

1920 -luvulla rakennettujen vuokratalojen kuntotutkimus ja korjausehdotuksia

MAURI PIHLAJAVIITA

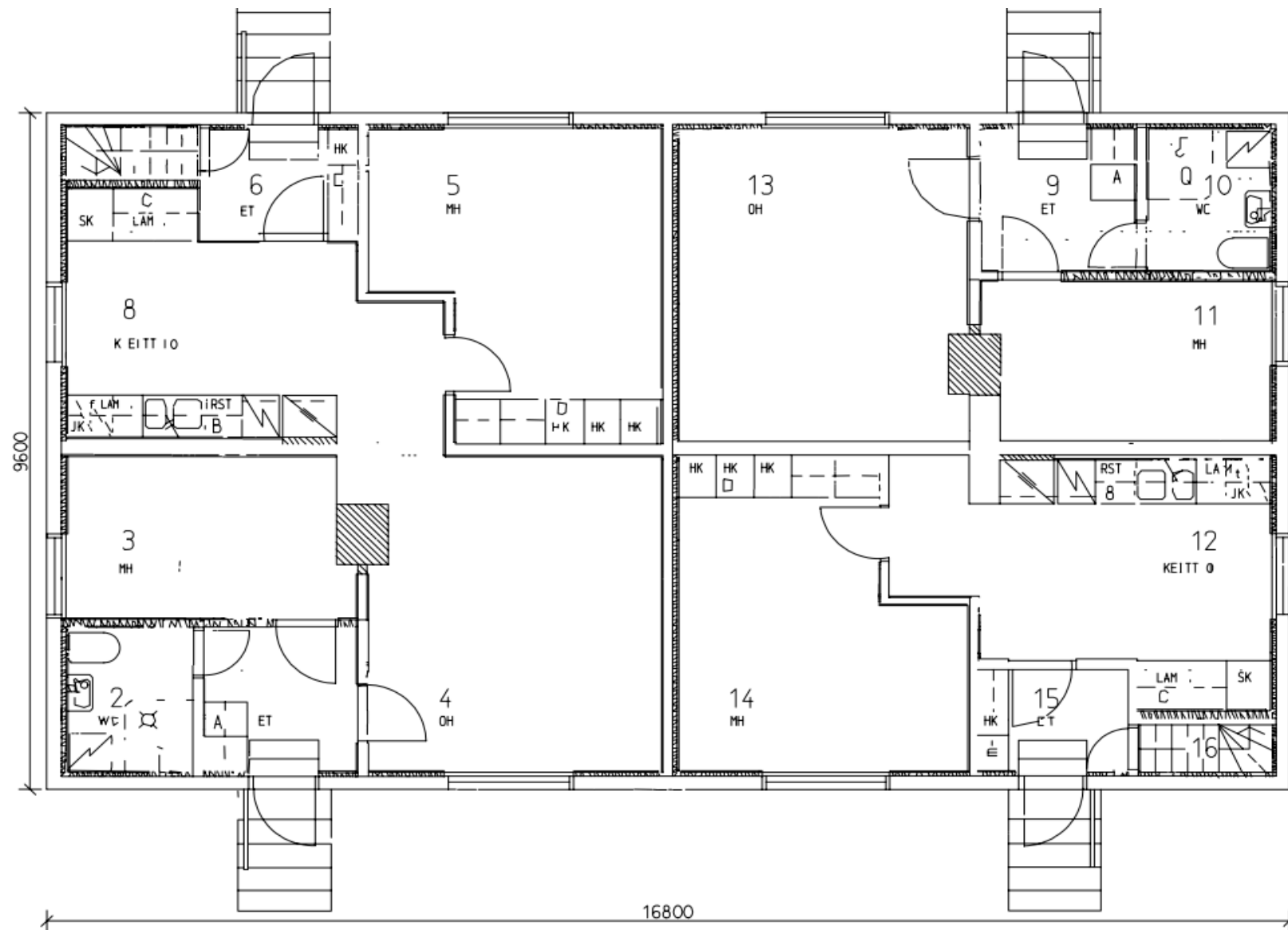
Johdanto

- ▶ Tämän kuntotutkimuksen lähtökohtana oli selvittää Porin kaupungin omistamien Sahamäenkadun 1-3, 5-7 vuokra-asuntojen rakenteiden kuntoa tulevaa myyntiä varten. Sekä laatia rakennukseen korjaus ja kunnossapito ehdotuksia. Näissä nyt tutkittavissa taloissa (4kpl) on yhteensä 10 kpl asuntoja. 6 kpl 2h+k+wc/ph+ ullakko (n.60m²+50m²) ja 4kpl 1h+k+wc/ph + ullakko (n.30m²+20m²). Huoneisto ala yhteensä n.480m² ja kerrosala n.860m². Tutkimukseen sisältyi asukaskyselyt sekä rakennetutkimukset. Rakennusta tutkittiin aistinvaraisesti, kosteus- ja lämpötilamittauksin, rakenneavauksin ja porauksin. Mikrobinäytteitä tai muita sisäilmatutkimuksia ei tässä tutkimuksessa tehty.

Julkisivukuvat



Pohjakuva



Korjaushistoriaa

- ▶ Rakennukseen on tehty vuosien mittaa erilaisia kunnostus ja muutostöitä.
- ▶ WC- ja suihkutilat on peruskorjattu 1987-1988
- ▶ Viemärit uusittu 1987-1988
- ▶ Julkisivujen kunnostuksia vuosien mittaan viimeisin 2016
- ▶ Sisätilojen kunnostuksia vuosittain, viimeisin 2017

Asukaskysely 2016

- ▶ Tässä kohteessa tehtiin 15 kohtainen asukaskysely joka lähetettiin asukkaille syksyllä 2016
- ▶ Kyselyllä oli tarkoitus selvittää asukkaiden tyytyväisyyttä ja saada pohjatietoa rakenteiden kunnosta sekä mahdollisista kosteus- ja homevaurioista
- ▶ Johtopäätöksiä kyselystä
- ▶ Tuuli- ja ulko-olosuhteet vaikuttavat rakennuksen sisäolosuhteisiin. Talvella asunnot jäähtyvät helposti ja kesällä taas lämpenevät. Rakennusten tiiveys ja heikko lämmöneristävyys vaikuttavat sisäolosuhteisiin kesällä ja talvella
- ▶ Ulko-ovet ja ikkunat ovat epätiivit useassa asunnossa. Sisätilojen pinnat osittain huonokuntoisia ja asuntojen ääneneristävyys heikko.
- ▶ Sähköpattereissa vikoja termostaatit ym. Pistorasiat puutteellisia ja kaapeliverkossa häiriöitä sekä teknisiä laitevikoja.
- ▶ Wc-tilojen pinnat yleisesti kuluneet ja huonokuntoisia sekä vesikalusteissa vuotoja
- ▶ Asukkaat pääosin tyytyväisiä asuinolosuhteisiin

Kosteusmittaukset rakennuksissa

- ▶ Ulkoseinän alapäästä purueristeestä tehtiin kosteusmittauksia
- ▶ Alapohjan eristeiden kosteusmittaukset tehtiin ryömintätilan kautta
- ▶ Pintamittaukset tehty asuntojen wc/pesuhuoneissa sekä keittiön allaskaapit ja välitilat
- ▶ Löytyi yksi suihkutilan kosteusvaurio, sekä yksi keittiön alakaapiston kosteusvaurio
- ▶ Viiltomittaukset pesuhuoneessa jossa kosteusvaurio
- ▶ Porareikämittaukset pesuhuoneessa jossa kosteusvaurio
- ▶ Kosteusvaurioitunut pesuhuone remontoitu
- ▶ Kosteusvaurioitunut keittiön alakaapissa korjattu
- ▶ Asuntojen ja ryömintätilojen ilman lämpötilojen ja kosteuden mittaukset

Rakenteet ja tekniikka

- ▶ Vesikattona saumapeltikate
- ▶ Puurunko ja purueristys, ulkovuori pystyyn laudoitettu ja rimoitettu
- ▶ Yläpohja on puurakenteinen ja purueristeinen
- ▶ Alapohja puurakenteinen ja purueristeinen, wc ja pesutilojen alapohjassa eristeenä lasivilla.
- ▶ Perustukset betonista ei salaojia tai patolevyjä
- ▶ Sisäseinät ovat lastulevyä ja kipsilevy jotka maalattu tai tapetoitu
- ▶ Lattiat lastulevyä jossa muovimatto tai laminaatti
- ▶ Märkätiloissa pääosissa muovitapetit ja -matot. Yksi pesuhuone laatoitettu

- ▶ Ilmanvaihto pääosin painovoimainen. Osassa märkätiloissa sähköiset poistoilmapuhaltimet
- ▶ Vesi ja viemäriputkisto uusittu 1987-1988
- ▶ Vesikalusteet uusittu 1987-1988 jonka jälkeen vaihdeltu rikkiäisiä uusiin.
- ▶ Lämmitysjärjestelmänä suora sähkölämmitys.
- ▶ Savupiiput, hormit ja takat. Hormit nuohottu vuosittain ja nuohooja tarkastanut takat ja hormit.

Kuntotutkimus ja korjausehdotukset

Runko, ulkovaippa ja perustukset

- ▶ Julkisivulaudoitukset (Sahamäenkatu 1 ja 3) ovat osittain huoltomaalauksen tarpeessa ja mahdollisten vaurioituneiden julkisivulaudoitusten uusiminen (1-5V).
- ▶ Rakennukset 5 ja 7 olivat julkisivuiltaa hyväkuntoiset laudoitukset pääosin uusittu vuosina 2015 ja 2016
- ▶ Lisälämpöeristää rakennukset ulkopuolelta seuraavan julkisivuremontin yhteydessä
- ▶ Vesikatoissa ruostevaurioita. Vesikattojen huoltomaalaus (1-2v) + asentaa kulkusillat ja lumiesteet
- ▶ Ikkunoiden ja ulko-ovien huoltomaalaus. Osa ulko-ovista uusittava
- ▶ Betoni sokkelit ja portaat osittain vaurioituneet sadevesien ja pakkasrapautuman johdosta. Sadevedet johdettava pois sokkelin nurkilta ja tarvittaessa salaojittaa sokkeli

Yläpohja

- ▶ Yläpohja on puurakenteinen ja purueristeinen
- ▶ Yläpohja pääosin kunnossa, pieniä kondenssiveden jälkiä
- ▶ Yläpohjan lisälämpöeristys
- ▶ Ullakkotila hyvin tuulettuva joten yläpohjanlaudoitus on pääsyt hyvin kuivumaan.

Alapohja

- ▶ Asuntojen alapohjat ovat puurakenteiset ja purueristeiset. Wc- ja pesutilojen alapohjassa on lasivilla eristys
- ▶ Alapohjat pääosin kunnossa lukuun ottamatta yhtä wc / pesutilaa joka nyt korjattu.

Sisäpinnat

- ▶ Asuntojen sisäpinnat ovat vaihtelevassa kunnossa. Toisiin asuntoihin ei olla tehty mitään kunnostustöitä 1987 jälkeen. Muutamat asunnot taas olivat erittäin siistissä ja hyvässä kunnossa
- ▶ Asuntoja on maalattu ja tapetoitu sekä lattiapäällysteitä vaihdettu rikkoutuneiden tilalle
- ▶ Keittiön kaapistot ovat pääosin vanhat kuluneet ja saranat heikkokuntoisia

Märkätilat

- ▶ Asuntojen Wc ja suihkutilat olivat myös vaihtelevassa kunnossa.
- ▶ Seinissä ja lattioissa pääosin vanhat muovitapetit ja muovimatot
- ▶ Yhdessä nyt 2017 remontoidussa asunnossa on laatoitetut lattia ja seinäpinnat

Ilmanvaihto

- ▶ Rakennuksissa painovoimainen ilmanvaihto. Osassa wc / pesuhuoneita on asennettu koneellinen poistoilmanpuhallin.
- ▶ Ilman poisto huonetiloista tapahtuu keittiö huuvan ja takkojen hormien kautta
- ▶ Ilmanvaihtoa tulisi tarkastella kokonaisuudessaan ja rakentaa nykyaikainen huonekohtainen ilmanvaihto. Ilmanvaihtoa suunnitelle pitää kuitenkin huomioida vanhan rakennuksen tiiveysongelmat

Vesi- ja viemäriputkisto

- ▶ Vesi- ja viemäriputkisto on uusittu 1987-1988. Putkisto on hyvässä kunnossa.
- ▶ Ryömintätilassa alapohjan alapuolella kulkevat viemäriputkien eristeet tulisi pinnoittaa esim. PVC pinnoitteella

Vesikalusteet ja laitteet

- ▶ Vesikalusteet uusittu 1987-1988, jonka jälkeen niitä on korjattu ja uusittu aina tarpeen mukaan
- ▶ Olisi hyvä tarkastaa vesikalusteiden kunto, sekä uusia vialliset kalusteet sekä laitteet

Lämmitysjärjestelmä

- ▶ Lämmitysjärjestelmänä toimii suora sähkölämmitys
- ▶ Osassa asunnoista on vielä 1980- luvun sähköpattereita ja lisälämmityksenä asunnoissa on muuratut takat sekä keittiöissä puuhellat
- ▶ Sähköpatterit tulisi tarkistaa mm. termostaatit ja vastukset sekä uusia pattereita tarpeen mukaan

Savupiiput, hormit ja takat

- ▶ Savupiiput on nuohottu vuosittain, sekä nuohooja tarkistanut piiput, hormit ja takat.
- ▶ Muutama takoista ja hormoneista on laitettu käyttökieltoon rapautumisen vuoksi
- ▶ Savupiippuihin on asennettu suojahatut
- ▶ Rapautuneisiin savuhormeihin tulisi asentaa sisäpiiput jos takkoja halutaan käyttää

Ryömintätila

- ▶ Rakennukset Sahmäenkatu 1 ja 3 olivat maapohjaisia jossa paljon ihmisten tuomaa tavaraa sekä rakennusjätettä. Maa oli osittain pilaantunut
- ▶ Rakennukset Sahamäenkatu 5 ja 7 ryömintätilat oli puhdistettu irto- ja puutavarasta sekä ryömintätilaan oltiin asennettu sarakerros kapillaarikatkoksi

Kunnossapitoehdotukset

- ▶ Vesikattojen pesu säännöllisesti
- ▶ Samalla tarkistetaan vesikaton kunto ruostevauriot, kulkusillat ym.
- ▶ Vesirännien, jalkarännien ja syöksytorvien puhdistus sekä kunnan tarkistus
- ▶ Salaojien huuhtominen ja toimivuuden tarkistus
- ▶ Ikkunoiden ja ovien tiiveys / tiivistys
- ▶ Vesipeltien kallistukset
- ▶ Julkisivujen ym. ulkorakenteiden puhdistus ja kunnan tarkistus
- ▶ Hormien ja tulisijojen nuohous ja tarkistus
- ▶ LVIS- laitteistojen säännöllinen huolto ja tarkistus