

Liha-Saarioinen Oy, Hämeenlinnan tehdaskiinteistö

Kuntokatselmus



18.11.2013

Työnro 31 8662.1

Liha-Saarioinen Oy, Hämeenlinnan tehdaskiinteistö

SISÄLLYSLUETTELO

1	Katselmuksen tausta, tarkoitus ja tavoitteet.....	3
2	Kiinteistökierron laajuus	3
3	Käytettävissä olleet lähtötiedot.....	3
4	Rakennusten kuntotilanne rakennuksittain	4
4.1	Rakennustekniikka.....	4
4.2	Konttori ja tehdas.....	5
4.3	Ruokala ja eläinruokatuotanto.....	10
4.4	Korjaamo.....	11
4.5	Muut rakennukset ja laajennusosat	12
5	Jatkotoimenpide-ehdotukset	19
6	Yhteenveto	19

A-Insinöörit Suunnittelu Oy

ESPOO

Bertel Jungin aukio 9
02600 Espoo
Puh. 0207 911 777
Fax 0207 911 779

TAMPERE

Satakunnankatu 23 A
33210 Tampere
Puh. 0207 911 777
Fax 0207 911 778

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

Y-tunnus 0211382-6
Kotipaikka Tampere

Liha-Saarioinen Oy, Hämeenlinnan tehdaskiinteistö Kuntokatselmus

Kohde	Liha-Saarioinen Oy, Hämeenlinnan tehdaskiinteistöt Hämeentie 11, 13200 Hämeenlinna
Aika	11.11.2013
Paikka	Kohdekiinteistö
Läsnä	Pertti Sairiala, Saarioinen Oy Antti Toivonen, A-Insinöörit Suunnittelu Oy Mika ViitamäkiYIT-Rakennus, Asuintalot Etelä-Suomi Timo Kaaronen, Huolto-Rane Ky

1 Katselmuksen tausta, tarkoitus ja tavoitteet

Liha-Saarioinen Oy:n Hämeenlinnan tehdaskiinteistöstä on varsinainen lihajalostus-toiminta loppunut 1990-luvulla. Sen jälkeen tiloja on vuokrattu ulkopuolisille yrityksille (mm. kuntosali ja viihdekeskus).

Katselmuksen tarkoituksena oli päivittää vuonna 2007 (A-Insinöörit Oy 8.2.2007) kuntokatselmusraportissa tehtyjä rakennus- ja LVIS-tekniisiä havaintoja. Raportin alkupe-
räinen teksti on vuodelta 2007 ja havaitut muutokset on tehty kursivoidulla fontilla. Li-
säksi raportissa on vuoden 2007 raportin ehdotuksia/soveltuvuusarvioita rakennusten
mahdollista jatkokäyttöä ajatellen.

2 Kiinteistökierron laajuus

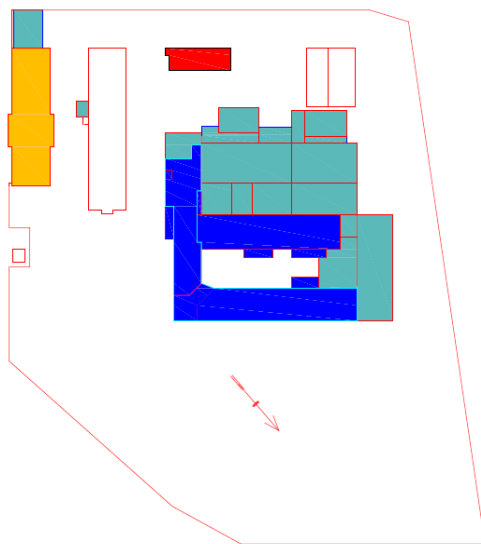
Tehdaskiinteistön rakennukset kierrettiin läpi silmämääräisesti tarkastellen. Kaikki ti-
lat, *lukuun ottamatta rakennus 17 (vuokralainen ei paikalla, tilan hälytykset olivat
päällä)*, käytiin läpi sisä- ja ulkopuolelta sekä pää- rakennus. *Vesikattoja ei tarkastettu
olosuhteiden vuoksi*. Rakennukset katselmoitiin siinä laajuudessa, mitä yleiskäsityk-
sen muodostaminen niiden kuntotilanteesta edellytti.

3 Käytettävissä olleet lähtötiedot

*Lähtötietoina oli käytettävissä kiinteistöstä tehty edellinen kuntokatselmusraportti (A-
Insinöörit Oy 8.2.2007). Muina lähtötietoina on käytetty kiinteistökatselmuksen yhtey-
dessä käytyjä keskusteluja kiinteistöhuoltoliikkeen edustajan kanssa.*

4 Rakennusten kuntotilanne rakennuksittain

Katselmoinnissa rakennukset jaettiin neljään (4) ryhmään:



- (4.2) Konttori ja tehdas, rakennukset 1, 2 ja 7
- (4.3) Ruokala ja eläinruokatuotanto, rakennus 16
- (4.4) Korjaamo, rakennus 9
- (4.5) Muut rakennukset ja laajennusosat (suppeampi arviointi)
- puretut rakennukset

Rakennuksien numerointi noudattaa luettelon (27.3.1980) numerointia.

4.1 Rakennustekniikka

Tontti on suoperäistä ranta-aluetta. Tämän takia perustamisolosuhteet ovat huonot ja tietojen mukaan kaikki kiinteistön rakennukset on perustettu paalutuksen varaan. Rakentamisajankohta huomioiden ainakin vanhimmat 1920–1940-luvuilla rakennetut rakennukset ovat puupaalutettu. Puupaalutus yleisesti muodostaa teknisen riskin rakennusten jatkokäyttöä ajatellen.

Muutamissa vanhimmissa rakennuksissa on nähtävillä vaurioita, jotka viittaavat perustuksen mahdolliseen pettämiseen.

4.2 Konttori ja tehdas

Rakennus 1: KONTTORITILAT, LABORATORIO



Kuva rakennusosasta

Rak.vuosi: 1. kerros: 1926, 2. kerros: 1940

Laajuustiedot: Rakennuksen pinta-ala: 1 167 m²
Rakennuksen tilavuus: 4 048 m³

Yleiskuvaus:

Konttorirakennus on rakennettu kahdessa vaiheessa: 1.kerros on tehty vuonna 1926 ja rakennusta on korotettu toisella kerroksella vuonna 1940.

Rakennus on tiili-betonirunkoinen, kattomuoto osin harjakatto, osin tasakatto (vanha terassiosuus). Vesikatteenä on rivisaumapeltikate. Julkisivut ovat puhtaaksimuurattu- ja tiilipintoja ja ikkunat vanhoja puuikkunoita.

Sisätilat ovat tarkastetuin osin tyydyttävässä/välttävässä kunnossa. Huonetilat ovat toimisto / työtiloina, lisäksi lounaispöydän 2. kerroksessa on yksi asunto (ei tarkastettu). Lounaispöydässä on lämpökeskustilat ja korkea savupiippu. Piippu on edelleen käytössä.

LVIS-tekniikka

LVIS-asennukset ovat pääsääntöisesti alkuperäisiä ja huonokuntoisia. *Johtoja ja laitteita on korjattu / uusittu tarpeen mukaan.* Ilmanvaihto toimii painovoimaisesti.

Korjaukset ja vauriot

Laajoja korjauksia ei ole tehty. Sisätiloja on kunnostettu jossain vaiheessa *(lähinnä lattiamateriaalien uusintaa)*. 2. kerroksen käytävällä esiintyy ummehtunut haju ja tarkastetuissa toimistotiloissa osittain pistävää hajua (kuva 1). Sisäpuolisissa läpivienneissä /palokatkoissa on puutteita.

Porrashuoneen/yläaulan katossa on vanha vesivuotojälki.

Kaakkoisjulkisivulla on perustuksissa /sokkelissa ja muurauksessa halkeama, joka viittaa perustuksien mahdolliseen painumiseen ko. kohdassa. Sisätiloissa on väliseinässä samalla kohtaa viistohalkeama

Julkisivun tiilipinnoilla ja saumaustaasteissa esiintyy pakkasrapautumisen aiheuttamia vaurioita (kuva 3) sekä lisäksi sadevesijärjestelmän toimimattomuudesta aiheutuneita julkisivuvaurioita. Alkuperäiset ikkunat ovat huonokuntoiset (kuva 3).

Lounaispäädyssä on vesikaton kermien ylösnosto irronnut seinältä ja liitoskohdasta pääsee sadevesi rakenteisiin. Vesikaterakenteisiin on suoritettu vain tarvittavia paikakorjauksia.

Savupiipun yläosan lakivalu on korjattu ja pellitetty vuonna 2009. Piipun tiilipinnoilla ja saumaustaasteissa esiintyy pakkasrapautumisen aiheuttamia vaurioita. Lisäksi kahdella sivulla on havaittavissa n. 3 metrin pituiset halkeamat tiilisaumoissa (kuva 4).

LVIS-järjestelmiin on suoritettu vain välittömiä korjauksia.

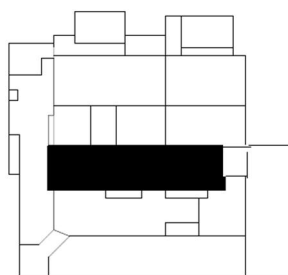
Soveltuvuus / käytettävyys:

Rakennuksen kantava runko on havaittavin osin tyydyttävässä kunnossa. Mahdollisen jatkokäytön hyödynnettävyys edellyttää esimerkiksi välipohjarakeiden mahdollisten eristemateriaalien puhdistusta (käytännössä rungolle purkamista). Rakennuksen täydentävät rakennusosat (ikkunat, vesikate, yms.) sekä LVIS-järjestelmät vaativat uusintaa. Lämmityspiipun säilytys edellyttää perusteellista saumauskorjausta. Perusteellinen kunnostaminen edellyttäisi kuitenkin kustannuksiltaan uudisrakentamiseen verrattavaa korjausta eikä todennäköisesti olisi taloudellisesti kannattavaa.

Erityishuomioita:

Rakennusrungon hyödynnettävyyttä ajatellen vanhojen paaluperustuksien mahdolliset vauriot muodostavat teknisen ja taloudellisen riskin.

Rakennus 2: TEHDAS



Paikannuspiirustus rakennusosasta.

Rak.vuosi:	1926	
Laajuustiedot:	Rakennuksen pinta-ala:	923 m ²
	Rakennuksen tilavuus:	3 754 m ³

Yleiskuvaus

Rakennus on yksikerroksinen ja harjakattoinen. Runkona on betoninen palkki-pilarijärjestelmä ja ulkoseinät tiiliseinät. Julkisivu sisäpihalle on puhtaaksi muurattu tiilipinta.

Vesikatteenä on rivisaumapeltikate.

Ikkunat ja ovet ovat pääosin alkuperäisiä/vanhoja ja huonokuntoisia.

Sisätilat ovat lihanjalostustoiminnan jäljiltä (mm. laatoitetut seinät) ja pääosin huonos-kunnossa. Tilassa toimii nyt laserammunta-seikkailurata.

LVIS-tekniikka

LVIS-asennukset ovat pääosin huonokuntoisia (kuva 5). Johtoja ja laitteita on korjattu / uusittu vaihtelevasti vuokratilan tarpeen mukaan. Nykyisin mm. ilmanvaihtokoneet on poissa käytöstä (*poistokoneet purettu*).

Korjaukset ja vauriot

Laajoja korjauksia ei ole tehty. *Julkisivun tiilipinnoilla ja saumauslaasteissa esiintyy pakkasrapautumisen aiheuttamia vaurioita sekä lisäksi sadevesijärjestelmän toimimattomuudesta aiheutuneita julkisivuvaurioita. Sisäpuolisissa läpivienneissä /palokatkoissa on puutteita. Alakattorakenteissa on vesivauriojälkiä.*

Soveltuvuus/käytettävyys:

Rakennuksen runko on tyydyttävässä kunnossa. Muuten nykyiset rakennusosat ja tekniset järjestelmät eivät ole hyödynnettävissä jatkokäyttöä ajatellen.

Rakennuksessa on nykyään vain muutamia ikkunoita ja se on jäänyt rakennusmas-san keskelle. Jatkokäyttöä nykyisessä muodossaan voisi olla ainoastaan varastona ja/tai toisarvoisena työtilana. Mahdollinen käyttö muuhun tarkoitukseen vaatii ympäröivien rakennuksien purkamista ja ikkunoiden avaamista muillekin seinustoille.

Rakennuksen perusparannus (=rungolle purettuna) edellyttäisi kuitenkin teknisesti mittavaa ja kustannuksiltaan uudisrakentamiseen verrattavaa korjausta eikä todennäköisesti olisi taloudellisesti kannattavaa.

Erityishuomioita:

Rakennusrungon hyödynnettävyyttä ajatellen vanhojen paaluperustuksien mahdolliset vauriot muodostavat teknisen ja taloudellisen riskin.

Rakennus 7: TEHDAS



Kuva rakennusosasta.

Rak.vuosi: kerros 1. ja 2. 1940 – 43, kylmävarasto 1970
 Laajuustiedot: Rakennuksen pinta-ala: 1 602 m²
 Rakennuksen tilavuus: 6 818 m³

Yleiskuvaus

Rakennus on kaksikerroksinen tiili-betonirunkoinen, kattomuotona on harjakatto.

Vesikatteena on rivisaumapeltikate. Katto on osittain uusittu. Julkisivut ovat puhtaaksimuurattuja tiilipintoja. Ensimmäisen kerroksen ikkunat ja ovet ovat pääosin alkuperäisiä/vanhoja ja huonokuntoisia. Toisen kerroksen ikkunat ovat pääosin uusittu 3-kertaisiin MSK- puuikkunoihin (kuva 6). *Toisen kerroksen ikkunat ovat havaintojen perusteella tyydyttävässä kunnossa. Uusimisvuodesta ei ole tietoa.*

Rakennuksessa toimii mm. kuntosali molemmissa kerroksissa. Sisäpinnat ovat kuntosalin osalta remontoitu ja sen vuoksi hyvässä kunnossa. Rakennuksen muut tilat ovat *havaituin osin* huonossa kunnossa.

LVIS-tekniikka

LVIS-asennukset ovat hyväkuntoisia kuntosalin tiloissa. Koneellinen ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmä on uusittu kuntosalitilojen remontoinnin yhteydessä kuntosalin pitäjän toimesta. *Valaistusjärjestelmiä on uusittu vuokralaisten toimesta pintatöinä. Lisäksi tiloihin on asennettu säteilylämmitysjärjestelmä kattovalaistuskiskoihin (kuva 7).* Pääosin tilojen LVIS-tekniikka on alkuperäistä ja huonokuntoista.

Korjaukset ja vauriot

Rakennuksen lounaisjulkisivulla 2. kerroksen kulmassa sekä luoteisjulkisivulla on halkeamat. (kuva 8) *Julkisivun tiilipinnoilla ja saumaustaasteissa esiintyy pakkasrapautumisen aiheuttamia vaurioita sekä lisäksi sadevesijärjestelmän toimimattomuudesta aiheutuneita julkisivuvaurioita. Sisäpuolisissa läpivienneissä /palokatkoissa on puutteita (kuva 9).*

Ensimmäisen kerroksen pääsisäänkäynnin porrashuoneen seinän alaosassa on kosteuden aiheuttama vaurio, seinän toisella puolella on wc-tila. WC-tilan lattian muovimatto on nostettu korkealle ja seinä on verhottu peltirakenteella, joten kosteus ei todennäköisesti ole peräisin sieltä. Kosteusvaurion aiheuttaja tulee selvittää tarkemmallalla kosteustutkimuksella.

Pääsisäänkäynnin kohdalla olevan parvekkeen laattassa on pahoja teräskorroosio ja betonivaurioita. (kuva 10).

Alkuperäisissä ikkunoissa havaittiin tarkastetuin osin laajalti maalipintojen kulumaa, puuosien halkeilua ja osittaisia lahovaurioita.

Rakennukseen on tehty katto remontti osittain. Työ on jäänyt kesken rakennuksen keskivaiheelta. Rakennuksen keskiosassa 2. kerroksessa, aikuiskoulutuksen tiloissa sekä vanhan ruokalan (1.kerros) katossa on kosteusvauriojälkiä.

LVIS-tekniikka on korjattu kuntosalin osalta. *Osa toimistotilojen ryhmäkeskuksista on uusittuja automaattisulakekeskuksia* (kuva 11). Pääkeskukset ovat vuosilta 1982/1985 (kuva 12). Sähköjärjestelmien 10-vuotistarkastukset on tehty säännöllisesti. IV-kone on havaintojen perusteella uusittu 1970-luvulla (kuva 13). *Koneeseen on lisätty taajuudenmuuttajat. Kone on ylittänyt teknisen käyttöikänsä. Kanavistojen pääte-elimet olivat havaintojen perusteella likaisia. Yleisesti LVIS-tekniikka vaatii täydellistä uusintaa.*

Soveltuvuus/käytettävyys:

Rakennus on tyydyttävässä kunnossa kuntosalin ja aikuiskoulutuksen tilojen osalta. Muuten rakennuksen täydentävät rakennusosat (osa ikkunoista, rakennuksen keski-osan vesikate, yms.) sekä LVIS-järjestelmät vaativat täydellistä uusintaa. *Lisäksi välipohjarakenne vaatii mahdollisten eristemateriaalien puhdistusta.*

Rakennus sopisi perusparannettuna (=rungolle purettuna) jatkossakin nykyisen kaltaiseen toimisto- ja työhuonekäyttöön. Perusteellinen kunnostaminen edellyttäisi kuitenkin kustannuksiltaan uudisrakentamiseen verrattavaa korjausta eikä todennäköisesti olisi taloudellisesti kannattavaa.

Erityishuomiota:

Rakennusrungon hyödynnettävyyttä ajatellen vanhojen paaluperustuksien mahdolliset vauriot muodostavat teknisen ja taloudellisen riskin.

4.3 Ruokala ja eläinruokatuotanto

Rakennus 16: RUOKALA JA ELÄINRUOKATUOTANTO



Kuva rakennuksesta.

Rak.vuosi:	1954	
Laajuustiedot:	Rakennuksen pinta-ala:	829 m ²
	Rakennuksen tilavuus:	3 050 m ³

Yleiskuvaus:

Rakennus on yksikerroksinen ja harjakattoinen. Runkona on betoninen palkki-pilarijärjestelmä ja ulkoseinät tiiliseinät. Julkisivu sisäpihalle on puhtaaksi muurattu tiilipinta ja osittain rapattu.

Vesikatteena on konesaumapeltikate.

Ikkunat ja ovet ovat pääosin alkuperäisiä/vanhoja ja huonokuntoisia.

Sisätilat ovat pääosin alkuperäisessä kunnossa. Tilat toimivat nykyisin pääasiassa varasto- ja työtiloina.

LVIS-tekniikka

LVIS-asennukset ovat pääosin alkuperäisiä ja huonokuntoisia. Rakennukseen johtavat maanalaiset käyttövesijohdot on uusittu.

Korjaukset ja vauriot:

Suurempia korjauksia ei ole tehty. Julkisivun rappaus on pieneltä alueelta irronnut. Rakennuksen lounaissivulla sadevesikouru on irronnut ja vääntynyt. Myös julkisivumuurausta on vaurioitunut, sekä *todennäköisesti sadevesijärjestelmän toimimattomuudesta aiheuttamana* (kuva 14)

Soveltuvuus/käytettävyys:

Rakennuksen runko on tyydyttävässä kunnossa ja varauksin mahdollisesti hyödynnettävissä jatkokäyttöön esim. teollisuustilana tai varastona. *Muuten rakennuksen täydentävät rakennusosat (ikkunat, vesikate, yms.) sekä LVIS-järjestelmät vaativat täydellistä uusintaa.*

Rakennuksen perusparantaminen edellyttäisi kuitenkin teknisesti mittavaa ja kustannuksiltaan uudisrakentamiseen verrattavaa korjausta eikä todennäköisesti olisi taloudellisesti kannattavaa.

Erityishuomioita:

Rakennusrungon hyödynnettävyyttä ajatellen vanhojen paaluperustuksien mahdolliset vauriot muodostavat teknisen ja taloudellisen riskin.

4.4 Korjaamo

Rakennus 9: KORJAAMO



Kuva rakennuksesta.

Rak.vuosi: 1. kerros 1942 ja 2. kerros 1950

Laajuustiedot: Rakennuksen pinta-ala: 509,5 m²
Rakennuksen tilavuus: 1 516 Rm³

Yleiskuvaus:

Korjaamorakennus on rakennettu kahdessa vaiheessa. Rakennuksen 1. kerros on rakennettu vuosina 1941–1942 ja toinen kerros vuosina 1947–1950. Runkona on betoninen palkki-pilarijärjestelmä ja ulkoseininä tiiliseinät. Julkisivut ovat puhtaaksimuurattuja tiilipintoja ja ikkunat ovat vanhoja puuikkunoita.

Kattomuotona on harjakatto. Vesikatteena on profiilipeltikate.

Rakennuksen alimmassa kerroksessa on varastotilat sekä sauna- ja pesutilat (ent. edustusauna). Toisessa kerroksessa on työhuone/toimistotilaa mm. äänitysstudio.

LVIS-tekniikka

LVIS-asennukset ovat pääsääntöisesti alkuperäisiä ja huonokuntoisia.

Korjaukset ja vauriot:

Rakennuksen rungon kunto on havaituin osin tyydyttävä. Julkisivun saumaustaasteissa esiintyy pakkasrapautumisen aiheuttamia vaurioita. Sisätilat ja täydentävät rakennusosat sekä LVIS-tekniikka vaativat täydellistä uusintaa.

Vesikate sekä rännit/syöksyt on uusittu vuonna 2002.

Soveltuvuus/käytettävyys:

Rakennus sopisi perusteellisesti kunnostettuna (=rungolle purettuna) nykyisen kaltaiseen toimisto- ja työhuonekäyttöön sekä varastokäyttöön.

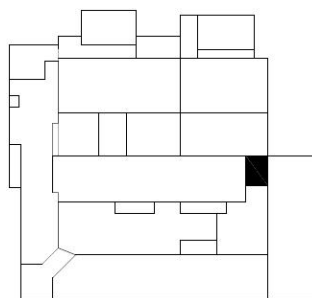
Perusparantaminen edellyttäisi kuitenkin teknisesti mittavaa ja kustannuksiltaan uudisrakentamiseen verrattavaa korjausta eikä todennäköisesti olisi taloudellisesti kannattavaa.

Erityishuomioita:

Rakennusrungon hyödynnettävyyttä ajatellen vanhojen paaluperustuksien mahdolliset vauriot muodostavat teknisen ja taloudellisen riskin.

4.5 Muut rakennukset ja laajennusosat

Rakennus 3: Varasto.



Paikannuspiirustus rakennusosasta.

Rakennettu vuonna 1926 (korjattu 1970)

Rakennus on tiilirakenteinen. Tila toimii lähinnä varastokäytössä. Kattomuotona on harjakatto. *Runko on tyydyttävässä kunnossa. Vesikatto on vuotanut.*

Rakennus 4: Lähettämö:

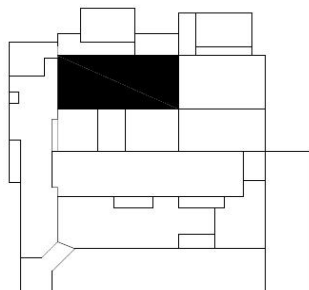


Kuva rakennusosasta.

Rakennettu vuonna 1970-. Rakennejärjestelmä on teräspilari/palkki sekä lämpöelementti. Rakennuksessa on loiva pulpettikatto. Julkisivumateriaalina on vihreäksi maalattu pelti. Rakennuksessa on muutama ikkuna. Tila on nykyisin varastokäytössä.

Rakennusrungon I-palkeissa esiintyy paikoitellen runsaasti kosteuden aiheuttamia korroosioaurioita (kuva 15).

Rakennus 5: Tehdas



Kuva rakennusosasta.

Rakennettu vuonna 1939. Runkona on betoninen palkki-pilarijärjestelmä sekä laattarakenteinen yläpohja. Ulkoseinät ovat tiiliseinät. Tila on nykyisin viihdekeskuksen käytössä. Rakennus on tasakattoinen ja katolla on nurmikko! (Rak.1 olevan asunnon terassin liittyen). Rakennuksen sisäkatossa on laajoja vesi- vuotojälkiä ja *kattopalkkeissa on teräskorroosion aiheuttamia betonivaurioita.*

Rakennus 6: Varastorakennus

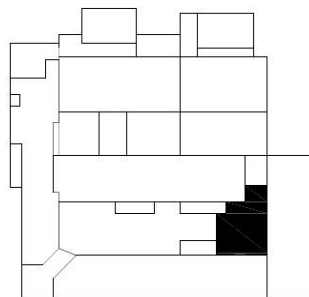


Kuva rakennuksesta.

Rakennettu vuonna 1940. Rakennus on harkkorakenteinen, vesikaton muotona on aumakatto. Rakennus on nyt käyttämätön (ent. purusiilo). Rakennuksen ympäriltä on purettu suuri varastorakennus (rakennus 15) sekä nestekaasusäiliö.

(Kiinteistön koillisivulta, pakastevaraston vierestä on purettu puurakenteiset varastorakennukset, jotka ovat rakennusluettelossa mainitut rakennukset 6 ja 6a)

Rakennus 8: Lähettämö



Paikannuspiirustus
rakennusosasta.

Rakennus on rakennettu vuonna 1940. Rakennus on yksikerroksinen ja tasakattorakenteinen. Rakennejärjestelmä on betonipilari/palkki. Julkisivumateriaalina on tiili. Vesikatteena on kermikate, vesikatolla on kuntosalin terassi (kuva 16). Tila on nykyisin varastona.

Vesikatteen kunto on huono ja katteen tiivistyskohdissa esiintyy puutteita. Julkisivun tiilipinnoilla ja saumaustaasteissa esiintyy pakkasrapautumisen aiheuttamia vaurioita.

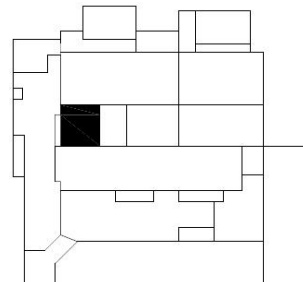
Rakennus 10: Kattilahuone



Kuva rakennusosasta.

Rakennettu vuosina 1941–1942. Julkisivumateriaalina on tiili. Rakennus on osa edelleen toiminnassa olevaa lämmityskeskusta. Nykyiset lämmityslaitteistot ovat Fortum Oy:n omaisuutta. Katemateriaalina on peltikate.

Rakennus 11: Jäähdyttämö



Paikannuspiirustus rakennusosasta.

Rakennettu vuosina 1941- 1942. Rakennejärjestelmä on betonipilari/palkki. Seinät ovat tiilirakenteisia. Kattomuotona on pulpettikatto ja vesikatteena on peltikate. Rakennus on nyt viihdekeskuksen käytössä.

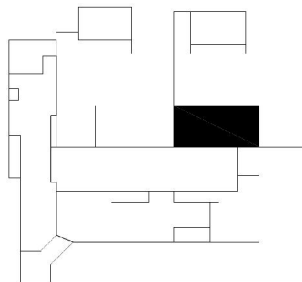
Rakennus 12: Säilykevarasto



Kuva rakennusosasta.

Rakennettu vuonna 1961. Rakennejärjestelmä on liimapuupalkki/pilari. Seinät ovat tiilirakenteisia. Vesikatteena on rivisaumapeltikate. Kattorakenteena on loiva pulpettikatto. Rakennus on nyt viihdekeskuksen käytössä.

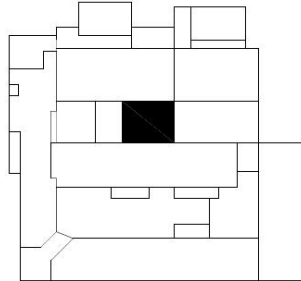
Rakennus 13: Kylmäsavustamo



Paikannuspiirustus rakennusosasta.

Rakennettu vuonna 1960. Rakennejärjestelmä on liimapuupalkki/pilari. Seinät ovat tiilirakenteisia. Sisäkatossa kattoikkunoiden ympärillä näkyy runsaasti vesivuotojälkiä (kuva 17). Katolle on väliaikaisena ratkaisuna asennettu kattoikkunoiden ja muiden läpivientien päälle rakennusmuovia. Vesikatteena on rivisaumapeltikate. Kattomuoto on loiva pulpettikatto. Rakennus on nyt viihdekeskuksen käytössä.

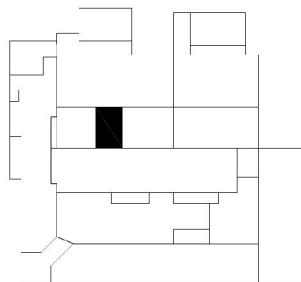
Rakennus 13a: Varasto



Paikannuspiirustus rakennusosasta

Rakennettu vuosina 1926, 1939 ja 194x. Seinät ovat tiilirakenteisia. *Tarkastetuin osin runkorakenteet ovat tyydyttävässä kunnossa.* Kattomuotona on loiva pulpettikatto ja vesikatteena on rivisaumapeltikate. Rakennus on nyt viihdekeskuksen käytössä.

Rakennus 14: Jäähdyttämö



Paikannuspiirustus rakennusosasta.

Rakennettu vuosina 1950, 1952 ja 196x. Seinät ovat tiilirakenteisia. *Tarkastetuin osin runkorakenteet ovat tyydyttävässä kunnossa.* Kattomuotona on loiva pulpettikatto ja vesikatteena on rivisaumapeltikate. Rakennus on nyt viihdekeskuksen käytössä.

Rakennus 14: Eläinruokatehdas, pakkaamo



Kuva rakennusosasta.

Rakennettu vuonna 1973.

Rakennus on teräs/puurakenteinen kaarihelli. Ulkopintamateriaalina on pelti. Tällä hetkellä rakennus on käytössä moottoripyörien korjaus/kerhotilana. *Tilaa ei tarkastettu, koska tilan hälytykset olivat päällä.*

Rakennus 18: Varasto



Kuva rakennuksesta.

Rakennettu vuonna 1974. Rakennus on teräs/puurakenteinen kaarihalli. Ulkopintamateriaalina on pelti. Hallissa on muutamia kattoikkunoita. Tällä hetkellä on käytössä varastotilana erilaisille ajoneuvoille.

Rakennus 19: Pakastevarasto



Kuva rakennuksesta.

Rakennettu vuonna 1982. Rakennus on teräs/puurakenteinen. Seinärakenteena ovat lämpöelementtiseinät. Rakennus on tasakattorakenteinen. Julkisivut ovat valkoiseksi maalattua peltiä. Maali on irronnut useasta kohdasta. *Rakennus toimii varastona.*

Soveltuvuus/käytettävyys:

Muiden rakennuksien ja laajennusosien ikä vaihtelee huomattavasti (87–25 vuotta).

Kaikki nämä rakennukset ovat kuitenkin pääsääntöisesti huonokuntoisia. Lisäksi ne liittyvät viereisiin rakennuksiin "hallitsemattomasti" ja ovat osin laajan rakennusmasan keskellä.

Rakennuksia 6 ja 17 lukuun ottamatta rakennukset muodostavat epämääräisen massan vanhan "päärakennuksen" länsipuolelle. Nykyisessä muodossaan tilat ovat hankalasti käytettävissä.

Huomioiden rakennusten edellyttämät *laajat perusparannustarpeet* ja rakennusmasan epämääräisyyden ei näillä rakennuksilla ole arvoa jatkokäyttöä ajatellen.

5 Jatkotoimenpide-ehdotukset

Kiinteistön rakennuksista tarkemmin arvioidut kohteet (rakennusmassat 1,2,7 ja rakennukset 9 ja 16) olisivat rakennusrunkonsa ja – muodon puolesta suurin varauksin jatkokäytettävissä nykyisen kaltaiseen liike-/toimisto-/tuotantokäyttöön. Nämäkin rakennukset edellyttäisivät kuitenkin tarpeen mukaan rakennusrungon korjaamista sekä täydellistä perusparantamista.

Näiden rakennuksien osalta jatkokäytön edellyttämien korjaustoimenpiteiden kustannusten voidaan kuitenkin arvioida vastaavan uudisrakentamisen kustannuksia eikä kunnostus näin ole taloudellisesti mielekästä.

Muiden rakennuksien osalta jatkokäyttö muuhun kuin nykyisen kaltaiseen toisarvoiseen varastokäyttöön on hankalaa. Myöskään tilojen kunnostaminen varastokäyttöön käyttöön ei ole taloudellisesti kannattavaa.

Kaikkien rakennuksien kohdalla mahdollinen perustuksien puupaalutus ja paalutuksien vauriot asettavat suuren teknisen ja taloudellisen riskin rakennuksien jatkokäytölle. Paalutuksien rakenne ja kunto tulisi selvittää. Mahdollinen tarvittava paalutuksien vahvistaminen ei todennäköisesti olisi taloudellisesti järkevää.

6 Yhteenveto

Tehdaskiinteistön rakennuksilla 1,2,7,9 ja 16 voisi olla rakennusrunkonsa puolesta käyttöarvoa ja ne tältä osin voisivat soveltua mahdolliseen jatkokäyttöön. *Rakennuksien täydellinen perusparantaminen edellyttäisi kuitenkin teknisesti mittavaa ja kustannuksiltaan uudisrakentamiseen verrattavaa korjausta. Voidaan arvioida, että näin mittava korjaus- ja muutostöiden toteuttaminen näissä rakennuksissa ei ole taloudellisesti järkevää. Lisäksi olemassa oleva rakennus ohjaa arkkitehtuuria ja tiloista ei välttämättä saada kaikin puolin toiminnallisia.*

Myös puupaalutus muodostaa teknisen riskin rakennusten jatkokäyttöä ajatellen.

Muilla rakennuksilla ei ole käyttöarvoa ja ne eivät sovellu jatkokäyttöön.

Riippumatta mahdollisesta jatkokäyttötarkoituksesta on huomioitava, että rakennuksien runko ja ulkovaipan rakenteet eivät täytä nykyisiä rakennusmääräyksiä mm. lämmöneristävyyden ja poistumistievaatimusten suhteen. *Tilojen käytettävyys (mm. esteettömyys) on myös puutteellinen johtuen mm. siitä että rakennuksissa ei ole hissejä. Näistä syistä johtuen rakennukset eivät myöskään sovellu asutuskäyttöön.*

Tampereella 18.11.2013

A-Insinöörit Suunnittelu Oy



RI (AMK) Antti Toivonen



Rkm Timo Ekola

LIITTEET

Liite 1: Valokuvia kohteesta

Liite 2: Rakennusluettelo 27.3.1980

Valokuvia kohteesta:

Kuva 1.

Konttoritilojen 2.kerroksen
käytävätiloissa esiintyy ummehtunut
haju.



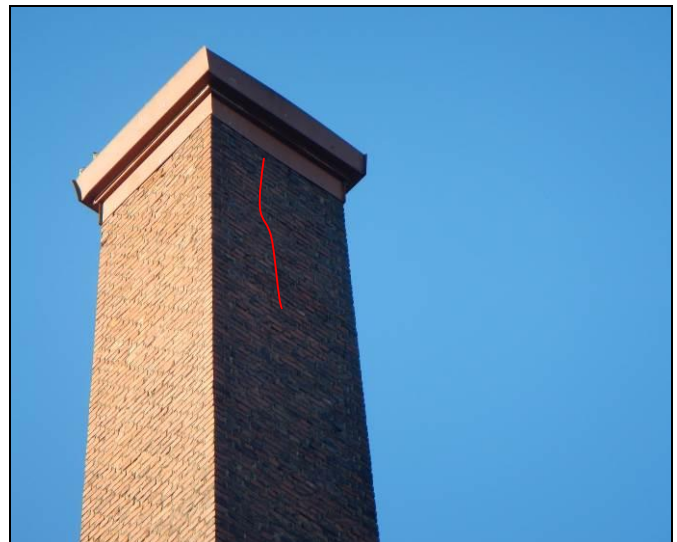
Kuva 2.

Alkuperäiset ikkunat ovat huonokun-
toiset.



Kuva 3.

Julkisivussa on pakkasrapautumisen
aiheuttamia tiilipintojen ja saumojen vau-
rioita



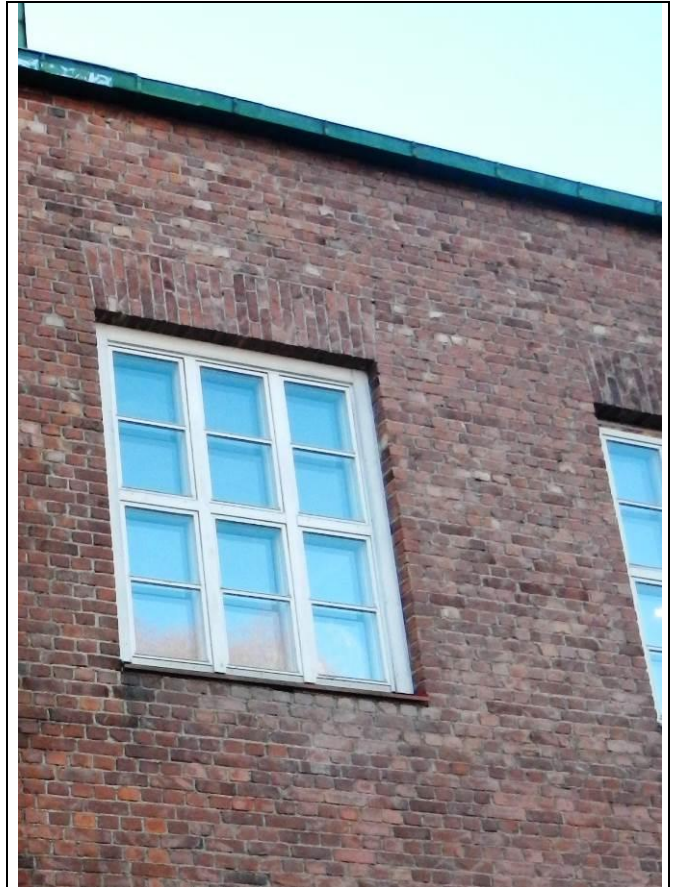
Kuva 4.

Käytössä olevan savupiipun lakivalu
on korjattu. Laastisaumoissa esiintyy
halkeamia piipun sivuilla.

Valokuvia kohteesta:

Kuva 5.

Yleiskuvaa sähköasennuksista (raken-
nus 2). Ryhmäkeskuksessa ei ole ollen-
kaan kosketussuojia.



Kuva 6.

Tehdasrakennuksen ikkunat eivät ole
alkuperäisiä rakennusosassa 7.



Kuva 7.

Yleiskuva kattokiskoihin asennetuista
säteilylämmittimistä.



Kuva 8.

Yleiskuuvaa tehdasosan luoteisjulkisivul-
ta. Keskiosassa on koko sivun korkui-
nen halkeama.

Valokuvia kohteesta:

Kuva 9.

Palokatkoissa/läpivienneissä on yleisesti laajoja puutteita.



Kuva 10.

Pääsisäänkäynnin kohdalla olevan parvekkeen laatussa on pahoja teräskorroosio ja betonivaurioita.



Kuva 11.

Osa toimistotilojen ryhmäkeskuksista on uusittuja automaattisulakekeskuksia



Kuva 12.

Yleiskuvaa sähköpääkeskuksesta.

Valokuvia kohteesta:

Kuva 13.

Yleiskuvaa rakennusosan 7 ilmanvaihtokoneesta.



Kuva 14.

Rakennus 16; julkisivuvaurio.



Kuva 15.

Rakennusosa 4; Teräspalkeissa esiintyy korroosiovaurioita.



Kuva 16.

Yleiskuvaa kuntosalin terassilta.

Valokuvia kohteesta:

Kuva 17. Rakennusosa 13: Kattoikkunoiden kohdilla havaittiin vesivauriojälkiä.



Kuva 18. Yleiskuvaa rakennuksesta nro 18.

TEHDASRAKENNUKSET
V kaupunginosa, 7A kortteli, tontti no 1

27.3.1980

Rakennus osa no	Kerros	Pinta-ala m ²	yht. m ²	Tilavuus m ³	yht. m ³	Rakennus aine	Rakennus vuosi
1	1	470		1.402		tiili	1926
	2	697,4	1.167,4	2.646	4.048	tiili	1940 - 43
2	1	775		3.340		tiili	1926
a	1	59		165		tiili	1926
b ja c	1	89	923	249	3.754	tiili	1926
3	1	50	50	220	220	tiili	1926(korj 70)
4	1	640	640	2.370	2.370	Huurre-elem.	1970 -
5	1	492	492	2.164	2.164	tiili	1939
6	1	264		822		puu	1940
a	1	220	484	550	1.372	puu	1944
7	1	632		2.750		tiili	1940
	2	788		3.390		tiili	1940
a	1	56		244		tiili	1940 - 43
	2	56		244		tiili	1940 - 43
		70	1.602	190	6.818	Huurre-elem.	1970
8	1	158		700		tiili	1940
	1	329,5	487,5	1.446	2.146	tiili	1960 x)
9	1	259,5		766		tiili	1941 - 42
	2	250	509,5	750	1.516	tiili	1947 - 50
10	1	175,6		843		tiili	1941 - 42
a		5,3	180,9	78,8	921,8	tiili	1926
11	1	127,5	127,5	518	518	tiili	1941 - 42
12	1	462	462	2.000	2.000	tiili + puu	1961
13	1	340		1.700		tiili + puu	1960
a	1	135	475	675	2.375	(osa seinistä)	-26 -39 -4x?
14	1	91	91	464	464	tiili	1950 - 52, -6x?
15	1	957	957	2.870	2.870	puu	1947
b	1	36		85		betoni	1951
b	2	36		216		kev.betoni	1951
c	1	3	75	6	307		
16	1	829	829	3.050	3.050	tiili	1954
17	1	150	150	590	590	met. + puu	1973
18	1	150	150	590	590	met. + puu	1974
19	1	247	247	1.218	1.218	Huurre-elem.	1982
YHTEENSÄ			10099,8		39.311,8		

x) Muutettu
kylmävarastoksi

Tiilirakenteet	7.401,8	30.111,8
Puurakenteet	1.441,0	4.242,0
Huurre-elem.rak.	957	3.778,0
Kaarihallit	300	1.180,0

Tontin ala	31.499,5
Rakennettu pinta-ala	8.272,0