

Kuntotutkimus on kiinteistön lääkärintarkastus

Etusivu

Ajankohtaista

9.8.2013



Tila-avain

”Mies kun tulee tiettyyn ikään, niin ei sillä pelaa mikään. Sen näkee peilistä, on kaikki eilistä”, riimiteli Juha Vainio Matkalla pohjoiseen –laulussaan. Nuo sanat sopivat hyvin ohjenuoraksi myös pitkäjänteiseen kiinteistönpitoon. Kiinteistö kun tulee tiettyyn ikään, on syytä alkaa selvittää, miten talo pelaa. Kuntotutkimus on kuin lääkärintarkastus, jonka avulla rakennetaan kunnossapitosuunnitelma talon pitämiseksi kunnossa.

Korjausrakentamisen asiantuntija Ari Pesonen Wise Groupista on perehtynyt Helsingin Toimitilojen kiinteistöihin viime vuosina tekemällä niissä rakenteellisia kuntotutkimuksia. Pesosen työn keskeisenä lähtökohtana on rakennuksen ikä. Kokemuksen pohjalta tiedetään, että rakennuksen rakennustekninen kunto on syytä tutkia 20-40 vuoden iässä.



Kontulan terveysasemalla tehtiin rakenteellinen kuntotutkimus 2010. Rakennusta on korjattu kuntotutkimuksesta saatuun tietoon pohjautuen vuosina 2012 ja 2013.

Kuntotutkimus on kuntoarviota perusteellisempi työ. Tutkimuksessa avataan rakenteita ja otetaan koepaloja ja näytteitä rakenteista sekä tehdään mittauksia. Kuntoarviohan on suppeampaa silmämääräistä tarkastelua.

- Kuntotutkimuksessa ei ole yhtä toimintasabluunaa, vaan se pitää tehdä lähtien rakennuksen iästä ja sitten kunkin aikakauden rakentamisessa käytetyistä menetelmistä. Tiedämme, mihin erityisesti kannattaa keskittää huomiota esimerkiksi 1920-luvun, 1960-luvun, 1970-luvun ja 1980-luvun taloissa, Ari Pesonen kertoo.

- Olemme tehneet kuntotutkimuksen Kontulan ja Jakomäen terveysasemille, Siltasaarenkatu 13:lle ja Viipurinkatu 2:lle sekä koko kiinteistön kuntotutkimuksia pienempiä töitä eri kiinteistöihin. Meidän toimeksiantomme lähtevät siis isoissa töissä siitä, että kiinteistön ikä alkaa edellyttää kuntotutkimusta ja sen pohjalta tehtävää pitkän aikavälin kunnossapito- ja korjaussuunnitelmaa. Pienemmissä töissä myös

yhtiön tekninen isännöitsijä ja kiinteistön huoltoliike toimivat katalysaattorina tutkimisille, Ari Pesonen toteaa.

Kontulassa tutkimuksesta edetty korjauksiin

Kontulan terveysasema on hyvä esimerkki, mitä pitkäjänteiseen kiinteistönpitoon kuuluu. Ari Pesonen sai vuonna 2010 toimeksiannon tehdä kuntotutkimus vuonna 1988 rakennetussa kiinteistössä. Tutkimuksen jälkeen hän raportoi havainnoistaan ja laati korjaussuunnitelman, mikä oli kaikkiaan muutaman sadan tunnin työrupeama.



Elokuun 2013 alussa korjausmiehet olivat töissä vielä rakennuksen toisessa sisäänkäynnissä ja porrastornissa.

Lähtökohdana oli elinkaaritarkastelu, jonka perusteella voitiin arvioida julkisivun ja vesikaton vaativan korjaamista, että niille turvataan tietty elinkaari eteenpäin. Tutkimuksen perusteella vesikattojen uusiminen voitiin siirtää muutamalla vuodella eteenpäin, nyt niissä tehtiin vain pienempiä korjauksia eli uusittiin porrashuoneiden katot. Sen sijaan julkisivut ja salaojat, joille tehtiin erillinen talotekninen kuntotutkimus yhdessä ilmanvaihdon kanssa, otettiin työn alle. Salaojilla on oma elinkaarensa, jonka jälkeen ne on syytä uusita, että salaojitus toimisi ajatellusti, Ari Pesonen esittelee.

- Kuntotutkimuksessa löytyi tyypillisiä rakennuksen ikääntymisestä johtuvia asioita. Tekemässämme pitkän aikavälin suunnitelmassa on arvioitu, missä vaiheessa eri rakennusteknisiä korjaustöitä on syytä tehdä. Ne työt, jotka ehdotamme tehtäväksi 1-3 vuoden sisällä, pystytään ajoittamaan tarkkaan. Muiden töiden kanssa joudutaan tekemään seuranta ja seuranta tutkimuksiakin, joiden pohjalta sitten lopullinen korjausajankohta päätetään. Esimerkiksi viiden vuoden päähän ehdotettu korjaus tehdään yleensä 4-6 vuotta kuntotutkimuksen jälkeen, Pesonen kuvaa prosessia.

Kontulassa kuntotutkimus synnytti korjaushankkeen, jonka suunnittelu ja rakennuttaminen ovat myös olleet Ari Pesosen vastuulla. Korjaustyöt on tehty kahdessa vaiheessa vuosina 2012 ja 2013. Julkisivukorjauksen yhteydessä korjattiin sisäpihat ja salaojitus.





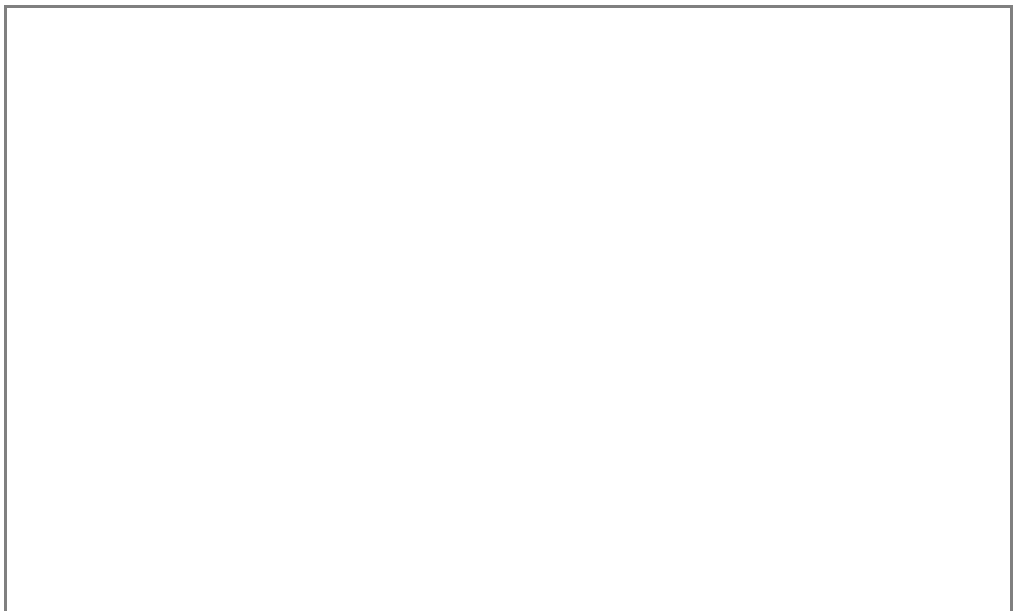
Taide luo viihtyisyyttä terveysaseman aulatilassa.

Työt kannattaa suunnitella niin, että toisiinsa liittyvät vaiheet yhdistetään. Kun julkisivut korjattiin ja rakennuksen maanvastaisten ulkopintojen vedeneristeet uusittiin, oli tietysti järkevä korjata samalla kaivamisella myös salaojat ja sisäpihojen uusiminen tuli mukaan ikään kuin itseksensä. Talon puuikkunoita ei ole vaihdettu, vaan niitä pidetään kunnossa huoltomaalauksilla. Huoltomaalaukset pitää tehdä ajoissa, ettei puuaines ala heiketä huonon maalipinnan takia. Jos maalaus tehdään liian myöhään, ikkunan kestoikä lyhenee väkisin, Pesonen muistuttaa.

Avainsanana elinkaari

Kun Ari Pesonen puhuu, sana elinkaari on tärkeässä osassa. Kontulassakin kyse on joko kiinteistön rakennusteknisen käyttöikänsä loppuun tulleiden osien uusimisesta tai sen varmistamisesta, että osien elinkaari on mahdollisimman pitkä. Ikkunoiden maalaaminen on esimerkki jälkimmäisestä.

- Elinkaariajatteluun kuuluu, että ei uusita osia liian aikaisin. Tämä korostuu etenkin tällaisissa kohteissa, joissa käytetään veronmaksajien rahoja kiinteistöjen ylläpitoon. Yhtä tärkeää on tietysti, ettei korjauksia tehdä liian myöhään eli että ei kartuteta korjausvelkaa. Nyt olemme saaneet kuntotutkimukseen perustuen määritellyksi monessa kiinteistössä tulevien 10-15 vuoden korjaamistarpeet. Tehty PTS toimii Helsingin Toimitilojen vuosisuunnittelun pohjana. Yhtiön kannalta työmme tukee kahta asiaa eli toiminnan kokonaistaloudellisuutta ja yhtiön vuosittaista budjetointia. Lisäksi se antaa tietysti edellytyksiä käyttäjien asiakastytyväisyyden ylläpitämiseen, Ari Pesonen sanoo.





Julkisivut ja sisäpihat on korjattu Kontulan terveysasemalla. Puuikkunoiden oikea-aikainen huoltomaalaus antaa ikkunoille lisää elinikää.

Kokonaistaloudellisuus tarkoittaa sitä, että Helsingin Toimitilat käyttää mahdollisimman optimaalisesti rahaa kiinteistöjen ylläpitoon ja korjauksiin. Korjaustarpeisiin osataan varautua vuosittaisia budjetteja tehtäessä. Käyttäjille suunnitelmallisuus ja ennakoiva korjaaminen merkitsee sitä, että yllättäviä toimintaa häiritseviä korjauksia on vähän ja olot rakennuksessa pysyvät suunniteltuina.

Suunnitelmallisessa kiinteistönpidossa isojen korjausten tekemistä osataan ennakoida hyvissä ajoin ennen töiden alkua. Tämän ansiosta toimintaa voi suunnitella korjaukset huomioon ottaen tai korjauksia toiminta huomioon ottaen. Esimerkiksi Kontulassa terveysasema on ollut käytössä korjausten ajan, Kinaporin vanhustenkeskus taas siirtyi korjaustöiden ajaksi väistötiloihin. Kinaporissa uusittiin paljon talotekniikkaa, minkä vuoksi kiinteistö oli järkevä sulkea töiden ajaksi.

- Kun toimimme asiantuntijana myös itse korjaamisessa, olemme voineet arvioida omaan tietoomme ja saatuun kokemukseen perustuen mahdollisia tekijöitä niitä kilpailutettaessa. Korjausrakentamisessa on ollut järkevää miettiä valintoja kokonaistaloudellisuudesta lähtien. Tässäkin pätee se, että käytettäessä veronmaksajien rahaa on toimittava fiksusti ja tehokkaasti kokonaisuutta ajatellen. Jos aletaan optimoida jotain yksittäistä tekijää, tehdään helposti elinkaaren kannalta vähemmän hyviä valintoja, Pesonen arvioi.

Hyvä pohjatyö vähentää yllätyksiä

Hyvä valmistelu ja suunnittelu näkyvät rakentamisessa vähäisinä lisä- ja muutostöinä. Ari Pesonen muistuttaa, että korjattaessa tulee aina vastaan jotain yllättävää, jota pitää miettiä vielä työn aikana. Muutoksien osuuden pitää kuitenkin jäädä pieneksi kokonaistyössä. Näin on käynyt mm. Kontulan terveysaseman työmaalla. Tästä yksi iso kiitos kuuluu hyvälle kuntotutkimukselle.





Taidetta terveysaseman aulatilassa.

Kun korjaamisesta puhutaan, muistuttaa Ari Pesonen termissä elinkaari olevan aina kaksi päätä eli alku ja loppu. Hän korostaa, että mikään ei ole ikuista ja siksi voi tulla eteen myös tilanne, jossa rakennus puretaan. Kontulassahan vanha vanhustenkeskus purettiin etenkin sen takia, ettei rakennus enää vastannut tämän päivän toiminnallisia tarpeita. Toiminta jatkuu nyt puretun rakennuksen viereen nousseessa uudessa rakennuksessa, jonka omistaja on Helsingin Toimitilat.

- Jos rakennukselle on käyttöä, ennakoiva ja säännöllinen kunnossapito on keino pitää tilat käytössä pitkälle tulevaisuuteenkin. Helsingin Toimitiloissa halutaan tehdä asiat hyvin ja olemme siinä yhtiön tukena, Ari Pesonen tähdentää.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
Puh: (09) 310 70 110
info@helsingintoimitilat.fi

LOC IN

Copyright © 2006 Helsingin Toimitilat