

Kiinteistön PTS

Hämeenlinnan kaupunki
Hauhon paloasema
Hauhontie 44
14700 Hauho

Päiväys	28.6.2022
Tekijät	Johanna Kasurinen
Tarkastaja	Tuomas Nykyri
Projektinnumero	K22722

Sisällys

1	Yhteystiedot.....	1
1.1	Kohde	1
1.1.1	Tilaaaja	1
1.1.2	Kuntoarvion suorittaja.....	1
2	Yleistä.....	2
2.1	Yleistietoja	2
2.2	Kuntoarvion laajuus, tarkoitus ja tavoite	3
2.3	Lähtötiedot	3
2.4	Tiedossa olevat suurimmat korjaukset	4
3	Kiinteistön PTS	4
3.1	Rakennetekniikka.....	4
3.1.1	Keskeiset havainnot.....	4
3.1.2	Akuutit korjaustarpeet.....	6
3.1.3	Lisätutkimustarpeet	6
4	Toimenpide-ehdotukset.....	6
5	Liitteet	6



1 Yhteystiedot

1.1 Kohde

Hauhon paloasema

Hauhontie 44

14700 Hauho

1.1.1 Tilaaja

Hämeenlinnan kaupunki

Tilapalvelut

Timo Kujanpää

1.1.2 Kuntoarvion suorittaja

Sitowise Oy

puh 020 747 6000

Linnoitustie 6

02600 Espoo

Rakennetekniikka

Johanna Kasurinen, ins. AMK

puh 040 772 167

email johanna.kasurinen@sitowise.com



2 Yleistä

2.1 Yleistietoja

Tarkastuksen kohteena on vuonna 1963 valmistunut rakennus, jossa toimii paloasema. Rakennuksen toisessa päässä on yksikerroksinen autohalli ja rakennuksen toisessa päässä on kaksi kerrosta (kellari+1). Kellaritiloissa on sauna- ja pesutilat, varastotilaa sekä lämmönjakohuone. Ensimmäisessä kerroksessa on paloaseman yhteiskäyttötiloja (toimistotilaa, keittiö, kuntosali, wc-tilat, sähköpääkeskus).

Rakennuksessa on maanvarainen alapohja. Rakennuksen perusmuuri on betoni-rakenteinen. Ulkoseinät ovat tiilimuuratut ja ikkunat ovat kaksilasisia ja -puitteisia puuikkunoita. Rakennuksen väli- ja yläpohja on arviolta betonirakenteisia ja vesikattona on konesaumattu peltikatto.

Kiinteistön yleis- ja laajuustiedot on saatu tilaajan toimittamista lähtötiedoista.

Käyttötarkoitus	paloasema
Rakennustyyppi	yhdyskuntarakenne ja ympäristö
Valmistunut	1963
Rakennuksia	1 kpl
Kerrosluku	1-2
Kerrosala	439 m ²
Tilavuus	ei tiedossa
Ilmanvaihto	ei tiedossa
Lämmitys	kaukolämpö





Yleiskuva kohteesta

2.2 Kuntoarvion laajuus, tarkoitus ja tavoite

Kiinteistölle suoritettiin tarkastus rakennetekniikan osalta kuntoarvion suoritusohjeiden (RT 103079) mukaisessa laajuudessa PTS-ehdotusta varten. Sisältö poikkeaa normaalista kiinteistön kuntoarviosta.

Kuntoarvion tavoitteet:

- määrittää akuutit korjaustarpeet
- keskeiset havainnot perustuen lähtötietoihin sekä havaintoihin
- määrittää mahdolliset lisätutkimustarpeet
- PTS-ehdotus seuraavalle 10-vuodelle

Kiinteistön kierros suoritettiin rakennetekniikan asiantuntijan toimesta 7.6.2022.

2.3 Lähtötiedot

- Tehdyt vuosikorjaukset 29.3.2022
- Arkkitehtipiirustuksia 2 kpl

Lisäksi kiinteistökierroksen yhteydessä haastateltiin kohteen huoltomiestä.



2.4 Tiedossa olevat suurimmat korjaukset

• Rakennettu	1963
• Julkisivun puurakenteiden huoltomaalaus	2012
• Ajoneuvohallin lattian maalaus	2012
• Sadevedenohjaus, patolevyt ja salaojat	2021
• Saunatilan, pesuhuoneen ja pukuhuoneen remontti	2021

3 Kiinteistön PTS

3.1 Rakennetekniikka

3.1.1 Keskeiset havainnot

Kohteen piha-alueet ovat asfalttia ja soraa. Asfaltoitu alue on rakennuksen etupihalla ja asfaltoidun alueen sekä rakennuksen välissä on sorakaistale. Asfaltissa havaittiin halkeilua. Autohallien edustalle valetuissa betonisissa ajoluiskissa havaittiin halkeamia sekä lohkeamia. Piha-alueille suositellaan kunnostustoimenpiteitä tarkastelujakson alkupuolella. Sorakaistale suositellaan asfaltoitavaksi, asfaltoitujen alueiden paikalliset vauriot korjattavaksi sekä betoniset ajoluiskat suositellaan korjattavaksi.

Lähtötietojen perusteella rakennukselle on tehty kuivatuskorjaus vuonna 2021. Korjaustyön laajuus ei ole selvillä, mutta havaintojen perusteella työn yhteydessä rakennuksen perusmuuri on varustettu patolevyllä, vesikaton sadevedet on ohjattu syöksyputkista rännikaivoihin ja salaojajärjestelmä on uusittu. Salaojajärjestelmä suositellaan huuhdeltavan ja kuvattavan 5 vuoden välein, joten tarkastelujakson aikana suositellaan varauduttavan salaojajärjestelmän kuvaukseen ja huuhteluun. Samassa yhteydessä suositellaan huuhdeltavan myös sadevesijärjestelmä

Autohallin maanvastaisessa betonilaatassa, maanvastaisissa seinissä sekä ulko- ja väliseinissä havaittiin yksittäisiä halkeamia, jotka ovat arviolta syntyneet rakenteiden lämpö- ja kosteusliikkeistä. Yksittäiset halkeamat suositellaan korjattavan mahdollisten tilakorjausten yhteydessä.

Rakennuksen sokkelit ovat paikallavalettuja betonisokkeleita, joiden ulkopinnassa on rappaus ja maalipinta. Maalipinta hilseilee paikoin voimakkaasti ja rappauksessa havaittiin paikoin halkeilua. Sokkeleiden pinnoituskorjauksiin suositellaan varauduttavan tarkastelujakson alkupuolella.

Rakennuksen tiilimuuratuissa julkisivuissa havaittiin yksittäisiä halkeamia ja paikallista tiilien rapautumaa (sijoittuu pääosin paloaseman torniin) sekä paikallisia vaurioita muuraussaumoissa. Havaintojen perusteella julkisivuille suositellaan kevyttä huoltokunnostusta tarkastelujakson aikana, jossa paikalliset vauriot korjataan.



Ikkunoiden ulko- ja sisäpuutteissa havaittiin vaurioita; maalipinnoissa on halkeilua sekä hilseilyä ja puuosissa on haristumaa. Ulkopuitteiden vauriot ovat pidemmälle edenneitä ja sisäpuutteissa vauriot ovat pääosin kevyitä. Ikkunoiden vesipeltien maalipinta hilseilee paikoin voimakkaasti, peltien kallistukset ovat paikoin puutteellisia ja liittymät ulkoseinärakenteisiin epätiivitä. Tarkastelujakson alkupuolella suositellaan varauduttavan ikkunoiden huoltokunnostuksiin (huoltomaalaus, peltien kaatojen korjaus, käyntisovitus ja tiivistys). Rakennuksen puupaneloitujen ulko-ovien pinnoissa on hieman ikääntymisen merkkejä. Lähtötietojen perusteella kohteen tallin ovet tullaan tiivistämään vuoden 2022 aikana. Ulko-oviin ei kohdistu merkittäviä korjaustoimenpiteitä tarkastelujakson aikana, mutta kevyisiin huoltoihin ja kunnostuksiin suositellaan varauduttavan.

Rakennuksessa on konesaumattu peltikatto, joka on uusittu havaintojen perusteella ajansaatossa, mutta korjauksen ajankohta ei ole tiedossa. Korjauksen yhteydessä osa aluslaudoituksista on uusittu. Puisissa kattokattajissa, ruodelaudoituksissa tai peltikatteen pinnoitteessa ei havaittu merkittäviä vaurioita. Havaitut paikalliset kosteusjäljet ovat arviolta aiheutuneet ennen katteen uusimista. Räystäspellityksissä sekä räystäskourun kiinnikkeissä havaittiin korrosiovaurioita. Vesikaton räystäs- ja otsalautojen maalipinta hilseilee voimakkaasti ja puuosissa on paikoin vaurioita. Vesikaton suositeltu huoltomaalausväli on noin 10...15 vuotta, joten tarkastelujakson aikana suositellaan varauduttavan vesikaton huoltomaalaukseen sekä liittyvien rakenteiden huoltokorjauksiin. Räystäiden puupinnoille suositellaan huoltomaalauksia. Huoltomaalauksen yhteydessä on suositeltavaa varautua lahonneiden räystäslautojen paikallisiin uusimisiin. Lisäksi vesikatolle suositellaan säännöllisiä tarkastuksia läpivientien, katteen kunnon ja liittymien osalta 3 vuoden välein. Mahdolliset vesikaton kunnostukset toteutetaan tarkastusten perusteella.

Lattian pintamateriaaleina on vinyylilaattoja sekä muovimattoja. Rakennuksen lattioiden pintamateriaalit ovat pääosin ikääntyneitä, mutta ehjiä. Kuntosalina toimivan tilan muovimatto on revennyt muutamasta paikasta, joka voi aiheuttaa kompastumisriskin. Kuntosalin lattian pintamateriaalit suositellaan uusittavan tarkastelujakson alkupuolella. Ikkunoiden pielissä havaittiin maalipinnan vaurioita. Kiinteissä kalusteissa, kynnyksissä, ovien karmeissa, lattialistoissa jne. havaittiin tavanomaisia ikääntymisen merkkejä (mekaanista kulumaa, likaantumista). Tilavarusteet ovat ikääntyneitä. Kuivissa tiloissa pintojen vaurioituminen ei aiheuta muille rakenteille vaurioriskiä, joten kunnostukset voidaan ajoittaa melko vapaasti muiden syiden perusteella.

Ajoneuvohallin lattian maalipinta on ikääntynyt. Maalipinta on kulunut ja paikoin maanvastaisessa betonilaatassa on halkeilua. Ajoneuvohallin lattia on maalattu lähtötietojen perusteella vuonna 2012. Ajoneuvohallin lattialle suositellaan pinnoituskorjausta tarkastelujakson alkupuolella. Rakennuksen sauna- ja märkätilat on saneerattu vuonna 2021 ja märkätilojen arvioitu tekninen käyttöikä on noin 30 vuotta, joten märkätiloille ei ole odotettavissa laajempia kunnostuksia vielä tällä tarkastelujaksolla.



3.1.2 Akuutit korjaustarpeet

- kuntosalin muovimaton paikkakorjaus/uusiminen

3.1.3 Lisätutkimustarpeet

- Salaojien ja sadevesijärjestelmien kuvaus ja huuhtelu

4 Toimenpide-ehdotukset

Korjaus- ja toimenpidesuosituksukset ovat esitetty erillisessä PTS-taulukossa.

5 Liitteet

Liite 1: PTS-taulukot (RAK)

Espoossa 28.6.2022

Sitowise Oy



Johanna Kasurinen, ins. AMK

Tarkastanut:



Tuomas Nykyri, ins. YAMK

