

OHJEITA SEURANTALON KUNTOARVIOON

Seurantalons kuntoarvion tavoitteena on tuottaa asiantuntevaa perustietoa rakennuksen tilasta tarkemman korjaussuunnittelun lähtötiedoksi sekä ehdotus talon kunnossapitosuunnitelmaksi.

Suuri osa perinteisistä seurantaloista on arvioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Kuntoarvio tulee tehdä talon rakennushistoria sekä sen eri vaiheet ja ominaispiirteet tunnistaen. Seurantalons kuntoarvion tekijän tulee olla riippumaton asiantuntija, jolla on oltava rakennusalan koulutus ja aiempaa kokemusta vastaavan ikäisten rakennusten korjauksista ja kunnan arvioinnista.

Kuntoarvion tuloksena seurantalons omistajalle muodostuu selkeä kuva seurantalons ja sen piha-alueiden rakenteiden ja teknisten asennusten nykytilasta ja korjaustarpeista. Kuntoarvio voidaan rajata vain osaan rakennusta (esimerkiksi vesikatto tai ikkunat) tai teknisiin asennuksiin (sähkö, vesi-, viemäri- ja lämpöasennukset). Kuntoarviota ei tule tehdä vain yhteen näkökulmaan, esimerkiksi energiansäästöön perustuen tai vertaamalla uudisrakentamisen laatutavoitteisiin.

Kuntoarviossa huomioidaan talons kulttuurihistorialliset arvot ja taloon kohdistuvat suojelumääräykset. Kuntoarviossa selvitetään seurantalons rakennusvaiheet, niissä käytetyt rakenteet ja talotekniset järjestelmät (LVIS). Eri aikaan rakennetuissa osissa taloa on usein käytetty eri materiaaleja ja rakennustapaa. Kuntoarvioon kirjataan lisäksi käyttäjien huomiot ja tarpeet sekä rakennuksen ympäristön vaatimat parannustoimet.

Kuntoarvion työvaiheita ovat kohteen lähtötietojen selvitys, käyttäjien haastattelu, rakennuksen ja piha-alueiden tarkastus sekä kuntoarvioraportin laatiminen. Kuntoarvion osana selvitetään aina talons rakennus- ja korjaushistoria pääpiirteissään.

Kuntoarvio perustuu pääosin aistienvaraisiin asiantuntija-arvioihin ja olemassa oleviin asiakirjoihin. Tarvittaessa tehdään rakenteita rikkomattomia mittauksia. Kuntoarvion osana tehdään haitta-ainekartoitukset (esim. asbesti).

Kuntoarvioraportissa esitetään tarkastellut rakenteet, asennukset ja rakennusosat selkeästi kuntoluokiteltuina. Siinä ehdotetaan tarvittaessa myös tarkempien tutkimusten tekemistä esimerkiksi kosteusvaurioepäilyissä. Kuntoarvion osana esitetään lyhyesti vaihtoehtoisia korjaustoimenpiteitä, niiden toteutusaikataulu sekä arvio korjaustoimenpiteiden kustannuksista.

Seurantalons kuntoarvion ohjeellinen sisältö:

0. Lähtötiedot

- tarkastettava seurantalo, sijainti, laajuustiedot
- kiinteistön omistajan tiedot, yhteystiedot
- kartoituksen tekijä, pätevyys, yhteystiedot
- käytettävissä olleet rakennuspiirustukset, aiemmat korjaussuunnitelmat tai kuntoarviot
- rakennuksen suojelutilanne, voimassa olevat kaavamääräykset
- selvitys talons rakennus- ja korjaushistoriasta (mahdolliset eri rakennusvaiheet)
- yhteenveto käyttäjien haastattelusta

1. Piha-alueet (maanrakennus)

- maanpinta (pintavedet)
- tiet, polut, pysäköintialueet
- portaat, luiskat (kaiteet)
- valaistus (valaisimet)
- opasteet, varusteet

2. Rakenteet

- perustukset
- alapohja
- runko (kantavat ulko- ja väliseinät ja välipohjat)
- julkisivut
- vesikatto (varusteineen)
- katokset, kuistit
- ikkunat ja ulko-ovet

3. Rakennus- ja tilaosat

- väliseinät ja -ovet
- sisäpinnat (lattiat, seinät, sisäkatto)
- kiinteät kalusteet ja varusteet (keittiö, wc-tilat, mahdollinen asunto)
- naulakot ja lippuluukut
- savuhormit ja tulisijat
- näyttämö varusteineen
- parvi

4. Järjestelmät ja laitteet

- lämmitys
- vesi- ja viemäri
- ilmanvaihto
- sähkö- ja tietotekniikka
- palontorjunta

5. Terveys- tai turvallisuusriskit

- paloturvallisuus (poistumistiet)
- vesikaton turvavarusteet
- sähkölaitteet ja valaistus
- sisäilma
- mahdolliset haitta-aineet (esim. asbesti)
- kosteus- ja mikrobivauriot