



NAANTALIN KAUPUNKI

Suovuoren kartano

KIINTEISTÖN 529-22-20-1 MYYNTI 2012





SUOVUOREN KARTANON TALOUSKESKUS
Suovuoren kaupunginosassa Myllärinmäessä

Rakennukset sijaitsevat 8 389 m²:n tontilla maalaismaisemassa palvelujen läheisyydessä. Tontilla on kaksi asuinrakennusta, navettarakennus (600k-m²) sekä sauna ja aitta. Kiinteistöllä on mahdollisuus peruskorjata vanhaa ja rakentaa uutta. Myytävä tontti on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Sillä on 350 k-m² uudisrakennusoikeutta. Tontille saa sijoittaa yhden tai useamman asunnon ja lisäksi on tilaa yritystoiminnalle, varastoinnille tai harrastamiselle. Kiinteistöllä voi yhdistää yritystoiminnan ja asumisen. Rakennuksista on tehty kuntotarkastukset. Rakennukset vaativat peruskorjaustoimenpiteitä.

Kaupunginhallitus on päättänyt, että alin hyväksyttävissä oleva kauppahinta on 200 000 €.

Tarjouskuoreen merkintä ”Suovuoren kartano”.

Tarjousten jättäminen

Kohteesta jätettävään tarjoukseen pyydetään sisällyttämään käyttösuunnitelma kiinteistön tulevasta toiminnasta. Käyttösuunnitelma otetaan huomioon luovutuspäätöstä tehtäessä.

Tarjous on jätettävä **viimeistään maanantaina 8.10.2012 klo 15.00** osoitteella Naantalin kaupunki, Kirjaamo, PL 43 (käyntiosoite Käsityöläiskatu 2), 21101 Naantali.

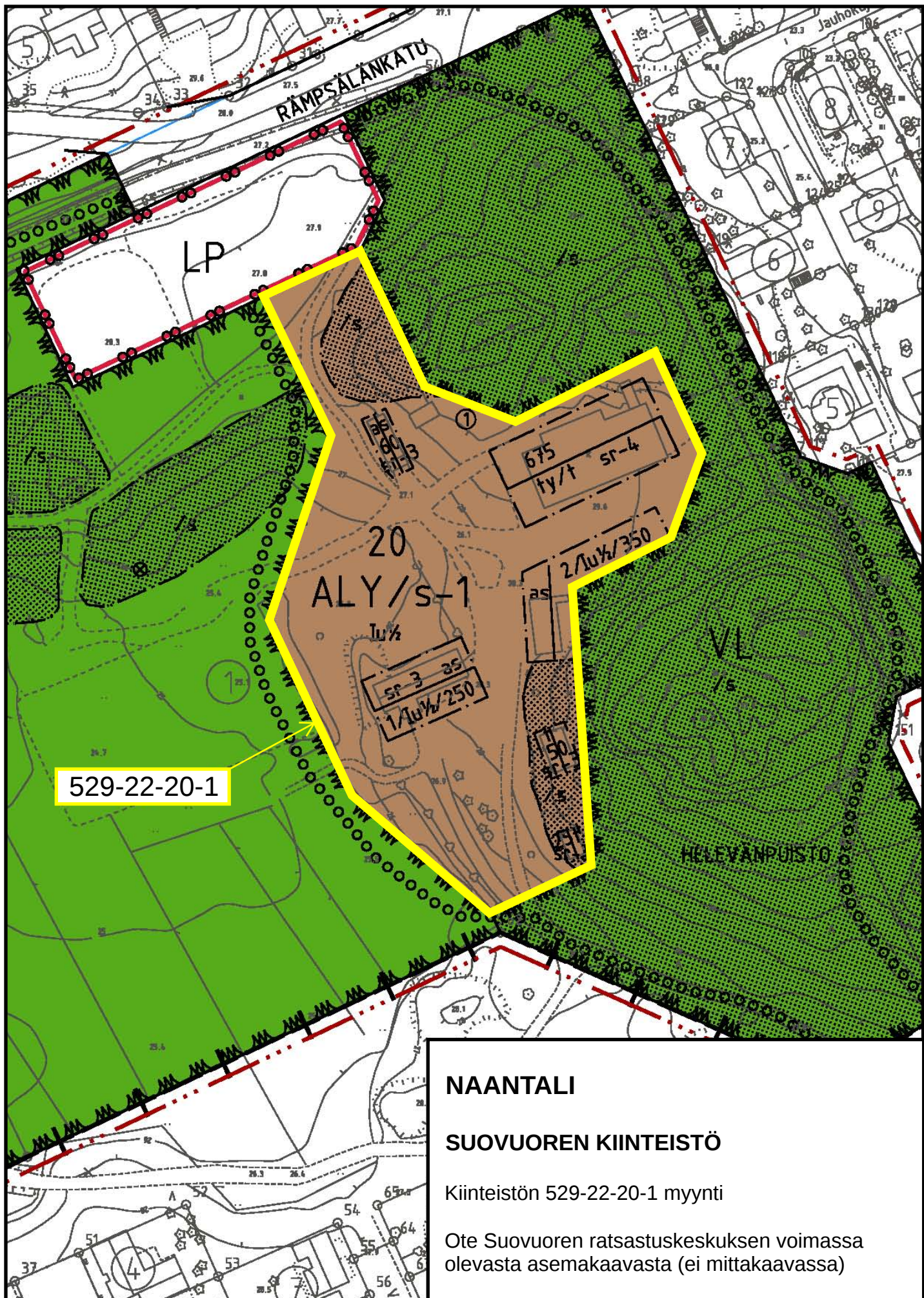
Kaupunki pidättää oikeuden tarjousten hylkäämiseen.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa joulukuun 2012 loppuun mennessä. Kauppahinta suoritetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.

Esittelymateriaali (voimassa oleva asemakaava, kartta, rakennusten kuntotarkastusraportti, kauppakirjaluonnos ym.) on saatavana Naantalin kaupungin palvelupisteistä tai tilattavissa puh. 044 733 4753, 044 417 1323 tai 044 417 1324. Lisäksi esittelymateriaali löytyy Naantalin kaupungin nettisivuilta osoitteesta <http://www.naantali.fi>

Lisätietoja antavat kiinteistöpäällikkö Pekka Alm, puh. 044 7334 729, rakennusmestari Esa Anttila, puh. 0500 824 050, yhteyspäällikkö Martti Sipponen, puh. 050 339 0501, maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen, puh. 050 464 9906, ja maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen, puh. 050 339 0549. Esittelystä voi sopia Esa Anttilan kanssa.

KAUPUNGINHALLITUS



SUOVUOREN RATSASTUSKESKUKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOS MK 1:1000

Asemakaavan muutos koskee:

21. kaupunginosan puistoaluetta sekä 22. kaupunginosan korttelia 12, puistoaluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

21. kaupunginosan lähivirkistysaluetta sekä 22. kaupunginosan kortteli 20, lähivirkistysaluetta, katualuetta ja yleistä pysäköintialuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Naantalissa 24.08.2011

Tero Lehtonen
arkkitehti

Kirsti Junttila
kaupunginarkkitehti

KAYMP	KSJ	KH	KV
16.09.2010 11.11.2010 15.02.2011	07.03.2011 28.03.2011	11.04.2011 20.06.2011 29.08.2011	05.09.2011

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdamerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen / ympäristön historiallisesti arvokkaiden / kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.



Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue, niitty.



Yleinen pysäköintialue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



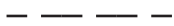
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



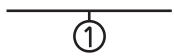
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

22

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

20

Korttelin numero.

HAKAPELLON

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

2/I u ½/350

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän, roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun ja viimeinen luku osoittaa suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä.



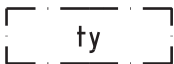
Rakennusala.



Rakennusala jolle saa rakentaa asuinrakennuksen.



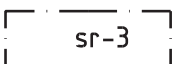
Rakennusala jolle saa rakentaa talousrakennuksen.



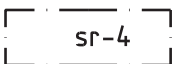
Rakennusala jolle saa rakentaa työtilan.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Historiallisesti tai ympäristökuvan kannalta tärkeä rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasun ominaispiirteitä muuttaa.



Suojeltava rakennus tai sen osa, joka on pyrittävä säilyttämään miljöön osana.
Rakennuksen korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella on mahdollista.



Suojeltava alueen osa.



Katu.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Suojeltava puu.

ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Rakentamisessa on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KATOT:

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on nykyisten rakennusten mukainen. Kattomateriaalina sallitaan tiili, konesaumattu pelti tai kolmiorimahuopa. Räystäät on tehtävä ns. avoräystäinä.

JULKISIVUT:

Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta.

RUNKO:

Asuinrakennusten päämassan runkosyvyys enintään 9m.

MUUTA:

Täydentävien rakennusosien kuten aidat, terassit yms sekä piharakentamisen istutuksineen tulee sopeutua olemassa olevaan miljööseen.

VL-1 -alueelle saa erillisen käyttösuunnitelman mukaisesti sijoittaa liikunta- ja virkistyspalveluja tukevia toimintoja kuten peli- ja leikkikenttiä, ulkoilureitin, pienviljelypalstoja ja muita vastaavia.

Alueelle saa rakentaa yhteensä enintään 60 k-m² toimintojen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia, joiden on oltava puuverhoiltuja ja ympäristöön soveltuvia muotonsa, kokonsa, värityksensä ja sijaintinsa puolesta.

VL -alueille on mahdollista rakentaa pumppaamo- ja muuntamorakennuksia.

LP-alue toteutetaan erillisen yleisen alueen suunnitelman mukaan. Suunnitelma tulee sovittaa ympäristöönsä mm. materiaalien, istutusten ja alueen jäsentelyn suhteen.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.

ALY-korttelissa muilla kuin asuintiloilla autopaikkavaatimus on 1ap / 75k-m²

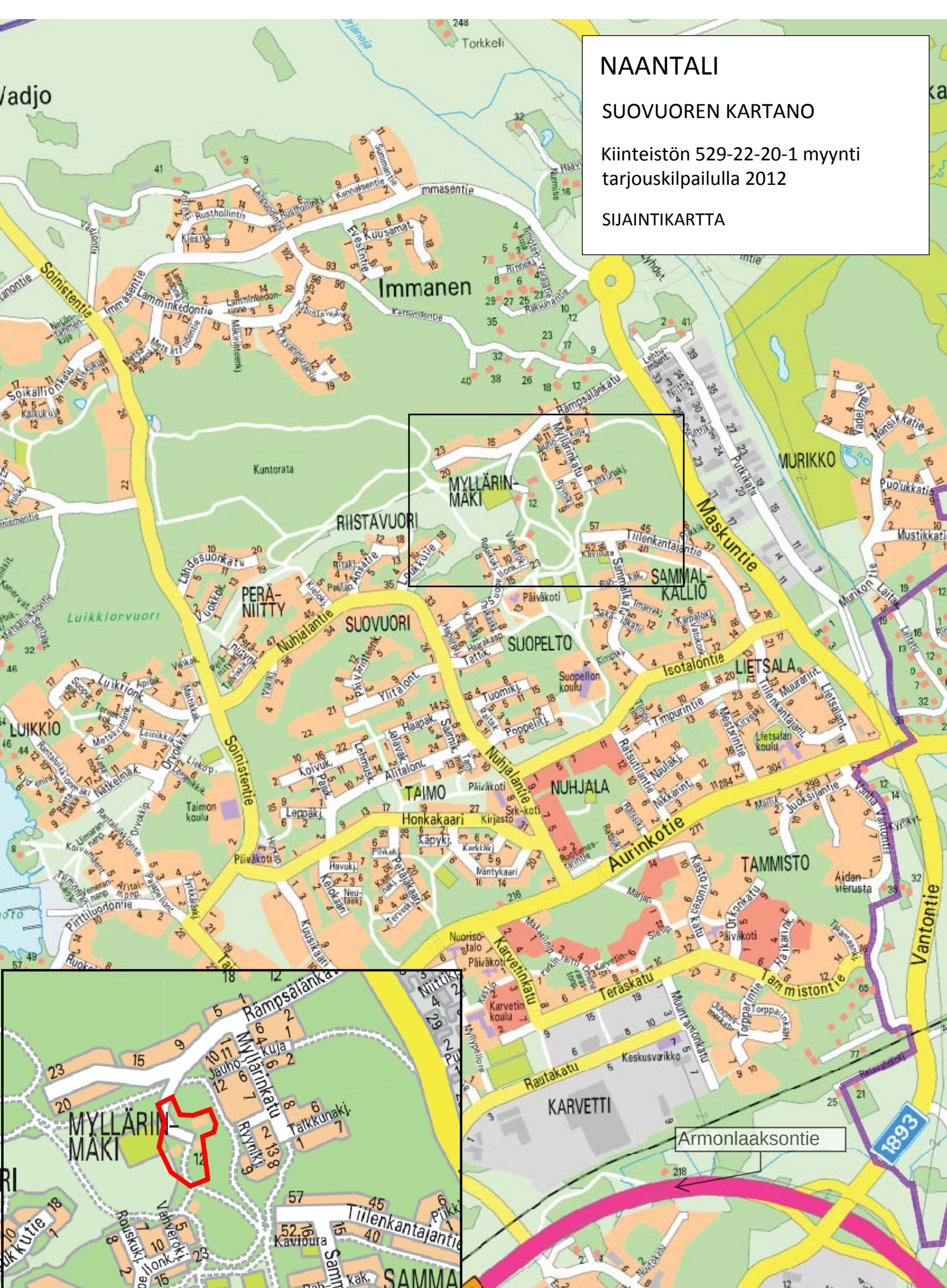
Tämän asemakaavan alueella vaadittava RAKMA2:n mukainen suunnittelijan pätevyys on AA-luokka.

NAANTALI

SUOVUOREN KARTANO

Kiinteistön 529-22-20-1 myynti
tarjouskilpailulla 2012

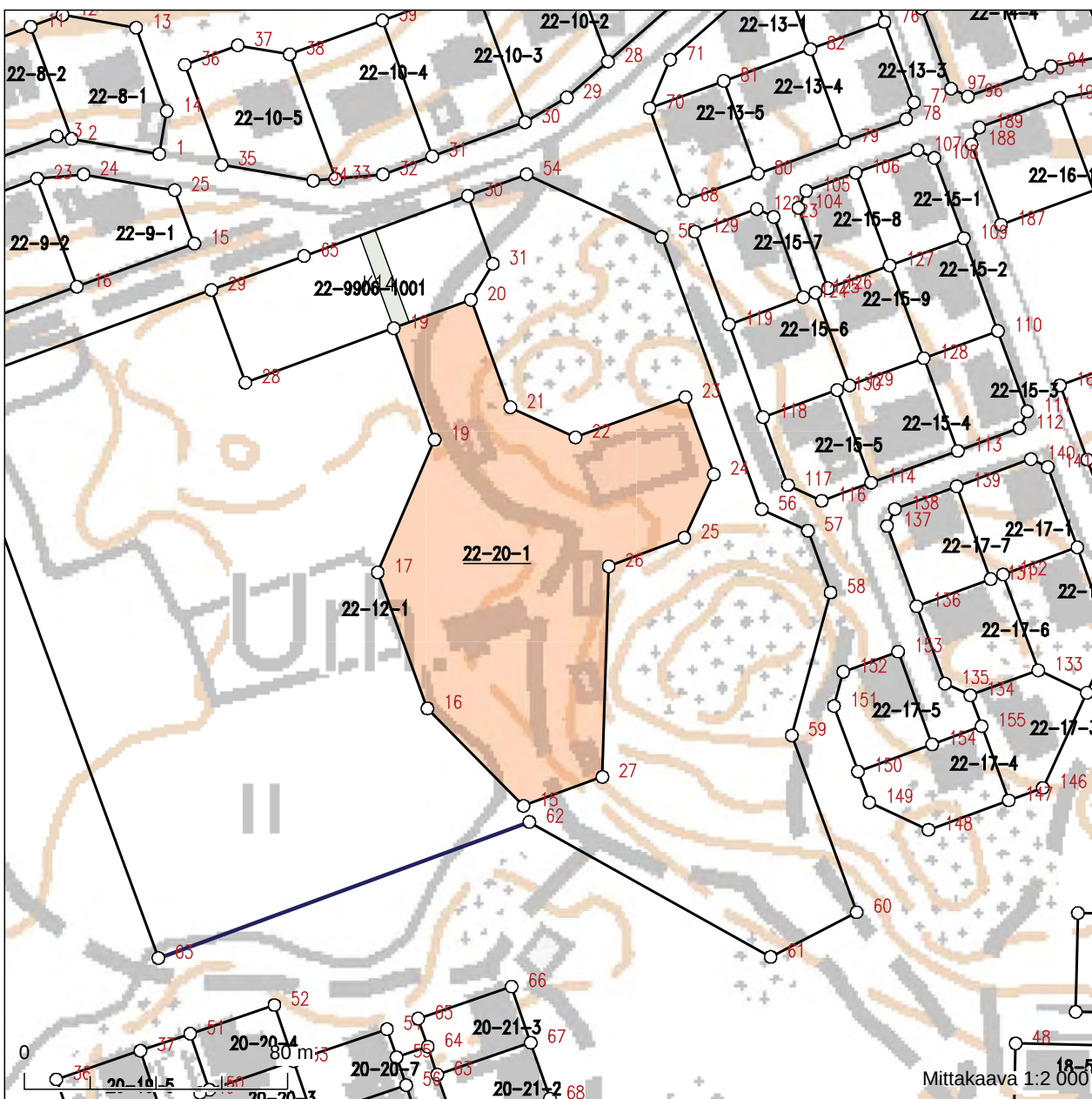
SIJAINTIKARTTA





Kiinteistötunnus: 529-22-20-1
 Kunta: Naantali (529)
 Kaup.osa/kunnanosa: MYLLÄRINMÄKI - MASKU (22)
 Kortteli: 20
 Tontti: 1
 Palstojen lkm: 1

Rekisteriyksikön alueella on asemakaava.



6716584

Kiinteistörekisterikartan sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuuksia.

Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Taustakartta on viitteellinen.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 17.02.2012.

Kartta on tulostettu

ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.

Mittakaava 1:2 000

6716252

Tontti
Rekisteröity 02.12.2011

Kiinteistötunnus:	529-22-20-1	Pinta-ala (m²):	8389
Kunta:	Naantali (529)		
Kaupunginosa/kunnanosa:	MYLLÄRINMÄKI - MASKU (22)		
Kortteli:	20		
Tontti:	1		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	ALY Asuin, liike, ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäättös: Tontin lohkominen Rekisteröity: 02.12.2011	
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	Pinta-ala (m²)
Rekisteriyksiköstä: 529-22-12-1	8389
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m²): <u>529-22-20-1</u> on kiinteistön 529-22-12-1 kantakiinteistö	8389

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

1) Asemakaava (529-Ak-314) Hyväksytty: 05.09.2011	Voimaantulo: 18.10.2011	Kaavan arkistotunnus: Ak-314
2) Asemakaavaan sisältyvä sitova tonttijako (529-022002001) Hyväksytty: 05.09.2011	Voimaantulo: 18.10.2011	Tonttijaon arkistotunnus: Tj 22-20:1

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

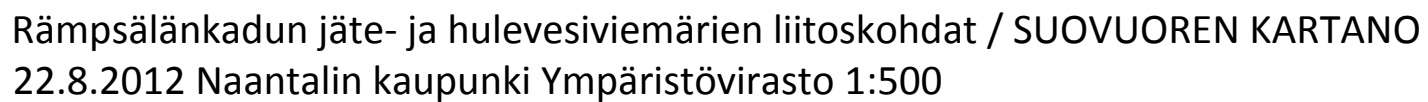
1) Kulkuyhteys asemakaava-alueella (529-2011-K14)	Rekisteröity: 02.12.2011
Oikeutetut: <u>529-22-20-1</u> Rasitetut: 529-22-9906-1001	

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistöllä ei ole osuuksia:	
1) Yhteiset maa- ja vesialueet Ei osuutta	Rekisteröity: 02.12.2011

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset
Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 25.05.2012.



6.9.2012

1

MYYJÄ

Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2, Käsityöläiskatu 2,
21100 Naantali.

2

OSTAJA

3

KAUPAN KOHDE

Naantalin kaupungin 22. kaupunginosan (Myllärinmäki-Masku)
20. korttelin tontti nro 1 (529-22-20-1) sillä sijaitsevina rakennuksineen,
osoitteessa Rämpsälänkatu 12, 21110 Naantali.

Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 8 389 m². Tontti-
kartta on liitteenä 1.

Tontti on voimassa olevan Suovuoren ratsastuskeskuksen asemakaa-
van muutoksen Ak-314 mukainen asuin-, liike- ja toimistorakennusten
sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet
säilytetään (ALY/s-1).

Tontilla sijaitsee kaksi asuinrakennusta sekä sauna ja aitta, joita ei saa
purkaa eikä niiden ulkoasun ominaispiirteitä muuttaa (sr-3).

Tontilla sijaitsee navettarakennus/työtila, joka on pyrittävä säilyttämään
miljöönsä osana. Rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella on
mahdollista (sr-4).

Tontilla on erillisellä rakennusosalalla uudisrakennusoikeutta asuinraken-
nukselle 350 k-m².

4

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on tarjouksen mukaan _____ (_____) euroa.

5

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

5.1

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta suoritetaan käteisellä kaupantekotilaisuudessa ja kuita-
taan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

5.2

Muut maksut

Kauppahinnan lisäksi ostaja suorittaa myydyin tontin lohkomiskulut tu-
hat viisisataa (1 500) euroa, kaupanvahvistajan palkkion sataviisi
(105) euroa sekä ennakkoa käyttövesi- ja jätevesiverkostoon liittymi-
sestä kaksikymmentäyhdeksäntuhatta sataneljätoista (29 114) euroa,
jotka suoritetaan käteisellä kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja

6.9.2012

kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Lopulliset liittymismaksut suoritetaan kuitenkin heti, kun tontti on liitetty vesihuolto-verkostoon, liittymisajankohtana voimassa olevan taksan yksikköhintojen ja rakennusten kerrosalan mukaan laskettuna.

5.3

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle, kun kaupunginvaltuuston kiinteistön myyntiä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta on maksettu.

Hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

5.4

Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

5.5

Kulkuoikeus ja muut rasitteet

Kaupan kohteella on kiinteistörekisteriin merkitty kulkuyhteys kaupungin omistaman yleisen pysäköintialueen (529-22-9906-1001) kautta. Muutoin kaupan kohde myydään rasitteista ja rasituksista vapaana.

5.5

Verot ja maksut

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotusta veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

5.6

Vaaranvastuu

Ostaja on tietoinen, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

5.7

Kohteen laatu ja kohteeseen tutustuminen

Ostaja on huolellisesti tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin sekä todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja tietoja.

6.9.2012

Suovuoren kartanon päärakennuksessa, navettarakennuksessa ja muissa rakennuksissa on tehty kuntotarkastukset. Kuntotarkastusraportit 20.4.2012 ovat liitteinä 2, 3 ja 4. Rakennukset vaativat peruskorjaustoimenpiteitä ennen käyttöönottoa. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tutustunut kuntotarkastusraportteihin ja ilmoittaa olevansa tietoinen raporteissa yksilöidyistä vioista, puutteista ja korjaus ehdotuksista.

Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

5.8

Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | lainhuutorekisterin ote |
| 2 | rasitustodistus |
| 3 | kiinteistörekisterin ote |
| 4 | kiinteistörekisterikarttaote |
| 5 | asemakaavakartta ja kaavamääräykset |
| 6 | kuntotarkastusraportit 3 kpl |
| 7 | myyntiesite |

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1 | kaavakartat ja -määräykset. |
|---|-----------------------------|

5.9

Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen tontille sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai tontin alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen tontille. Sijoittamisesta sovitaan tarkemmin erillisellä sopimuksella.

Tässä tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta ei makseta korvauksia.

5.10

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 104 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella on harjoitettu ratsastustallitoimintaa ja myyjän tiedon mukaan alueella

6.9.2012

ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

5.11

Muut ehdot

Ostaja tekee sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä muut tarvittavat liittymäsovimukset sekä vastaa liittymis- ja käyttömaksuista.

5.12

Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

6

VOIMAANTULO

Tämä kauppakirja tulee voimaan, kun Naantalin kaupunginvaltuusto on sen lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt. Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy kauppakirjaa, se raukeaa eikä siitä seuraa puolin eikä toisin mitään korvausvelvollisuutta.

ALLEKIRJOITUKSET

Naantalissa ____ . ____ kuuta 2012

NAANTALIN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

Timo Kvist
kaupunginjohtaja

Riitta Lehtinen
kaupunginsihteeri

Tähän kauppaan tydyn ja sitoudun täyttämään sen ehdot. Paikka ja aika edellä mainitut.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Timo Kvist ja kaupunginsihteeri Riitta Lehtinen luovuttajina sekä _____ luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Naantalissa ____ . ____ kuuta 2012

kaupanvahvistajan tunnus 5298/

Suovuoren hevostallin päärakennus

Kuntotarkastus



Kuntotarkastusraportti

20.4.2012

SISÄLLYSLUETTELO

1	Yhteenveto	4
1.1	Yleistä tarkastuksesta	4
1.2	Yhteenveto rakennuksen kunnosta, kiireelliset toimenpiteet ja jatkotutkimustarpeet	5
1.2.1	Rakennustekniikka	5
1.2.2	LVI-teknikka ja sähköjärjestelmä	5
1.2.3	Välittömästi / ennen käyttöön ottoa korjattavat puutteet	5
1.2.4	Lisätutkimustarpeet ja muut jatkotoimenpiteet	6
2	Yleistä	7
2.1	Kohteen / tarkastuksen yhteystiedot	7
2.1.1	Tilaaja	7
2.1.2	Rakennustekninen kuntotarkastaja	7
2.2	Kohteen perustiedot	7
2.2.1	Kiinteistötiedot	7
2.2.2	Talotekniset järjestelmät ja liittymät	7
2.3	Kohteen lähtötiedot	7
2.3.1	Käytettävissä olevat asiakirjat	7
2.3.2	Korjaushistoria	8
3	Havainnot ja toimenpide-ehdotukset	9
3.1	Piha-alueet	9
3.1.1	Maaosat ja pintavedet	9
3.1.2	Alueen rakenteet ja varusteet	9
3.1.3	Toimenpide-ehdotukset	9
3.2	Perustukset, alapohja ja runko	9
3.2.1	Perustukset	9
3.2.2	Alapohjat	10
3.2.3	Runko	10
3.2.4	Toimenpide-ehdotukset	11
3.3	Julkisivu	11
3.3.1	Ulkoseinät	11
3.3.2	Toimenpide-ehdotukset	11
3.4	Ikkunat ja ulko-ovet	11
3.4.1	Ikkunat	11
3.4.2	Ulko-ovet	12
3.4.3	Toimenpide-ehdotukset	12
3.5	Katto	12
3.5.1	Vesikatot	12
3.5.2	Yläpohjat	12
3.5.3	Toimenpide-ehdotukset	13
3.6	Huonetilat	13
3.6.1	Tilapinnat	13
3.6.1	Sisä- ja väliovet	14
3.6.2	Toimenpide-ehdotukset	14
3.7	Lämmitysjärjestelmä	14
3.7.1	Lämmitysjärjestelmät	14
3.7.2	Lämmöntuotanto	14
3.7.3	Lämmönjakelu	14
3.7.4	Lämmönluvutus	15
3.7.5	Toimenpide-ehdotukset	15

3.8	Vesi- ja viemärijärjestelmät	15
3.8.1	Vesijohtoverkosto	15
3.8.2	Viemäriverkostot	15
3.8.3	Vesi- ja viemärikalusteet	15
3.8.4	Toimenpide-ehdotukset	16
3.9	Ilmanvaihto	16
3.9.1	Ilmanvaihtojärjestelmä	16
3.9.2	Toimenpide-ehdotukset	16
3.10	Sähköjärjestelmä	16
3.10.1	Sähköjärjestelmä	16
3.10.2	Toimenpide-ehdotukset	17

Suovuoren hevostallin päärakennus

1 Yhteenveto

1.1 Yleistä tarkastuksesta

Tämä kuntotarkastus on tehty noudattaen soveltuvin osin sekä asuntokaupan kuntotarkastuksen suoritusohjetta (KH 90-00394) että asuinkiinteistön kuntoarvion suoritusohjetta rakennustekniseltä osaltaan (KH 90-00294).

Kuntotarkastus on tehty aistinvaraisilla, pintapuolisilla ja rakennetta rikkomattomilla menetelmillä. Kuntotarkastaja on tarkastanut näkyvät pinnat kaikissa kulkuaukollisissa tiloissa, samoin julkisivut, katto ja rakennuksen vierusta on tarkistettu. Kohteessa tarkastusta haittasi hieman sähkön/valaistuksen puuttuminen ja sisätilojen havainnot onkin tehty taskulampun valossa.

Aistinvaraisessa tarkastuksessa on arvioitu, onko kohteessa olemassa riskejä myös muihin kuin aistinvaraisesti havaittuihin virheisiin ja puutteisiin. Tarkastuksessa on tehty aistinvaraisten havaintojen tueksi tutkimuksia pintakosteudentunnistimella ja mittauksia puunkosteusmittarilla. Mikäli epäilyttävästä rakenteesta ei ole saatu selvyyttä rakennetta ja pintamateriaalia rikkomattomin menetelmin, tarkastaja on suositellut lisätutkimuksia.

Lämpö-, vesi-, ilmanvaihto- ja sähkötekniikkaa on arvioitu vain rakennusteknisen asiantuntijan toimesta, ja ainoastaan näkyvin osin ja laitteistojen iän ja huoltohistorian perusteella.

Tarkastusraportissa on esitetty kohteen tarkastuksessa havaitut oleelliset vauriot, riskit, puutteet ja korjaustarpeet, sekä suositukset ja toimenpide-ehdotukset tarkastushetkellä havaittujen epäkohtien selvittämiseksi tai korjaamiseksi.

Raportista ilmenee myös havaittujen epäkohtien merkitys, vakavuusaste, mahdolliset haitat asumiselle ja seuraukset, ellei havaittuja epäkohtia korjata. Kuntotarkastusraportissa on myös kohteesta otettuja valokuvia.

Kuntotarkastusraportti ei ole korjaustyöselitys tai korjaussuunnitelma. Kuntotarkastusraporttiin ei myöskään sisälly kustannusarviota tai PTS -ehdotusta.

Kuntotarkastuksen kenttätyöt suoritettiin 11.4.2012. Tarkastuksen suoritti RI Tuomo Sibakov, A-Insinöörit Turun Juva Oy.

Tarkastuksen epävarmuustekijöinä tulee huomioida, että pintapuolisen, aistinvaraisen ja pääosin rakenteita rikkomattoman tarkastusmenetelmän perusteella ei voi saada täyttävää varmuutta kohteen vauriottomuudesta. Rakenteissa piileviä sisäisiä virheitä ja vaurioita ei voi havaita ellei vauriokohdissa ole tarkastushetkellä rakenteiden pinnalle näkyvää tai muulla tavalla aistittavaa viitettä tai näiden perusteella tehtävässä kartoituksessa kosteudentunnistimella, suhteellisen kosteuden mittalaitteella tai muulla mittalaitteella havaittavaa poikkeavaa kosteutta. Epäilyksien poissulkemiseksi epäilyttävissä tapauksissa tulee aina tehdä lisäselvityksiä ja -tutkimuksia.

Käytetyt mittarit:

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| - pintakosteudentunnistin | Exotek MC-100S |
| - puunkosteusmittari | Protimeter Digital Mini |

1.2 Yhteenveto rakennuksen kunnosta, kiireelliset toimenpiteet ja jatkotutkimustarpeet

1.2.1 Rakennustekniikka

Kohde on jonkin aikaa käyttämätön ja kylmillään myös talvikaudella. Rakennus on yleisesti peruskorjauksen tarpeessa.

Kiireellisimmät rakenteelliset korjaustoimenpiteet tulee kohdistaa vesikattoon ja ulkoseinä-verhouksiin vaurioituneille osille sekä ikkunoihin.

Kohteen ikkunalaseista osa on rikottu ja joissakin ikkunoissa havaittiin myös sellaisia rakenteellisia vaurioita, että ne tulee uusia kohteen kunnostuksen yhteydessä. Myös ulko-ovet tulee uusia.

Rakennuksen kunnostuksen yhteydessä tulee varmistaa usean eri rakenteen kunto tarkemmin, sillä 1970 -luvun korjaukset eivät yleisesti ole aina olleet rakenteellisesti onnistuneita. Lisätutkimuksia tulee tehdä ainakin rossipohjarakenteelle, ulkoseinien sisäverhousrakenteille, yläpohjan vinon osan rakenteille sekä lattia- ja seinäarakenteille märkä- ja WC-tilojen kohdilla.

1.2.2 LVI-tekniikka ja sähköjärjestelmä

Kiinteistön lämmöntuotantolaitteet eivät ole käyttökuntoisia ja ne tulee uusia rakennusta käyttöön otettaessa. Lämpöputkisto, patterit ja patteriventtiilit ovat myös elinkaarensa lopussa ja niiden kokonaisvaltaiseen uusintaan tulee varautua.

Käyttövesi- ja viemäriverkostojen todellinen kunto olisi syytä selvittää tarkemmin kuntotutkimuksen ennen käyttöönottoa. Vesi- ja viemärikalusteet ovat käyttökänsä päässä ja ne tulee uusia.

Ilmanvaihtojärjestelmä on painovoimainen ja sen kokonaisvaltainen toimivuus on suositeltavaa suunnitella uudestaan. Poistoilmanvaihtoa ei kuitenkaan tule merkittävästi tehostaa, jos rakenteiden tiiveyttä ei paranneta.

Sähkönjärjestelmä on tarkastettava kokonaisuudessaan ennen käyttöön ottoa. Pääkeskus tulee uusia.

1.2.3 Välittömästi / ennen käyttöön ottoa korjattavat puutteet

- kattovesien ja pintavesien johtamista tulee parantaa sekä rakennuksen pihan puolella ja koillispäädyssä
- rakennuksen alta, ryömintätilasta tulee poistaa humusperäinen maa-aines ja kaikki ylimääräinen tavara
- julkisivuverhous tulee uusi vähintään kaakkoissivun vaurioituneilta osiltaan mahdollisimman pian runkohirsien vaurioiden estämiseksi. Myös muut julkisivuverhoukset tulisi kunnostaa lähitulevaisuudessa
- rakennusta käyttöön otettaessa ulko-ovet ja osa ikkunoista tulee uusia. Säilytettävälle ikkunoille tulee tehdä täydellinen kunnostus
- vesikate tulee uusia mahdollisimman pian, sillä vuotojen mahdollisuus kasvaa koko ajan.
- räystäslaudoitukset tulee vesikatteen saneerauksen yhteydessä uusia vähintään vaurioitunein osin. Jäljelle jäävät räystäslaudat tulee kunnostaa / huoltomaalata.
- yläpohjan vinon osan tuuletus tulee vähintään järjestää paremmin ja eristepaksuutta tulisi myös lisätä.

- rakennuksen sisätilat ovat yleisesti peruskorjauksen tarpeessa.
 - sisäövet on suositeltavaa uusia peruskorjauksen yhteydessä.
 - lämmitysjärjestelmä tulee uusia kokonaisuudessaan
 - kaikki vesikalusteet tulee uusia.
 - rakennusta käyttöönotettaessa on suositeltavaa suunnitella ilmanvaihto kokonaisuudessa toimivammaksi ja hallitummaksi. Jos nykyisiä ilmakanaavia jää käyttöön, ne tulee nuohota puhtaiksi.
- sähköpääkeskus tulee uusia

1.2.4 Lisätutkimustarpeet ja muut jatkotoimenpiteet

- rakennuksen lounaispuoleisen osan ja pihan puolen kuistin alustila tulee tarkastaa viimeistään alapohjarakenteiden korjauksen yhteydessä
- koska rossipohjarakenteeseen on asennettu muovikalvoa väärälle puolella rakennetta, lattiarakenteen kuntoa tulee tutkia tarkemmin viimeistään rakennuksen kunnostuksen yhteydessä.
- hirsirungon sisäpinnan ja sisäverhoilun kunto tulee tarkastaa laajasti rakennuksen kunnostuksen yhteydessä. Myös kuistiosien ulkoseinien kunto on suositeltavaa tutkia tarkemmin.
- kattoikkunan ympärillä olevat rakenteet tulee tarkastaa viimeistään sisäremontoinnin yhteydessä.
- yläpohjarakenne tulee rakennetun ullakon osalla tutkia tarkemmin rakennusta käyttöön otettaessa. Tarvittaessa vaurioituneet rakenteet tulee uusia erillisen korjaussuunnitelman mukaisesti. Sisäkaton vuotojäljen kohdalla rakenteessa on suurella todennäköisyydellä korjausta vaatia vaurio.
- märkä-, WC- ja keittiötiloja korjattaessa niiden kohdalla lattia- ja seinärakenteet on syytä tutkia tarkemmin mahdollisten vesivuotojen takia.
- käyttövesi- ja viemäriverkostolle on suositeltavaa tehdä tarkempi kuntotutkimus saneeraustarpeen selvittämiseksi
- sähköjärjestelmä tulee tarkastaa kokonaisuudessaan ennen käyttöön ottoa

2 Yleistä

2.1 Kohteen / tarkastuksen yhteystiedot

2.1.1 Tilaaaja

Naantalin tilalaitos
Pekka Alm puh. 044 733 4729
PL 35, 21101 Naantali
pekka.alm@naantali.fi

2.1.2 Rakennustekninen kuntotarkastaja

Insinööritoimisto A-Insinöörit Oy
Tuomo Sibakov, RI, varanotaari puh. 040 5533 138
Ilmarisenkatu 18 A
puh. 0207 911 329, fax. 0207 911 312
tuomo.sibakov@ains.fi

2.2 Kohteen perustiedot

2.2.1 Kiinteistötiedot

Perustiedot on kerätty tilaajan toimittamista asiakirjoista.

osoite	Rämpsälänkatu 12, 21100 Naantali
kortteli/tontti	12 - 1 (1 - 32)
kaupunginosa/kylä	529 - 22 (529 - 425)
rakennustyyppi	omakotitalo
pääasiallinen rakennusaine	Puu / hirsi
kattotyyppi/kate	harjakatto (satula-)
valmistumisvuosi	noin 1800-luvun puoliväli, peruskorjaus 1970-luvun loppu
rakennuksia	1 kpl
asuinkerroksia	1½
kellarikerroksia	-
huoneistoala	ei tiedossa/mitattu, ulkomitat noin 6,5 x 17 m + kuistit

2.2.2 Talotekniset järjestelmät ja liittymät

lämmitysjärjestelmä	siirretty lämpö (alueen päälämpökeskuksesta), ei nyt käytössä
vesi- ja viemärijärjestelmä	
ilmanvaihtojärjestelmä	painovoimainen
antennijärjestelmä	oma antenni, ei nyt käytössä

2.3 Kohteen lähtötiedot

2.3.1 Käytettävissä olevat asiakirjat

Käytössä ovat olleet seuraavat asiakirjat:

- rakennuslupapiirustus: pohjapiirustus (22.9.1978, suunnittelija B.C.), hyväksytty 25.10.1978

- rakennushistoriallinen selvitys Suovuoren tilakeskuksen rakennuksista (Varsinais-Suomen maakuntamuseo / Jaana Salmi / Paula Saarento 31.5.2010)
- Suovuoren ratsastuskeskus – rakennusinventointi (Naantalin kaupunki, ympäristövirasto / TL (7.12.2009)

2.3.2 Korjaushistoria

Tiedossa olevat aikaisemmat korjaukset:

- peruskorjaus ja laajennus 1970-luvun lopulla

3 Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

3.1 Piha-alueet

3.1.1 Maaosat ja pintavedet

Rakennuksen vierustaa ei todennäköisesti ole salaojitettu siltäkään osin kuin kallio ei ole näkyvissä.

Lounaispäädyssä ja luoteissivulla kallio on rakennuksen vierustalla näkyvissä ja viettää hyvin rakennuksesta pois päin. Pihan puolella maan pinnan vietto on osittain hieman rakennukseen päin ja talon alustilan havaittiinkin olevan varsin kostea sinne valuvien pintavesien takia.

Kattovedet valuvat holtittomasta rakennuksen seinustoille, koska sadevesikourut ovat huonokuntoisia eikä syöksytorvia ole asennettu.

Rakennuksen keskiosalla ja koillispäädyn kuistin rossipohjien ryömintätiloissa on osin kallio näkyvissä ja osin kallion pinnassa on humusta, joka oli tarkastushetkellä varsin kostea. Ryömintätilassa havaittiin voimakas maaperästä lähtevä mikrobiperäinen haju. Ryömintätilassa oli päätykuistin alla myös jonkin verran ylimääräistä tavaraa, kuten laudan paloja.

Rakennuksen vanhimman osan eli lounaan puoleisen osan rossipohjan alle ei päässyt tekemään tarkastusta, sillä tila on varsin matala, eikä sinne ollut kulkuaukkoa. Tällä osalla alustilan pohjaa on täytetty eikä tuuletustila ole kuin 5 - 10 cm korkea, osin jopa matalampi. Myöskään pihan puoleisen kuistin alustilaa ei päässyt tutkimaan kulkuaukottomuuden takia.

3.1.2 Alueen rakenteet ja varusteet

Rakennuksen pihan puoleisen kuistin ulko-oven edessä on kolmen askelman puurakenteiset, kaiteettomat portaat. Portaiden kunto on välttävä, mutta ne voidaan vielä kunnostaa.

3.1.3 Toimenpide-ehdotukset

Salaojien asentamiseen pihankaan puolelle ei nähty välttämätöntä syytä, mutta kattovesien ja pintavesien johtamista tulee parantaa sekä rakennuksen pihan puolella ja koillispäädyssä.

Rakennuksen alta, ryömintätilasta tulisi poistaa humusperäinen maa-aines ja kaikki ylimääräinen tavara.

Rakennuksen lounaispuoleisen osan ja pihan puolen kuistin alustila tulee tarkastaa viimeistään alapohjarakenteiden korjauksen yhteydessä (katso kohta 3.2).

3.2 Perustukset, alapohja ja runko

3.2.1 Perustukset

Rakennus on perustettu ainakin pääosin kallion varaan.

Rakennuksen perusmuurina / kivijalkana on niitynpuoleisessa päädyssä (lounaispääty) ja keskiosassa luonnonkivi + laasti -perustukset. Koillisen puoleisessa, todennäköisesti myöhemmin rakennetussa varsinaisen rakennuksen osassa (keskiosa) perustuksena on yksittäisiä luonnonkiviä. Tämän osan keskialueelle on myös valettu myöhemmin betonipilareita tukemaan lattian hirsipalkkeja.

Päätykuistin alla on luonnonkiviperustus ja pihanpuoleisessa kuistissa betoniperustus.

Rakennuksessa ei havaittu merkittävää painumaa. Kuistit ovat hieman kallistuneita ulospäin.

3.2.2 Alapohjat

Rakennuksen eri osien alapohjina on puurakenteiset, tuulettuolaiset alapohjat eli ns. rossipohjat. Rossipohjien kantavina osina ovat hirsipalkit, joiden varaan on tehty varsinainen lattiapalkisto. Tämä sekundaaripalkisto ei ole näkyvissä vaan se peittyi aluslaudoituksella.

Ryömintätilassa näkyvissä olevat seinärungon alimmat hirret ja lattian pääkannattajahirret ovat silmämääräisesti hyvässä / tyydyttävässä kunnossa eikä merkittäviä vaurioita havaittu. Päätykuistin alla havaittiin kaksi pinnastaan osin hiiltynyttä hirttä. Syy hiiltymiseen ei tarkastuksessa selvinnyt, mutta ne ovat saattaneet olla tuossa tilassa jo asennettaessa.

Lattian aluslaudoitukset ovat yleisesti silmämääräisesti tyydyttävässä / hyvässä kunnossa.

Puunkosteusmittarilla rossipohjan puuosista (hirret ja aluslaudat) mitaten saatiin mittaustulokset 16 - 19 paino-%. Mittaustulokset eivät hyvin tuulettuvassa tilassa ole ongelmallisen korkeita.

Rossipohjan alkuperäinen lämmöneristys on todennäköisesti korvattu ainakin pääosin mineraalivillalla 1970 -luvun lopun peruskorjauksessa. Rakennuksen keskiosalla havaittiin rossipohjan aluslaudoituksen päällä eli lämmönerityksen alapuolella muovikalvoa (kuva 9). Tässä paikassa rakennetta tiivis pinta on väärällä eli kylmällä puolella rakennetta, mikä voi aiheuttaa sekä sisäilman kosteuden tiivistymisen rakenteeseen että mahdollisten vuotovesien jäämisen haitallisesti rakenteeseen.

3.2.3 Runko

Rakennuksessa on hirsirunko tasakertaan asti. Ullakkotilan osalta runko on rankarakenteinen. Kuistien rungot ovat myös rankarakenteisia.

Rungon näkyvissä osissa ei havaittu merkittäviä vaurioita. Hirsi- ja puuranka runkoja voitiin kuitenkin havainnoida vain vähäisiltä osiltaan.

Hirsirungon sisäpuolelle on asennettu lämmöneristys todennäköisesti 1970 -luvun lopun peruskorjauksessa. Eristeen paksuutta ja rakenteen kuntoa tarkasteltiin pienestä tarkastusaukosta keittiön ja olohuoneen välisessä huoneessa. Tässä kohtaan sisäverhoiluna on pinnoittamatonta huokoista sisäverhouslevyä. Lämmöneristeenä havaittiin mineraalivillaa 50 mm. Eristeen ulkopinnassa on rakennuspaperia. Tarkastuskohdalla hirren sisäpinta on hyväkuntoinen.

Muissa tiloissa sisäverhouslevynä on käytetty myös lastulevyä.

Kun hirsirungon sisäpintaan asennetaan paksuja lämmöneristyskiä mineraalivillalla, saattaa se aiheuttaa hirsirungon sisäpinnan (siis eristeen ja hirren rajapinnan) merkittävän viilenemisen. Jos tämä pinta on kylmä ja sisäilman kosteus pääsee rakenteeseen, saattaa kosteus päästä tiivistymään tähän kylmään pintaan. Pitkä aikainen kosteusrasitus raken-

teessa saattaa aiheuttaa mikrobivaurion. Yleensä 50 mm eristystä ei vielä ole liian paljon edellä mainitun ongelman syntymiseksi.

Kuistiosilla ulkoseinissä on havaintojen mukaan myös lämmöneristys mineraalivillalla. Eri-tyksen paksuudesta ei kuistiosilla saatu varmuutta tarkastuksessa.

Välipohja on hirsirakenteinen ja verhoiltu rakentamatonta ullakko lukuun ottamatta kum-maltakin puolelta. Välipohjassa ei ullakon kohdalla havaittu merkittäviä vaurioita. Muilta osin välipohjan rakenteesta ei voitu tehdä havaintoja.

Yläpohjan osalta runkoa on käsitelty tarkemmin kohdassa 3.5.2.

3.2.4 Toimenpide-ehdotukset

Hirsirungon sisäpinnan ja sisäverhoilun kunto tulee kuitenkin tarkastaa laajasti rakennuk-sen kunnostuksen yhteydessä. Myös kuistiosien ulkoseinien kunto on suositeltavaa tutkia tarkemmin.

3.3 Julkisivu

3.3.1 Ulkoseinät

Julkisivuverhouksena julkisivuissa on pääosin pystylauditus kapein peiterimoituksin. Ta-sakerran yläpuolella pitkällä sivuilla on vuorauksena pystylautaa avosaumoin. Koillispää-dyn kuistin julkisivuverhouksena on vaakaponttilauditus.

Julkisivuverhous on luoteissivulla tyydyttävässä kunnossa, mutta sielläkin pohjoisnurkalla laudoituksen alaosassa havaittiin jo pehmentymistä (kuva 14). Lounaispäädyssä julkisivu-lauditus on runsaasti haristunutta auringon paahteen vaikutuksesta (kuvat 4 ja 16). Koil-lispäädyn kuistin ponttilautaverhous on tyydyttävässä kunnossa.

Kaakkoissivulla julkisivulaudoitus on jo osin heikossa kunnossa (kuvat 12, 13 ja 15). Eten-kin pihakuistin oikealla puolella verhouksen alaosa on nopeasti tapahtuvan kunnostuksen tarpeessa, sillä verhouksen huono kunto on jo aiheutunut alahirren vaurioitumista. Hirsi-vaurioista on tarkemmin kohdassa 3.2.3, runko.

Ulkoseinien ulkonurkissa ja hirsijatkosten kohdilla on pystylaudituksella tehdyt suojakote-lot. Näiden koteloiden kunto on pääosin muuta julkisivuverhousta vastaavassa kunnossa.

3.3.2 Toimenpide-ehdotukset

Julkisivuverhous tulee uusi vähintään kaakkoissivun vaurioituneilta osiltaan mahdollisim-man pian runkohirsien vaurioiden estämiseksi. Myös muut julkisivuverhoukset tulisi kun-nostaa lähitulevaisuudessa.

3.4 Ikkunat ja ulko-ovet

3.4.1 Ikkunat

Rakennuksen ikkunat on pääosin uusittu 1970 -luvun lopulla. Yläkerran kattoerkkerissä on vanhempi ikkuna. Ikkunoiden havaintoja on voitu tehdä vain sisältäpäin, koska ikkuna-aukot on peitetty vanerilevyillä (kuva 34).

Ikkunat ovat puurakenteisia ja sisälle päin aukeavia. Pääosassa ikkunoita on ns. vale- T-ristikko ulkopuolella.

Pääosassa ikkunoita on laseja rikki. Ikkunoiden avautuvuus on pääosin huono eikä kaikkia ikkunoita saatu auki ollenkaan.

Osa ikkunoista on kuitenkin kunnostettavissa. Pahimmin vaurioituneet ikkunat tulee uusia.

Ullakon rakennetulla osalla on yksi kattoikkuna. Kattoikkuna-aukon sisäverhoilussa havaittiin räystäään puolella valumajälkiä, jotka ovat todennäköisesti lasin sisäpintaan tiivistyneestä kondenssivedestä johtuvia.

3.4.2 Ulko-ovet

Rakennuksen ulko-ovet ovat puurakenteisia ja varsin huonossa kunnossa. Koillispäädyn toinen ulko-ovi on poistettu käytöstä (kuva 35).

Pihan puoleisien kuistin oven lukko toimii huonosti. Koillispäädyn ulko-oven lukkoa ei testattu.

3.4.3 Toimenpide-ehdotukset

Rakennusta käyttöön otettaessa ulko-ovet ja osa ikkunoista tulee uusia. Säilytettävälle ikkunoille tulee tehdä täydellinen kunnostus.

Kattoikkunan ympärillä olevat rakenteet tulee tarkastaa viimeistään sisäremontoinnin yhteydessä.

3.5 Katto

3.5.1 Vesikatot

Rakennuksessa on harjakatto (satula-) ja vesikatemateriaalina on bitumiselluloosakate / tuotenimi: Onduline (kuvat 17 - 19). Kuisteissa katot ovat puoliauaman mallisia ja niissä on sama kate kuin rakennuksen pääosassa.

Vesikate on todennäköisesti asennettu vuonna 1978. Katteen kunto on heikko. Siinä havaittiin jo melko paljon halkeamia. Vesikatteen alla on vanha pärekate, mikä on estänyt pahempia vuotoja pääsemästä läpi asti.

Kate on kiinnitetty kumitiivisteellisillä nauloilla. Pääosa nauloista on noussut hieman ylös.

Rakennuksen pääosassa vesikaton harjalla on bitumiselluloosasta tehty harjakappale. Kuistin katoissa on ulkojiireissä pellitykset. Rakennuksessa on yksi kattoerkkeri ja sen muodostamissa sisäjiireissä on jiiripelti.

Vesikatolla on kaksi läpimenopellitystä, toinen viemärin tuuletukselle ja toinen poistoilmaputkelle. Näitä pellityksiä on jossain vaiheessa tiivistetty massalla. Yläkerrassa havaittiin sisäkatossa vanha vuotojälki pihan puoleisen läpimenopellityksen alapuolella (kuva 25).

Vesikaton räystääslaudoitukset ovat välttävissä kunnossa ja paikoin niissä havaittiin jo lahoa.

3.5.2 Yläpohjat

Rakennuksen ullakosta lounaispääty on rakentamatonta ullakkotilaa (kuvat 20 - 21). Tässä tilassa ei havaittu yläpohjan rakenteissa merkittäviä näkyviä kosteusvaurioita. Yläpohjan puutavaran kosteus oli puukosteusmittarilla havainnoiden 15 - 17 paino-%. Yläpohjaan

on tälle osalle asennettu lisäeristykseksi mineraalivillaa välipohjan päälle. Eristepaksuutta ei mitattu.

Rakennetun ullakon kohdalla yläpohjarakenne on vino/lappeen suuntainen harjalle asti. Lämmöneristettä on tässä rakenteessa havaintojen mukaan korkeintaan 10 cm (tarkkaa määrää ei selvitetty). Ilmansulkuna on käytetty sitkeää rakennuskartonkia.

Rakentamattomasta yläpohjatilasta tehtyjen havaintojen perusteella vinossa yläpohjarakenteessa lämmöneriste on asennettu päin ruodelaudoitusta, joten varsinaista räystäältä harjalle ulottuvaa tuuletusrakoa ei rakenteessa ole. Rakenne pääsee jonkin verran kuitenkin tuulettumaan pituussuuntaisesti ruodelautojen välistä. Myös vesikatteen alle jätetty vanha pärekatto toimii varsin hyvin mahdollisen rakenteeseen pääsevän kosteuden tasapainottajana.

3.5.3 Toimenpide-ehdotukset

Vesikate tulee uusida mahdollisimman pian, sillä vuotojen mahdollisuus kasvaa koko ajan. Räystäslaudoitukset tulee samassa yhteydessä uusida vähintään vaurioitunein osin. Jäljelle jäävät räystäslaudat tulee kunnostaa / huoltomaalata.

Yläpohjarakenne tulee rakennetun ullakon osalla tutkia tarkemmin rakennusta käyttöön otettaessa. Tarvittaessa vaurioituneet rakenteet tulee uusida erillisen korjaussuunnitelman mukaisesti. Sisäkaton vuotojäljen kohdalla rakenteessa on suurella todennäköisyydellä korjausta vaatia vaurio.

Yläpohjan vinon osan tuuletus tulee vähintään järjestää paremmin ja eristepaksuutta tulisi myös lisätä. Yläpohjarakennetta ei tulisi myöskään rakentaa aivan piikkiin vaan jättää pituussuuntainen kolmio-ontelo harjan alle, jolloin yläpohjarakenteen tuuletus voidaan varmistaa paremmin.

3.6 Huonetilat

Rakennuksen sisätiloja jouduttiin tarkastuksessa havainnoimaan taskulampun valossa, koska sähköä ei ollut käytettävissä.

3.6.1 Tilapinnat

Rakennuksen märkätilat tutkittiin tarkastuksessa pintakosteusmittarilla. Kosteutta ei havaittu, mutta tämä ei ollut mitenkään yllättävää huomioiden että märkätilat ovat olleet jo pitkään käyttämättä.

Alakerran pesuhuoneessa on lattiassa muovimatto levyrakenteen pinnassa ja seinissä on pinnoitteena laminaatti (tai vastaava) -pintainen puulevy puskusaumoin. Tilan katto on maalattua lastulevyä. Tilassa on käytetty suihkuallasta.

Yläkerran pesuhuoneen lattiassa on muovimattopinnoite levyrakenteen pinnassa ja seinissä on muovitapetti. Yläkerran WC:n lattiassa on muovimatto ja seinissä maalattu lastulevy.

Keittiössä havaittiin vanhoja vuotojälkiä allaskaapissa ja myös astianpesukoneen tilan sivulevy on kupruillut hieman kosteuden takia. Tilassa ei havaittu tarkastushetkellä kosteutta pintakosteudentunnistimella tutkittaessa.

Yläkerran isossa huonetilassa havaittiin sisäkatossa vuotojälki. Jäljen kohdalla ei havaittu kosteutta pintakosteudentunnistimella. Vuotojälkeä on käsitelty tarkemmin kohdassa 3.5.

Pääosassa sisätiloja lattian pinnoitteena on korkkilaattaa, alakerran isossa huonetilassa on parkettilattia ja yläkerrassa osin muovimattopinnoite.

Seinät ovat pääosin lastulevyä ja ne ovat osin maalattuja ja osin tapettipintaisia.

Sisätilojen pinnat ovat kuluneita, osin kunnostettavissa, mutta osin jo saneerauksen tarpeessa.

3.6.1 Sisä- ja väliovet

Osassa huoneita ei lainkaan väliovea paikoillaan ja olohuoneelta kuistille johtava oviaukko on poistettu käytöstä.

Olemassa olevat väliovet ovat pääosin ontelolevyovia ja ne ovat yleisesti pois ryhdistään ja kolhiintuneita. Teknisen tilan ovena on vanha puuovi.

3.6.2 Toimenpide-ehdotukset

Rakennuksen sisätilat ovat yleisesti peruskorjauksen tarpeessa. Märkä-, WC- ja keittiötiloja korjattaessa niiden kohdalla lattia- ja seinärakenteet on syytä tutkia tarkemmin mahdollisten vesivuotojen takia.

Sisäovet on suositeltavaa uusia peruskorjauksen yhteydessä.

3.7 Lämmitysjärjestelmä

3.7.1 Lämmitysjärjestelmät

Taloon on johdettu siirretty lämpövesi todennäköisesti alueen navettarakennuksessa sijaitsevasta öljylämpökeskuksesta. Tilojen lämmitys on ollut toteutettuna vesipatterilämmityksellä.

3.7.2 Lämmöntuotanto

Siirretty lämpövesi tulee/palaa talon lämmönjakotilaan lattian kautta muovisilla lämpöjohtoputkilla. Lämmöneristeet ovat osin irti lämpöjohtoputkien ympäriltä talon alustilassa.

Lämmönsiirtimeenä on toiminut päädyn kuistiosan teknisessä tilassa sijaitseva säiliö, jonka yläpuolella on vanha suntti. Säiliössä on myös aikaisemmin käyttöveden lämmitystä palvelut lämminvesikierukka.

Lämmönjakohuoneen putkistot ja venttiilit ovat todennäköisesti rakennuksen peruskorjausvuodelta 1978. Paisunta-astiaa eikä kiertovesipumppua ei havaittu. Ne on saatettu poistaa tilasta.

Lämmöntuotanto- /siirtolaitteet eivät ole käyttökuntoisia. Ne tulee uusia, jos vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä otetaan käyttöön.

3.7.3 Lämmönjakelu

Talon lämpöjohdot on rakennettu teräsputkesta ja ne kulkevat lattiarakenteissa ja nousujen osalta osin seinärakenteissa. Ne on todennäköisesti asennettu talon peruskorjauksen yhteydessä vuonan 1978. Lämpöjohtoputkia voitiin havainnoida vain näkyvin osin patte-
reiden lähellä. Niissä havaittiin paikoin syöpymisjälkiä.

Lämpöjohtoputket tulee uusia, jos vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä otetaan käyttöön.

3.7.4 Lämmönluvutus

Huonetilojen lämmitys on toteutettu teräslevypattereilla, jotka on todennäköisesti asennettu vuoden 1978 peruskorjauksessa. Osassa pattereita havaittiin jo selkeitä syöpymisjälkiä.

Lämpöpatterit on varustettu niiden asennuksen yhteydessä termostaattisilla patteriventtiileillä. Ainakin kahdesta patterista puuttui termostaattiventtiili. Patteriventtiilit ovat teknisen ikänsä lopussa.

Lämmityspatterit ja niiden venttiilit tulee uusia, jos vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä otetaan käyttöön.

3.7.5 Toimenpide-ehdotukset

Lämmitysjärjestelmä tulee uusia kokonaisuudessaan.

3.8 Vesi- ja viemärijärjestelmät

Rakennuksen viemäri laskee talon alustilassa koillispuolelta kuistiosan alla maan sisälle. Tarkastuksessa ei saatu varmuutta, onko rakennus jo ollut liitettyä kunnan viemäriin, sillä piha-alueella ei havaittu tarkastuskaivoa tai putkea.

Rakennuksen pohjoisnurkalla sijaitsee kaivo, josta vesi on todennäköisesti otettu pumpaamalla taloon. Vesiputki nousee talon alla ylös koillispuolelta kuistiosan alla. Vesijohdon pumpun painesäiliö on kuistiosan teknisessä tilassa. Se on tyyppikilven mukaan vuodelta 1978 ja se on haljennut.

3.8.1 Vesijohtoverkosto

Kiinteistön käyttövesiverkosto on asennettu todennäköisesti lämminvesivaraajan asennuksen yhteydessä 2000 -luvulla. Sekä kylmä- että kuumavesijohdot ovat näkyvin osin muovipinnoitettua kupariputkea. Putkilinjat kulkevat näkyvillä seinien pinnoilla ja katossa.

Vesijohtoputkistojen todellinen kunto olisi syytä selvittää tarkemmin ennen käyttöön ottoa.

3.8.2 Viemäriverkostot

Rakennuksen viemärit ovat muhvollista muoviputkea ja ne on todennäköisesti asennettu peruskorjauksen yhteydessä 1970 -luvun lopulla. Muoviputkimateriaalissa on yleisesti ikääntymisen myötä havaittu stabilisaattorien haihtumista, mistä johtuen putkien rasituskesto heikkenee ja lämpötilojen muutokset saattavat rikkoa putkistoa. Rikkoutumisille alttiita paikkoja ovat erityisesti putkien haaraosat sekä nousulinjojen pohjakäyrät. Liimaamalla rakennetuissa viemäriputkistoissa rikkoutumisen riski on vielä suurempi, koska lämpötilojen muutoksista aiheutuvat lämpölaajenemiset rasittavat putkistoa. Tämä on hyvä tiedostaa, kun rakennuksessa suunnitellaan suurempia saneerauksia.

Viemäriverkoston todellinen kunto tulisi selvittää tarkemmin esim. videokuvauksella. Järkevintä tutkimus on suorittaa yhtä aikaa käyttövesiverkoston tutkimuksen kanssa.

3.8.3 Vesi- ja viemärikalusteet

Pesuhuoneessa sijaitseva lämminvesivaraaja on tyyppikilven mukana vuodelta 2004.

Rakennuksen hanasekoittajat ovat vanhoja, todennäköisesti pääosin vuodelta 1978. Hanoja ei voitu testata, sillä rakennukseen ei tule vettä. Pitkään käyttämättömien vanhojen

hanojen tiivisteet yleensä kuitenkin hapertuvat niin että niiden voidaan katsoa olevan käyttökänsä päässä.

Kumpikin rakennuksen WC-istuin on poistettu / rikottu.

3.8.4 Toimenpide-ehdotukset

Käyttövesi- ja viemäriverkostolle on suositeltavaa tehdä tarkempi kuntotutkimus sanearaustarpeen selvittämiseksi.

Kaikki vesikalusteet tulee uusia.

3.9 Ilmanvaihto

3.9.1 Ilmanvaihtojärjestelmä

Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto. Painovoimaisessa ilmanvaihdossa veto poistoilmaventtiileistä voi olla säästä riippuen ajoittain parempi ja ajoittain jopa olematon.

Alakerrassa havaittiin venttiili vain pesuhuoneessa. Yläkerrassa on poistoilmaventtiilit WC-tilassa ja suihkutilassa. Yläkerran huonetiloissa on tuloilmaventtiilit, joista kattoikkunallisen sivuhuoneen venttiili on suoraan ulkoseinässä.

Rakentamattomassa ullakkotilassa havaittiin ilmakehän pää. Tällä kanavalla on todennäköisesti johdettu hieman lämpimämpää tuloilmaa yläkerran huonetiloihin. Rakentamattomasta ullakkotilasta tuleva ilma voi kuitenkin olla hyvinkin pölyistä.

3.9.2 Toimenpide-ehdotukset

Rakennusta käyttöönotettaessa on suositeltavaa suunnitella ilmanvaihto kokonaisuudessa toimivammaksi ja hallitummaksi. Jos nykyisiä ilmakehän jää käyttöön, ne tulee nuohota puhtaiksi.

Rossipohjaisessa talossa, jossa talon alla olevassa maapohjassa voi olla hyvinkin paljon mikrobeja tulee kuitenkin huomioda, että poistoilmavaihdon merkittävä tehostaminen voi lisätä haitallisia ilmavirtauksia talon alustilasta sisälle heikentäen sisäilman laatua.

3.10 Sähköjärjestelmä

3.10.1 Sähköjärjestelmä

Rakennuksen sähköpääkeskus sijaitsee ulkoseinällä kaakkoissivulla. Pääkeskuksen kansi on rikki ja myös itse keskus vaikuttaa rikkoutuneelta (kuva 48). Tarkastushetkellä rakennuksessa ei ollut sähköä.

Sulaketaulu sijaitsee yläkerrassa, porrasaulassa.

Rakennuksen sähkökalusteet (kytkimet ja pistorasiat) on asennettu todennäköisesti vuonna 1978. Muutamasta pistorasiasta puuttui suojalevy. Keittiön viereisen hirsiseinäisen ”ruokailutilan” lattian rajassa olevalle pistorasialle ovat johdot ovat osin näkyvissä.

Rakennuksen sähköjärjestelmä ei ole käyttökuntoinen ja se tulee tarkastuttaa ennen käyttöön ottoa.

3.10.2 Toimenpide-ehdotukset

Sähköjärjestelmä tulee tarkastaa kokonaisuudessaan ennen käyttöön ottoa.
Pääkeskus tulee uusida.

Turussa 20.4.2012

A-Insinöörit Turun Juva Oy

Tuomo Sibakov

LIITTEET

Liite 1: Valokuvia kohteesta, 9 sivua

Liite 2: rakennuslupapiirustus: pohjapiirustus (22.9.1978, suunnittelija B.C.), hyväksytty
25.10.1978

Liite 3: Suovuoren ratsastuskeskus – rakennusinventointi (Naantalin kaupunki, ympäristö-
virasto / TL (7.12.2009), sivut 3 ja 6

Suovuoren hevostallin päärakennus
Kuntotarkastus 11.4.2012

Valokuvia kohteesta:



Kuva 1: Julkisivu kaakkoon



Kuva 2: Julkisivu koilliseen



Kuva 3: Julkisivu luoteeseen



Kuva 4: Julkisivu lounaaseen

A-Insinöörit Turun Juva Oy

TURKU

Ilmarisenkatu18 A
20520 Turku
Puh. 0207 911 311
Fax 0207 911 312

E-mail:
etunimi.sukunimi@ains.fi
Internet:
www.a-insinoorit.fi

Y-tunnus 0897748-1
Kotipaikka Turku



Kuva 5: Maapohjaa ryömintätilassa



Kuva 6: Maapohjaa ryömintätilassa



Kuva 7: Hiiltynyt hirsipalkki päätykuistiosan alla



Kuva 8: Ylimääräistä tavaraa ryömintätilassa



Kuva 9: Muovia eristeen alla rossipohjassa



Kuva 10: Kostea maapohjaa ryömintätilassa



Kuva 11: Rossipohjan alapintaa lounaispäädyssä



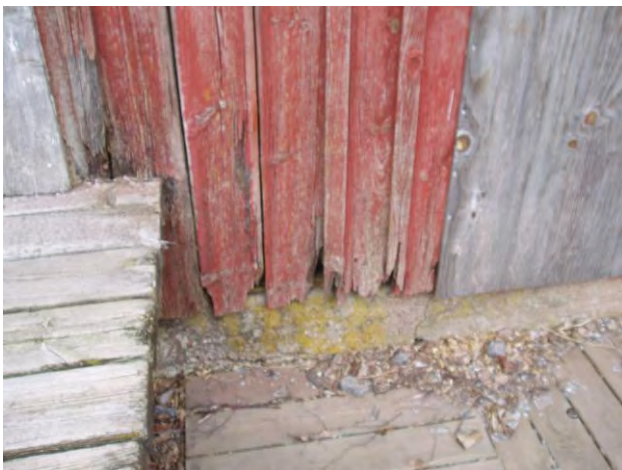
Kuva 12: Lahovaurioitunutta alahirttä kaakkoissivulla



Kuva 13: Lahovaurioitunutta alahirttä kaakkoissivulla



Kuva 14: Julkisivulaudoituksen alaosa osin lahoa luoteissivun pohjoiskulmalla



Kuva 15: Vaurioitunutta ulkoseinälaudoitusta kaakkoissivun kuistin portaan vieressä



Kuva 16: Alahirsi alareunastaan osin lahovaurioitunutta länsikulmalla



Kuva 17: Vesikatto käyttöiän lopussa, paljon halkeilua



Kuva 18: Vesikattoa, läpivientejä tiivistetty



Kuva 19: Vesikatto käyttöiän lopussa, paljon halkeilua



Kuva 20: Rakentamatonta ullakkotilaa



Kuva 21: Rakentamatonta ullakkotilaa



Kuva 22: Yläpohja rakennetun ullakon sivuräystään puolella



Kuva 23: Yläpohjassa ullakon rakennetulla osalla lämmöneristettä noin 10 cm



Kuva 24: Yläkerran sisätiloista on johdettu ilmanvaihtoputki ullakon rakentamattomalle osalle



Kuva 25: Vuotojälki yläkerran katossa, vuotoa on ollut katon läpiviennin kohdalta



Kuva 26: Alakerran olohuonetta



Kuva 27: Sisätiloissa on paikoin hirsiseinä näkyvillä



Kuva 28: Keittiö



Kuva 29: Keittiön allaskaappiin on ollut joskus vuotoa



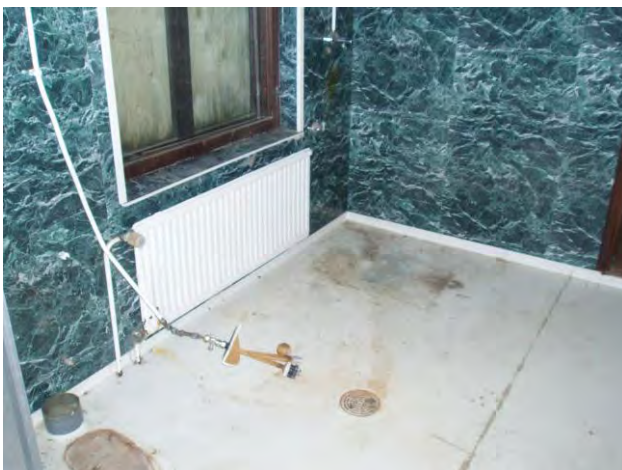
Kuva 30: Levymäinen väliovi



Kuva 31: Alakerran suihku



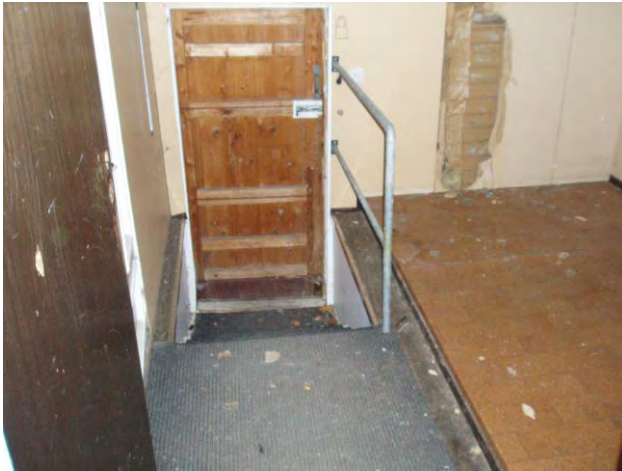
Kuva 32: Alakerran pesuhuoneen pesuallas



Kuva 33: Alakerran pesuhuonetta



Kuva 34: Ikkunat on levytetty kiinni ulkopuolelta



Kuva 35: Koillispäädyn kuistin ulko-ovi



Kuva 36: Yläkerran suihku



Kuva 37: Yläkerran WC



Kuva 38: Yläkerran huone



Kuva 39: Yläkerran WC:n ilmaventtiili



Kuva 40: Yläkerran ilmaventtiileitä



Kuva 41: Yläkerran sivuhuonetta



Kuva 42: Kattoikkuna



Kuva 43: Haljennut vesijohdon painesäiliö



Kuva 44: Lämmönsiirtimenä toiminut säiliö



Kuva 45: Alakerran pesuhuoneen lämminvesivaraaja



Kuva 46: Alakerran vesijohtoja



Kuva 47: Vesijohtoja yläkerran seinällä



Kuva 48: Rikkoutunut sähköpääkeskus



Kuva 49: Sulaketaulu yläkerrassa

Vuonna 1978 loka-kuun 25 pänä
on il-
vis-
Nä-
kuten
Virallisesti
Lunastus - markkaa.

VILLA MAUNULA

Piirustaja
PAAPIRUSTUS
Piirustuksen sisältö
POHJA

Arkkitehti

Peri
Suunnittelija
B.C.

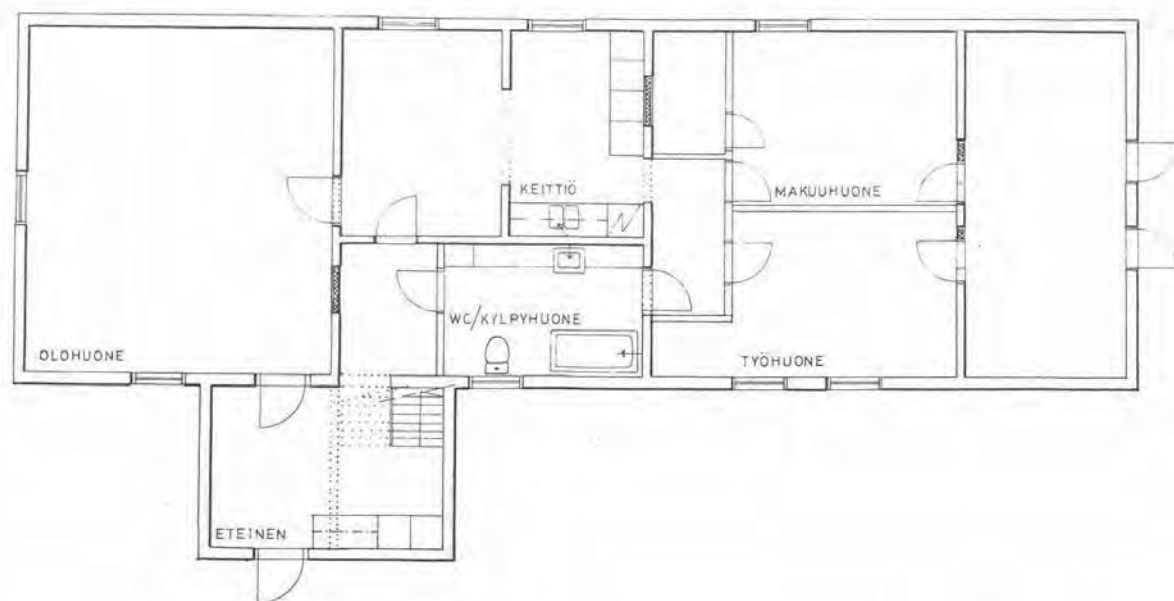
Päiväys
22.09.78

Työn n:o

Piirustuksen n:o

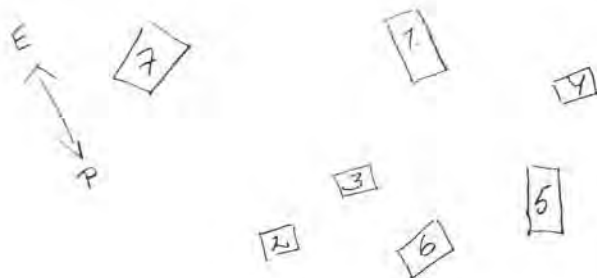
KAI MAUNULA





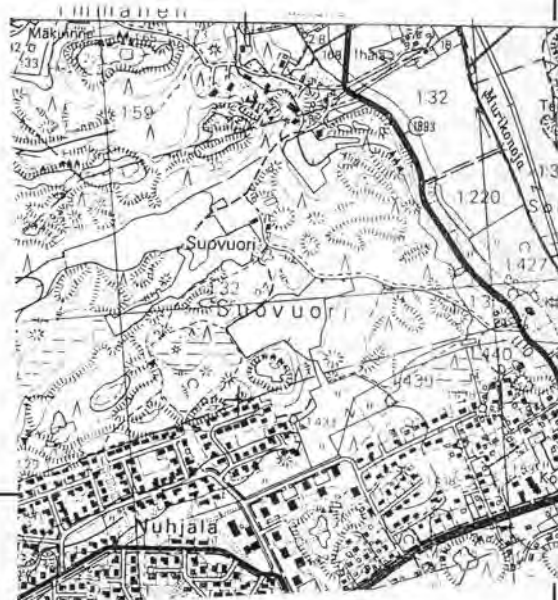
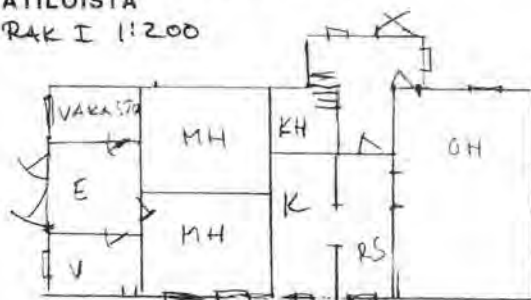
SUOMEN RAKENNUSKULTTUURIN YLEISLUETTELO KOHDEINVENTOINTILOMAKE			MUSEOVIRASTO
1. Lääni	Turun ja Porin lääni	3. Kohde	
2. Kunta	Naantali	Suovuori	
4. Kylä/Rekisterinumero Suovuori 1:32	5. Kaup.osa/Kortteli/Talo	6. Kohdetyyppi	
7. Peruskartta/Koordin. PK 1043 06	8. Osoite Rämpsäläntie 12	9. Omistaja ja omistajan osoite Naantalin kaupunki	
10. RAKENNUKSEN KUVAUS			
Rakennus n:o	1	2	3
Nyk.käyttö	asuinrakennus	sauna	aitta
Alkup.käyttö	asuinrakennus	sauna	aitta
Rak.aika	1920	1920-luku	1920-luku
Suunnittelija			
Kerrosluku	2	1	1
Perusta	luonnonkivi	betonikuori	betonikuori
Runko	hirsi	hirsi	hirsi
Kattomuoto	satula	satula	satula
Kate	tiili	tiili	tiili
Vuoraus	pystyripalautus	pystylauditus	
Ulkovärit	punamulta	punamulta	punamulta
Kunto	hyvä	hyvä	hyvä
Erityispiirteet			
11. RAKENNUSHISTORIA			
Suovuoren yksinäisperintötalo, joka sovintojaon kautta lohkottu kahteen osaan 1823 ja uudelleen lohkottu 1824. Pihapiiriin kuuluu iso talli / navetta, lato, kaksi aittaa, sauna ja vähän kauempana heinälato. Tila toiminut ratsastuskouluna 1980-luvun alusta.			
12. LÄHIYMPÄRISTÖ			
Pientalovaltainen asunalähiö.			
13. SÄILYMISEDELITYKSET (uhkatekijät, kaavallinen tms. tilanne, päätökset)			
Ei tietoa uhkatekijöistä.			
14. LUETTELOINTIPERUSTE			15. Rakennus-
Suovuori on kantatila, rakennukset ovat hyvin säilyneet, perinteinen maalaismaisema säilynyt, rakennukset hyvässä uskikäytössä.			historiallinen ☒
			16. Historiallinen ☒

18. OTE PERUSKARTASTA
TAI ASEMAPIIRROS



19. POHJAPIIRROS TAI TIETOJA
SISÄTILOISTA

Rak I 1:200



20. VALOKUVAT



21. LÄHTEET (kirjallisuus, piirustukset, asiakirjat)
Maarekisteriasiakirjat ja -kartat Naantalin osalta Turun tietopalvelutoimistossa
Suomen maatilat III, 1932

22. LIITTEET

24. LOMAKKEEN TÄYTTÄJÄ, päiv.
Marja Salkoranta
Joulukuu 1994

Suovuoren hevostallin navettarakennus

Kuntotarkastus



Kuntotarkastusraportti

20.4.2012

SISÄLLYSLUETTELO

1	Yhteenveto	3
1.1	Yleistä tarkastuksesta	3
1.2	Yhteenveto rakennuksen kunnosta, suositeltavat korjaus- ja jatkotoimenpiteet	4
1.2.1	Rakennustekniikka	4
1.2.2	LVI-tekniikka ja sähköjärjestelmä	4
1.2.3	Suosittelavat korjaus- ja muut jatkotoimenpiteet	4
2	Yleistä	5
2.1	Kohteen / tarkastuksen yhteystiedot	5
2.2	Kohteen perustiedot	5
2.2.1	Kiinteistötiedot	5
2.3	Kohteen lähtötiedot	5
2.3.1	Käytettävissä olevat asiakirjat	5
2.3.2	Korjaushistoria	5
3	Havainnot ja toimenpide-ehdotukset	6
3.1	Piha-alue	6
3.1.1	Maaosat ja pintavedet	6
3.1.2	Alueen rakenteet ja varusteet	6
3.1.3	Toimenpide-ehdotukset	6
3.2	Perustukset, alapohja ja runko	6
3.2.1	Perustukset	6
3.2.2	Alapohjat	7
3.2.3	Runko	7
3.2.4	Toimenpide-ehdotukset	7
3.3	Julkisivu	7
3.3.1	Ulkoseinät	7
3.3.2	Toimenpide-ehdotukset	8
3.4	Ikkunat ja ulko-ovet	8
3.4.1	Ikkunat	8
3.4.2	Ulko-ovet	8
3.4.3	Toimenpide-ehdotukset	8
3.5	Katto	8
3.5.1	Vesikatto	8
3.5.2	Yläpohja	9
3.5.3	Toimenpide-ehdotukset	9
3.6	Sisätilat	9
3.6.1	Tilapinnat	10
3.6.2	Toimenpide-ehdotukset	10
3.7	Lämmitysjärjestelmä	10
3.7.1	Lämmitysjärjestelmä	10
3.7.2	Toimenpide-ehdotukset	10
3.8	Vesi- ja viemärijärjestelmät	10
3.8.1	Vesi- ja viemärijärjestelmä	10
3.8.2	Toimenpide-ehdotukset	10
3.9	Ilmanvaihto	10
3.9.1	Ilmanvaihtojärjestelmä	10
3.9.2	Toimenpide-ehdotukset	10
3.10	Sähköjärjestelmä	11
3.10.1	Sähköjärjestelmä	11
3.10.2	Toimenpide-ehdotukset	11

Suovuoren hevostallin navettarakennus

1 Yhteenveto

1.1 Yleistä tarkastuksesta

Tämä kuntotarkastus on tehty noudattaen soveltuvin osin sekä asuntokaupan kuntotarkastuksen suoritusohjetta (KH 90-00394) että kiinteistön kuntoarvion suoritusohjetta rakennustekniseltä osaltaan (KH 90-00294).

Kuntotarkastus on tehty aistinvaraisilla, pintapuolisilla ja rakennetta rikkomattomilla menetelmillä. Kuntotarkastaja on tarkastanut näkyvät pinnat kaikissa tiloissa, joihin oli mahdollista päästä. Samoin julkisivut, katto ja rakennuksen vierusta on tarkistettu. Kohteessa tarkastusta haittasi hieman sähkön / valaistuksen puuttuminen ja sisätilojen havainnot onkin tehty taskulampun valossa.

Aistinvaraisessa tarkastuksessa on arvioitu, onko kohteessa olemassa riskejä myös muihin kuin aistinvaraisesti havaittuihin virheisiin ja puutteisiin. Tarkastuksessa on tehty aistinvaraisten havaintojen tueksi tutkimuksia pintakosteudentunnistimella ja mittauksia puunkosteusmittarilla. Mikäli epäilyttävästä rakenteesta ei ole saatu selvyyttä rakennetta ja pintamateriaalia rikkomattomin menetelmin, tarkastaja on suositellut lisätutkimuksia.

Rakennuksen lämpö-, vesi-, ilmanvaihto- ja sähkötekniikan kuntoa ei ole arvioitu kuin yleisesti, sillä ne ovat pitkän käyttämättömyyden takia kokonaissaneerauksen tarpeessa.

Tarkastusraportissa on esitetty kohteen tarkastuksessa havaitut oleelliset vauriot, riskit, puutteet ja korjaustarpeet, sekä suositukset ja toimenpide-ehdotukset tarkastushetkellä havaittujen epäkohtien selvittämiseksi tai korjaamiseksi.

Raportista ilmenee myös havaittujen epäkohtien merkitys, vakavuusaste, mahdolliset haitat asumiselle ja seuraukset, ellei havaittuja epäkohtia korjata. Kuntotarkastusraportissa on myös kohteesta otettuja valokuvia.

Kuntotarkastusraportti ei ole korjaustyöselitys tai korjaussuunnitelma. Kuntotarkastusraporttiin ei myöskään sisälly kustannusarviota tai PTS -ehdotusta.

Kuntotarkastuksen kenttätyöt suoritettiin 19.4.2012. Tarkastuksen suorittivat RI Tuomo Siibakov ja RI Markus Laine, A-Insinöörit Turun Juva Oy.

Tarkastuksen epävarmuustekijöinä tulee huomioida, että pintapuolisen, aistinvaraisen ja pääosin rakenteita rikkomattoman tarkastusmenetelmän perusteella ei voi saada täyttä varmuutta kohteen vauriottomuudesta. Rakenteissa piileviä sisäisiä virheitä ja vaurioita ei voi havaita ellei vauriokohdissa ole tarkastushetkellä rakenteiden pinnalle näkyvää tai muulla tavalla aistittavaa viitettä tai näiden perusteella tehtävässä kartoituksessa kosteudentunnistimella, suhteellisen kosteuden mittalaitteella tai muulla mittalaitteella havaittavaa poikkeavaa kosteutta. Epäilyksien poissulkemiseksi epäilyttävissä tapauksissa tulee aina tehdä lisäselvityksiä ja -tutkimuksia.

Käytetyt mittarit:

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| - pintakosteudentunnistin | Exotek MC-100S |
| - puunkosteusmittari | Protimeter Digital Mini |

1.2 Yhteenveto rakennuksen kunnosta, suositeltavat korjaus- ja jatkotoimenpiteet

1.2.1 Rakennustekniikka

Kohde on ollut jonkin aikaa käyttämätön ja siihen on suositeltavaa tehdä peruskorjauksia ennen käyttöön ottoa.

Rakenteellisesti vaadittavat korjaukset eivät kuitenkaan ole kovinkaan mittavia. Ikkunat ja ulko-ovet sekä sisäpinnat vaativat välttämättömimmät kunnostus- / uusimistoimenpiteet. Vesikatto tulee kunnostaa läpivientien kohdilla tiiveyden varmistamiseksi.

Suosittelavia korjaustoimenpiteitä ovat lisäksi ainakin julkisivun rappausvaurioiden ja lautaverhousien korjaaminen / kunnostaminen sekä kattovesien hallitumpi poisjohtaminen rakennuksen vierustalta. Viimeksi mainitulla toimenpiteellä voidaan ehkäistä mm. sokkelin ja ulkoseinien rappausvaurioita.

1.2.2 LVI-tekniikka ja sähköjärjestelmä

Kiinteistön lämmitysjärjestelmä, vesi- ja viemärijärjestelmä sekä sähköjärjestelmä eivät ole käyttökuntoisia ja ne tulee uusia rakennusta käyttöön otettaessa

Ilmanvaihtojärjestelmä on painovoimainen ja puhdistuksen jälkeen rakennuksen käyttötarkoitushuomioiden toimiva.

1.2.3 Suositeltavat korjaus- ja muut jatkotoimenpiteet

- suositellaan suurempikokoisten sadevesikourujen asentamista ja kattovesien hallitumpaa poisjohtamista rakennuksen kulmilta, syöksytorvien alta.
- takasivun luiskasilta ja etusivun betoniportaata tulee kunnostaa ennen käyttöön ottoa
- alapohjalaatan kunto on suositeltavaa tutkia tarkemmin puhdistuksen jälkeen
- suositellaan julkisivun rappausvaurioiden korjaamista
- suositellaan päätyjen lautaverhousien kunnostamista ja uusimista vaurioitunein osin
- etupäädyn betoniulokkeen rakenteet tulee korjata, jos se otetaan käyttöön
- ikkunat ja ulko-ovet tulee kunnostaa
- vesikatteen kiinnitys ja kattopellin suoruus tulee takasivun räystäällä kunnostaa
- vesikaton läpiviennit tulee kunnostaa tiiviiksi
- sisäänkäyntien kohdille tulee asentaa vahvempirakenteiset lumiesteet
- etusivun sadevesikouru tulee kunnostaa tai uusia
- suositellaan takasivun katososan tukitolppien suoristamista ja niiden tuennan varmistamista
- rakennuksen sisäpinnat ovat yleisesti peruskorjauksen / -kunnostuksen tarpeessa
- lämmitys-, vesi- ja viemäri- sekä sähköjärjestelmät tulee uusia kokonaisuudessaan

2 Yleistä

2.1 Kohteen / tarkastuksen yhteystiedot

Tilaaaja

Naantalin tilalaitos
Pekka Alm puh. 044 733 4729
PL 35, 21101 Naantali
pekka.alm@naantali.fi

Rakennustekninen kuntotarkastaja

Insinööritoimisto A-Insinöörit Oy
Tuomo Sibakov, RI, varanotaari puh. 040 5533 138
Ilmarisenkatu 18 A
puh. 0207 911 329, fax. 0207 911 312
tuomo.sibakov@ains.fi

2.2 Kohteen perustiedot

2.2.1 Kiinteistötiedot

Perustiedot on kerätty tilaajan toimittamista asiakirjoista.

osoite	Rämpsälänkatu 12, 21100 Naantali
kortteli/tontti	12 - 1 (1 - 32)
kaupunginosa/kylä	529 - 22 (529 - 425)
rakennustyyppi	navettarakennus
pääasiallinen rakennusaine	luonnonkivimuuraus / betoni
kattotyyppi/kate	harjakatto (satula-)
valmistumisvuosi	1920 -luvulla
rakennuksia	1 kpl
kerroksia	1 + ullakko
kellarikerroksia	-
huoneistoala	ei tiedossa/mitattu

2.3 Kohteen lähtötiedot

2.3.1 Käytettävissä olevat asiakirjat

Käytössä ovat olleet seuraavat asiakirjat:

- rakennushistoriallinen selvitys Suovuoren tilakeskuksen rakennuksista (Varsinais-Suomen maakuntamuseo / Jaana Salmi / Paula Saarento 31.5.2010)
- Suovuoren ratsastuskeskus – rakennusinventointi (Naantalin kaupunki, ympäristövirasto / TL (7.12.2009)

2.3.2 Korjaushistoria

Tiedossa olevat aikaisemmat korjaukset:

- ei tietoa korjauksista

3 Havainnot ja toimenpide-ehdotukset

3.1 Piha-alue

3.1.1 Maaosat ja pintavedet

Rakennuksen vierustaa ei todennäköisesti ole salaojitettu siltäkään osin kuin kallio ei ole näkyvissä.

Etusivulla ja pihatien puoleisessa päädyssä kallio on rakennuksen vierustalla paikoin näkyvissä ja maanpinta viettää pääosin hyvin rakennuksesta pois päin. Takasivun puolella muutaman metrin päässä rakennuksesta kallio nousee ylemmäs ja viettää rakennukseen päin. Takapäädyssä maanpinta on melko tasainen.

Kattovedet on johdettu pienikokoisilla sadevesikouruilla ja syöksytorvilla alas katolta talon nurkille.

3.1.2 Alueen rakenteet ja varusteet

Takasivun puolella on betonirakenteinen luiska(-silta) ullakolle (kuva 6). Luiskan rakenteista on lohjennut irti isoja paloja ja betoni on varsin rapautunutta. Luiskan kantavana terästyksenä on käytetty teräskiskoja, joiden alapinnat ovat näkyvissä luiskan alla. Luiskaa ei tule käyttää ennen kuin se on kunnostettu.

Etusivun pääsisäänkäynnin edessä on betoniset 5-askeleiset portaat (kuva 7). Portaat ovat huonossa kunnossa.

3.1.3 Toimenpide-ehdotukset

Salaojien asentamiseen ei nähty välttämätöntä syytä, sillä sokkelissa ei talon nurkkia lukuun ottamatta havaittu merkittäviä vaurioita eikä alapohjaan pääsevä, kohtuullisessa määrässä pysyvä kosteus ei ole rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden huolestuttavaa.

Kattovesien pois johtamista varten on suositeltavaa kuitenkin asentaa suurempi kokoiset sadevesikourut ja syöksytorvet ja kattovedet on suositeltavaa johtaa hallitummin pois rakennuksen nurkilta.

Takasivun luiskasilta ja etusivun portaat tulee kunnostaa ennen käyttöön ottoa.

3.2 Perustukset, alapohja ja runko

3.2.1 Perustukset

Rakennus on perustettu ainakin pääosin kallion varaan.

Rakennuksen perustukset ovat todennäköisesti kiveä / sementtilaastia (betonoitua). Rakennuksen nurkilla saattaa olla suuremmat peruskivet.

Perusmuurin ulkopinnassa on ulkoseinien tapaan rappauspinnoite, joka on maalattu pääosin harmaaksi. Rappauksen vaurioita on käsitelty yleisesti kohdassa 3.3 (julkisivu).

Takasivun katososan tolppien perustuksena on erillinen betoninen perusmuuri.

Rakennuksessa ei havaittu silmämääräisesti merkittävää painumaa tai muita perustusvaurioihin viittaavia vaurioita.

3.2.2 Alapohjat

Rakennuksessa on alapohjana maanvarainen betonilaatta. Sen alla olevasta lämmöneristyksestä tai kapillaarisesta kosteuden nousun katkaisevasta rakennekerroksesta ei ole tietoa.

Betonilaatan pinta on varsin likainen, joten taskulampun valossa laatan halkeamatarkastelua ei voitu tehdä.

Pistokoeluoontoisesti betonilaattaa pintakosteudentunnistimella tutkittaessa siinä havaittiin yleisesti vähäistä kosteutta. Tämä viittaa siihen, että laatan alla ei ole kapillaarikatkoa. Laatan pinnassa ollut lika häiritsi kuitenkin pintakosteudentunnistimella tehdyn tutkimuksen luotettavuutta.

Alapohjaan pääsevä, kohtuullisessa määrässä pysyvä kosteus ei ole rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden huolestuttavaa.

3.2.3 Runko

Rakennuksessa on kiviaineinen ulkoseinärunko ns. tasakertaan asti. Ullakkotilan osalta runko on hirsikehikko- /puurankarakenteinen.

Kiviaineinen ulkoseinä on tehty luonnonkivimuurauksena (betonoiden). Ainakin nurkissa muurausta on tuettu vanneteräksillä (kuva 5). Muusta seinien terästyksestä ei tarkastuksessa saatu tietoa.

Välipohja on puurakenteinen. Ullakolla välipohja on lautapintainen ja sen alapinnassa on pääosin levytys. Välipohja ja välipohjan kautta myös yläpohjan rakenteita on tuettu puupalkeilla ja pilareilla.

Rungon näkyvissä osissa ei havaittu merkittäviä vaurioita.

Yläpohjan osalta runkoa on käsitelty myös kohdassa 3.5.2.

3.2.4 Toimenpide-ehdotukset

Alapohjalaatan kunto suositeltavaa tarkastaa tarkemmin puhdistuksen jälkeen.

3.3 Julkisivu

3.3.1 Ulkoseinät

Ulkoseinien ulkopinnassa on rappauspinnoite, joka on maalattu valkoiseksi. Päädyissä ns. tasakerran yläpuolella on rimalautaverhous. Takasivun ”lämmönjakohuoneen” verhoiluna on vaakalaudoitus.

Julkisivun rappauspinnoitteessa havaittiin monessa kohtaa halkeamia ja merkittävämpiä rappauksen vaurioita on rakennuksen kulmilla (kuva 5). Näissä kohdissa maaperän kosteus on päässyt nousemaan ulkoseiniin runsaampana ja rappausvauriot ovat pääosin pakkasrapautumaa.

Julkisivun rimalautaverhous on yleisesti varsin haristunutta ja kummassakin päässä joidenkin lautojen alapäiden kiinnitys on irti (kuva 3).

”Lämmönjakohuoneen” ulkoseinä lautaverhous on pinnoittamatonta ja öljyn täyttöputken pään kohdilla verhoiluun on imeytynyt öljyä (kuva 8).

Etupäädyssä on ullakon ikkunoiden alla tasakerran korkeudessa lyhyt betoniuloke. Tämän betonirakenteessa havaittiin halkeilua.

3.3.2 Toimenpide-ehdotukset

Suosittelaa julkisivun rappausvaurioiden korjaamista.

Suosittelaa päätyjen lautaverhousien kunnostamista ja uusimista vaurioitunein osin.

Etupäädyn betoniulokkeen rakenteet tulee korjata, jos se otetaan käyttöön.

3.4 Ikkunat ja ulko-ovet

3.4.1 Ikkunat

Rakennuksen ikkunat ovat havaintojen perusteella vanhoja, osin mahdollisesti jopa alkuperäisiä. Ikkunoiden havaintoja on voitu tehdä vain sisältäpäin, koska ikkuna-aukot on peitetty vanerilevyillä (kuvat 11 ja 12).

Ikkunat ovat puurakenteisia 1-lasisia ristikkoikkunoita, osin varsin koristeellisia. Pääosassa ikkunoita ovat lasit rikki.

Pääosa ikkunoista on kuitenkin kunnostettavissa. Pahimmin vaurioituneet puuosat tulee kunnostuksen yhteydessä uusida. Ikkunoiden ulkopuolen kuntoa ei voitu kuitenkaan tarkastaa.

3.4.2 Ulko-ovet

Rakennuksen ulko-ovet ovat puurakenteisia.

Vain etusivun ”pääovi”, jonka edessä on betoniportaati ja ullakon takasivun pariovet avattiin. Näiden ovien kunto ja toiminta on välttävä ja ne ovat kunnostettavissa.

3.4.3 Toimenpide-ehdotukset

Ikkunat tulee kunnostaa ja vaurioituneet puuosat samalla uusida. Kunnostuksen yhteydessä tulee varautua muutaman koko ikkunan uusimistarpeeseen.

Käyttöön otettavat ulko-ovet tulee kunnostaa tai tarvittaessa uusida.

3.5 Katto

3.5.1 Vesikatto

Rakennuksessa on harjakatto (satulakatto) ja vesikatemateriaalina on profiilipeltikate. Vesikatetta on tarkasteltu vain maasta käsin, sillä katolle ei ollut tikkaita, eikä kattosiltoja ole asennettu.

Vesikate on pääosin hyvässä kunnossa. Takasivun katoksen kulmalla pellin kiinnitys on osin irti ja pelti on hieman vääntyillyt (kuva 13).

Vesikatteen alle on asennettu vahvistettu muovimainen aluskate. Muovisen aluskatteen päällä havaittiin uusi ruodelaudoitus (kuva 18).

Myös vanha pahvinen aluskate on jätetty pääosin paikoilleen. Tämä vanha aluskate ei kuitenkaan ole tiivis ja myös irronnut monesta kohtaa, mutta uuden aluskatteen ansiosta tällä seikalla ei ole vedentiiveyden kannalta merkitystä.

Katolle on etusivun sisäänkäyntien kohdalle asennettu lyhyet lumiesteet, jotka ovat lumen painosta vääntyilleet irti.

Vesikaton läpivientien tiiveyttä ei voitu tarkasti tutkia maan pinnalta katsottuna. Takasivun pyöreä peltisavupiippu on vääntynyt todennäköisesti lumen painosta räystäään suuntaan ja läpiviennin piipun juuripellitys vaikuttaa epätiiviiltä. Sisällä havaittiin myös suuremman savupiipun kohdalla vanhoja vuotojälkiä.

Etusivulle asennettu räystäskouru on päässyt liikkumaan irti syöksytorvien yhdekappaleista ja kouru on tämän takia täysin epätiivis.

Vesikaton räystäslaudoitukset ovat tyydyttävässä kunnossa.

Takasivun katososan tukitolpista kolme on kallistunut ulospäin ja katos on tämän takia takakulmaltaan hieman "vajonnut".

3.5.2 Yläpohja

Rakennuksen ullakko on pääosin avointa tilaa. Toiseen päähän ullakkoa on rakennettu jossain vaiheessa huone ja WC-tila, mutta näiden tilojen rakenteet ja vesikalusteet on nyt poistettu / rikottu.

Yläpohjan kantavissa puurakenteissa ei havaittu merkittäviä vaurioita. Paikoin on havaittavissa vanhoja vuotojälkiä, mutta lahovauriot ovat yleisesti vähäisiä.

3.5.3 Toimenpide-ehdotukset

Vesikatteen kiinnitys tulee takasivun katososan räystäällä kunnostaa ja pellit tässä kohtaa myös oikaista.

Vesikaton läpiviennit tulee kunnostaa tiiviiksi.

Sisäänkäyntien kohdille tulee asentaa vahvempirakenteiset ja tukevalla kiinnityksellä varustetut lumiesteet.

Etusivun sadevesikouru tulee kunnostaa tai uusia.

Suositellaan takasivun katososan tukitolppien suoristamista ja niiden tuennan varmistamista.

3.6 Sisätilat

Rakennuksen sisätiloja jouduttiin tarkastuksessa havainnoimaan taskulampun valossa, koska sähköä ei ollut käytettävissä.

3.6.1 Tilapinnat

Sisäpinnat ovat hyvin likaisia ja tilojen aikaisempi käyttö huomioiden myös varsin kuluneita. Pääosa levytyksistä voidaan kuitenkin puhdistaa ja tarvittaessa pinnoittaa. Kunnostuksen yhteydessä tulee varautua osan levytyksestä uusimiseen.

Ikkunasyvennykset ovat hyvin likaisia. Osassa ikkunasyvennyksiä on rappauspinnoite. Näissä rappauksissa havaittiin yleisesti vaurioita.

3.6.2 Toimenpide-ehdotukset

Rakennuksen sisäpinnat ovat yleisesti peruskorjauksen/-kunnostuksen tarpeessa.

3.7 Lämmitysjärjestelmä

3.7.1 Lämmitysjärjestelmä

Rakennuksessa on takasivulla öljysäiliötila ja todennäköisesti lämmönjakohuone, sillä tilasta havaittiin johdetun savupiippu katolle. Säiliön tilaa ja lämmönjakohuonetta ei tarkastettu.

Lämmitysjärjestelmää ei tutkittu tarkemmin, sillä sen havaittiin olevan kokonaisuudessaan saneerauksen tarpeessa.

3.7.2 Toimenpide-ehdotukset

Lämmitysjärjestelmä tulee uusia kokonaisuudessaan.

3.8 Vesi- ja viemärijärjestelmät

3.8.1 Vesi- ja viemärijärjestelmä

Vesi- ja viemärijärjestelmää ei tutkittu tarkemmin, sillä sen havaittiin olevan kokonaisuudessaan saneerauksen tarpeessa.

3.8.2 Toimenpide-ehdotukset

Vesi- ja viemärijärjestelmä sekä kaikki vesikalusteet tulee uusia kokonaisuudessaan.

3.9 Ilmanvaihto

3.9.1 Ilmanvaihtojärjestelmä

Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto.

Alakerroksessa on ulkoseinissä tuuletusaukkoja, jotka toimivat pääosin korvausilmareitinä. Ullakon kautta on katolle johdettu kaksi poistoilmakanavaa.

3.9.2 Toimenpide-ehdotukset

Rakennuksen käyttöhuomioiden rakennuksen ilmanvaihto on nykyiselläänkin toimiva. Kanavaosat on suositeltavaa kunnostaa ja puhdistaa.

3.10 Sähköjärjestelmä

3.10.1 Sähköjärjestelmä

Rakennuksen sähköjärjestelmää ei tutkittu tarkemmin, sillä sen havaittiin olevan kokonaisuudessaan saneerauksen tarpeessa.

3.10.2 Toimenpide-ehdotukset

Sähköjärjestelmä tulee uusida tai vähintään tarkastaa kokonaisuudessaan ennen käyttöön ottoa.

Turussa 25.4.2012

A-Insinöörit Turun Juva Oy

Tuomo Sibakov

LIITTEET

Liite 1: Valokuvia kohteesta, 5 sivua

Liite 2: Suovuoren ratsastuskeskus – rakennusinventointi (Naantalin kaupunki, ympäristövirasto / TL (7.12.2009), sivut 4 ja 7

Suovuoren hevostallin navettarakennus
Kuntotarkastus 19.4.2012

Valokuvia kohteesta:



Kuva 1: Etusivu ja -pääty



Kuva 2: Takasivu



Kuva 3: Takapääty



Kuva 4: Näkymä takasivun katososaan



Kuva 5: Rappausvaurio rakennuksen nurkalla



Kuva 6: Luiskasillan vaurio



Kuva 7: Pääoven betoniportaatt



Kuva 8: Öljysäiliötilan ulkoseinää



Kuva 9: Pariovet ullakolle



Kuva 10: Välipohjan tukirakenteita



Kuva 11: Koristeellinen ikkuna



Kuva 12: Ristikkoikkuna



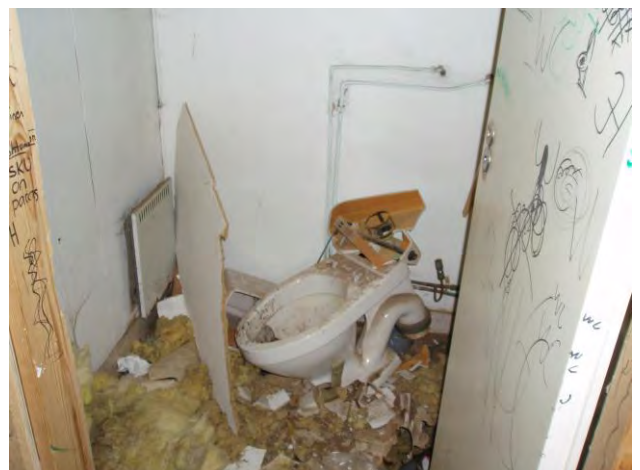
Kuva 13: Vesikattoa



Kuva 14: Yleiskuva sisätiloista



Kuva 15: Ullakon vanhaa huonetilaa



Kuva 16: Ullakon vanhaa WC-tilaa



Kuva 17: Ullakkoa



Kuva 18: Aluskatetta ullakolta päin katsottuna



Kuva 19: Ilmakanavan nousu katolle



Kuva 20: Vuotojälki savupiipun kohdalla



Kuva 21: Vanha lämmityspuhallin



Kuva 22: Vanha lämmityspatteri



Kuva 23: Sulaketaulu



Kuva 24: Sähkörasioita ja voimavirtapistoke



Kuva 25: Vanha ullakon kattovalaisin



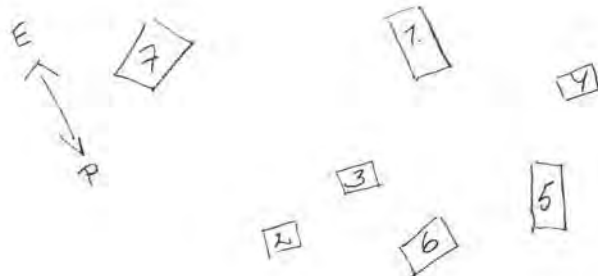
Kuva 26: Ulkovalaisin



Kuva 27: Korvausilma-aukko seinässä

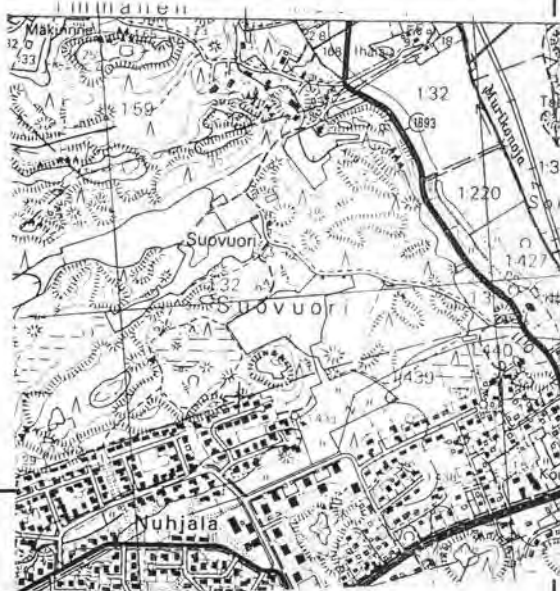
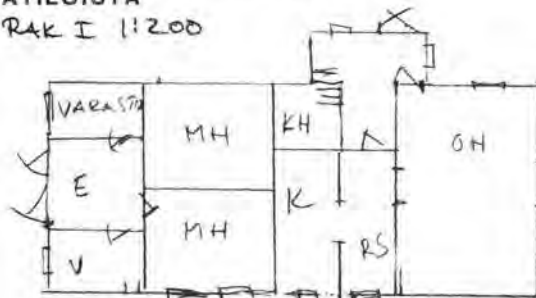
SUOMEN RAKENNUSKULTTUURIN YLEISLUETTELO		MUSEOVIRASTO	
KOHDEINVENTOINTILOMAKE			
1. Lääni	Turun ja Porin lääni	3. Kohde	
2. Kunta	Naantali	Suovuori	
4. Kylä/Rekisterinumero Suovuori 1:32	5. Kaup.osa/Kortteli/Talo	6. Kohdetyyppi	
7. Peruskartta/Koordin. PK 1043 06	8. Osoite Rämpsäläntie 12	9. Omistaja ja omistajan osoite Naantalin kaupunki	
10. RAKENNUKSEN KUVAUS			
Rakennus n:o	4	5	6
Nyk.käyttö	varasto	talli	lato / vaja
Alkup.käyttö	aitta	navetta	lato / vaja
Rak.aika	1920-luku	1920-luku	1920-luku
Suunnittelija			
Kerros-luku	1	1	1
Perusta	luonnonkivi	luonnonkivi	luonnonkivi
Runko	hirsi	tiili	lauta
Kattomuoto	satula	mansadri	satula
Kate	tiili	tiili	tiili
Vuoraus	pystyripalautus	rappaus (osittain)	
Ulkovärit	punamulta	valkoinen ja punatiili	punamulta
Kunto	hyvä	hyvä	melko huono
Erityispiirteet			
11. RAKENNUSHISTORIA			
12. LÄHIYMPÄRISTÖ			
13. SÄILYMEDELLYTYKSET (uhkatekijät, kaavallinen tms. tilanne, päätökset)			
14. LUETTELOINTIPERUSTE		15. Rakennus- historiallinen ☐	
		16. Historiallinen ☐	

18. OTE PERUSKARTASTA
TAI ASEMAPIIRROS



19. POHJAPIIRROS TAI TIETOJA
SISÄTILOISTA

RAK I 1:200



20. VALOKUVAT



21. LÄHTEET (kirjallisuus, piirustukset, asiakirjat)

Maarekisteriasiakirjat ja -kartat Naantalin osalta Turun tietopalvelutoimistossa
Suomen maatilat III, 1932

22. LIITTEET

24. LOMAKKEEN TÄYTTÄJÄ, päiv.

Marja Salkoranta
Joulukuu 1994

Suovuoren hevostallin pihapiirin rakennukset

sauna, aitta, leivintupa, lato ja vaja

Kuntotarkastus



Kuntotarkastusraportti
3.5.2012

SISÄLLYSLUETTELO

1	Yhteenveto	3
1.1	Yleistä tarkastuksesta	3
1.2	Yhteenveto rakennusten kunnosta	4
2	Yleistä	5
2.1	Kohteen / tarkastuksen yhteystiedot	5
2.2	Kohteen perustiedot	5
2.2.1	Kiinteistötiedot	5
2.3	Tarkastusten lähtötiedot	5
2.3.1	Käytettävissä olevat asiakirjat	5
2.3.2	Korjaushistoria	5
3	Havainnot ja toimenpide-ehdotukset rakennuksittain	6
3.1	Sauna	6
3.1.1	Piha-alue ja rakennuksen vierusta	6
3.1.2	Perustukset, alapohja ja runko	6
3.1.3	Julkisivut, ulkoseinät	6
3.1.4	Ikkunat ja ulko-ovet	7
3.1.5	Vesikatto ja yläpohja	7
3.1.6	Sisätilat	7
3.1.7	Toimenpide-ehdotukset	8
3.2	Aitta	8
3.2.1	Piha-alue ja rakennuksen vierusta	8
3.2.2	Perustukset, alapohja ja runko	8
3.2.3	Julkisivut, ulkoseinät	9
3.2.4	Ikkunat ja ulko-ovet	9
3.2.5	Vesikatto ja yläpohja	9
3.2.6	Sisätilat	10
3.2.7	Toimenpide-ehdotukset	10
3.3	Leivintupa (varasto)	10
3.3.1	Piha-alue ja rakennuksen vierusta	10
3.3.2	Perustukset, alapohja ja runko	10
3.3.3	Julkisivut, ulkoseinät	11
3.3.4	Ikkunat ja ulko-ovet	11
3.3.5	Vesikatto ja yläpohja	11
3.3.6	Sisätilat	12
3.3.7	Toimenpide-ehdotukset	12
3.4	Vanha lato	12
3.4.1	Piha-alue ja rakennuksen vierusta	12
3.4.2	Perustukset, alapohja ja runko	13
3.4.3	Julkisivut, ulkoseinät	13
3.4.4	Ikkunat ja ulko-ovet	13
3.4.5	Vesikatto ja yläpohja	13
3.4.6	Toimenpide-ehdotukset	14
3.5	Vaja	14
3.5.1	Piha-alue ja rakennuksen vierusta	14
3.5.2	Perustukset, alapohja ja runko	14
3.5.3	Julkisivut, ulkoseinät	15
3.5.4	Ikkunat ja ulko-ovet	15
3.5.5	Vesikatto ja yläpohja	15
3.5.6	Sisätilat	16
3.5.7	Toimenpide-ehdotukset	16

Suovuoren hevostallin pihapiirin rakennukset sauna, aitta, leivintupa, vanha lato ja vaja

1 Yhteenveto

1.1 Yleistä tarkastuksesta

Tämä kuntotarkastus on tehty noudattaen soveltuvin osin sekä asuntokaupan kuntotarkastuksen suoritusohjetta (KH 90-00394) että kiinteistön kuntoarvion suoritusohjetta rakennustekniseltä osaltaan (KH 90-00294).

Kuntotarkastus on tehty aistinvaraisilla, pintapuolisilla ja rakennetta rikkomattomilla menetelmillä. Kuntotarkastaja on tarkastanut näkyvät pinnat kaikissa kulkuaukollisissa tiloissa, samoin julkisivut, katto ja rakennuksen vierusta on tarkistettu. Kohteessa tarkastusta haittasi hieman sähkön/valaistuksen puuttuminen ja sisätilojen havainnot onkin tehty taskulampun valossa.

Aistinvaraisessa tarkastuksessa on arvioitu, onko kohteessa olemassa riskejä myös muihin kuin aistinvaraisesti havaittuihin virheisiin ja puutteisiin. Tarkastuksessa on tehty aistinvaraisten havaintojen tueksi tarvittaessa tutkimuksia pintakosteudentunnistimella ja mitauksia puunkosteusmittarilla. Mikäli epäilyttävästä rakenteesta ei ole saatu selvyyttä rakennetta ja pintamateriaalia rikkomattomin menetelmin, tarkastaja on suositellut lisätutkimuksia.

Lämpö-, vesi-, ilmanvaihto- ja sähkötekniikan kuntoa ei näiden rakennusten osalta tarkastettu.

Tarkastusraporttiin on koottu yhteen viiden hevostallin pihapiirin rakennuksen havainnot ja toimenpidesuosituksat. Nämä rakennukset ovat saunarakennus, aitta, leivintupa, vanha lato ja vaja.

Raportissa on esitetty rakennusten tarkastuksessa havaitut oleelliset vauriot, riskit, puutteet ja korjaustarpeet, sekä suositukset ja toimenpide-ehdotukset tarkastushetkellä havaittujen epäkohtien selvittämiseksi tai korjaamiseksi.

Kuntotarkastusraportissa on myös kohteesta otettuja valokuvia.

Kuntotarkastusraportti ei ole korjaustyöselitys tai korjaussuunnitelma. Kuntotarkastusraporttiin ei myöskään sisälly kustannusarviota tai PTS -ehdotusta.

Kuntotarkastuksen kenttätyöt suoritettiin 19.4.2012. Tarkastuksen suorittivat RI Tuomo Si-bakov ja Markus Laine, A-Insinöörit Turun Juva Oy.

Tarkastuksen epävarmuustekijöinä tulee huomioida, että pintapuolisen, aistinvaraisen ja pääosin rakenteita rikkomattoman tarkastusmenetelmän perusteella ei voi saada täyttä varmuutta kohteen vauriottomuudesta. Rakenteissa piileviä sisäisiä virheitä ja vaurioita ei voi havaita ellei vauriokohdissa ole tarkastushetkellä rakenteiden pinnalle näkyvää tai muulla tavalla aistittavaa viitettä tai näiden perusteella tehtävässä kartoituksessa kosteudentunnistimella, suhteellisen kosteuden mittalaitteella tai muulla mittalaitteella havaittavaa poikkeavaa kosteutta. Epäilyksien poissulkemiseksi epäilyttävissä tapauksissa tulee aina tehdä lisäselvityksiä ja -tutkimuksia.

1.2 Yhteenveto rakennusten kunnosta

Suovuoren hevostallin pihapiirin rakennukset ovat olleet useita vuosia käyttämättömiä eikä niitä ole myöskään tänä aikana kunnostettu. Rakennukset ovatkin osin jo kiireellisen kunnostuksen tarpeessa.

Jokaisen rakennuksen kohdalla on suositeltavaa parantaa pinta- ja sadevesien ohjausta rakennusten seinustoilla. Ongelmia on etenkin takasivuilla, joissa maan tai kallion pinta viettää rakennuksia kohti.

Pääosin perustuksissa ei ole pahoja vaurioita eivätkä rakennukset ole leivintupaa lukuun ottamatta perustusten osalta merkittävästi painuneita. Muut paitsi leivintupa ovatkin ainakin pääosin kallion varaan perustettuja.

Runkokorjauksia on tehtävä kaikissa muissa rakennuksissa paitsi vajassa. Osassa rakennuksia hirsirungon lahovaurioita on syntynyt jo runsaasti. Osa kosteus- ja lahovaurioista on pintavesien ja osa kattovesien aiheuttamia. Runkojen lisäksi korjaustarvetta on yleisesti myös julkisivuverhouksissa.

Ikkunat ja ulko-ovet ovat pääosin huonossa kunnossa ja ikkunoiden laseja on myös yleisesti rikottu. Saunasta ja leivintuvasta ulko-ovet puuttuvat kokonaan.

Vesikatteet tulee uusida kiireellisesti saunassa ja ladossa. Myös aitan ja leivintuvan katoilla on runsaasti rikkoutuneita tai puuttuvia tiiliä, joten niiden katot tulee myös kunnostaa. Vajan peltikate on tyydyttävässä kunnossa. Vesikattojen vuodot ovat aiheuttaneet pahoja hirsirunkovaurioita etenkin ladossa. Muissa rakennuksissa katteen alle jätetty vanha pärekatto on pelastanut ne tähän saakka pahemmilta vaurioilta.

Rakennusten sisätilat ovat yleisesti ränsistyneitä tai pinnoiltaan purettuja, joten niitä käyttöön otettaessa sisätilat vaativat jokaisessa rakennuksessa täydellisen remontoinnin.

Tässä raportissa jokaisen rakennuksen havaintojen jälkeen on koottu omaan lukuun tarkemmin kyseisen rakennuksen suositellut toimenpiteet.

2 Yleistä

2.1 Kohteen / tarkastuksen yhteystiedot

Tilaaaja

Naantalin tilalaitos
Pekka Alm
PL 35, 21101 Naantali
pekka.alm@naantali.fi

puh. 044 733 4729

Rakennustekniset kuntotarkastajat

Insinööritoimisto A-Insinöörit Oy
Tuomo Sibakov, RI, varanotaari
Markus Laine, RI
Ilmarisenkatu 18 A
puh. 0207 911 329, fax. 0207 911 312
tuomo.sibakov@ains.fi

puh. 040 5533 138

puh. 040 680 6991

2.2 Kohteen perustiedot

2.2.1 Kiinteistötiedot

Perustiedot on kerätty tilaajan toimittamista asiakirjoista.

osoite	Rämpsälänkatu 12, 21100 Naantali	
kortteli/tontti	12 - 1	(1 - 32)
kaupunginosa/kylä	529 - 22	(529 - 425)
rakennustyyppi	piharakennuksia	
pääasiallinen rakennusaine	Puu / hirsi	
valmistumisvuodet	sauna	1800-luvun loppu
	aitta	1800-luvun alku
	leivintupa	1800-luvun loppu
	vanha lato	1800-luvun alkupuoli
	vaja	1920-luku
rakennuksia	5 kpl	
kerroksia	1	
kellarikerroksia	-	
kerrosalat	ei tiedossa/mitattu	

2.3 Tarkastusten lähtötiedot

2.3.1 Käytettävissä olevat asiakirjat

Käytössä ovat olleet seuraavat asiakirjat:

- rakennushistoriallinen selvitys Suovuoren tilakeskuksen rakennuksista (Varsinais-Suomen maakuntamuseo / Jaana Salmi / Paula Saarento 31.5.2010)
- Suovuoren ratsastuskeskus – rakennusinventointi (Naantalin kaupunki, ympäristövirasto / TL (7.12.2009)

2.3.2 Korjaushistoria

Tiedossa olevat aikaisemmat korjaukset:

- ei tiedossa

sauna, aitta, leivintupa, lato ja
vaja

3 Havainnot ja toimenpide-ehdotukset rakennuksittain

3.1 Sauna

3.1.1 Piha-alue ja rakennuksen vierusta

Rakennuksen vierustaa ei todennäköisesti ole salaojitettu siltäkään osin kuin kallio ei ole näkyvissä.

Metsän puolella kallio on rakennuksen vierustalla näkyvissä ja viettää rakennukseen päin. Talon alimpien hirsien havaittiinkin olevan varsin kosteita sinne valuvien pintavesien takia. Tien puolella maan pinnan vietto on rakennuksesta poispäin.

Sadevesikouruja ja syöksytorvia ei ole asennettu, joten kattovesi valuu myös rakennuksen vierustalle.

3.1.2 Perustukset, alapohja ja runko

Perustukset

Rakennus on perustettu ainakin pääosin kallion varaan.

Rakennuksen perusmuurina / kivijalkana betoniperustukset. Sokkeleissa havaittiin muutamia halkeamia, etenkin nurkissa.

Rakennuksessa ei havaittu merkittävää painumaa.

Alapohja

Rakennuksen alapohjana on perustusten päälle valettu betonilaatta. Pukuhuoneen osalla lattian pintamateriaalina on lauta. Alapohja on pääosin tyydyttävässä kunnossa.

Runko

Rakennuksessa on lyhytnurkkainen hirsirunko saunaosassa. Ullakkotilan osalta runko on puurankarakenteinen. Eteisosa ja pääty ovat myös rankarunkoisia.

Hirsirungon näkyvissä osissa havaittiin osin jo merkittäviä vaurioita. Hirsirunkoja voitiin kuitenkin havainnoida vain vähäisiltä osiltaan.

Yläpohjan osalta runkoa on käsitelty tarkemmin kohdassa vesikatto ja yläpohja.

3.1.3 Julkisivut, ulkoseinät

Saunaosassa rakennusta ei ole erillistä julkisivuverhoilua vaan hirsirunko on näkyvissä. Tasakerran yläpuolella päädyissä on vuorauksena pystylautaa avosaumoin. Eteisosan ja pukuhuonepäädyn julkisivuverhouksena on myös pystylauditus avosaumoin.

Julkisivuverhous on pystylaudituksen osalta tyydyttävässä kunnossa, mutta sielläkin nurkissa laudoituksen alaosassa havaittiin jo pehmentymistä. Eteisosan päädyssä julkisivulaudoitus on runsaasti haristunutta auringon paahteen vaikutuksesta.

Saunaosan puoleisen osan hirsipinnat ovat tyydyttävässä kunnossa.

3.1.4 Ikkunat ja ulko-ovet

Ikkunat

Ikkunat ovat olleet ristinmalliset ja niiden alaneljännen on ollut jaettuna pienempiin ruutuihin. Oven päällä on ollut kolmiruutuinen kamaaikkuna.

Ikkunoissa oli lasit rikki. Ikkunat olivat levytetty umpeen.

Osa ikkunoista on kuitenkin kunnostettavissa. Pahimmin vaurioituneet ikkunat tulee uusia.

Ulko-ovet

Rakennuksen ulko-ovi puuttuu. Oviaukko on levytetty umpeen.

3.1.5 Vesikatto ja yläpohja

Vesikatto

Rakennuksessa on harjakatto (satula-) ja vesikatemateriaalina on kattotiili.

Katteen kunto on heikko. Siinä havaittiin jo melko paljon rikkoutuneita ja irronneita kattotiiliä. Katteen pinnassa on paikoin runsasta sammalkasvustoa. Vesikatteen alla on vanha pärekate, mikä on estänyt pahempia vuotoja pääsemästä läpi asti.

Vesikaton räystäslaudoitukset ovat heikossa kunnossa ja paikoin niissä havaittiin jo lahoa.

Yläpohja

Rakennuksen ullakko on rakentamatonta ullakkotilaa. Tässä tilassa ei havaittu yläpohjan rakenteissa merkittäviä näkyviä kosteusvaurioita. Yläpohjaan on asennettu eristykseksi sahanpurua ja ”muhjueristettä” välipohjan päälle. Eristepaksuutta ei mitattu.

Rakenne pääsee jonkin verran tuulettumaan pituussuuntaisesti ruodelautojen ja päätyseinien pystylaudoituksen välistä. Myös vesikatteen alle jätetty vanha pärekatto toimii varsin hyvin mahdollisen rakenteeseen pääsevän kosteuden tasapainottajana.

3.1.6 Sisätilat

Rakennuksen sisätiloja jouduttiin tarkastuksessa havainnoimaan taskulampun valossa, koska sähköä ei ollut käytettävissä.

Saunan puolella lattian betonilaatta on pinnoittamaton, pukuhuonetilan puolella lattian pinnoitteena on lauta.

Seinät ovat lautaverhoiltuja lukuun ottamatta eteistilaa. Seinälaudoissa havaittiin osin lahovaurioita. Saunan ja eteistilan välinen seinä on harkkojen päälle asennettu puurunkoinen (50x50) ja lautaverhoiltu. Lautaverhoilu on pääosin hyvässä kunnossa. Saunan ja pukuhuoneen välinen seinä on tiilimuurattu ja rapattu. Rappaukset ovat kunnostuksen tarpeessa.

Sisätilojen pinnat ovat kuluneita, osin kunnostettavissa, mutta pääosin jo saneerauksen tarpeessa.

3.1.7 Toimenpide-ehdotukset

Salaojien asentaminen varsinkin metsän puoleiselle sivustalle on suositeltavaa. Katto-vesien ja pintavesien johtamista tulee parantaa.

Hirsirungon lahokorjaukset on suositeltavaa suorittaa tarvittavin osin, sekä julkisivulaudoitukset vaurioitunein osin uusia.

Ikkunoiden täydellinen kunnostaminen ja tarvittavin osin uusiminen on suositeltavaa. Puutuva ulko-ovi tulee asentaa.

Vesikate tulee uusia ruoteineen ja aluskatteineen sekä räystäät korjata pikaisesti, sillä vuotojen mahdollisuus kasvaa koko ajan.

Yläpohjan muhjeriste on suositeltavaa korvata ja yläpohjarakenne tulisi tutkia tarkemmin rakennusta käyttöön otettaessa. Tarvittaessa vaurioituneet rakenteet tulee uusia erillisen korjaussuunnitelman mukaisesti ja mahdolliset vauriot korjata.

Rakennusta käyttöön otettaessa kaikkien sisäpintojen saneeraus on suositeltavaa.

3.2 Aitta

3.2.1 Piha-alue ja rakennuksen vierusta

Rakennuksen vierustaa ei todennäköisesti ole salaojitettu, siltäkään osin kuin kallio ei ole näkyvissä.

Metsän puoleisella takasivulla ja päädyissä kallio on rakennuksen vierustalla näkyvissä. Takasivulla ja -päädyssä kallio myös viettää rakennukseen päin. Tien puolella maan pinnan vietto on rakennuksesta pois päin tien suuntaan.

Sadevesikouruja ja syöksytorvia ei ole asennettu, joten myös kattovedet valuvat rakennuksen vierustalle.

Navetan puoleisen päädyssä olevat betoniportaavat ovat vaurioituneet ja täysin sammaleen peitossa. Rappusten kaide on ruosteessa ja irti kiinnityksestään.

3.2.2 Perustukset, alapohja ja runko

Perustukset

Rakennus on perustettu kallion varaan.

Rakennuksen perusmuurina / kivijalkana betoniperustukset.

Sokkeleissa havaittiin yleisesti halkeamia ja paikoin sokkelin reunaraidoitukset ovat tulleet näkyville.

Rakennuksessa ei havaittu painumaa.

Alapohja

Navetan puoleisessa päätyhuoneessa on maa-/kivilattia. Toisessa huoneessa alapohjana on maapohjan päälle valettu, noin 5 - 10 cm paksu betonilaatta.

Kolmanteen huonetilaan ei tarkastuksessa päästy.

Runko

Rakennuksessa on lyhytnurkkainen hirsirunko.

Rungon näkyvissä osissa ei pääosaltaan havaittu merkittäviä vaurioita. Takasivun navetan puoleisen nurkan alimmassa hirressä on lahovaurio.

Välipohja on hirsi-/lautarakenteinen. Metsän puoleisessa päädyssä välipohjassa ja myös seinärunkohirsissä sen alla on laho-/ kosteusvaurio. Tämä aiheutunut siitä, että kattolyhdyn oviaukosta pääsee sadevesi ja suoraan välipohjan päälle.

Yläpohjan osalta runkoa on käsitelty tarkemmin kohdassa vesikatto ja yläpohja.

3.2.3 Julkisivut, ulkoseinät

Julkisivuissa ei erillistä verhoilua vaan hirsirunko on näkyvissä.

Hirsien ulkopinta on maalattu jossain vaiheessa punaiseksi. Maalityypistä ei saatu tarkastuksessa varmuutta. Maalipinnat ovat tyydyttävässä kunnossa.

Nurkissa ja hirsien jatkokohdissa on valkoiset peittolaudat. Ikkunoiden pielilaudat on myös maalattu valkoisiksi.

3.2.4 Ikkunat ja ulko-ovet

Ikkunat

Rakennuksen ikkunoissa oli tarkastushetkellä lasit rikki. Ikkunat olivat levytetty umpeen. Yhden tilan ikkunan sisäpuolta ei nähty, koskaan tilaan ei päästy.

Ainakin osa ikkunoista on kuitenkin kunnostettavissa. Pahimmin vaurioituneet ikkunat tulee uusita.

Ulko-ovet

Rakennuksen ulko-ovet ovat vanhoja puuovia. Vain tien puoleisen sivun ovi avattiin tarkastuksessa. Ovet on teljetty ruuvauksin kiinni.

Kattolyhdyn ulko-ovi on rikkoutunut ja aukon kautta pääsee sadevesi ja lumi satamaan erittäin haitallisesti välipohjan päälle. Kosteusvaurio on jo aiheutunut.

Muiden ulko-ovien kunto on välttävä.

3.2.5 Vesikatto ja yläpohja

Vesikatto

Rakennuksessa on harjakatto (satula-) ja vesikatemateriaalina on kattotiili.

Katteen kunto on heikko. Siinä havaittiin jo paljon rikkoutuneita ja irronneita kattotiiliä. Vesikatteen alla havaittiin kattolyhdyn vierustalla muovimainen aluskate ja ainakin osin rakenteeseen on jätetty myös vanha pärekate. Nämä ovat estäneet pahempia vuotoja pääsemästä läpi asti.

Vesikaton räystäslaudoitukset ovat heikossa kunnossa ja paikoin niissä havaittiin jo lahoa.

sauna, aitta, leivintupa, lato ja
vaja

Yläpohja

Rakennuksen ullakko on rakentamatonta avointa tilaa.

Kattokannattajat on tuettu kahdella rakennuksen pituussuuntaisella puupalkilla, jotka tukeutuvat päistään hirsirunkoon ja päätyjen välissä muutamaan puutolppaan.

Yläpohjan rakenteissa ei havaittu merkittäviä näkyviä kosteusvaurioita.

3.2.6 Sisätilat

Rakennuksen sisätiloja jouduttiin tarkastuksessa havainnoimaan taskulampun valossa, koska sähköä ei ollut käytettävissä.

Sisäpinnoissa ei ole erillisiä verhoiluja.

Sisätiloissa merkittävin havainto on välipohjan vaurio kattolyhdyn kohdalla ja sen alla myös hirsirungolle aiheutunut kosteusvaurio. Asiaa on käsitelty edellä kohdassa 3.2.2.

3.2.7 Toimenpide-ehdotukset

Kattovesien ja pintavesien johtamista on suositeltavaa parantaa mahdollisuuksien mukaan.

Hirsirungon ja välipohjan laho-/kosteusvauriokorjaukset tulee suorittaa tarvittavin osin.

Ikkunoiden ja ulko-ovien täydellinen kunnostaminen ja tarvittavin osin uusiminen. Kattolyhdyn ulko-ovi tulee asentaa kiireellisesti jotta sadevesi ja lumi ei pääse aukosta sisälle ja välipohjan päälle. Vähintään aukko tulee levyttää umpeen.

Tiilikate tulee kunnostaa kiireellisesti. Vähintään puuttuvat kattotiilet tulee asentaa ja rikkoutuneet tiilet uusia.

3.3 Leivintupa (varasto)

3.3.1 Piha-alue ja rakennuksen vierusta

Rakennuksen vierustaa ei todennäköisesti ole salaojitettu.

Maanpinnan kallistukset rakennuksen vierustalla ovat vähäisiä ja maa viettääkin pääosin rakennukseen päin. Ulkoseinäverhoilu ja hirsirunko ovat lähes maan tasossa, joten pintavedet voivat aiheuttaa näille vahinkoa.

Sadevesikouruja ja syöksytorvia ei ole asennettu, joten myös kattovedet valuvat rakennuksen vierustalle.

3.3.2 Perustukset, alapohja ja runko

Perustukset

Rakennuksen perustamisolosuhteista ei tarkastuksessa saatu tietoa. Rakennus on kuitenkin melkoisesti kallellaan, joten kallion varaan sitä ei todennäköisesti ole perustettu.

Rakennuksessa on luonnonkiviperustus. Varsinaisina peruskivinä saattavat toimia nurkkakivet ja niiden väleihin on lisätty kiviä.

sauna, aitta, leivintupa, lato ja
vaja
KUNTOSARVIORAPORTTI

Alapohja

Rakennuksen alapohjana on hirsiarina, muhjueristettä ja lautaverhoilu. Osin alapohjan verhoilu puuttuu ja maapohja on näkyvillä. Alapohjarakenne ei ole tuulettuva.

Alapohjan hirsiarinassa havaittiin paikoin lahovaurioita.

Runko

Rakennuksessa on pitkänurkkainen hirsirunko ns. tasakertaan asti. Ullakotilan osalta runko on rankarakenteinen.

Rakennuksessa on jossain vaiheessa ollut lämmitetty (asuin-)huone, johon on tehty hirsirungon sisäpuolelle lisäksi puurankarunko, mineraalivillaeritys ja levytys.

Rungon näkyvissä osissa havaittiin paikoin vaurioita, etenkin alahirsissä. Hirsirunkoa voitiin kuitenkin havainnoida vain vähäisiltä osiltaan.

Väli- / yläpohja on myös hirsirakenteinen ja se on verhoilu alapinnastaan levyllä tai laudoituksella. Ullakon havainnon mukaan välipohjassa on muhjueristettä.

3.3.3 Julkisivut, ulkoseinät

Julkisivuverhouksena on pääosin rimalautaverhous. Tasakerran yläpuolella pitkillä sivuilla ja päädyissä on vuorauksena pystylautaa avosaumoin.

Julkisivuverhous on pystylaudoituksen osalta pääosin tyydyttävässä/välttävissä kunnossa, mutta kummallakin pitkillä sivulla havaittiin verhouksen alaosissa lahovaurioita. Tien puolella verhouksen alaosia on jossain vaiheessa aiemmin uusittu, mutta vaurioita on jo tullut näille uusituille osillekin.

Nurkissa ja rungon jatkoskohdissa on valkoisiksi maalatut peittolaudat. Nämä laudat ovat tyydyttävässä kunnossa.

3.3.4 Ikkunat ja ulko-ovet

Ikkunat

Pääosassa rakennuksen ikkunoita oli lasit rikki. Ikkunat olivat levytetty umpeen. Ikkunoista ei voitu tehdä havaintoja ulkopuolelta levytysten takia.

Sisäpuolen havaintojen mukaan pääosa ikkunoista on kunnostettavissa. Pahimmin vaurioituneet ikkunat tulee uusida.

Ulko-ovet

Rakennuksen ulko-ovi puuttuu. Oviaukko on levytetty umpeen.

3.3.5 Vesikatto ja yläpohja

Vesikatto

Rakennuksessa on harjakatto (satula-) ja vesikatemateriaalina on kattotiili. Vesikatto on notkolla.

Vesikatteen kunto on välttävä. Tien puolella havaittiin räystäällä ja harjalla muutamia puuttuvia kattotiiliä. Vesikatteen alla on vanha pärekate, mikä on estänyt pahempia vuotoja pääsemästä läpi asti.

Vesikaton räystäslaudoitukset ovat heikossa kunnossa ja paikoin niissä havaittiin jo lahoa.

Yläpohja

Rakennuksen yläpohjan rakenteissa ei havaittu merkittäviä näkyviä kosteusvaurioita. Yläpohjaan on osalle rakennusta asennettu eristykseksi ”muhjueristettä” välipohjan päälle. Eristepaksuutta ei mitattu.

Rakenne pääsee jonkin verran tuulettumaan pituussuuntaisesti ruodelautojen ja päätyseinien pystylaudoituksen välistä. Myös vesikatteen alle jätetty vanha pärekatto toimii varsin hyvin mahdollisen rakenteeseen pääsevän kosteuden tasapainottajana.

3.3.6 Sisätilat

Rakennuksen sisätiloja jouduttiin tarkastuksessa havainnoimaan taskulampun valossa, koska sähköä ei ollut käytettävissä.

Sisäpinnat ovat täydellisen remontoinnin / peruskorjauksen tarpeessa.

3.3.7 Toimenpide-ehdotukset

Salaojien asentaminen varsinkin takasivun puolelle on suositeltavaa. Kattovesien ja pinta-vesien johtamista tulee parantaa.

Alapohjan täydellinen kunnostaminen on suositeltavaa. Kunnostuksen yhteydessä tulee tehdä lisätutkimuksia rakenteita avaamalla ja havaitut vauriot tulee korjata.

Hirsirungon lahorjaukset tulee suorittaa tarvittavin osin, sekä julkisivulaudoitukset vähintään vaurioitunein osin uusia.

Ikkunoiden täydellinen kunnostaminen ja tarvittavin osin uusiminen on suositeltavaa. Puuttuva ulko-ovi tulee asentaa.

Vesikate tulee kunnostaa asentamalla puuttuvat kattotiilet.

Yläpohjan/välipohjan muhjeriste on suositeltavaa korvata ja yläpohjarakenne tulisi tutkia tarkemmin rakennusta käyttöön otettaessa. Tarvittaessa vaurioituneet rakenteet tulee uusia erillisen korjaussuunnitelman mukaisesti ja mahdolliset vauriot korjata.

Rakennusta käyttöön otettaessa kaikki sisäpinnat tulee uusia / kunnostaa.

3.4 Vanha lato

3.4.1 Piha-alue ja rakennuksen vierusta

Rakennuksen vierustaa ei todennäköisesti ole salaojitettu.

Takasivulla kalliorinne/maanpinta viettää rakennusta päin ja maata havaittiin vyöryneen seinärungon alahirsien alta sisälle.

Takasivulla on puita aivan rakennuksessa kiinni ja tämä on aiheuttanut takasivun hirsirungon nurjahduksen pois paikoiltaan.

3.4.2 Perustukset, alapohja ja runko

Perustukset

Rakennus on perustettu ainakin pääosin kallion varaan. Perustuksina on irtokiviä, joita on osaksi sidottu toisiinsa sementtilaastilla / betonilla.

Alapohja

Rakennuksessa on alunperin ollut maalattia. Jossain vaiheessa alapohjaksi on valettu ainakin pääosin ohut betonikuori. Betonilattian kunnosta ei voitu tehdä tarkkoja havaintoja sen likaisuuden takia.

Runko

Rakennuksessa on hirsirunko.

Takasivun puolella hirsirunko on pudonnut osin pois perustusten päältä. Tämän on aiheuttanut todennäköisesti liian lähellä kasvavat puut ja rakennusta päin vyörynyt maamassa.

Runkohirsissä havaittiin kosteus- /lahovaurioita ja olemassa olevaa sienikasvustoakin katotuvotokohdissa. Myös alahirsissä ja paikoin hirsien ulkopinnoissa havaittiin myös pehmeitä kohtia. Päädyssä on lahohirsi, josta on suuri osa poissa. Takasivulla hirsirungossa on myös sortuneella osalla lahovaurioita.

Yläpohjan osalta runkoa on käsitelty tarkemmin kohdassa vesikatto ja yläpohja.

3.4.3 Julkisivut, ulkoseinät

Rakennuksen julkisivussa ei ole erillistä julkisivuverhoilua vaan hirsirunko on näkyvissä koko rakennuksen osalla.

Hirsien ulkopinta on vajan puoleista päätyä lukuun ottamatta maalattu jossain vaiheessa punaiseksi, mahdollisesti punamultamaalilla tai vastaavalla. Maalipinnat ovat kuluneita ja etenkin aurinkoisilla julkisivuilla hirsien ulkopinta on jo varsin haristunut.

Hirsien ulkopinnoissa on jonkin verran pehmeitä / lahovaurioituneita kohtia. Näitä on käsitelty myös kohdassa 3.4.2 (runko). Pahimmin vaurioituneita kohtia on "paikattu" vanerilevyillä.

3.4.4 Ikkunat ja ulko-ovet

Ikkunat

Rakennuksessa ei tällä hetkellä ole ikkunoita.

Ulko-ovet

Rakennuksessa ei tällä hetkellä ole toimivia ovia. Rungossa olevia aukkoja on peitetty vanerilevyillä.

3.4.5 Vesikatto ja yläpohja

Vesikatto

sauna, aitta, leivintupa, lato ja
vaja
KUNTOSARVIORAPORTTI

Rakennuksessa on harjakatto (satula-) ja vesikatemateriaalina on kolmiorimahuopakate, joka on erittäin huonossa kunnossa.

Katon vuotokohdissa on havaittavissa kosteusvaurioita sekä yläpohjassa että seinien hirsirungossa.

Yläpohja

Yläpohjan kantavana rakenteena on rakennuksen pituussuuntaiset päätyjen hirsiseinärunkoon tukeutuvat hirsipalkit. Osaa näistä hirsistä on tuettu tolilla lattiasta. Takanurkan läheisyydessä havaittiin kattovuodon kohdalla yhden tukihirren pudonneen tueltaan.

Seinärunkohirsien tavoin kattohirsissä havaittiin kosteus- /lahovaurioita ja olemassa olevaa sienikasvustoakin kattovuotokohdissa. Myös katteen aluslaudoituksessa havaittiin yleisesti kosteusvaurioita.

3.4.6 Toimenpide-ehdotukset

Rakennus on yleisesti pikaisen kunnostuksen tarpeessa.

Takasivulta tulee poistaa liian lähellä kasvavat puut. Myös maanpinnan kallistuksia takasivulla on suositeltavaa samalla korjata.

Hirsirunko tulee kunnostaa ja pahimmin vaurioituneet hirret tulisi samalla uusia sekä seinärungon että yläpohjan osalla. Perustukset hirsirungon alla tulee tässä yhteydessä myös kunnostaa.

Vesikate tulee uusia mahdollisimman pian, sillä katto vuotaa monesta kohtaa ja laho- / kosteusvaurioita on tästä syystä jo syntynyt paljon.

3.5 Vaja

3.5.1 Piha-alue ja rakennuksen vierusta

Rakennuksen edustalla havaittiin salaojakaivo, johon yhtyi kolme putken päätä. Kaksi näistä putkista on salaojaputkea ja yksi ehjäseinämäistä putkea, siis todennäköisesti kaivon purkuvesiputki. Rakennuksen ympärillä on siis ainakin osittain salaojitus.

Takasivulla kalliorinne/maanpinta viettää rakennusta päin, mutta aivan rakennuksen takaseinustalla maan pinta on jo melko tasaista.

Sadevesikouruja ja syöksytorvia ei ole asennettu, joten kattovedet valuvat rakennuksen vierustalle.

3.5.2 Perustukset, alapohja ja runko

Perustukset

Rakennus on todennäköisesti perustettu ainakin osin kallion varaan. Perustukset ovat näkyvin osin betonia. Näkyvältä osaltaan betonisokkeli on ehjä. Takasivulla ulkoseinäverhoilu on kuitenkin lähes maan pinnassa kiinni, joten perustuksista ei tältä osin voitu tehdä selkeitä havaintoja.

Rakennuksessa ei havaittu merkittävää painumaa.

Alapohja

Rakennuksessa on alapohjarakenteena betonilaatta. Alapohjarakenteesta ei ole tarkempaa tietoa, joten lämmöneristyksen tai kapillaarisen kosteudennousun katkon olemassa olosta ei ole tietoa.

Sisähavainnot on tehty ikkunasta, sillä rakennuksen ovet oli teljetty ruuvauksilla kiinni. Tilan lattia on myös varsin likainen, joten betonilaatan kunnosta ei voitu tehdä tarkempia havaintoja.

Runko

Rakennuksessa on puurankarunko. Lämmöneristeenä on mineraalivillaa ja rungon ulkopinnassa on ainakin osin tuulensuojalevyä.

Seinärungossa ei näkyvin osin havaittu merkittäviä vaurioita.

Yläpohjan osalta runkoa on käsitelty tarkemmin kohdassa vesikatto ja yläpohja.

3.5.3 Julkisivut, ulkoseinät

Rakennuksen julkisivussa on limilautaverhous, joka on viereisen ladon puoleista päätyä lukuun ottamatta maalattu.

Julkisivuverhoilu on tyydyttävässä kunnossa. Takasivulla verhoilu on lähes maan pinnassa kiinni, mutta verhoilussa ei pinnan sammalkasvustoa lukuun ottamatta havaittu vielä merkittäviä vaurioita. Ladon puoleisesta päädyssä puuttuu muutamia julkisivun verhoilulautoja.

3.5.4 Ikkunat ja ulko-ovet

Ikkunat

Rakennuksessa on etusivulla kolme vierekkäistä yläikkunaa, jotka on peitetty vanerilevyillä, sekä yksi yksittäinen ikkuna, jossa ei ollut tarkastushetkellä lasia. Tätä ikkuna-aukko peittävä vanerilevy avattiin tarkastuksessa ja sisähavainnot on tehty aukon kautta.

Kolmen yläikkunan kunto on tyydyttävä, mutta niitäkin peittää vanerilevy, eikä ulkopuolelta havaintoja voitu siksi tehdä.

Ulko-ovet

Rakennuksen päädyssä on korkeat pariovet, joissa on levyverhoilu. Ovia ei tarkastuksessa avattu. Ulkopinnaltaan ovien kunto on tyydyttävä / välttävä. Sisältäpäin ovi aukko on alaosaan laudoitettu umpeen.

Takasivulla on lautaverhoiltu ulko-ovi, joka oli myös ruuvattu kiinni. Oven kunto on pinnaltaan tyydyttävä / välttävä.

3.5.5 Vesikatto ja yläpohja

Vesikatto

Rakennuksessa on harjakatto (satula-) ja vesikatemateriaalina on profiilipeltikate. Etusivun puolella kattolape on hieman taipunut notkolle. Vesikate on tyydyttävässä kunnossa. Katteiden maali irtoaa paikoin.

Räystäällä havaittiin, että vesikatteen alle on asennettu aluskate, joka on osin pahvia ja osin muovia. Aluskate on ulotettu varsin niukasti ulkoseinälinjojen ulkopuolelle.

Yläpohja

Yläpohjan kantavista rakenteista ei voitu tehdä havaintoja, sillä sisäkatto on verhoilu kauttaaltaan kipsilevyllä.

Sisäkatto on aivan yläkolmion huippua lukuun ottamatta tehty lappeiden suuntaisesti, joten yläpohjarakenne on varsin matala. Yläpohjarakenteen tuuletuksen toimivuudesta ei voitu rakenteita rikkomatta tehdä havaintoja. Räystäiltä näkyi mineraalivillaa yläpohjarakenteesta. Havaintojen perusteella edellytykset yläpohjarakenteen riittävälle tuulettumiselle ovat vähäiset.

3.5.6 Sisätilat

Rakennuksen sisätiloja jouduttiin tarkastuksessa havainnoimaan taskulampun valossa ikkuna-aukosta.

Lattian betonilaattaa ei ole pinnoitettu. Lattia on varsin likainen.

Seinät ovat lautaverhoiltuja ja yläosistaan levytetty kipsilevyllä. Lautaverhoilut ovat osin varsin likaisia.

Katon sisäpinnassa on levytys kipsilevyllä.

Sisätilojen pinnoissa ei havaittu merkittäviä vaurioita ja ne ovat kunnostettavissa.

3.5.7 Toimenpide-ehdotukset

Suositellaan, että julkisivuverhoilu kunnostetaan puutteellisin osin ja huoltomaalataan.

Rakennuksen ulko-ovet ja ikkunat on suositeltavaa kunnostaa.

Suositellaan, että rakennuksen kunnostuksen yhteydessä yläpohjarakenteen tuuletuksen toimivuus tarkastetaan ja tarvittaessa korjataan paremmaksi.

Turussa 4.5.2012

A-Insinöörit Turun Juva Oy

Tuomo Sibakov

Markus Laine

LIITTEET

Liite 1: Valokuvat saunarakennuksesta, 3 sivua

Liite 2: Valokuvat aitasta, 2 sivua

Liite 3: Valokuvat leivintuvasta, 3 sivua

Liite 4: Valokuvat vanhasta ladosta, 3 sivua

Liite 5: Valokuvat vajasta, 3 sivua

sauna, aitta, leivintupa, lato ja
vaja

Suovuoren hevostallin saunarakennus

Kuntotarkastus 19.4.2012

Valokuvia kohteesta:



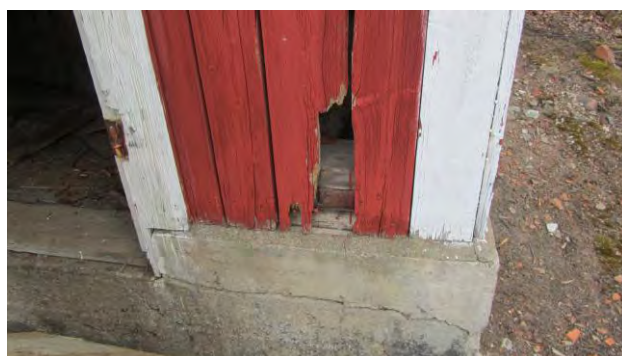
Kuva 1: Etusivu ja -pääty



Kuva 2: Takasivu



Kuva 3: Sokkelin halkeamia



Kuva 4: Lautaverhoilun vaurio



Kuva 5: Lahovaurio seinässä saunan puolella



Kuva 6: lahovaurio seinässä pukuhuoneessa



Kuva 7: Rikkinäisiä tiiliä katolla



Kuva 8: Rikkinäisiä tiiliä katolla



Kuva 9: Puuttuvia tiiliä katolla



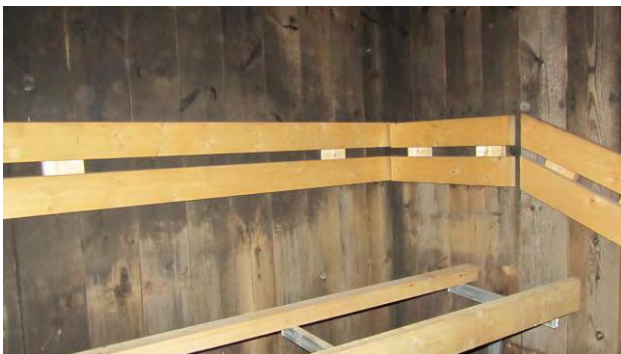
Kuva 10: Yläpohjaa



Kuva 11: Yläpohjaa



Kuva 12: Sauna, kuva 1



Kuva 13: Sauna, kuva 2



Kuva 14: Sauna, kuva 3



Kuva 15: Pukuhuonetta



Kuva 16: Pukuhuoneen nurkkaseiniä



Kuva 17: Lahovaurio seinän alaosassa

Suovuoren hevostallin aitta

Kuntotarkastus 19.4.2012

Valokuvia kohteesta:



Kuva 1: Etusivu ja -pääty



Kuva 2: Takapääty



Kuva 3: Takasivu



Kuva 4: Takasivustaa



Kuva 5: Sokkelin raudoitusta näkyvillä



Kuva 6: Alahirren vaurio



Kuva 7: Puuttuvia tiliä katolla



Kuva 8: ullakkoa



Kuva 9: Välipohjan vaurio



Kuva 10: Välipohjan kosteusvaurio



Kuva 11: Välipohjan kosteusvaurio, kuva 2



Kuva 12: Alahirsien kosteusvaurio



Kuva 13: Sisätilaa



Kuva 14: betonilaatan reunaa

Suovuoren hevostallin leivintupa Kuntotarkastus 19.4.2012

Valokuvia kohteesta:



Kuva 1: Pääty päärakennukselle päin



Kuva 2: Julkisivu pihatielle



Kuva 3: Takasivu ja -pääty



Kuva 4: Luonnonkivisokkeliä



Kuva 5: Ulkoseinäverhoilun vaurioita



Kuva 6: Ulkoseinäverhoilun vaurioita



Kuva 7: Ulkoseinäverhoilun vaurioita



Kuva 8: Vesikattoa



Kuva 9: Vesikattoa, kuva 2



Kuva 10: Yläpohjaa



Kuva 11: Välipohjaa



Kuva 12: Näkymää yläpohjaan



Kuva 13: Sisäkattoa



Kuva 14: Lattiarakennetta purettu



Kuva 15: Lattiarakennetta purettu, kuva 2



Kuva 16: Muurattua seinää



Kuva 17: Sisäseinäverhoilua avattu



Kuva 18: Hirsjarinaa väliseinän alla

Suovuoren hevostallin vanha lato

Kuntotarkastus 19.4.2012

Valokuvia kohteesta:



Kuva 1: Julkisivu pihatielle



Kuva 2: Pääty



Kuva 3: Takasivu



Kuva 4: Lato ja vaja aivan vierekkäin



Kuva 5: Hirsirungon nurjahdus takasivulla



Kuva 6: Hirsiseinän vaurioita



Kuva 7: Vesikattoa



Kuva 8: Vesikattoa



Kuva 9: Yläpohjassa kosteusvaurioita



Kuva 10: Yläpohjassa kosteusvaurioita



Kuva 11: Katon kannattajahirsi pudonnut



Kuva 12: Tilan lattiaa



Kuva 13: Kosteusvaurio hirsiseinän yläosassa



Kuva 14: Pudonnut katon kannattajahirsi

Suovuoren hevostallin vajarakennus

Kuntotarkastus 19.4.2012

Valokuvia kohteesta:



Kuva 1: Ovipääty



Kuva 2: Julkisivu pihatielle



Kuva 3: Takasivu



Kuva 4: Vaja ja lato aivan vierekkäin



Kuva 5: Salaojakaivo



Kuva 6: Vesikattoa



Kuva 7: Vesikattoa



Kuva 8: Sisäkattoa



Kuva 9: Sisäkattoa



Kuva 10: Takaseinää



Kuva 11: Pariovi laudoitettu sisällä umpeen



Kuva 12: ikkunarivi



Kuva 13: Tilan lattiaa