

KIINTEISTÖ OY TORNION FINANSSITALO

Hallituskatu 14, Tornio



ESITYS KORJAUS- JA KUNNOSSAPITOTÖIDEN ETENEMISESTÄ

JK-RAKENNUTTAJA

26.5.2025

YLEISESTI

Kiinteistöissä on rakenteita, rakennusosia, järjestelmiä ja tiloja, jotka ovat hyvin eri elinkaarivaiheessa.

Turvallisuuden ja terveellisyyden sekä rakennusvaurioiden rajoittamiseen liittyvät korjaustyöt käynnistettäisiin kiireellisinä töinä.

Esityksenä on, että kiinteistön korjaussuunnittelussa organisoidutaan suunnitteluryhmään, jota hyödyntäen hallitaan kokonaisuuden suunnittelu.

Kohteelle valittaisiin suunnitteluryhmä, jossa olisi tilaajan edustaja, rakennuttaja, julkisivukorjausten suunnitteluun osallistuu myös arkkitehti, rakenne-, LVISA-suunnittelijat. Korjaukset suunniteltaisiin toteutettavaksi rakennusosittain ja järjestelmittäin, mutta korjaustöiden suunnittelussa huomioidaan kiinteistön kokonaisuus. Korjaussuunnitelmat rakenne- ja LVISA järjestelmiin tehtäisiin omissa suunnitteluryhmissä ja kokonaisuus käsiteltäisiin ja hallitaan tilaajan määräajoin kutsumissa suunnittelupalavereissa.

Korjaustöiden suunnittelun tarvitsemia lähtötietoja täydennettäisiin välttämättömillä lisätutkimuksilla. Kerätään suunnittelun lähtötiedot ja lisäksi teetetään tarjouskilpailun kautta tarpeelliset täydentävät tutkimukset. Määritellään saatujen lisätietojen jälkeen korjaustöiden tavoitteet ja korjausasteet. Tarkennetaan tarvittaessa PTS-suunnitelmaa ennen korjaustöiden toteutussuunnittelun käynnistämistä. Korjauskohteissa täytyy huolehtia lisäksi ennalta suoritettuja haitta-ainekartoituksia.

Korjaustöiden toteutustapa ja urakkamuodot sekä urakkarajat valitaan tilaajan asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Esitys etenemiseksi keskeisten rakennusosien ja järjestelmien korjaustöissä pohjautuu tilaajan teettämiin kuntoarvoihin, joita täydennettäisiin tarpeellisilla lisätutkimuksilla.

1. Rakennustekniikka
2. LVI-järjestelmät
3. Sähkö- ja tietojärjestelmät
4. Kiinteistöautomaatio
5. Koneet ja laitteet
6. Tilat

1. RAKENNUSTEKNIikka

Vesikate

Vesikatteen (tasakatto, bitumikate) ja yläpohjarakenteiden tarkastus kesäkuu 2025.

Käsitellään kuntoarvio kiireellisenä työnä ja toimenpiteet kunnan perusteella. Tarvittaessa korjaustyöt kiireellisiltä osin tehtäisiin vielä 2025, jolloin korjausolosuhteet määrittelevät priorisoinnin kiireelliseksi.

Pyritään huomioimaan yläpohjarakenteiden kunto mahdollisuuksien mukaan sisältäen myös allasosaston yläpohjarakenteet.

Turvallisuus

Toteutusesitys olisi 2025 aikana.

Tarkastetaan rakennuksen osastoinnit. Tehdään kiinteistöön palotarkastus ja VSS-tarkastus.

Sähköjen osalta turvavalojärjestelmät, uusia ja vanhoja turvavalokeskuksia, käytössä on myös vanhoja hehkulamppuin varustettuja poistumistie valaisimia.

Palovaroitinten uusiminen.

Julkisivut sekä sitä täydentävät rakennusosat

Julkisivurakenteiden kuntotutkimus olisi syksyn 2025 aikana syys-lokakuussa ennen pakkaskautta. Tämä on keskeistä oikean korjausasteen ja korjaustavan määrittämiseksi. Kuntotutkimuksen yhteydessä paikallistetaan irtoavat rakennusosat ja rappaukset.

Julkisivujen rakenteisiin ja parvekkeisiin teetetään tarjouspyyntöjen kautta korjaussuunnittelun lähtötiedoiksi kuntotutkimus. Esitys on, että julkisivut sekä sitä täydentävät rakennusosat käsitellään korjaussuunnitteluvaiheessa kokonaisuutena.

Varsinaisessa korjaussuunnitelmassa huomioidaan lisäksi laatoitukset ja sokkelirakenteet, kaikki julkisivurakenteet ja parvekkeet sekä ikkuna- ja ovirakenteet. Korjausten tavoitteet ja korjausasteet määritellään tilaajan kanssa yhteistyössä ennen toteutus suunnittelun käynnistämistä.

Aluerakenteet ja hulevesijärjestelmät

Hulevesijärjestelmien ja kuivatusten toimintakunto käydään läpi 2025 syksyn aikana.

2. LVI-JÄRJESTELMÄT

Lämmitysverkosto

Lämmitysverkoston tasapainotus ja tässä yhteydessä kaikki tarpeelliset venttiilit uusitaan. Tarkennetaan verkoston kuntoa ja tekniikan uusimistarvetta.

Käyttövesiverkoston kalusteiden uusimistarve huomioidaan tässä yhteydessä.

Tehdään erillinen suunnitelma talvikaudella 2025-2026. Toteutus lämmityskauden ulkopuolella 2026 ja säätö/tarkistukset 2026 lämmityskauden alussa.

Yhdistyy kiinteistöautiojärjestelmän uusimiseen.

Ilmanvaihtojärjestelmät

IV koneet ja kanavistot, nuohous ja säädöt.

Puhtausmittaukset tehtävissä 2026. Samalla tarkistetaan kuitumittaus.

IV-koneet ja kanavistot huolto ja kunnostustyöt tehtäisiin julkisivukorjausten ja mahdollisten aluetöiden jälkeen.

Yhdistyy kiinteistöautiojärjestelmän uusimiseen.

3. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT

Sähkö ja tietojärjestelmät

Sähköjen osalta tehdään määräaikaistarkastukset 2025

Vanhat sähkö- ja telelaitteistot, kiinteistön sähkökeskukset ovat käyttöikänsä lopussa.

(Pääkeskus olisi toimintakuntoinen)

Valaistus korjaustarve muut kuin OP-tilat. Ulko- ja julkisivuvalaistus ja huomioidaan julkisivun korjaussuunnittelussa.

Turvavalojärjestelmien kunnostus olisi ensisijaisissa töissä.

Tarvetta määrittää korjaustöiden tavoitetaso ja korjausaste.

Yhdistyy kiinteistöautiojärjestelmän uusimiseen.

4. KIINTEISTÖAUTOMAATIO

Katsotaan kokonaisuutena liittyen LVIS-järjestelmien ohjaukseen.

Määritellään urakkarajassa omaksi tilaajahankinnaksi

Tarvetta määrittää korjaustöiden tavoitetavoitetaso ja korjausaste.

5. KONEET JA LAITTEET

Hissit ovat 63 vuotta tai 53 vuotta vanhoja. Kuluvana vuonna 2025 1 hissi uusittavana ja toinen kunnostettavana. Korjaushistoriaa tai tarkempaa kuntoa ei ole tiedossa. Määräaikais-tarkastukset vähimmäisvaatimuksena 2026.

6. TILAT

Asuinhuoneistot, kosteat tilat

Kosteusvauriokorjaukset käynnistetään vuoden 2025 puolella. Mahdolliset rakenteiden kastumiset lisäävät vaurioita ja kuivatusaikaa.

Pesuhuonekorjaukset tarpeen 8 huoneistossa, jossa tekninen elinkaari lopussa. Huoneistojen pesuhuoneiden korjaukset olisivat tarpeen kuntoarvion perusteella:

A11, B13, B14, B15, B16, B20, B21, B24

Korjaustöiden kilpailutus kokonaisuutena, korjaukset vaiheistettuna, kuivatukset vaatinevat vaihtelevasti aikaa

Pesuhuoneiden kattokorjauksia (tarkastetaan vielä ennen korjauksia vauriosyyt):

B17, B19, B23.

Asuinhuoneistojen Vikakorjauksia:

Saumauskorjauksia A3, A6, A10, Yhteinen saunatila

APK putkituennnat, tulppaukset; A8, B17, B21, B22, B27, Metsänhoitoyhdistys/ keittiö.

Liiketilat

Tilatarveselvitys ja mahdollinen hankesuunnitelma.

Tiloissa on hyödyntämätöntä tilaa ja korjaustarvetta, mutta mahdollinen korjaussuunnittelu tyhjissä tiloissa kohdennetaan tarpeeseen.

Kiireellinen korjaus, viemäritukkeuma

OP-tila/kellaritila

VIP-saunatilat

Vesikalusteissa ja putkistoissa, hajulukko, vuotoja

Lauteet huoltokäsittely

Kosteusvauriokorjaus;

Toteutus syksyllä 2025

Sosiaalitila 2; Pukuhuoneen lattiarakenne märkä, matto kupruilee ja pinnoite irti, syy ei selvillä.

Allasosasto

Kosteuden hallinta suunnitellaan kokonaisuutena ja toteutetaan 2026

Keminmaassa 26.5.2025

Juha Kallio
JK-rakennuttaja

K. Oy Tornion Finanssitalo Toimenpide-esitykset 2025-2026 / JK			2025							2026										
			Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu
Kohteessa on rakenteita, rakennusosia, järjestelmiä ja tiloja, jotka ovat eri elinkaarivaiheessa																				
Esitys:																				
Nimetään kohteeseen suunnitteluryhmä kokonaisuuden hallitsemiseksi; Tilaajan edustaja, rakennuttaja, rakenne-LVI- ja sähkösuunnittelijat					X															
Kerätään suunnittelun lähtötiedot ja tarpeelliset täydentävät tutkimukset Määritellään korjaustöiden tavoitteet ja korjausasteet Tarve muodostaa suunnittelukokonaisuuksia			Täydennetään kuntoarvioiden tietoa, välttämättömillä lisätutkimuksilla																	
Lisätutkimukset, määräaikais- ja viranomais tarkastukset Vesikatko ja yläpohjarakenne kuntotarkastus 13.6. alustavasti tarkastus Julkisivujen kuntotutkimus, tarjouspyynnön perusteella 2025 Lämpöjohtojen kunto, tasapainoituksen edellyttämät toimet Käyttövesiverkoston putkistot ja kalusteet, korjaustarpeet yhdistetään LV-korjauksiin, LVI-kokonaisuuteen IV-kanavistot, puhtaus tarkastetaan Sähköt määräaikaistarkastus, ei havaintoa Hissit määräaikaistarkastus 2026 Paiotarkastus- ja osastoinnit sekä VSS-tarkastus				X	X	X	X				X	X	X	X						
Korjauskohteet ja asteet määritetty, sen jälkeen tarpeen mukaan korjausten edellyttämät haitta-ainekartoitukset, kohdennetaan tarpeen mukaan. Ei tulkitta turhia rakennusosia. Täytyy olla tiedossa ennen korjaussuunnittelyyn ryhtymistä																				
1. RAKENNUSTEKNIikka																				
Julkisivut ja täydentävät rakennusosat Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimuksesta tarjouspyyntö Alkuperäiset puikkunaat uusitaan Puuverhuosot Muut alkuperäiset ikkunat ja ovet Seivitetään julkisivukorjausten korjaustarve ja perusteltu kokonaisuuden korjausajankohhta, Alustava esitys; kokonaisuuden suunnittelu 2025-2026			Tarjouspyyntö kuntotutkimuksesta		Halkeamia, lohkeamia ja raudoituksia on paikoin tullut esiin Julkisivujen kuntotutkimus, Eisaksen kadun puoli heikompi alkuperäisten teräs ikkunoiden ja ovien uusimiseen varautuminen	X		X	X											
Vesikatteen tarkastus 13.6.2025			Toimenpiteet kunnan perusteella		Tasakatko ja bitumikate, osin koneasauma Tarpeelliset korjaustyöt	X				X	X	X	X							
Hulevesijärjestelmien ja kuivatusen toimintakunto			Hulevesijärjestelmien ja kuivatusen toimintakunto				X	X												
Turvallisuus Osastoinnit VSS-tarkastus			Paiotarkastus, toimenpiteet kunnan perusteella					X	X											
Allasosasto kosteuden hallinta ja rakennettutkimukset			Toimenpiteet ja ajankohta kunnan perusteella		Kosteusrasitus rakenteille, korjaustarve tutkitaan Toteutuksen suunnittelu ja toteutus		X		X				X	X						
2. LVI-JÄRJESTELMÄT Lämmitysverkosto ja tasapainotus			Verkoston kunto tarkastetaan, viittaukset linjasäättöjen uusimistarpeeseen Korjaussuunnittelu, tarpeelliset venttiilit uusitaan, huuhtelu, verkoston tasapainotus Korjaukset lämmityskauden ulkopuolella, tasapainotus / säätö lämmityskaudella						X	X				X	X					
Viemäriverkosto			Sukitettu, ei pitäisi olla korjaustarpeita (tukoksia kellarissa)																	
Ilmanvaihto kokonaisuuden hallinta			IV-koneet ja kanavistot, nuohous, säädöt Asuntojen osalla poisto IV Liikeliat IV-saneerattu 2006 (Kuitumahdollisuus)															X	X	X
3. SÄHKÖ -JA TIETOJÄRJESTELMÄT			Sähköt määräaikaistarkastus Vanhat sähkö- ja telelaitteistot, kiinteistön sähkökeskukset ovat käyttökänsä lopussa. (Pääkeskus olisi toimintakuntoinen) Valaistus korjaustarve muut kuin OP-tilat. Ulko- ja julkisivuvalaistus Turvavalojärjestelmät, Uusia ja vanhoja turvavaloa- ja valaisimia, Käytössä on myös vanhoja poistumistie valaisimia. Tarvetta määrittää korjaustöiden tavoitetaso ja korjausaste				X			X								X	X	X
4. KIINTEISTÖAUTOMAATIO			Arvioidaan keskitetyn automaation tavoitetaso osana LVIIS-järjestelmien kokonaisuutta Suunnittelukokonaisuus tavoitetaso perusteella. Yläpidon elinkaari täytyy huomioida.															X	X	X
5. KONEET JA LAITTEET			Hissit, määräaikaistarkastus 2025 tilaajahankintana uusimissuunnitelmissa 1 ja korjauskohteena 1																	
6. TILAT																				
6.1 ASUINHUONEISTOT																				
Pesuhuonekorjaukset 8 KPL, elinkaari lopussa Haitta-ainekartoitukset kojauskohteissa Huoneistojen pesuhuoneiden korjaukset A11, B13, B14, B15, B16, B20, B21, B24			Urakkakilpailutus kokonaisuutena Rakennetöitä, mutta myös LVI- ja sähköasennuksia. Rakenteiden kasuttaminen lisää vaurioita ja kuivatusaikaa Korjaustöiden kilpailutus kokonaisuutena, korjaukset vaiheistettuna, kuivatukset vaatinevat vaihtelevasti aikaa				X													
									X	X	X	X	X							

