

SASTAMALAN KAUPUNKI

Ulpun päiväkoti



TIIVISTELMÄ

Päiväkoti sijaitsee 3-kerroksisen rakennuksen alimmassa, maantasokerroksessa. Rakennuksessa on maanvastainen alapuolelta lämmöneristetty betonialapohjalaatta. Päiväkodin ulkoseinärakenteena on betoni-villa-betoni, mikä poikkeaa ylempien kerroksien ulkoseinärakenteesta. Välipohjana on betonilaatta. Huoneistoon on tehty Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 3.2.2022, josta ilmeni ulkoseinän lämmöneristeessä olevan mikrobikasvustoa. Ulkoseinään on tehty tiivistyskorjaus tutkimuksen jälkeen.

Aidattu piha-alue on päiväkodin käytössä ja piha-alueella on leikkivälineitä. Ylempien kerrosten parvekkeiden alapuoli on eristetty väliaikaisin aidoin. Aita ja portti samoin kuin leikkivälineet ovat hyväkuntoisia.

Metalliset ulko-ovet ovat huoltomaalauksen tarpeessa. NS. parvekeovet ovat kunnossa. Ovien lukituksena on Abloy peruslukko. Ikkunat on uusittu 2006 Huoneistossa on murtohälytin sekä palohälyttimet, letkukaappi ja käsisammuttimia.

Eteisten katossa on puhallinkonvektorit. Tilojen tuloilmakone sijaitsee lämmönjakohuoneessa. Tuloilmakone on teknisen käyttöikänsä päässä. Huippuimurit ovat rakennuksen katonalla. Koneiden ohjauskeskus on huoneistossa ja VAK on lämmönjakohuoneessa.

Huoneistossa on vesikiertoinen lämmitys seinille sijoitetuilla radiaattoreilla. Vesikalusteita ja hanoja on eri ikäisiä. Keittiön lattiakaivo on RST. Muut lattiakaivot ovat alkuperäisiä.

Lattiapäällysteitä on osin uusittu ja WC-tiloja sekä keittiön lattia on pinnoitettu 2022 korjauksen yhteydessä. Vanhemmat lattiapäällysteet ovat ikääntyneitä. Pintakosteuskartoituksessa arvot olivat normaalilla tasolla, vain porraskäytävän kohdalla on ympäristöään korkeampia arvoja. Tällä kohden lattiapäällyste on vaihdettu 2022 tutkimuksen jälkeen. Seinäpintoja on maalattu ja kattoihin on asennettu akustolevyjä vuonna 2022.

Sähkökeskus on alkuperäinen, ristiinkytkentäkaappi on uudehko. Kaapeleita, pistorasioita ja seinäkytkimiä on asennettu eri ajankohtina.

Merkittävämpänä sisäilmateknisenä riskinä voidaan pitää tuulettumatonta ulkoseinärakennetta.

Tavanomaisen TDD-raportin sisällön lisäksi asiakirjaan on lisätty lyhyet esittelyt rakennuksesta mahdollisesti löytyvistä kosteus- ja sisäilmateknisistä riskirakenteista. Rakennukseen on tehty korjauksia, joissa pintarakenteita on uusittu pintapuoleisesti sekä talotekniikkaa osittain ja ulkoseinän tiivistyskorjaus mutta todennäköisiä korjaustarpeita on edelleen.

Korjaustarvetta ja -kustannuksia arvioitaessa on oletuksena ollut rakennusten käyttötarkoituksen pysyvän ennallaan. Käyttötarkoituksen muutoksista, tilamuutoksista tai esim. laatutason parantamisesta aiheutuvia muutuskustannuksia ei tässä ole huomioitu. Esitetyt hinta-arviot eivät sisällä riskivarausta.

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	2
1 YLEISTIEDOT.....	4
2 LÄHTÖTIEDOT.....	6
3 MERKITTÄVIMMÄT HAVAINNOT.....	7
4 RISKIEN ARVIOINTI.....	9
5 RISKIMATRIISI.....	11
6 VALOKUVAT.....	14
7 SISÄLTÖ JA RAJAUKSET.....	20
8 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET.....	22

1 YLEISTIEDOT

Osoite	Kalliotie 3, 32740 Sastamala	
Rakennusnumero		
Käyttötarkoitus	Päiväkoti	
Kuvaus	Lähde / Huomio	
Rakennusvuosi	1972	Kohdekortti Sastamalan kaupunki
Korjausvuodet	2004, 2005, 2017, 2022	Kohdekortti Sastamalan kaupunki
Tonttikoko		
Kerrokset	3	Harri Nyman FCG Oy
Kellarikerrokset	-	
Parkkipaikat	-	
Bruttoala (brm ²)	402 m ²	Kohdekortti Sastamalan kaupunki
Kohdekäynti (pvm)	30.9.2025	
Kohteen yhteyshlö	Seppo Hietaniemi	
Sijainnin kuvaus	Kerrostalon alakerroksessa	
Rakenteiden kuvaus	Alapohja on maanvastainen betonilaatta, alapuolisella EPS-eristyksellä. Ulkoseininä betoni-villa-betoni ja välipohjana betoni. Lämpölasilliset ikkunat vuodelta 2005. Ulko-ovet alkuperäiset.	

2 LÄHTÖTIEDOT

Raportit	asiakirjan nimi	tekijä ja päiväys
	Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus	FCG Oy 3.2.2022
Piirustukset	nimi	päiväys
	Rakennekerrokset	12.12.1978

3 MERKITTÄVIMMÄT HAVAINNOT

Ulpun päiväkot	
Rakennuksen vierusta ja piha-alue	
1	Rakennuksen vierusta on hiekkaa, routaeristys EPS-levyillä.
2	Parvekkeiden kohdilta piha on aidattu.
3.	Katon sadevedet on johdettu rännikaivoihin.
Sokkeli	
4	Paikalla valettu betonirakenne on matala mutta ei kosteusvauriojälkiä.
Alapohja	
4	Ympäristöään korkeampia pintakosteusarvoja porraskäytävän kohdalla, missä on vaihdettu lattian päällyste harmaaseen.
Ulkoseinät	
5	Ulkoseinien lämmöneristeessä on havaittu mikrobikasvua 2022 tehdyssä tutkimuksessa.
6	Ulkoseiniin on tehty tiivistyskorjaus tutkimuksen jälkeen.
Ovet ja ikkunat	
7	Metalliset ulko-ovet ovat alkuperäisiä.
8	NS. parvekeovet on uusittu.
9	Metalliovien maalipinta on huonokuntoinen.
10	Ikkunat on uusittu 2005 ja ikkunat ovat hyväkuntoiset.
Runko	
11	Rakenteiden pintakosteusarvot ovat normaalilla tasolla.
Tilapinnat	
12	Rakennuksen alkuperäisen osan lattiapintoja ei ole juurikaan uusittu ja niiden käyttöikä on täyttynyt. Tilapinnoissa peruskorjaustarve.
13	Lattiapinnat ovat osin alkuperäisiä muovimattoja ja keraamista kuusikulma laattaa.
14	Lattian muovilaatta- PU-pinnoite on uudempaa, mutta ajankohtaa ei tiedetä.
15	Keittiön ja lasten käytössä olevien WC-tilojen lattia on pinnoitettu Epoxilla tai PU:lla vuonna 2022 tai myöhemmin.
16	Sosiaalitalan laminaattilattia on 2022 tai myöhemmin asennettu.

17	Lattiapinnoitteissa ei merkittäviä viitteitä vaurioista.
18	Seinäpintoja on maalattu 2022 korjauksessa
19	Seinälaatoitukset ovat iäkkäitä.
20	Väliovien karmit ovat kolhiintuneet.
21	Ryhmähuoneiden akustolevyalakatot ovat vuodelta 2022.
22	Käytävän levykatto on epäsiisti.
KVV-järjestelmät	
23	Vesikiertoinen lämmitys alkuperäisillä seinäradiaattoreilla.
24	Lämpöputkistoja on uusittu.
25	Lattiakaivot ovat ikääntyneitä. Valurauta- ja muovilattiakaivoja
26	Yhden altaan hajulukko on irrotettu.
27	Siivouskeskuksessa on rättipatteri.
28	Osa hanoista ja altaista on uusittu.
Ilmanvaihto	
29	Tuloilmakone on teknisen käyttöikänsä päässä.
30	Tuloilmakoneen mineraalivillaisia vaimentimia on vaihdettu kuiduttomaan.
31	Tuloilmakanavat ovat likaiset
32	Käytävän sisäänkäynneillä on puhallinkonvektorit.
33	Keittiössä on koneellinen poistoilmanvaihtopäätelaitteet.
34	VAK on IV-konetta uudempi ja käyttökuntoinen.
Sähköjärjestelmä	
35	Sähkökeskus on alkuperäinen yli 50 vuotta vanha, teknisen käyttöikänsä päässä.
36	Kaapelointeja on uusittu ja lisätty.
37	Noin 50 % valaisimista on vaihdettu LED-valaisimiin.
38	Pistorasioita vaihdettu ja lisätty.
39	Valokytkimiä on uusittu ja lisätty.
40	Murtohälytin

40	Ristiinkytkentäkaappi ja Wi-fi
41	Ilmanvaihtokoneille oma ohjauskeskus
42	Palovaroittimet

4 RISKIEN ARVIOINTI

Alapuolella oleva taulukko sisältää kiinteistöstä havaitut riskit, riskin korjaamisen kiireellisyyden arvioinnit ja korjauskustannukset 5–10 vuoden kuluessa. Riskin korjausehdotus on suositus ja antaa kuvan kuinka laajasta korjaustavasta on kyse. Korjausehdotus ei ole korjaussuunnitelma. Riskejä on kuvailtu alla:

KORKEA RISKI	Riski voi aiheuttaa toteutuessaan terveys- tai turvallisuushaittaa kiinteistön käyttäjälle tai vaurioittaa rakenteita laajalti. Vaatii yleensä lisätutkimuksien ja korjauksien aloittamista 0-2 vuoden kuluessa.
KESKITASON RISKI	Riski voi pidemmällä aikavälillä muuttua korkeaksi riskiksi ja voi alkaa aiheuttaa terveys- tai turvallisuushaittaa kiinteistön käyttäjälle. Keskitason riskit saattavat sisältää myös rakennusosia, joiden tekninen käyttöikä on päättynyt. Saattaa aiheuttaa lisätutkimuksia ja yleensä korjaukset suositellaan aloitettavaksi 3-5 vuoden kuluessa.
MATALA RISKI	Riski ei ole merkittävä. Riskien korjaukset ovat verrattavissa tavanomaisiin vuosikorjauksiin. Matalan tason riskit saattavat sisältää rakennusosien korjauksia, joiden tekninen käyttöikä on päättymässä. Saattaa aiheuttaa pieniä lisätutkimuksia ja

5 RISKIMATRIISI

	Riski	Riskin vaikutus	Korjausehdotus	0-2 vuotta	2-5 vuotta	5-10 vuotta
1	KORKEA RISKI					
	Kustannukset yhteensä					
	2 KESKITASON RISKI					
2.1	IV-kone on teknisen käyttökänsä päässä.	Sisäilman laatu	Tuloilmakoneen vaihto	8 000 €		
2.2	IV-kanavat ovat likaiset	Sisäilman laatu	IV-kanavien nuohous	1 500 €		
2.3	Ulkoseinien lämmöneristeissä on todettu mikrobikasvua	Sisäilman laatu	Tiiveysmittaukset 3-vuoden välein		2 500 €	
	Kustannukset yhteensä			9 500 €	2 500 €	
3	MATALA RISKI					
	3.1	Vesiputki on vuotanut lämmönjakohuoneessa kastellen käytävänälapohjaa. Kastunut betonilaatta on vaihdettu, mutta pintakosteusarvot	Muovisen lattiapäällysteen vaurioituminen.	Kosteusmittaus	500 €	

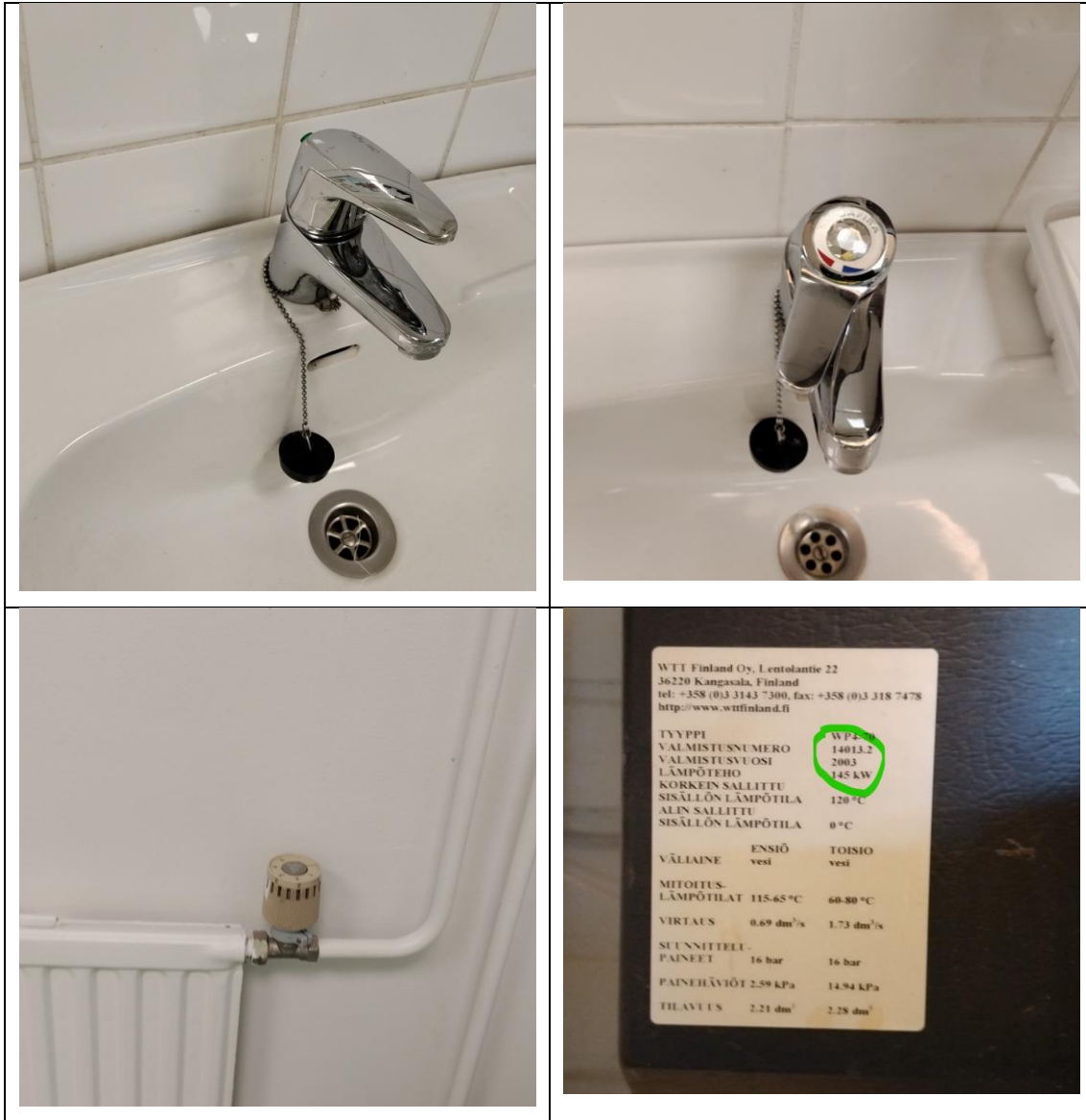
		ovat ympäristöään korkeammalla.					
	3.2	Rakennuksen alapohjissa on kosteustekninen riski.	Voi aiheuttaa sisäilmahaittaa.	Alapohjarakenteiden kunnottotutkimus.			2 000 €
	3.3	Vanhemmat lattiapinnoitteet ovat teknisen käyttöikänsä päässä.	Esteettinen	Lattiapinnoitteiden uusiminen.			30 000 €
	3.4	IV-kanavat ovat likaiset	Sisäilman laatu	Nuohous	3 000 €		
	3.5	Käytävän katto on epäsiisti	Esteettinen	Uusiminen			6 000 €
		Kustannukset yhteensä			3 500 €		38 000 €
					13 000 €		40 500 €
				KAIKKI KUSTANNUKSET YHTEENSÄ			

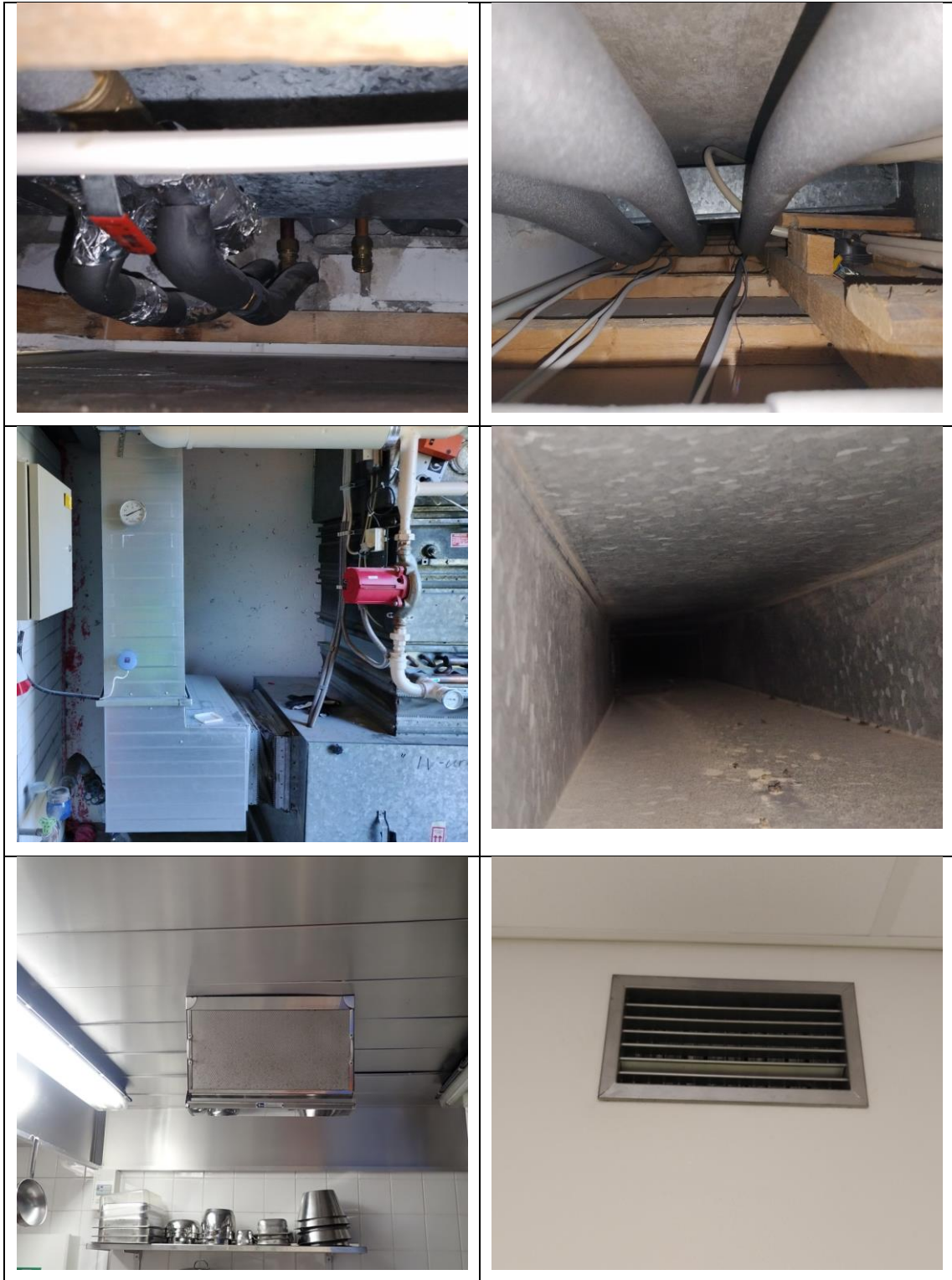
- Kustannukset ovat euroissa (€) ja eivät sisällä arvonlisäveroa (ALV 0 %).
- Kustannukset sisältävät työmaapalveluiden ja hanketehtävien kustannukset.
- Kustannukset ovat budjetointia varten. Kustannukset eivät perustu korjaustapaehdotukseen tai tarkkoihin suunnitelmiin.
- Kustannuksissa ei ole huomioitu kiinteistöhuollon kustannuksia tai tavanomaiseen huolto-ohjelmaan kuuluvia toimenpiteitä.
- Kustannukset on laskettu raportointihetken kustannusindeksillä.
- Kustannusarviossa käytetyillä korjaustoimenpiteillä ei nosteta tilojen pinnoitteiden, kalusteiden tai laitteiden laatutasoa.
- Kustannusarviossa ei ole tilamuutoksia tai tilojen toiminnan muutoksia.

- Kustannusarvioissa ei ole riskivarausta.
- Kustannuslaskenta ei sisällä rahoituskuluja.

6 VALOKUVAT













7 SISÄLTÖ JA RAJAUKSET

1. Aistinvarainen arviointi tehdään maan tasolta tai korkeammalta mahdollisuuksien mukaan. Korkeammalta tasolta esimerkiksi vesikatolta tehtävässä arvioinnissa tulee noudattaa työturvallisuusohjeita. Nostinkalusto tai nostimen kuljettaja ei sisälly arviointiin. Aistinvaraiset arvioinnit rajoittuvat nähtävillä oleviin rakenneosiin. Rakenteita ei avata arvioinnissa.
2. Raportti kuvaa tiivistäen rakenneosien kuntoa pintapuolisesti tehtyjen havaintojen perusteella. Raportti ottaa kantaa lähtötiedoissa oleviin korjausehdotuksiin ja huomioi ne riskimatriisissa. Raportissa esitetään jatkotutkimusehdotuksia, mikäli lähtötietojen tai aistivaraisten havaintojen perusteella tähän on tarve.
3. Rakennejärjestelmä- ja materiaalitiedot perustuvat lähtötietoihin ja kohteella tehtyihin aistinvaraisiin havaintoihin.
4. Tavallisesta käytöstä ja rasituksesta aiheutuneita kulumia ei erikseen huomioida raportissa.
5. Arviointiin ei sisälly kalusteet, laitteet, varusteet tai irtaimisto. Märkätilojen kalusteet arvioidaan pintapuolisesti.
6. Arviointiin ei sisälly rakennuksen käyttäjien toiminnassa olevien laitteiden tekninen arviointi. Taloteknisiin järjestelmiin kuuluvat laitteet arvioidaan pintapuolisesti.
7. Arviointiin ei oteta kantaa kiinteistön soveltavuudesta mihinkään toimintaa. Raportissa mainitaan nykyinen toimintatarkoitus.
8. Raportti ei sisällä minkäänlaista näytteenottoa tai rakenneosien testaamista.
9. Raportti ei sisällä yksityiskohtaista tarkastelua noudattaako kiinteistö Maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999) tai Suomen rakentamismääräyskokoelmaa.
10. Raportissa ei oteta kantaa rakennuksen sisäilma laatuun tai siihen noudattaako rakennus Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015) -lakia.
11. Raportti ei sisällä asbesti- ja haitta-ainekartoitusta. Raportissa mahdollisesti mainitut epäilyt haitallisista materiaaleista perustuu arvioijan kokemukseen ja ei sisällä materiaalin testaamista laboratoriossa.
12. Raportti ei sisällä taloteknisten järjestelmien sisältä kuvausta tai raskaiden kansien avaamista.
13. Taloteknisiä järjestelmiä ei testata. Järjestelmät arvioidaan raportissa pintapuolisesti ja tekniiseen käyttöökään perustuen.
14. Kaikki maininnat pinta-alasta tai muista mitoista perustuu lähtötietoihin.
15. Raportin tekijä ei tee virallisia kyselyitä paikallisille viranomaisille (esimerkiksi rakennusvalvonta tai pelastuslaitos) koskien kiinteistöä.
16. Sijainnin kuvailu koskee nykyhetkeä ja perustuu aistinvaraisesti tehtyihin havaintojen. Merkittävät haitat esimerkiksi lentokentän, moottoritien, junaradan, ydinvoimalan, kaatopaikan läheisyys mainitaan kuvailussa.
17. Raportti ei sisällä arviointia kiinteistön ympäristövaikutuksista tai pilaantuneista maista.
18. Raportti ei arviota maaperän elämisen tai mahdollisten tulvien vaikutuksista kiinteistöllä.
19. Raporttia ei suositella jaettavan osiin vaan sitä tulee tarkastella kokonaisuutena.
20. Valokuvissa olevan irtaimiston sisällymisestä kiinteistöön on sovittava erikseen.

Vastuulauseke

FCG Rakennettu Ympäristö Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan Sastamalan kaupungin ("Saaja") yksinomaiseen käyttöön. Tämä raportti on laadittu ainoastaan Saajan sisäiseen käyttöön eikä sitä saa kokonaan tai osaksi paljastaa tai luovuttaa kolmansille osapuolille, ellei asiasta ole sovittu kirjallisesti FCG:n ja Saajan välillä. FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Saajaan.

Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Saajan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämän raportin käytöstä voi seurata vastuu ainoastaan ko. sopimuksessa määritellyn mukaisesti. Tämä raportti perustuu kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Mihinkään tässä raportissa ei tule luottaa tulevia tapahtumia tai tuloksia koskevana lupauksena tai takuuna. FCG on laatinut tämän raportin sen laatimisajankohtana saatavilla olevien tietojen perusteella. FCG:llä ei ole velvollisuutta päivittää tätä raporttia, ellei päivittämisestä ole sovittu Saajan kanssa.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle. Mitään osaa tästä raportista ei saa käyttää missään muodossa tai millään tavalla ilman FCG:n kirjallista lupaa.

8 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tampere 15.10.2025

Kunnioitavasti

FCG Rakennettu Ympäristö Oy

Rakentamisen tutkimukset



Harri Nyman, ins. AMK, KHK

Rakennusterveysasiantuntija

041 730 7657

harri.nyman@fcg.fi



Iida Varpukoski, Ins. AMK

Projekti-insinööri

Asbesti- ja haitta-aineasiantuntija, C-25598-33-20

044 704 6271