

1. YHTEISTIEDOT

Tilaaja

Rautalammin kunta
Kuopiontie 11
77700 RAUTALAMPI

Tekijä

E – Kiinteistöt Oy Juha Karhu
PL 77 Rakennusmestari
77600 SUONENJOKI juha.karhu@e-kiinteistot.fi
Puh: 0400 171 781

Kohde

Kiinteistö Oy Rautalammin Virastotalo
POSTIN TOIMITILAT
Kuopiontie 22
77700 RAUTALAMPI

Rakennuksessa sijaitsevaan liikehuoneistoon liittyvät tilat, mitkä ovat olleet aiemmin postin käytössä.

Osakkeet	1 - 240
Liiketilaja	1 kpl
Huoneistoala	240 m ²
Rakennuksen valmistumisvuosi	1991

Tarkastusajankohta

11.8.2021

2. YLEISTÄ

TARKASTUKSEN TARKOITUS

Suoritetun rakenneteknisen tarkastuksen tarkoituksena oli arvioida kohteena olevaan liikehuoneistoon liittyvien rakenteiden ja järjestelmien tarkastusajankohdan kunto. Lisäksi tarkastuksen perustella arvioitiin tiloihin kohistuvia toimenpiteitä, joita liiketilan rakenteet ja järjestelmät edellyttävät, mikäli tilat otetaan tavanomaiseen liiketila- tai toimistokäyttöön.

TARKASTUKSEN SUORITTAMINEN

Tarkastus suoritettiin aistinvaraisin, kokemusperäisin ja rakenteita rikkomattomin menetelmin. Lisäksi tarkastuksen yhteydessä rakenteiden kuntoa tarkasteltiin Gann Hydromette Compact B -rakennekosteuden tunnistimella (pintakosteuden tunnistin).

Tarkastuksen yhteydessä ei ollut käytettävissä rakenteita kuvaavia asiakirjoja.

Tarkastus kohdistui liikekiinteistön välittömästi liittyviin rakenteisiin, muilta osin kiinteistön rakenteita ja järjestelmiä ei tarkasteltu tämän tarkastuksen yhteydessä.

3. HAVAINNOT

3.1 YLEISTÄ

Tarkastuksen kohteena oleva liikehuoneisto sijaitsee kasikerroksisen, vuonna 1991 valmistuneen Valtion virastorakennukseksi rakennetun rakennuksen ylemmässä kerroksessa.

Liikehuoneiston tilat muodostuvat kahdesta yhteen liittyvästä tilasta, joissa on alun perin on sijainnut postin asiakas- ja lajittelutilat aputiloineen. Lisäksi lajittelutiloihin liittyy ulkopuolinen katettu lastaussilta.

Postin toimintojen loputtua tilat ovat olleet tyhjillään. Tiloista on poistettu aiempaan toimintaan liittyneet irtokalusteet ja laitteistot.

3.2 TILALUETTELO

Liikekiinteistön tilat muodostuvat;

- asiakaspalvelutila, sekä siihen liittyvät tilat;
 - o sisäänkäyntieteinen
 - o toimistotila
 - o varastotila
- postin lajittelutila, sekä siihen liittyvät tilat;
 - o pukuhuonetilat 2 kp (naisten- ja miesten pukuhuonetilat)
 - o keittiötila
 - o siivousvälinetila
 - o lastaussillan eteistila

3.3 YLEISKUVAUS TALOTEKNISISTÄ JÄRJESTELMISTÄ

Liikehuoneisto muodostaa oman palo-osastoidun kokonaisuuden.

Liikehuoneistoon liittyy tulppasulakkeilla varustettu nousukeskus, josta tilan sähköistys toteutettu. Tiloissa oma sähkönmittaus / sähköliittymä.

Liikehuoneiston tulo / poisto -ilmanvaihto on toteutettu kiinteistön yhteiskäytössä olevasta ilmanvaihtokoneesta.

Lämmitys toteutettu termostaateilla varustetuilla vesikiertoisilla radiaattoripattereilla. Lämmöntuotanto kiinteistön yhteiskäytössä olevalla kaukolämpöliittymästä.

Huoneistossa alkusammutusjärjestelmänä paloposti.

3.4 SISÄTILOISTA TEHDYT HAVAINNOT

Liikehuoneiston sisätilojen pinarakenteet ovat rakentamisajankohdalta ja toteutettu vastaamaan rakentamisajankohtana suunniteltua käyttötarkoitusta.

Yleisulmeltään sisätilojen pintarakenteet ovat tyydyttävässä kunnossa, joskin käyttötarkoituksen muuttuminen postitoiminnasta esim. tavanomaiseen toimistotilakäyttöön arvioitiin edellyttävän tilojen pintarakenteisiin kohdistuvia toimenpiteitä.

Kuopiontien puoleisella seinustalla olevien lasitiilirakenteiden ympäristössä esiintyy merkkejä kosteusvauriosta, minkä arvioitiin olevan seurausta räystäällä olleesta katevuodosta. Kohteesta saatujen tietojen mukaan ko. katevuoto on paikallistettu ja rakenne kunnostettu. Tarkastusajankohtana ko. alueella ei esiintynyt tavanomaisesta poikkeavaa kosteutta.



Muilta osin tilojen pintarakenteista ei tehty havaintoja merkittävistä rakennevaurioista.

MÄRKÄTILAT

Huoneiston märkätilojen rakenteet ovat rakentamisajankohdalta. Rakenteissa ei esiintynyt tarkastusajankohtana tavanomaisesta poikkeavaa kosteutta, joskin tilat ovat olleet myöskin käyttämättömiä viimevuosien aikana.

Huoneistoon liittyvien märkätilojen käyttö arvioitiin olevan vähäistä niiden rakentamisen jälkeen, ja siten niihin ei arvioitu kohdistuvan kunnostustarpeita niiden ikääntymisestä huolimatta.

3.5 ARVIO TILOJEN KÄYTETTÄVYYDESTÄ

Liikehuoneistojen tilat arvioitiin olevan käytettävissä esim. tavanomaiseen toimistokäyttöön niin rakenteellisesti kuin taloteknisten järjestelmien osalta, joskin edellyttäen pintarakenteiden ja järjestelmien kunnostamista vastaamaan alkuperäisestä käyttötarkoituksesta poikkeavaa käyttötarkoitusta.

Liikehuoneiston asiakaspalvelutila ja lajittelutila arvioitiin olevan myöskin mahdollista erottaa toiminnallisesti erillisiksi tiloiksi mm. sisäänkäynnin ja taloteknisten järjestelmien osalta, joskin tällöin tulee huomioida eri käyttötarkoitusten edellyttämä palo-osastointivaatimukset.

Vähäisemmällä muutoksilla tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen esim. toimistotiloiksi arvioitiin olevan mahdollista toteuttaa ns. avokonttorityyppiseksi, jossa työpisteiden jakaminen toteutetaan muunneltavien sermirakenteiden avulla.

Tilojen tulevan käyttötarkoituksen suunnitteluun arvioitiin merkittävän seikkana olevan paikoitusalueen puuttuminen rakennuksen edustalta.

3.6 ARVIO TILOJEN KUNNOSTUSTARPEISTA

Tässä liikehuoneiston rakenneteknisen tarkastuksen pohjalta laaditussa raportissa on arvioitu kunnostustarpeita, mikäli liikehuoneiston tilat kunnostetaan tavanomaiseen toimistotilakäyttöön. Tilat soveltuvat myös muihin mahdollisiin käyttötarkoituksiin ja niiden edellyttämiä kunnostustoimenpiteitä tulee tarvittaessa arvioida erikseen.

ASIAKASPALVELUTILA

Tilan kunnostaminen avokonttoritilaksi

- lattian pintarakenteen (keraaminen laatoitus) muuttaminen toimistotiloihin soveltuvaksi
- seinien pintarakenteiden kunnostus
- huonekorkeuden laskeminen / alakaton asennus
- ilmanvaihtokanavien muutostyöt
- kattovalaisimien uusinta
- toimistotilan sähköpisteiden asennus
- toimisto- ja varastotilan pintarakenteiden kunnostus

POSTIN LAJITTELUUTILA

Tilan kunnostaminen avokonttoritilaksi

- lattian pintarakenteen uusiminen
- seinien pintarakenteiden kunnostus, sisältäen törmäyssuojien poistamisen
- sähkökiskojen ja valaisimien poistaminen katosta / uusien valaisimien asentaminen ja pintarakenteiden kunnostus
- toimistotilan sähköpisteiden asennus
- keittiö- ja pukuhuonetilojen kevyt pintarakenteiden kunnostus

MUUT LIITTYVÄT RAKENTEET

- sisääntulo- ja lastaussillan eteistilojen kunnostaminen, sisältäen sisäovirakenteiden asentaminen
- lastaussillalle kaiteen asennus / pintarakenteiden kunnostus

3.7 ARVIO EHDOTETTUIJEN KUNNOSTUSTOIMENPITEIDEN KUSTANNUKSISTA

Tässä raportissa esitetyt kustannukset ovat karkeita tilahinnoitteluun perustuvia suuruusluokka-arvioita. Tarkempi kustannusten arvioiminen edellyttää tarkempia suunnitelmia toteutettavista toimenpiteistä ja mm. halutusta laatutasosta.

Arvioidut kustannukset eivät käsitä irtokalusteita.

Tila	Toimenpide	Arvio toimenpiteiden kustannuksista
ASIAKASPALVELUTILA	Tilan kunnostaminen avokonttoritilaksi Toimisto- ja varastotilan pintarakenteiden kunnostaminen	12 000 €
LAJITTELU TILA	Tilan kunnostaminen avokonttoritilaksi Aputilojen pintarakenteiden kunnostaminen	14 500 €

MUUT LIITTYVÄT RAKENTEET	Eteistilojen kunnostaminen Lastaussiltaan liittyvien rakenteiden kunnostaminen	3 500 €
-----------------------------	--	----------------

sis. alv 24%

4. VALOKUVAT



KUVA1: Yleiskuva tiloista.



KUVA 2: Asiakaspalvelutila. Lattian pintarakenteena asiakaspalvelutilaan soveltuva, kulutusta kestävä ke-raaminen laatoitus. Pintarakenteen muuttamista suositellaan harkitsemaan, mikäli tila muutetaan toimisto-tilaksi.



KUVA 3: Lajittelutila.

Tilan kunnostaminen esim. avokonttoritilaksi arvioitiin edellyttävän mm. lattian pintarakenteen uusimista, seinärakenteiden kunnostamista (sis. törmäyssuojien poistaminen), kattorakenteen kunnostaminen valaisimineen.



KUVA 4: Taukotila.



KUVA 5: Miesten pukuhuoneen suihkutila.




KUVA 6: Liiketilaa palveleva ryhmäkeskus



KUVA 7: Lajittelutilaan liittyvä lastaussilta. Mikäli lastaussilta ei ole käytössä, suositellaan sille kaiteen asentamista.

RAUTALAMPI 16.8.2021

E – KIINTEISTÖT OY



Juha Karhu
RKM, Toimitusjohtaja
Puh: +358 400 171 781
juha.karhu@e-kiinteistot.fi

E – Kiinteistöt Oy
PL 77
77600 SUONENJOKI
www.e-kiinteistot.fi