

**PARTAHARJUN
TOIMINTAKESKUS**

**TOIMINTAKESKUKSEN KIINTEISTÖJEN
KUNTOARVIO**

TIIVISTELMÄ

Kevät 2018

Partaharjun toimintakeskus

Päivitetty: 9. toukokuuta 2018

Sisällysluettelo

1. RAKENNUSKOHTAISET TULOKSET
 - 1.1 Partahovi
 - 1.2 Harjuhovi
 - 1.3 Lämpimät mökit ja muut rakennukset
 - 1.4 Kylmät rakennukset
2. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

1. RAKENNUSKOHTAISET TULOKSET

1.1. Partahovi

Partaharjun päärakennus, missä on huoltotilat, mm. keittiö- ja ruokailutilat, toimistotilat, kokous- ja juhlatiloja ja majoitustilaa hostel -tyyppisenä ratkaisuna sekä joitakin erillisiä huoneistoja. Majoitustilaa on yhteensä n. 70 henkilölle.

Rakennuksen kunto on pääosin tyydyttävä. Rakennukseen on tehty useita muutoksia ja yksittäisiä korjauksia vuosien saatossa. Vesikaton uusiminen vuonna 2013 on ainoa koko rakennusta koskeva peruskorjaus.

Merkittävämmät korjaustarpeet kohdistuvat ikkunoiden ja tilapintojen uusimiseen, julkisivukorjauksiin ja LVIS -järjestelmiin liittyviin korjauksiin ja uudistuksiin. Putkieristeiden pinnoitteet, jotka todennäköisesti sisältävät asbestia, repsottavat paikoitellen irtaimena ja ovat osin erittäin huonossa kunnossa.

Tulevan toiminnan asettamat vaateet ja käyttötarve on otettava huomioon ennen korjauksiin ryhtymistä

Partahovin korjauskustannusten arvioitu kokonaishinta PTS -jaksolla on n. 3,46 M€ (sis. alv 24%)

1.2. Harjuhovi

Hotellitasoinen majoitusrakennus, missä on myös kokoustiloja ja varastotiloja. Rakennuksen valmistumisvuosi on 1987. Kiinteistön kunto on tyydyttävä.

Rakennuksessa on suoritettu aiemmin erilaisia korjauksia, mm. vuonna 2014 majoitushuoneiden remontti ja samalla on uusittu mm. antennijärjestelmä. Merkittävimmät rakennustekniset tarpeet kohdistuvat vesikaton uusimiseen, julkisivujen ja ikkunoiden kunnostuksiin ja uusimisiin sekä märkätilojen uusimiseen.

Harjuhovin korjauskustannusten arvioitu kokonaishinta PTS -jaksolla on n. 0,83 M€ (sis. alv 24%)

1.3. Lämpimät mökit ja muut lämpimät rakennukset

Tässä osiossa on käsitelty Partaharjun alueella sijaitsevat muut sähkö- ja LVI -tekniikalla varustetut rakennukset, Erä-Kalle, livari, Rantahovi, Karhumökki, Tapiontupa, Rantasauna, Hollitupa ja Porttirakennukset yhteensä 9 rakennusta.

Rakennuksissa on suoritettu vuosien kuluessa jonkin verran korjauksia ja muutostöitä, mutta osa rakennuksista on lähes alkuperäisessä kunnossa. Rakennusten yleiskunto on tyydyttävä/välttävä.

Merkittävimmät korjaustarpeet kohdistuvat PTS -kaudella vesikattojen, julkisivujen, ikkunoiden ja märkätilojen uusimiseen, sekä julkisivujen kunnostuksiin.

Tapiontuvan ja Rantahovin osalta suositellaan lämmitysjärjestelmän, käyttövesiputkien ja viemärien uusimista PTS -kaudella.

Mökkien sähköistysten käyttöikä on ylittynyt ja sähköistykset ovat teknisiltä ominaisuuksiltaan vanhentuneita ja energiatehottomia. Sähköistys suositellaan uusittavaksi kokonaisuudessaan nykyaikaiselle tasolle PTS -kaudella. Tässä on huomioitava muiden toimintakeskuksen alueen rakennusten sähköistykseen uusinta, jotta järjestelmät ovat yhtenäiset koko alueella.

Erä-Kallen ja livarin huippuimurit suositellaan uusittavan PTS -kaudella.

Korjauskustannusten arvioitu kokonaishinta PTS -jaksolla on n. 0,82 M€

1.4. Kylmät rakennukset

Tässä osiossa käsitellään Partaharjun toimintakeskuksen alueen kylmät puu- ja hirsirunkoiset rakennukset, Ala-Voutila, Otontupa, Hirvikoto, Lintukoto, Pikkusauna, Pitkä-Jussi, Pätkä-Jussi, Tobias ja Kivilän sauna, yhteensä yhdeksän rakennusta. Ala-Voutilan, Otontuvan, Hirvikodon,

Lintukodon ja Pikkusaunan osalta suositellaan rakennusten purkamista, koska peruskorjaus ei ole enää kannattavaa.

Pitkä-Jussin, Pätkä-Jussin ja Tobiaksen osalta PTS -kauden korjauksissa pääpaino on sisätilojen korjauksessa. Lisäksi rakennuksissa on pienempiä korjaushankkeita, kuten ovien ja ikkunoiden kunnostus ja tulisijojen korjaukset.

Kivilän sauna on hyvässä kunnossa eikä siihen kohdistu PTS -kaudella kuin pieniä ylläpitäviä kunnostuksia.

Korjauskustannusten arvioitu kokonaishinta PTS -jaksolla on n. 0,08 M€

2. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

Yhteenvedona voidaan todeta, että vaikka korjaukset sijoittuisivatkin n. 10 vuoden ajalle ja painottuisivat muutaman vuoden päähän, niin korjausvelan kokonaismäärä 5,2 M€ (sis. Alv) on siltikin huomattava huomioiden säätiön ja sen vuokralaisen taloudelliset mahdollisuudet toiminnan jatkamiselle. Edelleen kysyttäessä selvityksen tekijän Sitowisen edustajien kantaa esim. Partahovin vesi- ja viemärijärjestelmän uusimisesta osina siten että kustannusvaikutus tulisi useammalle vuodelle, yksiselitteinen kanta oli, että tämä ei olisi kannattavaa. Sama ilmiö tuli esille myös sähköistykseen uusimisen yhteydessä. Tämä taas tarkoittaisi sitä, että mikäli LVIS -järjestelmiä päätetään uusia, yhdelle vuodelle kohdistuisi todella suuret kustannukset.

Toisaalta taas nyt tehdyt laskelmat sisältävät kaikki kohteissa havaitut puutteet ja korjauskohteet, mm. lukitusjärjestelmän muutokset, antennijärjestelmän muutokset, paikallisverkon muuttaminen kuituverkoksi jne. Nämä eivät ole nykyisen toiminnan kannalta välttämättömiä toimenpiteitä vaativia kohteita PTS -kaudella.

Toisena positiivisena asiana voidaan mainita oman työn osuus, mikä laskee kustannuksia 20-40% työstä riippuen. Oman työn osuus vaikuttaa lähinnä rakennusteknisiin töihin. Osasta työstä saataisiin myös alv-palautus, oman ja vieraan käytön suhteessa, joten noin puolet tehdystä työstä olisi alv- vapaata.

Melkein kaikissa korjauskohteissa pl. jotkin pintakorjaukset, tulee ottaa huomioon tulevan toiminnan asettamat vaatimukset. Selvityksessä ei otettu kantaa tulevan toiminnan mahdollisesti tuoviin lisärakennus- tai huomattaviin muutostarpeisiin. Erikseen kysyessäni esim. Partahovin huonemuutokset (vesipisteiden lisääminen ja liittäminen vesi- ja viemäriverkkoon) toisi n. 200t€ lisäkustannuksen tässä selvityksessä nyt laskettuihin kustannuksiin.

Rakennusteknisesti kiireellisimpinä ja välittömästi tehtävinä toimenpiteinä selvityksen tekijän Sitowise Oy:n edustajat totesivat Partahovin kellarin asbestirakenteiden korjauksen, koska tämä on selkeä turvallisuusriski yläpuolella sijaitsevien majoitustilojen takia. Samoin Harjuhovin katon läpivientien tarkastus pitäisi tehdä pikimmiten, jotta vuotokohteet voidaan kartoittaa ja korjata. Lämpimistä mökeistä kiireellisimpiä kohteita ovat Tapiontuvan ja Rantahovin LVI -työt. Kylmien mökkien osalta mm. sähköt aiheuttavat osassa mökeistä vaaratekijän. Kylmistä rakennuksista Hirvi- ja Lintukoto, Pikkusauna sekä Ala-Voutila ja Otonmökki esitetään purettavaksi.