

Maisansalo, Vanha aitta

Polson tie 35, 34260 Terälahti

Technical Due Diligence

16.5.2022

Työnro 3119049.18

Tilaaajan työnumero 4500563274

RKM Timo Ekola



Tiivistelmä

Tarkastelun kohteena oli Maisansalon alueella sijaitseva vanha, hirsirunkoinen aittarakennus. Rakennusajankohta ei ole tiedossa. Aitta toimii tällä hetkellä puusuojana ja varastotilana.

Rakennuksessa ei ole LVIS-tekniikkaa, joten tässä raportissa on arvioitu ainoastaan rakennustekniikan osuus. Korjaustarpeiden sekä niiden laajuuden ja kustannusten arvioinnissa on huomioitu ainoastaan tilojen nykyisen käytön jatkuvuuden kannalta välttämättömät korjaustarpeet, jotka tiloihin tulisi suorittaa tilojen nykyisen käytettävyyden ja rakenteiden tämänhetkisen kunnon ylläpitämiseksi.

Tarkastelun perusteella aittarakennus on hyväkuntoinen ja hyvin huollettu. Rakennuksen julkisivu on hiljattain maalattu ja pärekatto sekä ovi uusittu. Rakennus vaatii lähinnä normaaleja huoltotoimenpiteitä, kuten huoltomaalauksen seuraavan 10-vuotijakson loppupuolella.

Maisansalo, Vanha aitta

SISÄLLYSLUETTELO

1	Yleistiedot	5
1.1	Kuntokatselmuskohde	5
1.2	Tilaaaja	5
1.3	Vastuuhenkilöt ja arvioinnin suorittajat	5
1.3.1	Konsulttitoimisto ja vastuuhenkilö	5
1.3.2	Rakennustekniikan kuntoarvioitsija	6
1.4	Technical Due Diligence tarkoitus ja rajaus	6
1.5	Arvioinnin ajankohta	6
2	Kohteen yleiskuvaus	6
3	Lähtötiedot	8
3.1	Tilaaajan luovuttamat lähtötiedot	8
3.2	Tiedossa oleva korjaushistoria	8
4	Arviointimenetelmät	8
5	Päähavainnot kohteelta	9
5.1	Kiireelliset korjaustoimenpiteet	9
6	Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) / CAPEX	9
6.1	Rakennustekniikan Capex-ehdotus	9
7	Rakennustekniikka	10
7.1	Aluerakenteet	10
7.1.1	Päällysrakenteet ja kuivatus	10
7.2	Talo-osat	10
7.2.1	Perustukset	10
7.2.2	Alapohja	12
7.2.3	Runkorakenteet ja julkisivut	12
7.2.4	Ikkunat ja ovet	13
7.2.5	Vesikatto ja vesikattovarusteet	14

7.2.6 Tilaosat ja tilapinnat.....	15
8 Päiväys ja allekirjoitukset	16

JAKELU:

Petri Laaksonen, Tampereen Tilapalvelut Oy

petri.laaksonen@tilapa.fi

1 Yleistiedot

1.1 Kuntokatselmuskohde

Tutkimuksen kohde: Maisansalo, Vanha aitta
Osoite: Polsontie 35, 34260 Terälahti
Tehtävä: Technical Due Diligence
Työnumero: 3119049.18

1.2 Tilaaja

Nimi: Tampereen Tilapalvelut Oy
Osoite: PL 1000, 33101 Tampere
Yhteyshenkilö: Petri Laaksonen, Isännöitsijä
Puhelin: 040 628 1704
Sähköposti: petri.laaksonen@tilapa.fi
Käyttäjän yhteyshenkilö: Ravintola Maisa
Puhelin: 03 378 9700
Sähköposti: myynti@restaurantmaisa.fi

1.3 Vastuuhenkilöt ja arvioinnin suorittajat

1.3.1 Konsulttitoimisto ja vastuuhenkilö

Nimi: A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Osoite: Puutarhakatu 10, 33210 Tampere
Vastuuhenkilö: Timo Ekola
Puhelin: 040 190 8477
Sähköposti: timo.ekola@ains.fi

1.3.2 Rakennustekniikan kuntoarvioitsija

Nimi:	Timo Ekola
Yritys:	A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Puhelin:	040 190 8477
Sähköposti:	timo.ekola@ains.fi

1.4 Technical Due Diligence tarkoitus ja rajaus

TDD-tarkastuksen tarkoituksena on selvittää rakennuksen rakennus- ja LVIS-tekniistä nykytilannetta, kuntoa ja käyttöä. TDD-raportissa arvioidaan rakennuksen 10-vuotiskaudella eteen tulevat kunnossapitotoimenpiteet. Lisäksi raportissa esitetään mahdollisesti suosituksia rakenneosien ja teknisten järjestelmien kuntotutkimuksista.

Tämä tutkimusraportti koskee Maisansalon vanhaa aittarakennusta. Aitassa ei ole LVIS-tekniikkaa, joten raportissa on arvioitu ainoastaan rakennustekniikan osuus.

1.5 Arvioinnin ajankohta

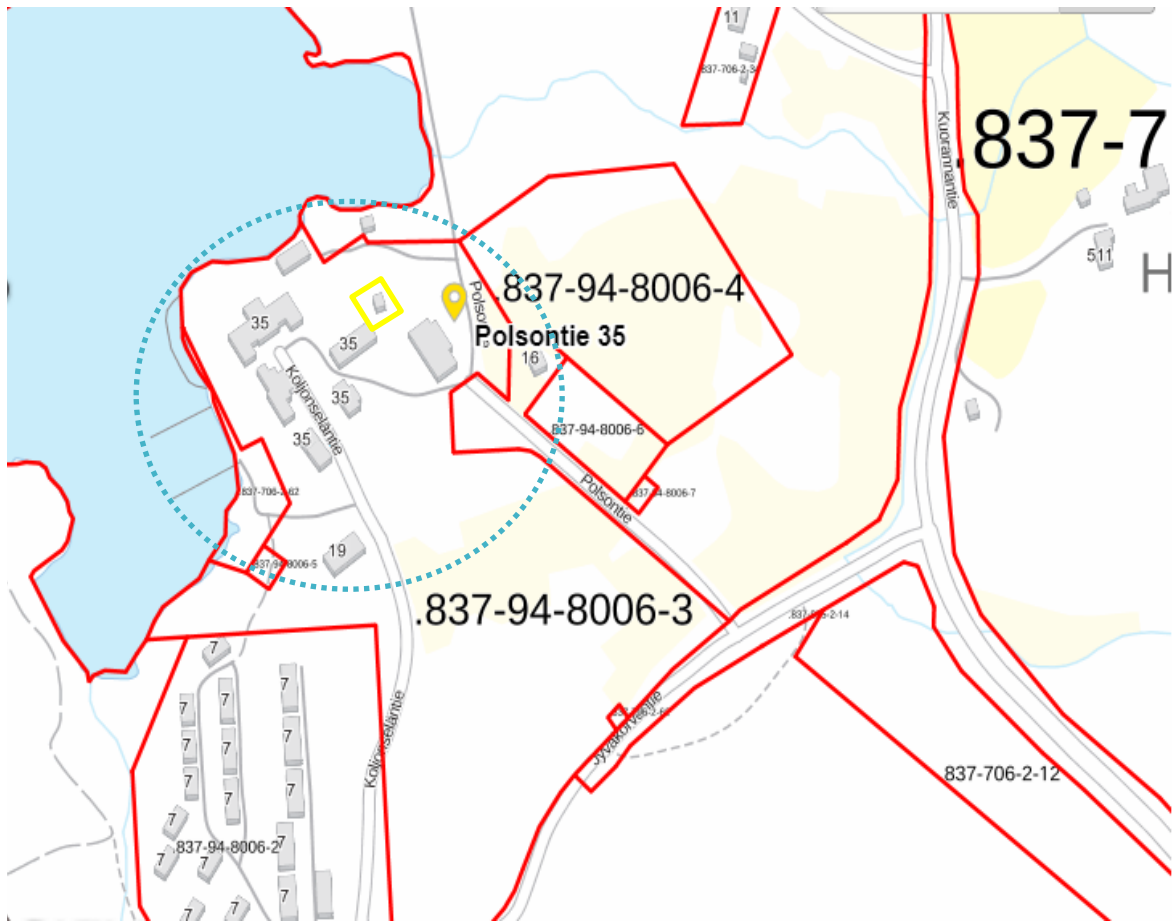
Katselmuksen alustava kohdekäynti suoritettiin 16.11.2021 ja varsinaiset kohdehavainnot 20.01.2022.

2 Kohteen yleiskuvaus

Kohteena on entisen Polson tilan vanha aittarakennus, jonka rakennusajankohta ei ole tiedossa. Aitta on perinteinen hirsirakenteinen aittarakennus, nk. otsa-aitta, jossa oven yläpuolinen osa työntyy ulospäin. Vesikatteena aitassa on pärekatto, joka on uusittu. Aittaa on kunnostettu lähiaikoina. Rakennus toimii tällä hetkellä puusuojana. (Lähde: Rakennushistoriallinen selvitys, 2021)

Kohde	Maisansalo, vanha päärakennus
Osoite	Polson tie 35, 34260 Terälahti
Kiinteistötunnus	837-94-8006-3
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Hirsi, puu

Rakennusvuosi	Ei tiedossa
Peruskorjaus-/laajennusvuosi	Ei tiedossa
Rakennusten lkm	1
Kerroslukku	1
Kerrosala	Ei tiedossa



Kuva 1

Tutkimusalue ja tutkittava rakennus korostettuna kuvassa (Lähde: Paikkatietoikkuna).



Kuva 2

Kopterikuva tutkimusalueelta (A-Insinöörit Suunnittelu Oy). Tutkimuskohde korostettuna kuvassa.

3 Lähtötiedot

3.1 Tilaajan luovuttamat lähtötiedot

Lähtötietona käytössä oli seuraavat asiakirjat:

- Rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy, 15.3.2021

3.2 Tiedossa oleva korjaushistoria

Rakennuksen julkisivu on hiljattain maalattu punamullalla. Lisäksi pärekatto on uusittu. Rakennuksen ovi ja portaat on myös uusittu.

4 Arviointimenetelmät

TDD- arvioinnit on suoritettu rakennuksesta saatavilla olleiden lähtötietojen ja suunnitelmien sekä kiinteistötarkastuksella tehtyjen havaintojen pohjalta.

Kiinteistökierröksellä arvioinnit on tehty rikkomatta rakenteita eli kuntoarvion suorittajat ovat tutustuneet kiinteistöön aistinvaraisin menetelmin käymällä kiinteistön sisätiloissa pistokoeluateisesti sekä kiertämällä ulkoalueet ja rakennuksen ulkopuolet. Arvioinnissa tarkastellaan kohteen rakennus- ja LVIS-tekniistä nykytilannetta, kuntoa ja käyttöä. TDD-raportissa arvioidaan rakennuksen tulevan 10-vuotiskaudella eteen tulevat kunnossapitotoimenpiteet rakenne- ja LVIS-tekniikan osalta. Raportin perusteella voidaan myös arvioida hoitotoimenpiteiden riittävyttä ja ajoituksen oikeellisuutta. Raportissa ei ole otettu kantaa mahdollisiin tilamuutoksiin eikä käyttötarkoituksen muutoksiin. Arvioinnissa ei myöskään huomioida rakenteissa mahdollisesti esiintyviä haitta-aineita, joiden esiintyminen tulee, rakennuksen rakentamisajankohta huomioiden, selvittää erillisellä haitta-ainekartoituksella.

5 Päähavainnot kohteelta

5.1 Kiireelliset korjaustoimenpiteet

Kiinteistökierröksen aikana ei havaittu kiireellistä korjausta vaativia puutteita.

6 Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) / CAPEX

Alapuolella on esitetty kiinteistön pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) eli yhteenvedo havaituista korjaustarpeista ja niiden kustannuksista.

6.1 Rakennustekniikan Capex-ehdotus

Aittarakennuksen nykyisen kunnon ylläpitämiseksi suositellaan rakennuksen huolto-maalauksella PTS-kauden (10 vuotta) loppu puolella. Maalauksen kustannus on noin 1500 €.

7 Rakennustekniikka

7.1 Aluerakenteet

7.1.1 Päälysrakenteet ja kuivatus

Aittarakennus sijaitsee rannan tuntumassa kallion päällä, joka viettää aitan takana rantaa kohti. Rakennuksen etupuolella maanpinta on pääosin tasainen. Rakennuksen ympäristä on pääosin luonnonvaraisen kasvillisuuden peitossa, lähistöllä kasvaa myös suuria lehti- ja havupuita. Rakennuksen ympärille ei ole aikakaudelle tyypillisesti rakennettu varsinaista kuivatusjärjestelmää.



Kuva 3

Vanha aitta sijaitsee rannan tuntumassa. Rakennuksen ympärillä on pääosin luonnonvaraista kasvustoa.



Kuva 4

Rakennus on rakennettu kallion päälle, joka viettää rantaa kohti.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpide-ehdotuksia.

7.2 Talo-osat

7.2.1 Perustukset

Rakennus on perustettu suoraan kallion varaan ja osa rakennuksen nurkista on korotettu kivien avulla samaan tasoon. Rakennuksen alla on yhtenäinen ilmatila, jonka korkeus vaihtelee noin 10...60 cm välillä. Rakennuksen alle on kuitenkin varastoitu

puutavaraa sekä muita tavaroita, jotka heikentävät ilman liikkumista rakennuksen alla. Alimmat hirret vaikuttivat hyväkuntoisilta eikä lahoa havaittu.



Kuva 5
Rakennus on perustettu suoraan kallion varaan.



Kuva 6
Osa nurkista on korotettu samaan tasoon kivien avulla.



Kuva 7
Aitan alla on yhtenäinen ilmatila.



Kuva 8
Alin hirsi on paikoin lähellä maanpintaa.



Kuva 9
Rakennuksen alle on varastoitu puutavaraa ja muita rakennustarvikkeita.



Kuva 10
Rakennuksen alle on varastoitu puutavaraa ja muita rakennustarvikkeita.

Toimenpide-ehdotukset:

- Puutavaran ja muiden tavaroiden poistaminen rakennuksen alta
- Maa-aineksen ja kasvillisuuden poistaminen niiltä kohdin, missä maanpinta on lähellä alimpia hirsii (vrt. Kuva 8)

7.2.2 Alapohja

Rakennuksen alapohjarakenteena toimii alimpien hirsien päälle asennettu alkuperäiskuntoinen lankkulattia.



Kuva 11

Alapohjarakenteena toimii alimpien hirsien päälle asennettu lankkulattia. Lankkujen päät näkyvät ulkopuolelle.



Kuva 12

Lankkulattia on alkuperäiskuntoinen.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpide-ehdotuksia.

7.2.3 Runkorakenteet ja julkisivut

Rakennuksen runkona toimii hirsirunko. Hirsirunko vaikutti aistinvaraisesti arvioituna hyväkuntoiselta eikä viitteitä epätasaisista painumista havaittu. Lännen puoleisella seinustalla oli havaittavissa hieman enemmän auringon aiheuttamaa rakoilua hirsissä. Julkisivu on hiljattain käsitelty punamultamaalilla, ja maalipinta vaikutti hyväkuntoiselta. Aittarakennus on niin kutsuttu otsa-aitta, jossa oven yläpuolinen seinäosa työntyy ulospäin oven päälle. Otsapinnalla on pystylauditus, joka niin ikään vaikutti hyväkuntoiselta. Otsalaudoitus on todennäköisesti uusittu.

Kaksikerroksisen aitan välipohjarakenteena on paksu lankkulattia.



Kuva 13
Yleiskuvaa hirsirungosta idän puoleiselta seinustalta.



Kuva 14
Lännen puoleisella julkisivulla hirret ovat enemmän rakoilleet auringon valon vaikutuksesta.



Kuva 15
Hirsirunko on hyväkuntoinen.



Kuva 16
Aitan lautaverhoiltu otsapinta on todennäköisesti uusittu.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpide-ehdotuksia.

7.2.4 Ikkunat ja ovet

Rakennuksen ovi ja portaat on hiljattain uusittu ja ne ovat hyväkuntoiset. Rakennuksessa ei ole ikkunoita.



Kuva 17

Aitan ovi ja portaat on hiljattain uusittu ja ne ovat hyväkuntoiset.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpide-ehdotuksia.

7.2.5 Vesikatto ja vesikattovarusteet

Rakennuksen vesikatto on harjakattoinen ja puurakenteinen. Vesikatteena on hiljattain uusittu pärekatto, joka on hyväkuntoinen. Sisäpuolella ei havaittu aktiivisia vuotoja. Vesikattorakenteita on jouduttu osittain uusimaan, sillä vanhan vesikaton aikana on tapahtunut kattovuotoja. Katolla ei ole vesikattovarusteita ja sadevedet valuvat katolta suoraan maahan.



Kuva 18
Yleiskuvaa rakennuksen vesikatosta.



Kuva 19
Vesikatteenä on hiljattain uusittu pärekate, joka on hyväkuntoinen.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpide-ehdotuksia.

7.2.6 Tilaosat ja tilapinnat

Aitan sisäpuolella hirsipinnat ja muut puupinnat ovat alkuperäiskuntoiset. Aitta toimii tällä hetkellä puusuojana ja varastona.



Kuva 20
Aitan sisäpinnat ovat alkuperäiskuntoiset. Aitta toimii tällä hetkellä puusuojana ja varastotilana.

Toimenpide-ehdotukset:

- Ei toimenpide-ehdotuksia.

8 Päiväys ja allekirjoitukset

Tampereella 16.5.2022

A-Insinöörit Suunnittelu Oy



RKM Timo Ekola
Projektipäällikkö, rakennusterveys
A-Insinöörit Suunnittelu Oy,
Korjausyksikkö