

**KOKEMÄEN YHTENÄISKOULUN YHTEISKOULUN TOIMIPISTE,
B-OSAN POHJAKERROKSEN SISÄILMAKORJAUKSEN
TARVESELVITYKSEN JA HANKESUUNNITELMAN LAATIMINEN**

8.3. 2024




Rakennuttamispalvelu
J.M. LEHTINEN Oy

Jouni Lehtinen, (RTA) C-23400-26-17

+358 44 9899618

jouni@rta-palvelulehtinen.com

Kokemäen Yhtenäiskoulun B-osan kellarikerroksen korjaushanke

- Tarveselvitys ja hankeohjelman laadinta koskee Kokemäen yhtenäiskoulun B-osan korjaushankkeen laajuutta sekä tilojen toiminnallisuuden kehittämistä.
- Tarkastelun lähtökohtana oli kattava sisäilmatekninen kuntotutkimus
- Tehdyn tarkastelun perusteella on arvioitu korjausastetta ja teknistä käyttöikää, jotka ovat keskeisiä muuttujia taloudellisessa tarkastelussa.
- Toiminnallisuutta on haastavampi arvioida ja vertailla numeerisesti.
- Päätöksen tekoon vaikuttaa merkittävästi myös riski ja huoli sisäilmaoireilun jatkumisesta.

Rakennuksen korjauksia on tarkasteltu rakennusosittain kolmella eri korjaustasolla:

- VE1 kevyt korjaus,
- VE2 Korjaaminen sisäilman laadun parantamiseksi,
- VE3 Korjaaminen pitkäaikaiseen käyttöön,
- VE 4 Rakennusrungon osittainen purkaminen ja uudisrakentaminen.

- Vaihtoehdot V1, V2 ja V4 jouduttiin hylkäämään monista eri syistä:
- Vaihtoehto VE1 korjaustoimenpiteet ei täytä Maankäyttö ja rakennuslain 117 c § pykälän vaatimusta siitä, että rakennus on käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunniteltu ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen.
- Korjausvaihtoehto V2 täyttää vaatimukset sisäilman laadun parantamiseksi, mutta ei mahdollista tilojen toiminnallisuuden parantamista, sekä jättää rakenteellisia kosteusteknisiä riskejä.
- Vaihtoehdoista V4 korjausalueen laajuus kasvoi rakennusrungosta johtuvista syistä tarpeettoman laajoiksi, ja tästä johtuvat kustannukset osoittautuivat liian korkeiksi.
- Kaikista tutkituista vaihtoehdoista hankesuunnitelman pohjaksi valikoitui korjausvaihtoehto VE3, joka on sekä toiminnallisesti, että taloudellisesti paras. Siinä esitetyt korjausratkaisut poistavat olemassa olevat kosteustekniset riskit ja tekniset ratkaisut ovat muutosjoustavia sekä pitkäikäisiä. Saneeraushankkeessa esitetyt korjaustoimenpiteet ja tilamuutokset luovat toiminnalle nykytilanteeseen verrattuna aivan uuden lähtökohdan ja parantavat toteutuessaan toiminnan tavoitteiden saavuttamista.

VE3 Korjaaminen pitkäaikaiseen käyttöön

- Kaksoislaattarakenteisen alapohjan pintalaatan ja eristeiden purku, rakenteiden uusinta ja läpivientien ja liit toteutus.
- Jälkikäteen sisätilaksi muutetun osan alapohjan korjaus kosteusteknisesti toimivaksi ja liittymien ja läpivientien tiivis toteutus.
- Liikuntasalin lattiarakenteen uusiminen rakennusfysikaalisesti toimivaksi.
- Hissikuilun pohjan saneeraus.
- Sisäpihan betonisokkeleiden paikkakorjaukset ja itäsivun sisäänkäyntikatoksen kattovesien poiston korjaus ja ulkopuolen vedeneristyksen, salaojituksen ja sadevesiviemäröinnin kattava uusiminen sekä pinnantasaus.
- Ulko- ja väliseiniin kohdistuva kosteusrasitus estetään ulkopuolen toimenpiteillä ja esim. injektoinnilla ja uusimalla pintamateriaalit sekä liittymien tiivistysmateriaalit, jotka kestävät vallitsevat olosuhteet. Estetään läpivientien ilmavuodot.
- Betonirakenteisten seinien kohdalla kastuneiden ja vaurioituneiden tasoitteiden poisto.
- Alkuperäisten ja uusittujen tiiliväliseiniä purku kaksoislaattarakenteisen alapohjan osalta.
- tilajakoa muutetaan uuden tilaohjelman mukaiseksi
- Sisäkattojen kattava purkaminen ja seinäliittymien sekä läpivientien kattava tiivistäminen.
- Liikuntasalin katto uusitaan.
- Ikkunat uusitaan.
- Talotekniset järjestelmät (LVISA) uusitaan tilamuutoksia vastaaviksi.
- Ulkopuolen vedeneristyksen, salaojituksen ja sadevesiviemäröinnin kattava uusiminen
- **VE3 korjausaste ja tavoitehinta**
 - Korjausasteen 68,8% mukainen tavoitehinta on 1440000 euroa (alv 0%)