

KUNTOARVIORAPORTTI

Kärsämäen koulu
Kärsämäentie 46, 20360 TURKU

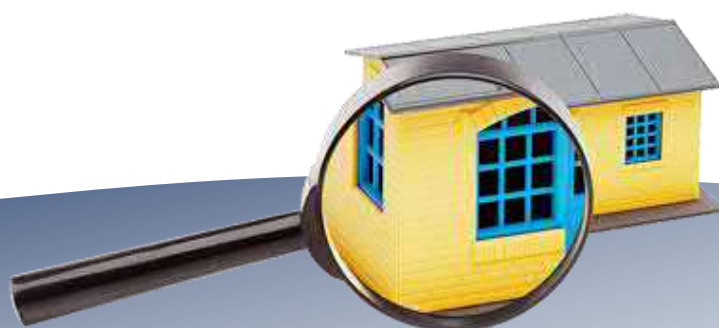


Kiinteistön kuntoarvioraportti

Tarkastus päivämäärä:

9.1.2020

TURUN KUNTOTUTKIMUS OY



Sisällys

JOHDANTO	2
1. YHTEENVETO	3
1.1. YHTEENVETO KIIINTEISTÖN KUNNOSTA JA KIIIREELLISET KORJAUSTARPEET	3
1.1.1 PIHA-ALUEET	3
1.1.2 RAKENNUKSEN ULKOPUOLISET OSAT	3
1.1.3 YLEISTILAT	3
1.1.4 HUONEET	3
1.1.5 LVI-JÄRJESTELMÄT	4
1.1.6 SÄHKÖ- JA TIETOTEKNISET JÄRJESTELMÄT	4
1.2 KIIINTEISTÖN PTS EHDOTUS ELI SELVITYS KIIINTEISTÖN KORJAUSTARPEESTA	4
2. KUNTOARVION LÄHTÖTIEDOT	5
2.1 KIIINTEISTÖN PERUSTIEDOT	5
2.2 KORJAUSHISTORIA	5
2.3 ASIAKIRJALUETTELO	5
2.4 KUNTOARVION TOTEUTUS	5
2.5 KÄYTTÄJÄKYSelyn KESKEISET TULOKSET	6
2.6 LAUSUNNON TEKIJÄ	6
3 KUNTOARVION TULOKSET	7
3.1 ALUERAKENTEIDEN JA RAKENNUSTEKNIIKAN KUNTOARVIO	7
3.2 TILOJEN RAKENNUSTEKNINEN KUNTOARVIO	15
3.2.1 YLEISTILAT	15
3.2.2 HUONETILAT	17
3.3 LVI-JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO	19
3.4 SÄHKÖ- JA TIETOTEKNISTEN JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO	21
5. ENERGIATALOUDEN ARVIOINTI	23
6. RAPORTIN LUOVUTUS	23
LIITTEET: Pitkän tähtäimen suunnitelma LIITE 1	

JOHDANTO

Tässä kuntoarvioraportissa käsitellään Turun kaupungin Kärsämäen koulun rakennus 1 tilannetta, kuntoa ja käyttöä. Raportissa esitetään ja ehdotetaan lisätutkimuksia ja kunnossapitotoimenpiteitä sekä käydään läpi uusimistarpeet. Kuntoarviota hyödynnetään kiinteistön kunnossapitosuunnitelman ja korjausohjelman laadinnassa.

Kiinteistönomistaja laatii, tai laadituttaa kunnossapitosuunnitelman kuntoarvion ja tarvittavien lisätutkimusten perusteella. Korjausohjelmassa otetaan huomioon paitsi rakennuksen teknisestä kunnosta, myös tilojen käyttötarkoituksen muutoksesta, käyttäjien toiveista tms. syistä aiheutuvat kunnostus- ja muutostarpeet ja sovitetaan ne taloudellisiin resursseihin.

Raportissa ei oteta kantaa mahdollisiin tilamuutoksiin eikä käyttötarkoituksen muutoksiin, joten ne kiinteistönomistajan tulee selvittää ja ottaa huomioon lopullista korjausohjelmaa laatiessaan.

Kiireelliset toimenpiteet

Raportin yhteenveto-osan alussa on tiivistelmä kiinteistön arvioidusta kunnosta ja kiireellisistä toimenpiteistä.

Kuntoarvion tulosten esittely

Kuntoarvion tuloksia käsittelevissä luvuissa on noudatettu seuraavaa esitysjärjestystä:

- Ensimmäisessä kuvataan olemassa olevan järjestelmän perustiedot ja ominaisuudet.
- Seuraavaksi todetaan nykytilanne ja kohteessa tehdyt havainnot.
- Lopuksi annetaan toimenpide-ehdotukset. Ehdotuksiin ei ole sisällytetty vuosittain toistuvia huoltotoimenpiteitä, mutta kiireelliset tekemättömiksi todetut huoltotoimenpiteet on esitetty

Suosittellemme 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-18-11087 liike- ja palvelukiinteistön kuntoarvio mukaisesti.

5 = uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana

4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 10 vuoden kuluessa

3 = tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 10 vuoden kuluessa

2 = välttävä, peruskorjaus 5 vuoden kuluessa tai uusiminen 10 vuoden kuluessa

1 = heikko, uusitaan 5 vuoden kuluessa.

1. YHTEENVETO

1.1. YHTEENVETO KIINTEISTÖN KUNNOSTA JA KIIREELLISET KORJAUSTARPEET

1.1.1 PIHA-ALUEET

Piha-alueen vedenpoisto on välttävissä kunnossa. Piharakennuksen viereen olevalle parkkipaikalle kertyy iso lammikko. Koulun pihalla on putoamisvaara keinun viereisen kiviaidan kohdalla.

Kiireelliset toimenpiteet:

- ✓ Pihan vedenpoistoon tarvittava suunnittelu ja maanpinnan korjaaminen.
- ✓ Aidan rakentaminen keinun viereen.

1.1.2 RAKENNUKSEN ULKOPUOLISET OSAT

Sokkeleiden kunto on ulkoisesti hyvä. Ikkunat ovat välttävissä kunnossa. Vesikatto on hyväkuntoinen. Puujulkisivu on ulkoisesti tyydyttävässä kunnossa.

Kiireelliset toimenpiteet:

- ✓ Ei kiireellisiä toimenpiteitä.

1.1.3 YLEISTILAT

Tilat ovat pääosin välttävissä kunnossa.

Kiireelliset toimenpiteet:

- ✓ Kuluneiden pintojen uudelleen maalaus.

1.1.4 HUONEET

Luokahuoneet ovat pinnoiltaan pääsääntöisesti välttävissä kunnossa. Pinnat ovat vanhoja ja kuluneita.

Henkilökunnan kertoman mukaan luokkatiloissa on huono sisäilma. Yhdessä luokassa todettiin tunkkainen ilma.

Kiireelliset toimenpiteet:

- ✓ Painovoimaisen ilmanvaihdon muuttaminen koneelliseksi.
- ✓ Kuluneiden pintojen uudelleen maalaus.

1.1.5 LVI-JÄRJESTELMÄT

Luokkahuoneissa on aistinvaraisesti heikko sisäilma. Luokkatilojen sopivan lämpötilan ylläpitäminen on vaikeaa. Viemärien kuntoa ei voitu arvioida.

- ✓ Painovoimaisen ilmanvaihdon muuttaminen koneelliseksi.
- ✓ Viemärien kuvaus.

1.1.6 SÄHKÖ- JA TIETOTEKNISET JÄRJESTELMÄT

Sähkö ja tietotekniset järjestelmät ovat ulkoisesti tyydyttävässä kunnossa. Sulaketaulua ei ole sijoitettu lukittuun kaappiin.

Kiireelliset toimenpiteet:

- ✓ Ei kiireellisiä toimenpiteitä.

1.2 KIINTEISTÖN PTS EHDOTUS ELI SELVITYS KIINTEISTÖN KORJAUSTARPEESTA

Rakennuksen ylläpitoa ohjaava pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma on esitetty liitteessä 1. Suositusten mukaan kiinteistön kunnossapitoarvio tulisi toistaa viiden vuoden välein. Liitteessä esitetyt yksityiskohtaisemmat kuvaukset on esitetty kutakin rakennetta tai järjestelmää koskevassa luvussa.

2. KUNTOARVION LÄHTÖTIEDOT

2.1 KIINTEISTÖN PERUSTIEDOT

Rakennustyyppi	Koulu
Rakennusvuosi	1888
Rakennukset	1 kpl
Kerrokset	1 kpl
Kellarikerrokset	- kpl
Kerrosala	816 m ²
Tilavuus	2913 m ³
Autotallit	- kpl
Hissit	- kpl
Saunat	- kpl
Väestönsuojat	- kpl



2.2 KORJAUSHISTORIA

- 1996 julkisivutoimenpide.
- 1986 muutos keittiö.

2.3 ASIAKIRJALUETTELO

Käytössä olleet seuraavat asiakirjat:

- Pohjakuvia
- Rakennekuvia
- Perustietolomake

2.4 KUNTOARVION TOTEUTUS

Kuntoarvion laadinnassa on noudatettu ohjekortissa RT-11086 liike- ja palvelukiinteistön kuntoarvio suoritusohje esitettyä nimikkeistöä. Otsikoissa olevat tunnuksat viittaavat tähän nimikkeistöön. Raportin otsikointi ja käsittelyjärjestys ovat ohjekortin mallisisällösluettelon mukaiset. Rakennuksen kulu-
tustiedot löytyvät kaupungin järjestelmästä.

2.5 KÄYTTÄJÄKYSÉLYN KESKEISET TULOKSET

Kirjallista käyttäjäkyselyä ei tehty. Kohteessa haastateltiin henkilökuntaa ja huoltomiestä.

LUOKKATILAT JA KÄYTTÄVÄT

Opettajien mukaan koulun luokissa on heikko sisäilma. Henkilökunta haluaa koneellisen ilmanvaihdon. Tilat ovat monissa kohdissa kuluneita ja vanhoja. Sopivan lämpötilan ylläpitäminen on vaikeaa.

Palohälyttimiä pyydetään kouluun lisää.

Kesäaikana eteläpuolen luokissa on kuuma

Oppilaiden ulkovessojen kunto on heikko.

PIHA-ALUEET

Parkkipaikalla ja pihalla esiintyy lammikoitumista.

2.6 LAUSUNNON TEKIJÄ

Nimi:	Puhelin:	E-mail:
Tero Palin	0400394425	tero@turunkuntotutkimus.fi
Y-tunnus:	Yritys:	Yrityksen osoite:
2704633-2	Turun Kuntotutkimus Oy	Kärsämäentie 35
Postinumero:	Postitoimipaikka:	www-sivu:
20360	TURKU	turunkuntotutkimus.fi

3 KUNTOARVION TULOKSET

3.1 ALUERAKENTEIDEN JA RAKENNUSTEKNIIKAN KUNTOARVIO

VIHERRAKENTEET

Kuntoluokka 3.

Nurmikkoalueet, puusto ja kasvillisuus ovat tyydyttävässä kunnossa. Viheralueita on pihalla ja rakennuksen ympäristössä paljon.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Viheralueita.



Ympäristön viheralueita.

PÄÄLLYSRAKENTEET

Kuntoluokka 2.

Parkkialueelle lammikoituu vettä opettajien mukaan erittäin paljon.

Toimenpide-ehdotukset:

✓ Parkkialueen maanpinnan korjaus veden poisjohtamiseksi.



Parkkialueen viereen muodostuu lammikoita.



Ajoväylän vedenpoistoa.

ALUEVARUSTEET

Kuntoluokka 3.

Pihalla olevien leikkilinjoiden arviointi ei kuulu kuntoarvionpiiriin. Keinun vieressä on kivimuri, josta on putoamisvaara.

Kattovedet ja pihavedet johdetaan maan pinnalla alueen portin ohitse kärsämäentielle. Portin kohdalla tapahtuu veden aiheuttamaa eroosiota.

Alueen länsipuolen puisia aitoja on uusittu, mutta eteläpuolen aita on paikoin huonossa kunnossa. Varsinkin alueen sisääntulon kohdalla aidat ovat heikossa kunnossa.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Aidan rakentaminen keinun viereen.
- ✓ Pihan vedenpoistoon tarvittava suunnittelu ja maanpinnan korjaaminen.
- ✓ Huonokuntoisten aitojen uusiminen.



Pihan kivimuurin päältä on putoamisvaara.



Pihan vedenpoistoa.

SOKKELIT

Kuntoluokka 2.

Rakennuksen 1 kivisokkelit ovat ulkoisesti hyvässä kunnossa.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Rakennuksen sokkeli.



Rakennuksen kivisokkeli.



Alapohjan tuuletus on aistivaraisesti riittävä.



Kattovedet kastelevat osittain sokkelirakennetta.

PERUSTUKSET

Rakennuksen runko on perustettu silmämääräisesti ainakin osittain kallion varaan. Rakennus on perustettu kivilatoimien varaan.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Kivilatomo alapohjassa.

ALAPOHJARAKENNE

Kuntoluokka 3.

Alapohjarakenteena on puulankut. Lankut ovat ulkoisesti tyydyttävässä kunnossa. Alapohjassa todettiin aistinvaraisesti riittävä tuuletus. Alapohjassa todettiin romutavaroita.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Alapohjasta on poistettava romutavarat.



Alapohjassa on jonkin verran romutavaraa.

RAKENNUSRUNKO

Kuntoluokka 3.

Rakennuksen runko on tyydyttävän kuntoinen. Rakennuksen runko on hirsirakenteinen.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.

JULKISIVUT

Kuntoluokka 3.

Koulurakennus on puurakenteinen ja alaosaltaan osittain myös tiilirakenteinen. Puurakenne on tyydyttävän kuntoinen ja tiilirakenne on tyydyttävän kuntoinen.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Rakennuksen julkisivua.



Tiilijulkisivu on ulkoisesti tyydyttävän kuntoinen.



Ulkolaudoitus on tyydyttävässä kunnossa.



Etupihan julkisivua.

IKKUNAT

Kuntoluokka 2.

Ikkunat ovat puupuitteisia. Sisäpuiteessa on erillislasi ja ulkopuiteessa on erillislasi. Ikkunoissa ei ole vesipeltejä. Ikkunat ovat pääosin välttävissä kunnossa.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Ikkunoiden huoltomaalaus tulee tehdä 2. vuoden kuluessa.



Ikkunanmaali hilseilee useissa paikoissa.



Ikkunanmaali hilseilee useissa paikoissa.

ULKO-OVET

Kuntoluokka 2.

Ulko-ovet ovat välttävissä kunnossa. Ulko-ovien maali hilseilee ovien sisäpuolelta paljon. Joissakin kohdissa ulko-ovien ulkopuolella hilseilee maali.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ulko-ovien korjausmaalaus.



Ulko-ovia.



Koulun ulko-ovi.

VESIKATTOKuntoluokka 4.

Vesikatto on hyvässä kunnossa. Koulurakennuksessa on harjakatto, katemateriaalina on pelti. Kattoa on korjattu aikaisemmin lähivuosina. Peltikatteen tekninen käyttöikä on tavallisesti 30-50 vuotta.

Toimenpide-ehdotukset.

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Vesikaton yleiskuva.



Vesikatto on hyvässä kunnossa.



Kouruissa on vähän lehtiä tms.



Vesikaton yleiskuvaa.



Vesikatto on hyvässä kunnossa.



Vesikaton yleiskuvaa.



Yläpohja on tyydyttävässä kunnossa.



Yläpohjan harvalauditus.

YLÄPOHJA

Kuntoluokka 3.

Yläpohja on tyydyttävässä kunnossa silmämääräisesti. Vesivuotoja ei todettu silmämääräisesti. Yläpohjassa on puiset kattokannakkeet. Vesikatteen alla on harva laudoitus. Yläpohjantuuletus järjestetty räystäiltä. Tuuletus todettiin aistinvaraisesti riittäväksi.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.

VESIKATTOVARUSTEET

Kuntoluokka 4.

Vesikatolla on vesikattovarusteita. Jalkarännejä on asennettu räystäälle. Huoltotasoiksi on asennettu kattosilloja. Turvavaljaiden kiinnityspisteitä ei todettu.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Kattopollareiden asentaminen.



Vesikaton yleiskuva.



Vesikaton yleiskuva.

3.2 TILOJEN RAKENNUSTEKNINEN KUNTOARVIO

3.2.1 YLEISTILAT

SISÄÄNKÄYNNIT, AULAT JA KÄYTÄVÄT

Kuntoluokka 2.

Rakennuksen yleistilat ovat välttävissä kunnossa. Seinien maali hilseilee monissa paikoin. Lattialaatat ovat vanhoja.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Suositellaan tilojen pintamateriaalien uusimista ja pintojen korjausmaalausta.

VARASTOT, SIIVOUSSHUONE JA MUUT YLEISTILAT

Kuntoluokka yleistilat 2.

Tilojen kunto on välttävä. Seinien maali hilseilee monissa paikoin. Lattialaatat ovat vanhoja.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Suositellaan tilojen pintamateriaalien uusimista ja pintojen korjausmaalausta.



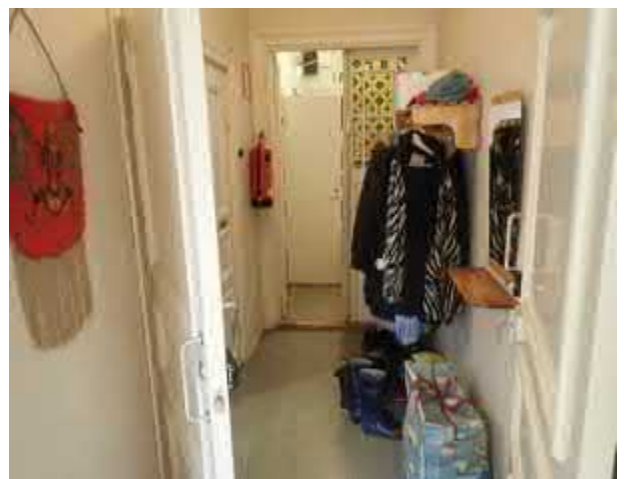
Tuulikaappi on välttävissä kunnossa.



Käytävä on tyydyttävässä kunnossa.



Eteisaulan pinnat ovat kuluneita.



Sisääntuloaula on siisti.



Aulatilat ovat välttävässä kunnossa.



Siivouskomero on välttävässä kunnossa.

3.2.2 HUONETILAT

LUOKKAHUONEET

Kuntoluokka 2.

Luokkahuoneissa on haastattelun mukaan huono sisäilma. Käytävän vieressä olevassa luokassa todettiin aistinvaraisesti huono sisäilma.

Luokkatilojen lattiamateriaali on muovimatto. Muovimatot ovat pääasiallisesti vanhoja. Atk-luokassa on uudehko muovimatto.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Koneellisen ilmanvaihdon asentaminen luokkahuoneisiin.
- ✓ Tilojen pintamateriaalin uusiminen ja pintojen korjausmaalauk.



Atk-luokka on tyydyttävässä kunnossa.



Luokkahuoneet ovat ulkoisesti välttävässä kunnossa.

KEITTIÖ

Kuntoluokka 3.

Keittiön kunto on tyydyttävä. Keittiön lattia on tyydyttävän kuntoinen. Keittiön seinien pinnat ovat tyydyttävän kuntoiset.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Keittiön lattia on tyydyttävässä kunnossa.



Keittiön kunto on tyydyttävä.

SANITEETTITILAT JA PESUHUONEET

Kuntoluokka 2.

Saniteettitilat ja pesuhuoneet ovat välttävässä kunnossa. Oppilaiden wc-tilat ovat n. 30 v. vanhoja. Märkätilojen lattiapinnoitteena ja seinäpinnoitteena on laatoitus.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Oppilaiden wc-tilat suositellaan kokonaisuudessaan uusittavaksi.



Saniteetitilat ovat välttävässä kunnossa.



Saniteetitilat ovat välttävässä kunnossa.

3.3 LVI-JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO

LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

Kuntoluokka 2.

Lämmönlähteenä on sähkölämmitys. Tarkasteluhetkellä lämmityksen toiminnassa ei havaittu puutteita.

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.

LÄMMÖNLUOVUTUS

LÄMMITYSPATTERIT

Kuntoluokka 3.

Lämmönjako on toteutettu sähkölämmitteisin seinäpatterien. Kakluuniunien lämmitys on toteutettu sähkövastuksin. Patterit ovat arviolta n. 30 v. vanhoja. Osa pattereista ovat uudempia. Määräaikaisesta sähkö tarkastuksesta ei ole tietoa.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.



Lämmityspatterit ovat paikoin uusittu luokissa.



Kakluunit lämmitetään sähkövastuksin.

VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄT

Viemärit kuntoluokka 2.

Käyttövesiputket kuntoluokka 2.

Käyttövesiputkiston materiaalina on kupari. Tarkastuksen yhteydessä ei havaittu käyttövesiputkiston vuotoja tai viitteitä sellaisesta. Putkistot kulkevat osin rakenteissa. Vesi- ja viemäriputkien ikä ei ole tiedossa. Pohjaviemäri on muovirakenteinen.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Viemäriputkiston kuntoa selvitetään kuvaamalla putkisto.

VESI-JA VIEMÄRIKALUSTEET

Kuntoluokka 3.

Vesi- ja viemärikalusteita tutkittiin silmämääräisesti. Vesi- ja viemärikalusteet ovat pääasiallisesti n. 15-30 vuotta vanhoja. Vesi- ja viemärikalusteet ovat kunnoltaan tyydyttävät.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Vanhempien vesi- ja viemärikalusteiden uusiminen tarvittaessa.

ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ

Kuntoluokka 3.

Koulurakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä. Koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä on asennettu alakerran pukuhuonetiloihin. Luokissa on henkilökunnan mukaan huono sisäilma.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Koneellisen ilmanvaihdon asentaminen.



Painovoimainen ilmanvaihto.

3.4 SÄHKÖ- JA TIETOTEKNISTEN JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO

SÄHKÖISTYS

Kuntoluokka 3.

Luokkien pistorasiat ja pinta-asennukset ovat ulkoisesti tyydyttävässä kunnossa. Kaikki nähdyt pistorasiat ovat maadoitettuja. Valaistus luokissa on tyydyttävä. Eteistilassa valaistus on välttävän kuntoinen. Osa lämpöpattereista on n. 30 v. vanhoja. Alakerran sulaketaulun ympäriltä puuttuu lukittu kaappi.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Sähkökeskusten lämpökamerakuvaus.
- ✓ Sähköpattereiden uusiminen.
- ✓ Sähkölaitteiden määräaikaistarkastuksen tekeminen.
- ✓ Sähkökeskusten uusiminen nykyaikaisiin.

- ✓ Sähkökeskuksen ympärille lukitun kaapin asentaminen.



Vanha Sähkökeskus.



uudehkoja pistorasioita.

VALAISIMET

Kuntoluokka 3.

Sisätilojen valaistus on riittävä luokkien osalta. Eteisessä valaistus on heikko. Ulkoalueiden valaistus on välttävä pimeänä aikana.

Toimenpide-ehdotukset

- ✓ Ulkovalaistuksen lisääminen heikkoihin kohtiin.
- ✓ Eteisen valaistuksen parantaminen.



Eteisaulan valaistus on välttävä.



Piha-alueen valaistus on heikko.

TIETOTEKNISET JÄRJESTELMÄT

Kuntoluokka 3.

Rakennuksessa on langaton netti. Wlan-tukiasemat on asennettu kouluun. Käyttäjäkyselyn mukaan järjestelmässä ei ole havaittu puutteita.

Toimenpide-ehdotukset

✓ Ei toimenpide-ehdotuksia.

5. ENERGIATALOUDEN ARVIOINTI

Vedenkulutus v. 2019 oli 179,9 l/m³/a. Vesijohtoverkoston painetaso on hanavirtaamien perusteella oikealla tasolla.

✓ Vesi- ja viemärikalusteita uusittaessa kannattaa suosia vettä säästäviä malleja.

6. RAPORTIN LUOVUTUS

Saaja:	
Ilkka Vellonen, Turun kaupunki	
Paikka:	Päivämäärä:
TURKU	24.1.2020

Allekirjoitus:

Turun Kuntotutkimus Oy

Tero Palin, DI