

PTS-ohjelman mukaiset saneerausinvestoinnit

Elymltk 30.01.2024 § 6
710/10.03.02.02/2023

Valmistelija

kiinteistöpäällikkö Laaksonen Harri

Pitkántähtäimen huolto- ja kunnossapitosuunnitelma kattaa normaalisti 10 vuoden ajanjakson ja sitä päivitetään vuosittain tehtävien rakennusten kuntoarvioiden ja -tutkimusten perusteella. Suunnitelmassa pyritään hakemaan korjauksille se ajankohta, jolloin suurin osa kulloinkin peruskorjattavista rakennusosista on teknisen käyttöikänsä loppupäässä, mutta kunnossapidon kustannukset tai vikaantuminen ei ole kohonnut liian korkealle. PTS-suunnitelman hankkeita myös jaksotetaan toteutettavaksi esimerkiksi tilamuutosten yhteydessä.

Loimaan kaupungin talousarviossa on varattu vuodelle 2024 rakennusten pitkántähtäimen huolto ja kunnossapitosuunnitelman mukaisiin investointeihin yhteensä 350.000,00 euroa.

Esitetyllä määrärahalta on tarkoitus toteuttaa elinympäristölautakunnan päättämiä peruskorjauksia ja korjaushankkeita.

Vuodelle 2024 esitetään tehtäväksi seuraavia, PTS-ohjelman mukaisia peruskorjauksia:

Heimolinna

- Heimolinnan pääsisäänkäynnin ja parvekkeen ja julkisivun korjaukset, jolloin rakennuksen ulkovaippa tulee kokonaisuudessaan läpikäytyä ja ulkoasu on siisti seuraavaan korjausjaksoon asti. Korjattavista rakennusosista on teetetty kuntotutkimus, jonka suosituksena on pääsisäänkäynnin osalla parvekkeen ja pylväikön perusteellinen betonikorjaus. Muun julkisivun osalla suositetaan räystäiden betonikorjauksia. Seinien osalle suositetaan myös julkisivun maalausta, mikäli seinän nykyinen kirjavuus halutaan häivyttää, mutta muuten keltaruseka pinnoite on kohtuullisessa kunnossa eikä ylimaalaus ole teknisessä mielessä vielä välttämätöntä.
- ikkunat ja ovet. Rakennuksen ikkunoita on kunnostettu käyttötalousvaroin vuonna 2023 ja tämä työ jatkuu säiden lämmitessä keväällä 2024 eikä niitä oteta tässä erikseen otettavaksi.
- kellarin sisäänkäynnin korjaus tai uusiminen
- talotekniikan uusiminen. Rakennuksen LVISA-laitteistot ovat käyttöikänsä päässä eikä vastaa enää nykypäivän toiminta- ja turvallisuusvaatimuksia. Talotekniikan osalle on tehty kuntoarvio syksyllä 2023 ja sen käsittely on vielä kesken ja vaatii tarkempaa hankesuunnittelua yhdessä käyttäjän kanssa, jolloin myös esitystekniikkaan ja sisätiloihin liittyvät korjaustarpeet voidaan ottaa huomioon.

Heimolinnan korjauksiin vuodelle 2024 esitetään sisällytettäväksi seuraavat osiot:

- o pääsisäänkäynnin ja parvekkeen täydellinen kunnostus
- o esiintymislavan ja kellarin sisäänkäyntien uusimiset
- o räystäiden ja muiden julkisivun valkoisten osien kevyempi paikkakorjaus ja huoltomaalaukset
- o sadevesijärjestelmien tarvittavat korjaukset

Edellämainittujen korjaustöiden alustava, kustannusarvio on pääsisäänkäynnin ja parvekkeen osalta 20.000 – 30.000 euroa, esiintymislavan ja kellarin sisäänkäyntien osalta 10.000 – 15.000 euroa, räystäiden kunnostuksen osalta 5.000 – 10.000 euroa ja sadevesijärjestelmien osalta 1.000 – 2.000 euroa. Rakennuttamisen ja valvonnan kustannukset 5.000 – 6000 euroa. Yhteensä 42.000 – 63.000 euroa. Korjaustöiden hankintavaiheen suunnittelu on käynnistynyt tammikuussa 2024.

Metsämaan vanhustentalo

Metsämaan vanhustentalon käyttövesisaneeraus, kohteen käyttövesijärjestelmä on uusittu huoneistojen peruskorjausten yhteydessä vuonna 2002. Viimeisen kahden vuoden aikana on huoneistoissa ja yhteisissä tiloissa ollut useita vuotovahinkoja, joka on aiheuttanut myös jonkin verran rakennusteknisiä korjauksia sekä estänyt huoneistojen normaalin asuinkäytön vuotokorjausten ajan. Tilanteen korjaamiseksi käyttövesiputkien uusiminen on nostettu PTS-ohjelman yläpäähän. Käyttövesisaneerauksen tekninen suunnittelu on tällä hetkellä käynnissä ja se sisältää käyttövesiputkien sekä vesikalusteiden uusimisen, huoneistokohtaisen vedenmittauksen asentamisen, huoneistoihin sekä yhteisiin tiloihin sekä tarvittavat rakennustekniset työt. Alustava kustannusarvio on 40.000 – 55.000 euroa sekä rakennuttamisen ja valvonnan kustannukset 3.000 – 5.000 euroa. Hankintavaiheen suunnittelu on aloitettu käyttötalousvaroin vuonna 2023.

Hirvihovin ikkunasaneeraus

Hirvihovin alkuperäisten puuikkunoiden uusiminen nykyaikaisiksi ja energiatehokkaiksi ikkunoiksi on osa Hirvihovin pitkän tähtäimen huolto- ja kunnossapitosuunnitelmaa. Korjaushankkeessa on tarkoitus myös parantaa kohteen käytettävyyttä sekä vähentää ylläpitokustannuksia.

- Parkkipaikan puoleiset, alkuperäiset puuikkunat ovat puuosiltansa käyttöikänsä loppupäässä ja niissä on ongelmia muun muassa ikkunanpesuihin liittyen koska ikkunat ovat yläsaranoituja SU tyyppin ikkunoita. Ikkunoissa olevat rullakaihtimet ovat myös huonokuntoisia.
- Katutasossa olevat isot ikkunat ovat myös SU-tyyppisiä jolloin niiden puhdistamiseksi ne tulee avata. Portaikon kohdalla olevia ikkunoita ei voi avata koska tilaa ei ole.
- Uimahallin kahvion keittiönovi on alkuperäinen puuovi ja se on tarkoitus myös uusia eristetyksi teräsoveki ja siihen asennetaan kulunvalvonta.
- Ikkunoiden aiheuttamaa häikäisyvaloa vähennetään nykyaikaisin rullakaihtimin sekä ikkunoiden pesutarvetta vähennetään käyttämällä ulkolaseissa itsepuhdistuvaa pinnoitetta joka säästää ikkunoihin kohdistuvia siivouskustannuksia noin kolmanneksen.
- Korjaustöiden kustannusarvio on 160.000 euroa. Hankintavaiheen suunnittelu on aloitettu käyttötalousvaroin vuonna 2023.

Pääterveysaseman väliovien uusiminen

- Asennustyöt ja tarvikkeet
- jatkoa vuoden 2023 ovien hankinnalle.
- kustannusarvio 20.000 euroa

Edellämainittujen investointien yhteissumma on 265.000–302.000 euroa. Suunniteltuja investointeja voidaan tarkentaa myöhemmin.

Oheismateriaalina Heimolinnan julkisivujen kuntotutkimusraportti.

Esittelijä	Tekninen johtaja Korte Antti
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta hyväksyy edellä esitetyt investoinnit toteutettavaksi.
Päätös	Hyväksyttiin.
Pöytäkirjamerkintä	Asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan oli kiinteistöpäällikkö Harri Laaksonen.