

Elinympäristövaliokunta § 123  
Elinympäristövaliokunta § 25

29.10.2019  
24.03.2020

## Taidetalon julkisivukorjaus

Elymvali 29.10.2019 § 123

Valmistelija: rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen,  
puh. 02 761 4203

Taidetalon julkisivun rakenteellista kuntoa ja siinä olevia vaurioita on seurattu silmämääräisesti vuosina 2017-2018 ja julkisivun rakenteiden kunto on tutkittu kuntotutkimuksella vuonna 2018.

Kuntotutkimuksen perusteella julkisivujen kunto on kohtalainen ja julkisivurakenteiden korjaukseen suositetaan, pintarappauksen purkua ja uusimista sekä uudelleen pinnoittamista, sekä eteläpuolen julkisivurappauksen uusimista kokonaisuudessaan.

Kadunpuoleisella julkisivulla sijaitsevan parvekkeen kunto on heikko ja sen korjaustoimenpiteiksi suositetaan pintalaatan ja vedeneristeen uusimista ja parvekkeen uudelleen pinnoittamista sekä kaiderakenteiden korjausta. Rakennuksen puuikkunoille suositetaan huoltomaalausta sekä kellarikerroksen kohdalla huonokuntoisten ikkunoiden uusimista.

Kuntotutkimuksen perusteella kohteen korjaussuunnittelusta ja laskenta-asiakirjojen laadinnasta on neuvoteltu paikallisen insinööritoimisto Suunnittelukilven kanssa. Suunnittelun pohjana oli kuntotutkimuksessa havaittujen vaurioiden korjaaminen kestävästi ja pitkän huoltovälin antavalla ratkaisulla. Suunnittelussa otettiin myös huomioon muita rakennusosia jotka ovat jo elinkaarensa loppupäässä ja on kannattavaa korjata tai uusia isomman korjauksen yhteydessä.

Julkisivun korjaus on suunniteltu tehtäväksi vuonna 2019 mutta rakennuttamispalveluiden vähäisen resurssin johdosta sen toteuttaminen siirtyy vuodelle 2020

Julkisivukorjauksen tarjouspyynnössä pyydetään tarjousta kahdesta laajuudesta jotka ovat:

**Vaihtoehto 1.** Kaikkien julkisivujen rappauksen ja pinnoitusten uusiminen.

Tämän korjauksen suunniteltu käyttöikä on noin 30...35 vuotta ja seuraava huoltojakso ajoittuu noin 15 vuoden päähän jolloin uusitaan maalipinnoite. Tämän jälkeen seuraava huoltojakso on noin 15 vuoden kuluttua jolloin uusitaan/korjataan pintarappaus sekä uusi-

taan maalipinnoite.

**Vaihtoehto 2.** Lounaisjulkisivun rappaukset ja pinnoitteet uusitaan, muille julkisivuille kopo- yms. vauriokohtien korjaus ja pinnoitteen uusiminen.

Tämän korjauksen suunniteltu käyttöikä on noin 15...20 vuotta ja seuraava huoltojakso ajoittuu noin 15 vuoden päähän, jolloin uusitaan rappaus kokonaisuudessaan sekä maalipinnoite pois lukien etelä puolen julkisivu josta poistetaan pintarappaus ja maalipinnoite. Tämän jälkeen seuraava huoltojakso on noin 15 vuoden kuluttua jolloin uusitaan/korjataan pintarappaus sekä uusitaan maalipinnoite.

Molemmissa vaihtoehtoissa räystäskoristeelle tehdään vauriokohtien korjaus- ja pinnoitustyöt sekä rakennuksen suojapellitykset uusitaan. Vaurioituneita ovia ja ikkunoita uusitaan sekä kellarikerroksen palo-oven viereen rakennetaan pienet, rakennuksen tyyliin soveltuvat tukimuurit. Julkisivun maalauksessa on suunniteltu käytettäväksi itsepuhdistuvaa rappauspinnalle soveltuvaa julkisivumaalia joista on hyviä kokemuksia kaupungeissa olevissa kohteissa joissa julkisivujen likaantuminen on kohtalaista tai runsasta.

Korjauskustannuksista riippuen on suositeltavaa tehdä laajempi korjaus tässä vaiheessa, koska tulevana vuosina rakennukseen kohdistuu useita korjaustarpeita jotka ovat kustannustasoltaan korkeita ja kustannusten tasaaminen pitkälle ajalle on suositeltavaa.

### **Rakennuksen käyttö 2021-2035**

Rakennukseen kohdistuvia korjausinvestointeja ovat tulevana vuosina muun muassa katutaso tilojen ilmanvaihdon rakentaminen, vesijohtojen ja lämmitysjärjestelmien sekä sähköjakelujärjestelmien saneeraukset (linjasaneeraus) sekä mahdolliset yläpohjan kosteusvaurioiden korjaukset. Linjasaneerauksen hankesuunnittelussa on suositeltavaa tarkastella tehtäviä korjauksia kokonaisuutena jossa tarkastellaan myös rakennuksen käyttöä tulevaisuudessa ja siihen mahdollisesti liittyvät tilaohjelman muutokset.

Liitteenä Taidetalon asemapiirustus, julkisivupiirustus, detaljit, turvallisuusasiakirja, työselostus, urakkaohjelma ja kuntotutkimusraportti.

Vt. teknisen johtajan ehdotus:

Elinympäristövaliokunta hyväksyy laaditut tarjouspyyntöasiakirjat.

Hankintailmoitus julkaistaan julkisten hankintojen ilmoituskanavassa HILMA:ssa, Mercell-tarjousportaalissa, <https://permalink.mercell.com>, Loimaan kaupungin internet sivuilla ([www.loimaa.fi/hankinnat](http://www.loimaa.fi/hankinnat)) ja Loimaan Lehdessä. Tarjous jätetään

sähköisesti Mercell-tarjousportaaliin kautta.

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan klo 17.38 - 17.48.

Elymvali 24.03.2020 § 25

Valmistelija: rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen,  
puh. 02 761 4203

Tarjouspyyntö julkaistiin 13.2.2020 ja tarjousten sisäänotto oli 6.3.2020. Määräaikaan mennessä tuli yhteensä neljä tarjousta ja kahdelta toimittajalta on pyydetty lisäselvitykset heidän antamasta tarjouksesta sekä vaadituista pätevyyksistä ja yrityksen julkisivukorjauksien referensseistä.

Vanhojen rappausrakenteiden korjaaminen edellyttää perehtyneisyyttä ja kokemusta alalta, jotta lopputulos on vaaditun mukainen ja korjaus täyttää sille asetetut odotukset, niin kestoian, suojapellitysten liittymien, kuin ulkonäönkin suhteen. Koska hankkeeseen sisältyy rappauskorjauksien lisäksi myös muiden rakennusosien korjauksia, tulee valitun urakoitsijan pystyä toteuttamaan ne laadukkaasti ja keskenään yhteensopivasti. Näiden vaatimusten johdosta on rakennuttamispalvelut vaatinut urakoitsijan työnjohtajalta vähintään rakennusalan teknikon tutkintoa sekä kokemusta julkisivu- ja betonikorjauksista.

Mikäli edellämainitut, tarjouksen liitteinä toimitettavat tiedot puuttuvat, hylätään annettu tarjous tarjouspyynnön vastaisena.

Kaksi tarjousta hylättiin tarjouspyynnön vastaisena lisäselvityksistä huolimatta ja seuraavat kaksi tarjousta hyväksyttiin.

Rappaustekniikka Laurell Oy

Julkisivu-urakka VE 1	235.000,00 euroa
Julkisivu-urakka VE 2	185.000,00 euroa

Kiinteistömaalaus P. Järvinen Oy

Julkisivu-urakka VE 1	229.000,00 euroa
Julkisivu-urakka VE 2	201.500,00 euroa

Kaikki summat ovat arvolisäverottomia (ALV 0%)

Kaupungin budjetissa on varattu taidetalon julkisivukorjaukseen tälle

vuodelle rahaa 220.000,00 euroa

Laajemman korjausvaihtoehdon valitseminen on pitkällä tähtäimellä edullisempaa, koska seuraavalla huoltojaksolla tehtävät korjaustyöt ovat oleellisesti vähäisemmät.

Tarjoukset ovat oheismateriaalina.

Vt. teknisen johtajan ehdotus:

Valitaan Taidetalon julkisivukorjauksen laajempi vaihtoehto VE1 ja urakoitsijaksi Kiinteistömaalaus P. Järvinen.

Vt. teknisen johtajan muutettu ehdotus:

Valitaan Taidetalon julkisivukorjauksen laajempi vaihtoehto VE1 ja urakoitsijaksi Kiinteistömaalaus P. Järvinen.

Määrärahaylitys katetaan muiden korjaushankkeiden määrärahoilla.

Päätös: Elinympäristövaliokunta hyväksyi vt. teknisen johtajan muutetun ehdotuksen.

Pöytäkirjamerkintä:

Rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.