleissa ei todettu tarkistetuin osin haitallisia mikrobiperäisiä vaurioita.

Palokatkoissa ja läpiviennissä on havaituin osin puutteita (rak-kuva 9).

- Putkinaan tarpeen mukainen alipaineistus.
- Maanvastaisten seinien vedeneristys

- Kellarin väliseinien ja pilareiden yhteyteen on suositeltavaa esimerkiksi tehdä kapillaarista vedennousua estävä injektointi/vesihöyryä läpäisevä pinnoite sekä seinä-lattialiittymien tiivistys.
- Tilan 002 alapohjarakenteen uusinta.
- Kotelolaattarakenteiden puhdistus
- Palokatkojen ja läpivientien (erityisesti holvirakenteet) tiivistyskorjaus

3.1.3 Julkisivut

Rakennuksen julkisivut ovat rapattuja (rak-kuvat 10 ja 11). Julkisivupintojen kunto on tyydyttävä. Nurkissa esiintyy normaalista kulumisesta aiheutuneita vaurioita (rak-kuva 12). Sokkeli-pinnoilla havaittiin kapillaarisen kosteuden aiheuttamia pinnoitevaurioita (rak-kuva 13). Räystäiden alapintojen maalikerrokset hilseilevät monin paikoin (rak-kuva 14).

Julkisivun rakenneliittymien tiiveyteen tulee kiinnittää huomiota.

- Ulkoseinän rappausvaurioiden korjaus
- Räystäiden alapintojen huoltomaalaus
- Julkisivun rakenneliittymien tiivistyskorjaukset.

3.1.4 Parvekerakenteet

Rakennuksen sisäpihalla, vanhan osan länsisivulla sijaitsee yhteensä neljä kappaletta teräsbetonisia ulkoparvekkeita (rak-kuva 15). Parvekkeissa on teräsrunkoiset kaiteet, joissa on puuverhous. Laattojen ala- ja yläpinnat ovat pinnoitettuja. Laattojen alapinnoissa esiintyy teräskorroosiovaurioita. Alapintoihin on asennettu puuverhous ”esteettisen haitan” minimoimiseksi.

Laattojen vedenpoisto on toteutettu kallistusten avulla. Parvekkeiden yleiskunto on välttävä.

- Parvekkeiden perusteellinen pinnoitus-paikkauskorjaus

3.1.5 Ikkunat ja ovet

Ikkunat ovat uusittuja, 3-lasisia puualumiini-ikkunoita (rak-kuva 16). Ikkunoiden toimivuudessa esiintyy tarkastetuina osin käynti- ja toimivuuspuutteita. Ikkunoiden vesipeltien kaadot ja heittopituudet ovat kunnossa, mutta pelleistä puuttuvat rappausreunat.

Ikkunoiden ja julkisivun välisissä tiivistyksissä on puutteita, mikä esiintyy ilmavuotoina (rak-kuva 17).

Rakennuksen pääulko-ovet ja tuulikaappien ovet ovat teräs/alumiinirakenteisia ja lasiaukollisia. Ovet ovat hyvässä/tydyttävässä kunnossa. Terassiovet ovat puu-alumiinirakenteisia ovia, joissa esiintyy käynti- ja toimivuuspuutteita. Ovet vaativat minimissään huoltokunnostustoimenpiteitä

Rakennuksen sisäväliovet pääosin huullettuja ja pinnoitettuja laakaovia, osa ovista on puurakenteisia ja äänieristettyjä. Sisäväliovien kunto on tyydyttävä.

- Ikkunoiden ja ovien huoltokorjaus
- Ikkunaliittymien tiivistyskorjaus

3.1.6 Vesikate

Rakennuksen vesikattomuotona on harjakatto ja vesikatteenä on tiilikate (rak-kuvat 18 ja 19). Puurakenteiset kattoristikot tukeutuvat ulkoseiniin ja palopermanttoon. Kattovesien poistot tapahtuivat kattovesikaivojen kautta syöksytorviin, joista ne johdetaan maanpinnalle. Vesikate on paikan tilaajan edustajan mukaan uusittu peruskorjauksen yhteydessä. Aluskatteen olemassa olosta ei ole tietoa. Aluslaudoituksessa esiintyy paikoitellen kosteusvaurioita, jotka ilmenevät pääosin läpivientien kohdilla (rak-kuva 21). Muutamain osin aluslaudoituksissa havaittiin lahoa.

2. seurakuntakuntasaliin (tila 206) on aiheutunut vesivuotovaurio kattopinnalle todennäköisesti vesikaton vuotamisen takia (rak-kuva 22).

Räystäskouruissa esiintyy yksittäisiä reikiä ja syksytorvet ohjaavat sadevesiä erityisesti rankkasateilla ohi rännikaivoista.

Vesikate on kokonaisuutena silmämääräisten havaintojen perusteella tyydyttävässä kunnossa. Vesikatteen pinnalle on paikoitellen kerääntynyt kuivunutta sammalta. Vesikatolle ei arvioida aiheutuvan peruskorjaustoimenpiteitä.

- Vesikatteen korkeapainepesu
- Vaurioituneiden aluslaudoitusten uusinta
- Räystäskorujen puhdistus ja tarkistus

3.1.7 Tilapinnat

Rakennuksessa sijaitsevat märkätilat on suurimmilta osiltaan uusittu tilaajan edustajan mukaan n. 7 vuotta sitten. Pesuhuoneissa kosteuseristys on ulotettu seinäpinnoilla vain lattia-laatan ylös nostoon saakka. Pesutiloja käytetään hyvin harvakseltaan. Tilojen yleiskunto vaihtelee hyvästä tyydyttävään.

Kellarin tilojen lattiapinnat on uusittu laattapintaisiksi, johtuen alapohjan kosteusteknisestä tilanteesta (rak-kuva 23). Laatat on asennettu suoraan maanvaraisen laatan päälle ilman erillistä vedeneristyskerrosta, jolloin rakenne on toimiva. Ainoastaan VSS-tilassa on alkuperäinen muovimattopinnoite, jossa esiintyy kauttaaltaan pintakosteudenosoittimella poikkeavia kosteusarvoja (rak-kuva 24).

1.kerroksen tilassa 129 havaittiin sisäilman epäpuhtautta, joka saattaa johtua alapuolella olevasta kynttilävarastosta (steariini). Myös tilassa 104 on havaittu sisäilmaoireilua, joka tulee ensisijaisesti selvittää kuntotutkimuksen avulla.

Käytävien, oleskelu- sekä työtilojen lattia- ja seinäpinnoilla esiintyy käytön aiheuttamaa kulumaa. Lattiapintana on muovimatto (1. ja 2.kerros) ja seinä sekä kattopinnot ovat pääosin maalattuja (rak-kuva 25 ja 26).

2. kerroksessa toimivan keittiötilan lattiapinnoitteessa esiintyy halkeamia, jotka tulee paikata. Poikkeavia pintakosteusarvoja ei keittiön osalta todettu.

- Sisäilma-/kuntotutkimuksen suorittaminen tiloihin, joissa on todettu huonosta sisäilmasta johtuvaa oireilua.
- Keittiön pinnoitteen halkeamien korjaus.

3.2 LVIA-tekniikka

Rakennuksen LVI-tekniikka on saneerattu pääosin kokonaisuudessaan vuonna 1995. LVI-järjestelmät ovat kokonaisuutena teknisen käyttöikänsä puolivälissä eikä merkittäviä peruskorjauksia ole edessä teknisen käyttöiän perusteella.

Lämmitysjärjestelmät

Rakennus on liitetty kaukolämpöön. Lämmönjakohuone sijaitsee kellarissa. Lämmönsiirtimet oheislaitteineen ovat vuodelta 1994 ja teknisen käyttöikänsä loppuosalla. Kaukolämmön alajakokeskus tulee uusia tarkastelujakson alkupuolella. Lämpöjohtoverkosto on rakennettu kokonaisuudessaan teräsputkesta ja on pääosin uusittu. Lämpöpatterit ovat pääosin teräslevypattereita. Lämpöjohtoverkosto ja lämpöpatterit ovat teknisen käyttöiän perusteella tyydyttävässä kunnossa, mutta niiden todellinen kunto on suositeltavaa selvittää kuntotutkimuksella. Lämpöjohtoverkoston sulku- ja linjasäätöventtiilit ovat putkien ikäisiä palloventtiileitä ja tyydyttävässä kunnossa. Venttiilien osittaiseen uusimiseen tulee varautua patteritermostaattien uusimisen ja lämpöverkoston perussäädön yhteydessä. Patteritermostaatit ovat saneerauksen ajalta ja teknisen käyttöikänsä lopussa.

Käyttövesi- ja viemärijärjestelmät

Vesimittari sijaitsee lämmönjakohuoneessa. Käyttövesiverkosto on rakennettu kokonaisuudessaan kupariputkista. Käyttövesiputkistot ovat teknisen käyttöiän puolivälissä. Sulku- ja linjasäätöventtiilit ovat putkien ikäisiä palloventtiileitä ja tyydyttävässä kunnossa, venttiileitä tulee uusia tarkastelujaksolla tarpeen mukaan. Viemäriputket on toteutettu pantaliitetyillä valurautaputkella ja muoviputkella. Väestösuoja on varustettu padotusventtiilillä, joka oli toimintakuntoinen. Viemäriputket ovat valurautaisten viemäriosuoksien osalta käyttöikänsä puolivälissä. Käyttövesi- ja viemäriputkien todellinen kunto tulisi selvittää kuntotutkimuksella. Vesi- ja viemärikalusteet ovat pääosin saneerauksen ajalta ja ne olivat tarkastetuina osin tyydyttävässä kunnossa. Vesi- ja viemärikalusteiden kokonaisvaltainen uusinta ei ole vielä välttämätöntä tarkastelujaksolla, mutta niiden huoltokunnostus ja osittainen uusiminen on suositeltavaa.

Ilmanvaihtojärjestelmät

Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmänä on saneerauksessa uusittu koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Järjestelmä on varustettu lämmöntalteenotolla. Kanavat ja pääte-elimet ovat myös saneerauksen ajalta ja niiden arvioitiin soveltuvan nykyisen kaltaiseen järjestelmään, eikä niiden uusiminen ole tarpeellista teknisen käyttöiän perusteella. IV-kanavat

oli rikki, mutta käyttäjän mukaan sille oli tilattu huolto. Rakennuksen alkuperäisessä asuinkäyttöön tarkoitettu saunassa on 6 kW sähkökuuas. Kiukaan sulakkeet on suositeltavaa poistaa, koska sauna on nykyisin varastokäytössä.

Valaisimet ovat alkuperäisiä hehkulamppu-, loistelamppu- ja pienoisloistelamppu-valaisimia, jotka ovat välttävissä tai tyydyttävässä kunnossa. Kirkkoherranviraston sisäntuloaulan kattoon upotetut valaisimet ovat kuumenneet niin paljon, että kaapeleiden vaippa on osittain sulanut. Muutamista valaisimista puuttuu kupuja ja ritilöitä. Osa valaisimista on huonosti kiinni alustassaan. Ulkoseinille on asennettu HQL-lampuilla varustettuja valaisimia ja piha-alueelle pylväsvalaisimia. Pylväsvalaisimet ovat 2000-luvulla asennettuja.

Pysäköintipaikoille on asennettu pylväsvalaisimien kanssa samaan aikaan autolämmityspistorasiat. Pistorasiakoteloiden varusteena on 2 pistorasiaa, 2 kellokytkintä, 2 johdonsuojakatkaisijaa ja 1 vikavirtasuojakytkin.

Rakennukseen on asennettu turvavalaistusjärjestelmä, jonka hehkulamput ja LED-lamput varustetut merkkivalaisimet on asennettu poistumisreiteille. Alkuperäiset merkkivalaisimet ovat osittain haurastuneet ja osa niistä on uusittu LED-valaisimiksi. Turvavalaistusjärjestelmän testauksista ei löytynyt mitään merkintöjä, mutta akut on vaihdettu 23.10.2015.

Vahvavirtajärjestelmät ovat pääosin välttävissä/tyydyttävässä kunnossa eikä niiden kokonaisvaltaiseen uusimiseen ole tarkastelujakson aikana tarvetta, ellei rakennuksessa tehdä muita laajoja peruskorjauksia. Rikkoontuneet sähkökalusteet ja valaisimet on kuitenkin uusittava välittömästi.

- Sähkölaitteiston määräaikaistarkastus.
- Keskusten ja keskustilojen puhdistus.
- Kaapeliläpivientien palokatkojen asennus.
- Kuumenneiden valaisimien kaapeloinnin tarkastus ja tarvittaessa korjaus.
- Huonosti kiinni olevien valaisimien kiinnityksen korjaus.
- Puuttuvien kupujen ja ritilöiden asennus valaisimiin.
- Turvavalaistusjärjestelmän kunnossapito-ohjelman laatiminen ja järjestelmän säännöllinen testaus.

Heikkovirtajärjestelmät

Rakennuksen antennijärjestelmä on liitetty katolla sijaitseviin antenneihin. Järjestelmä on vuoden 1995 peruskorjauksessa asennettu tähtiverkko ja sen jälkeen 2000-luvulla on uusittu antennivahvistin. Järjestelmä on tyydyttävässä kunnossa.

Rakennuksen yleiskaapelointijärjestelmä on liitetty teleoperaattorin verkkoon kuparikaapeleilla. Alkuperäinen puhelinjärjestelmä on jäänyt pois käytöstä ja se on korvattu yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä on asennettu 2000-luvulla ja se on tyydyttävässä/hyvässä kunnossa.

Rakennukseen on asennettu työajan seurantajärjestelmä. Järjestelmä on hyvässä kunnossa.

Rakennusautomaatiojärjestelmä koostuu lämmönjakohuoneeseen ja iv-konehuoneeseen asennetuista alakeskuksista ja kenttälaitteista. Rakennusautomaatiojärjestelmän hälytykset

siirretään tekstiviestinä huoltohenkilön GSM.-puhelimeen. Järjestelmästä on etäyhteys Lemppälän Turvapalvelu Oy:öön. Järjestelmä on tällä hetkellä tyydyttävässä kunnossa ja sen uusiminen tulee ajankohtaiseksi tarkastelujakson loppupuolella.

Heikkovirtajärjestelmät ovat pääosin välttävissä/tyydyttävässä kunnossa eikä niiden kokonaisvaltaiseen uusimiseen rakennusautomaatiojärjestelmää lukuun ottamatta ole tarkastelujakson aikana tarvetta, ellei rakennuksessa tehdä muita laajoja peruskorjauksia.

4 Asbesti ja havainnot muista haitta-aineista

Kiinteistön peruskorjauksen yhteydessä vuosina 1994-1996 asbestipitoiset rakennusmateriaalit on pääosin poistettu. Asbesti-/haitta-aineraportin olemassa olosta ei ole tietoa.

Yhteenvedona voidaan todeta, että kenttäkäynnin perusteella asbestipitoiset rakennusmateriaaleja ei havaittu. Yleisesti voidaan kuitenkin todeta, että mahdollisista haitta-aineista ei ole havaintoaineistoa eikä kartoituksia käytössä, joten niiden olemassa oloa rakennuksessa ei voida täysin poissulkea.

5 Suositeltavat lisätutkimukset

Peruskorjaussuunnittelun tueksi suositellaan tehtäväksi seuraavat lisätutkimukset:

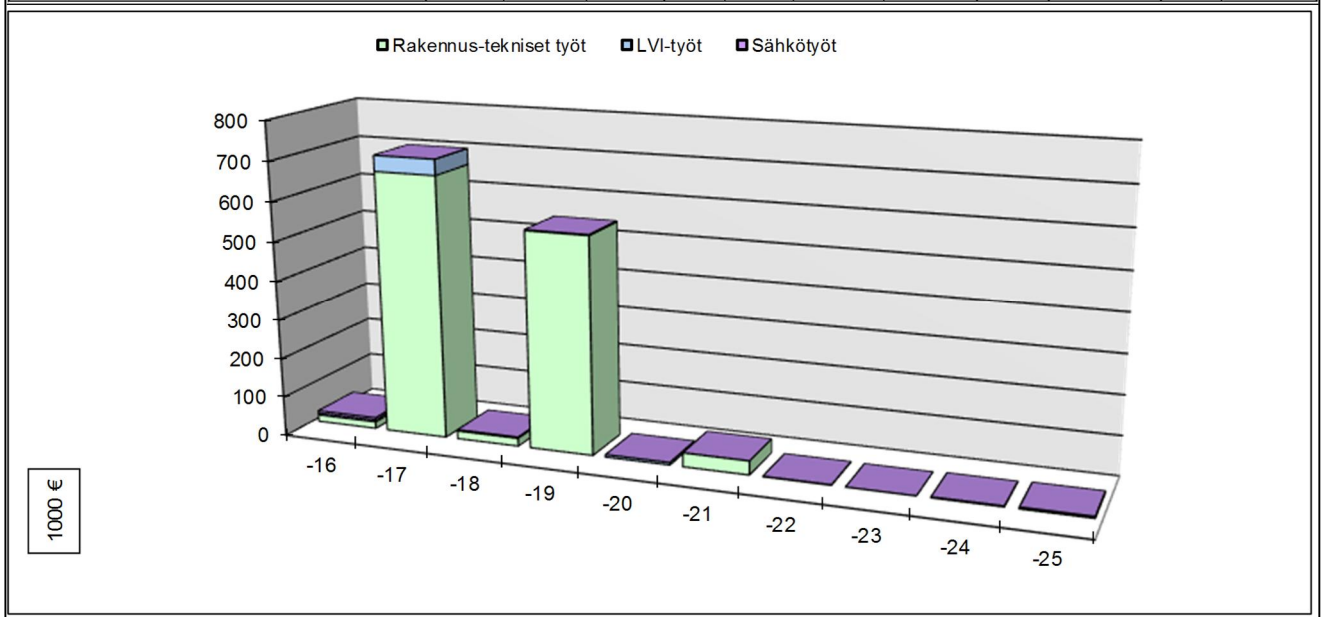
- LVV-kuntotutkimus

6 Kiireelliset/ vuoden sisällä suoritettavat RLVIS- korjaustarpeet

- IV-koneiden peruspuhdistus ja perusteellinen huoltokunnostus
- Sähkölaitteiston määräaikaistarkastus, mikäli sitä ei ole tehty
- Keskusten ja keskustilojen puhdistus
- Kaapeliläpivientien palokatkojen asennus
- Kattoon upotettujen kuumenneiden valaisimien kaapeloinnin tarkastus ja korjaus
- Turvavalaistusjärjestelmän kunnossapito-ohjelman laatiminen ja järjestelmän säännöllinen testaus.

7 Kiinteistön PTS-ehdotus seuraavalle 10-vuotisjaksolle

Yhteenveto	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-25	Yht.
Rakennus-tekniiset työt	17	668	20	550	0	35	0	0	0	0	1290
LVI-työt	5	40	3	2	6	0	1	0	2	4	63
Sähkötyöt	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Yhteensä	28	708	23	552	6	35	1	0	2	4	1359



7.1 Rakennustekniikan PTS-ehdotus

SÄÄSKMÄEN SEURAKUNTATALO		Toimenpide-ehdotukset Rakennustekniikka	Määrä- arvio	Kust.arvio (x 1000 €) ja ehd. toteutusvuosi														
				2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025					
Piha-alueet																		
		Etelä- ja länsisivujen pintakaatojen parantaminen	1 erä	4														
Runko																		
		Salojien olemassa olon tutkimus/uusinta	1 erä		2				15									
		Maanvastaisten seinien vedeneristys	1 erä						20									
		Palokattojen kartoitus ja tiivistys	1 erä	6														
		Tilan 002 alapohjarakenteen uusinta	1 erä		2													
		Kellarinkerroksen seinien (alcosat) pinnointi vesihöyryä läpäisevällä pinnotteella	1 erä		20													
		Kellarin seinä-lattialiittymien tiivistys	1 erä		40													
		Koteloalattavälijohjen puhdistus	2 erää		550		550											
Julkisivut																		
		Ulkoseinien rappausvaurioiden korjaus	1 erä		4													
		Räystäiden alapintojen maalaus	1 erä			10												
		Julkisivurakenteiden tiivistys	1 erä		40													
Parvekkeet																		
		Parvekkeiden perusteellinen pinnointi- paikkauskorjaus	1 erä			10												
Ikkunat ja ovet																		
		Ovien ja ikkunoiden huoltokorjaus	1 erä		5													
Katto																		
		Vesikatteen korkeapainepesu	1 erä	2														
		Aluskatelaudoituksen osittainen uusinta	1 erä		5													
		Räystäskourujen puhdistus ja tarkistus	1 erä	3														
Yleiset tilat																		
		Keittiön lattiapinnoitteen korjaus	1 erä	2														
Rakennustekniset työt yhteensä				17	668	20	550	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0

7.2 LVI-tekniikan PTS-ehdotus

SÄÄKSMÄEN SEURAKUNTATALO		Kust.arvio (x 1000 €) ja ehd. toteutusvuosi													
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025				
Toimenpide-ehdotukset LVI-tekniikka		Määrä-arvio													
Lämmitysjärjestelmät															
Kaukolämmön alajakokeskuksen uusiminen oheislaitteineen		1 erä	15												
Patteriverkoston uusiminen ja verkoston perussäätö (samassa yhteydessä uusitaan sulku- ja linjasäätöventtiileitä tarpeen mukaan.		1 erä	15												
Vesi- ja viemärijärjestelmät															
Sulku- ja linjasäätöventtiilien uusimiset tarpeen mukaan		2 erää					1							1	
Vesi- ja viemärikalusteiden huolto ja tarpeenmukainen uusiminen		2 erää		3											3
Ilmanvaihtojärjestelmät															
IV-koneiden peruspuhdistus ja huoltokunnostus, jossa korjataan havaitut puutteet ja tarkastetaan ohjaukset jne.		1 erä	5												
IV-kanavapuhdistus ja ilmamäärien säätäminen suunnitelmien mukaisesti, pääte-elimien puhdistus ja mahdollisten suojaamattomien mineraalivillapintojen pinnoittaminen tai poistaminen		1 erä	10												
Erillisten poistoilmakoneiden tarpeenmukaiset uusimiset		2 erää			2									2	
Lisätutkimukset															
LVI-kuntotutkimus		1 kpl								6					
LVI-työt yhteensä			5	40	3	2	2	6	0	1	0	0	2	4	

7.3 Sähkötekniikan PTS-ehdotus

SÄÄKSMÄEN SEURAKUNTATALO													
Toimenpide-ehdotukset sähkötekniikka	Määrä- arvio	Kust.arvio (x 1000 €) ja ehd. toteutusvuosi											
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
Sähkötekniikka													
<i>Välittömästi korjattavat viat ja puutteet</i>	1 erä	5											
S25 Valaistusjärjestelmät													
Huonosti kiinni olevien valaisimien kiinnityksen korjaus. Puuttuvien kupujen ja ritiöiden asennus valaisimiin.	1 erä	1											
Sähkötekniset työt yhteensä		6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tampereella 24.8.2016

A-Insinöörit Suunnittelu Oy



RI (AMK) Antti Toivonen



Rkm Timo Ekola

LIITTEET

Liite 1: Valokuvia kohteesta

Sääksmäen seurakuntatalo

Valokuvia kohteesta



Rak-kuva 1 Yleiskuvaa piha-alueesta



Rak-kuva 2 Rakennuksen etelä- ja länsisivun sokkelin vierustojen kaatoja tulee parantaa



Rak-kuva 3 Alapohjalaatan alla oleva kosteus nousee kapillaarisesti kantavien väliseinien ja pilareiden kautta



Rak-kuva 4 Vuonna 1954 rakennetun osan kellarikäytävän alla kulkee putkikanaali.



Rak-kuva 5 Välipohjat ovat kotelolaattarakenteisia, joissa täyteenä on elope räisiä materiaaleja (kutterinpurua jne.)



Rak-kuva 6 Välipohjarakenteessa havaittavissa kosteuden aiheuttamaa vaurioita vanhoissa muottilautoissa.



Rak-kuva 7 Tilassa 008 välipohjaa kantavat palkit ovat taipuneet ja niille on asennettu lisätuennat.



Rak-kuva 8 Tilassa 125 on aiheutunut vaurioita uuden välipohjalaatan painumisen takia.



Rak-kuva 9 Palokatkoissa on paikoin puutteita.



Rak-kuva 10 Yleiskuvaa eteläjulkisivusta.



Rak-kuva 11 Yleiskuvaa sisäpihan julkisivusta.



Rak-kuva 12 Ulkonurkissa esiintyy kulumisen aiheuttamia rappausvaurioita.



Rak-kuva
13

Maalatuilla sokkeliosilla havaittiin pintoitteiden irtoilua/kulumaa.



Rak-kuva
14

Räystäslaudoitusten alapinnoilla maalipinnat irtoilevat paikoitellen.



Rak-kuva
15

Sisäpihan parvekkeet tulee peruskorjata.



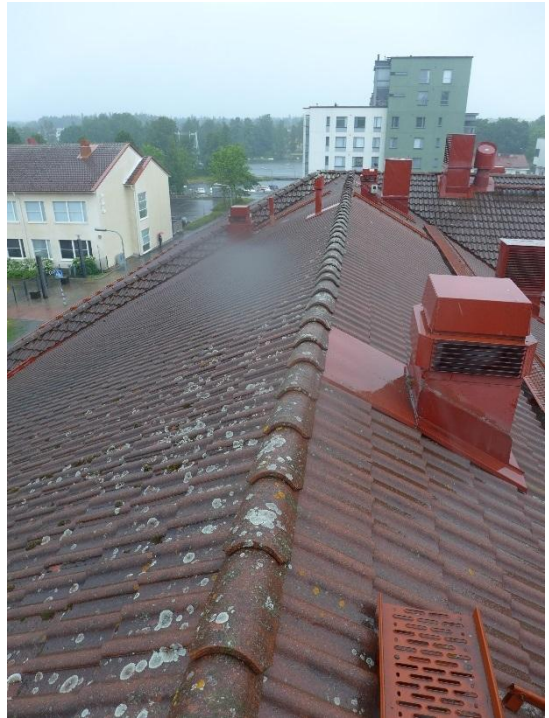
Rak-kuva
16

Yleiskuvaa ikkunoista



Rak-kuva
17

Ikkunoiden ja rungon liitoksissa esiintyy ilmavuotoja.



Rak-kuva
18

Yleiskuvaa vesikatolta.



Rak-kuva
19

Katteelle on päässyt kasvamaan sammalta paikoitellen.



Rak-kuva
20

Aluslaudoituksessa havaittiin merkkejä (vanhoista?) kattovuodoista.



Rak-kuva
21

Osa aluskatteiden vaurioista on edennyt lahoksi asti.



Rak-kuva
22

Salissa 2 on kosteusvaurio poistoilmanvaihtokanavan kohdalla (vesikatovuoto).



Rak-kuva
23

Kellarin lattiat on päällystetty laatoilla kapillaarisesti nousevan kosteuden takia.



Rak-kuva
24

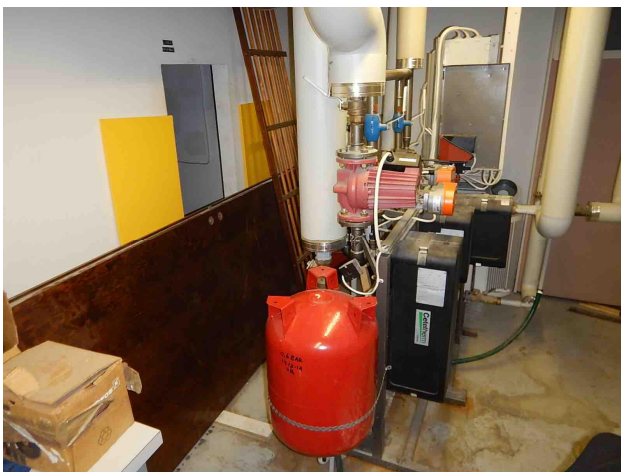
Väestönsuojassa on muovimatolla pinnoitettu lattia.



Rak-kuva 25 Yleiskuvaa toimistohuoneesta



Rak-kuva 26 Yleiskuvaa seurakuntasalista



Lvi-kuva 1 Yleiskuva lämmönjakuhuoneesta



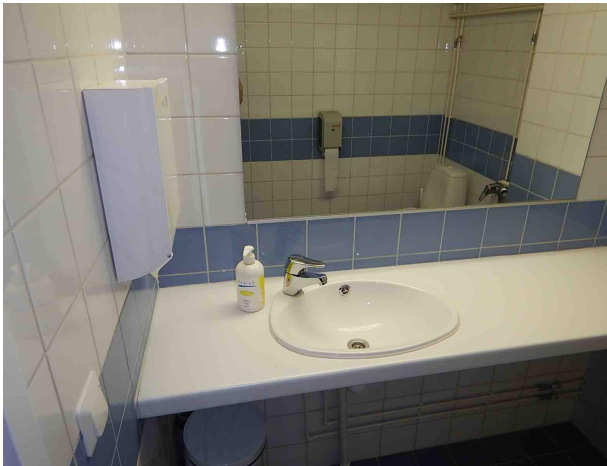
LVI-kuva 2 Yleiskuva lämpöpatterista ja patteriventtiilistä



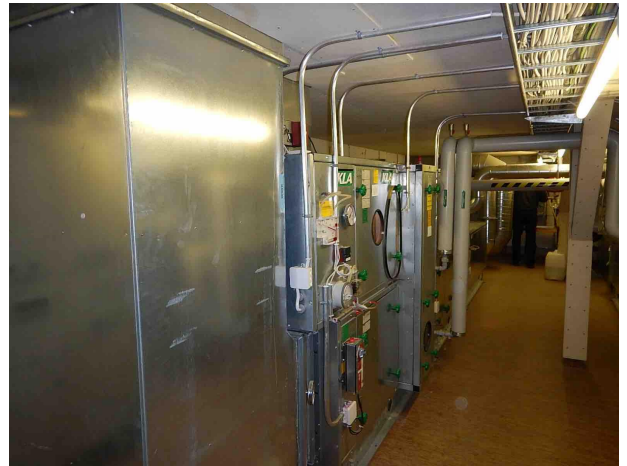
Lvi-kuva 3 Yleiskuva vesimittarista



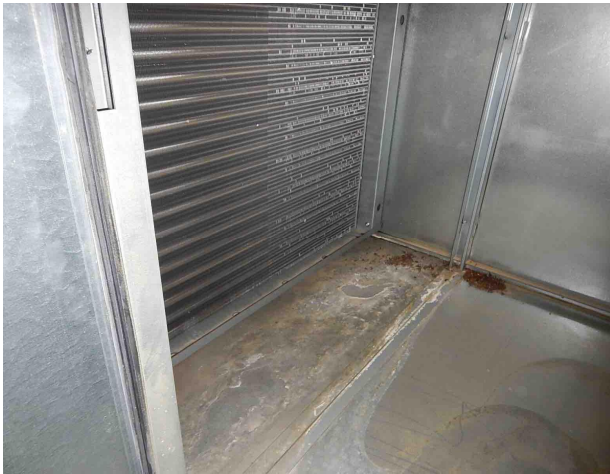
Lvi-kuva 4 Yleiskuva vesi- ja viemärikalusteista



Lvi-kuva 5 Yleiskuva vesi- ja viemärikalusteista



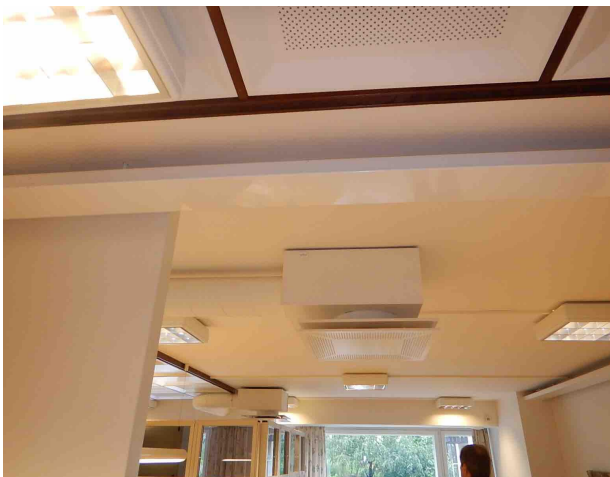
Lvi-kuva 6 Yleiskuva IV-koneista



Lvi-kuva 7 IV- koneiden sisällä oli havaittavissa epäpuhtauksia



Lvi-kuva 8 Läpivienneissä on suojaamattomia mineraalivillakuituja



Lvi-kuva 9 Yleiskuva pääte-elimistä



Lvi-kuva 10 Yleiskuva pääte-elimistä



S-kuva 1 Rakennuksen pääkeskus.



S-kuva 2 Kaapeliläpivientien palokatkot ovat puutteelliset.



S-kuva 3 Yleiskuva keittiölaitteista.



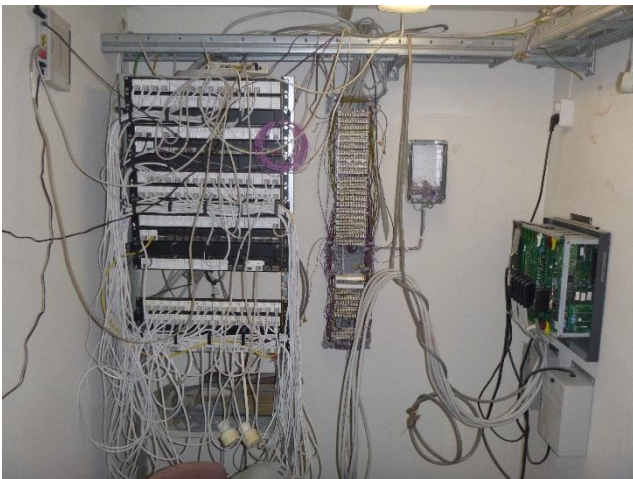
S-kuva 4 Kirkkoherranviraston aulan valaisimien kaapelointi on kuumentunut ja tummunut.



S-kuva 5 Turvalaistuskeskus.



S-kuva 6 Antennivahvistin.



S-kuva 7 Yleiskaapelointijärjestelmän talojakamo.



S-kuva 8 Rakennusautomaatiojärjestelmän alakeskus.