



Toimenpidevaihtoehtojen rakennustekninen tarkastelu

Koljonvirran sairaala
Ouluntie 217
74610 Koljonvirta

Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä
Anne-Mari Lappalainen
Pohjolankatu 21
74120 Iisalmi

Koljonvirran sairaalan toimenpidevaihtoehtojen rakennustekninen tarkastelu

Asiakirjan sisältö ja rajaus

Tähän asiakirjaan on laadittu yhteenveto Koljonvirran sairaalan rakennusteknisissä kuntotutkimuksissa ja selvityksissä saaduista tuloksista sekä tuotu esille ne seikat, joita tulee ottaa huomioon eri jatkotoimenpidevaihtoehtoja valittaessa (korjaus, purku tai myynti). Tässä asiakirjassa käsitellään ainoastaan rakennusteknisiä seikkoja. Muista jatkotoimenpidevalintaan vaikuttavista seikoista on tehty erillisiä selvityksiä.

Yleistietoja kohteesta

Kohteena on Ylä-Savon terveydenhuollon kuntayhtymän omistama Koljonvirran sairaala. Kohde on rakennettu vuonna 1964. Rakennuksessa on yksi täysin maan päällä sijaitseva kerros, sekä yksi osin maan alla sijaitseva kerros sekä kellari, joka sijaitsee kokonaan maanpinnan alapuolella. Rakennuksessa on kolme siipeä. Rakennuksessa on suoritettu lukuisia eri tasoisia korjauksia 1990- luvulla sekä 2000- luvun alussa.

Vuonna 2013 Instaro Oy on suorittanut kuntotutkimuksia mm. vesikaton, yläpohjan, ulkoseinien ja alapohjarakenteen osalta. Ko. tutkimukset on tehty peruskorjauksen suunnittelua varten. Sisäilmatalo Kärki Oy on suorittanut täydentäviä kuntotutkimuksia sekä asbesti- ja haitta-ainekartoituksen päivityksen/täydennyksen 2018.



Kuva 2.1 Koljonvirran sairaala

Yhteenvedo kunto- ja haitta-ainetutkimuksista

Tehtyjen tutkimusten perusteella korjaustoimenpiteitä tulisi kohdistaa kanaali-, alapohja- ja sokkeli-rakenteisiin sekä ulkoseinärakenteisiin. Rakenteissa olevat, helposti kosteus- ja mikrobivaurioituvat ja tutkimuksissa todetut mikrobivaurioituneet, mm. korkki- ja lastuvillaeristeet tulisi poistaa. Ikkunat ja ikkunarakenteet sekä ulko-ovet tulisi myös uusida. Lisäksi kohteen vesi- ja viemäriputkistot sekä kokonaisuutenaan ilmanvaihtojärjestelmät ovat osin alkuperäisiä, puutteellisia ja huonokuntoisia; niiden uusiminen olisi rakennuksen jatkokäytön kannalta välttämätöntä.

Sokkeli- ja julkisivurakenteiden korjausten yhteydessä on ulkopuoliset rakenteet (mm. salaojat, maa-ainekset, patolevyt, routaeristeet, kallistukset) myös korjattava nykypäivän määräysten mukaisiksi.

Yläpohjarakenteessa olevat kattoikkunat ovat joskus vuotaneet, joten yläpohjarakenteesta suositellaan uusittavan ainakin kattoikkunoiden ympärysrakenteet. Yläpohjaeristeenä olevasta lastuvillasta voi olla myös epätiivitä läpivientejä huonetiloihin alakattorakenteiden kautta, joten yläpohjan tojaeristeen kokonaisvaltainen kunto tulisi selvittää ennen korjaussuunnittelua. Vauriomateriaalit ja riskirakenteet suositellaan korjattaviksi ja uusittaviksi.

Kohteeseen tehtyjen osittaisten asbesti- ja haitta-ainekartoitusten sekä kuntotutkimuksissa tehtyjen havaintojen perusteella nykyisten lattiapinnoitteiden alla on asbestia sisältävää mustaa bitumiliimaa. Aiemmissa kartoituksissa on todettu seinä- ja lattialaattojen kiinnityslaastin, katon kiinnityslaastin, ikkunanpielien ja jalkalistojen sisältävän asbestia. Myös vanhojen putkieristeiden on todettu sisältävän asbestia. Putkituksia on uusittu saneerauksien yhteydessä, kuitenkin jäänteitä näistä eristyksistä saat-
taa olla esim. seinien ja välipohjien läpimenokohdissa tai rakenteiden sisällä. Asbestikartoitus on kohdistettu 1 ja 2 siipien tiloihin. Saman rakentamisajankohdan perusteella havaittuja asbestipitoisia materiaaleja voidaan olettaa olevan myös siivessä 3 ja muilla kartoittamattomilla alueilla.

Korjaus

Kohteen jatkokäyttöä ajatellen, asbesti- ja haitta-aineita sisältävien materiaalien, riskirakenteiden, rakenne-epätiiveyksien sekä vaurioiden poistamiseksi rakenteisiin tulisi kohdistaa laajoja korjaustoimenpiteitä, jotta sisäilmaan liittyvät haittatekijät saadaan poistettua/minimoitua. Kohteen korjausasteen arvio tulee varmistaa mahdollisen korjaussuunnittelun alkaessa, mutta alustavasti arvioituna korjausaste nousee yli 70 % tasolle. Korjaukset tulee tehdä erillisten korjaussuunnitelmien mukaisesti.

Korjausvaihtoehtoa mietittäessä tulee myös huomioida kohteessa oleva asbestipitoinen materiaali sekä muut haitta-aineet, jotka lisäävät korjauskustannuksia merkittävästi. Peruskorjausta varten kohteeseen tehtyjä asbesti- ja haitta-ainekartoituksia tulisi täydentää kartoittamattomien haitta-aineiden ja alueiden osalta.

Peruskorjaussuunnittelun yhteydessä tulee myös huomioida kohteen tuleva käyttö ja sen toiminnan asettamat vaatimukset mm. tilaratkaisujen osalta. Tarvittavat tilamuutokset nostavat kustannuksia entisestään.

Kohteen korjaamista ei käytössä olevien tietojen valossa voida pitää taloudellisesti kannattavana ratkaisuna.

Purku

Korjausasteen noustessa merkittäviksi (70 – 80 %) varteen otettavaksi vaihtoehdoksi nousee myös kiinteistön purku. Tällöin nykyisen, laajoja korjaustoimenpiteitä vaativan, rakennuksen paikalle voitaisiin rakentaa nykyiset rakentamismääräykset täyttävä ja tulevaa käyttöä tilaratkaisultaan paremmin palveleva rakennus.

Purkua varten tarvitaan täydennetty asbesti- ja haitta-ainekartoitus, jossa myös kiviaineksen (betoni ja tiili) hyötykäyttö- ja kaatopaikkakelpoisuus on selvitetty. Asbestia sisältävät rakennusmateriaalit lisäävät merkittävästi myös purkukustannuksia.

Myynti

Mikäli kiinteistölle ei ole enää tarvetta, voidaan sen myyntiä harkita. Kiinteistön myynnissä on kuitenkin huomioitava myyjän vastuu rakennuksen kunnosta, joka ei kaikilta osin poistu myynnin yhteydessä. Rakennuksen merkittävä korjaustarve nostaa myyjän riskiä joutua vielä myöhemminkin vastuuseen rakennuksessa todetuista virheistä. Myyjän vastuuta myyntitilanteessa voidaan pienentää myymällä rakennus purkukuntoisena, mutta silloin hinnan täytyy vastata purkukuntoista rakennusta. Myynti purkukuntoisena ei edellytä lisätutkimuksia.

Sisäilmatalo Kärki Oy

Lehmossa 11.10.2019

Milja Kiiskinen, RI
rakennusterveysasiantuntija
C-10276-26-13

Jussi Mertanen
Aluepäällikkö, RI

Jakelu

Anne-Mari Lappalainen, Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä
Sisäilmatalo Kärki Oy arkisto