

Lausunto

Kempeleen kunnan rakennusten suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta

Silja Syri, kiinteistöpäällikkö, rakennustekniikan insinööri (YAMK)

Tuomo Perälä, tekninen johtaja, rakennustekniikan insinööri (AMK)

Kempeleen kunta harkitsee rakennusten poistoaikojen pituutta ja niiden määrittämisperusteita suhteessa rakennusten tekniseen käyttöikään ja omistamisen tapaan. Kempeleen kunta toimii ammattimaisesti kiinteistöjen rakennuttamisen, suunnittelun ja ylläpidon saralla. Kempeleen kunta käyttää rakennushankkeissaan ammattimaisia suunnittelijoita ja rakennuttajakonsultteja. Kaikki rakennukset suunnitellaan rakenteiden puolesta kestäväksi suunnitteluohjeiden mukaisesti 50–100 vuotta. Massiivirakenteiset rakennukset kestävät keskimäärin pidempään ja vähemmän massiivirunkoiset rakennukset hieman lyhyemmän ajan. Kaikki rakennukset suunnitellaan kestäväksi kuitenkin vähintään 50 vuotta.

Kempeleen kunta rakennuttaa rakennukset ammattimaisesti. Kempeleen kunnan rakennushankkeissa käytetään ulkopuolista valvontaa kaikkien suunnittelu- ja rakentamisalojen osalta. Kunnan rakennushankkeissa edellytetään myös kosteudenhallintaa joko kuivaketju 10- tai tervetalo-periaatteilla. Molempien periaatteiden noudattamista valvoo ulkopuolinen kosteudenhallintakoordinaattori. Kempeleen kunnan rakennushankkeissa edellytetään puhtausluokkaa P1. Puhtaudenhallintaa valvoo ulkopuolinen puhtaudenhallintakoordinaattori. Lisäksi Kempeleen kunta edellyttää, että rakennushankkeissa käytetään M1-luokiteltuja materiaaleja, joiden asennuksista vastaa urakoitsija, mutta toteutusta valvoo ulkopuolinen rakennustöiden valvoja. Rakennushankkeiden aikana muodostetaan rakennuksesta huoltokirja lakien ja asetusten mukaan. Huoltokirjaan muodostetaan huolto-ohjelma ja ladataan kaikki huolto-ohjeet. Huoltokirjan koostamista valvoo ulkopuolinen huoltokirjakoordinaattori sekä Kempeleen kunnan henkilöstöön kuuluva huoltokirjavastaava.

Kempeleen kunta ylläpitää rakennuksia ammattimaisesti. Huollot toteutetaan suunnitelmallisesti ajallaan ja niitä seurataan säännöllisesti. Rakennusten pintoja kunnostetaan ja teknisiä järjestelmiä päivitetään PTS-suunnitelmien mukaisesti. Edellä mainituin keinoin Kempeleen kunta poistaa korjausvelkaa suunnitelmallisesti. Kempeleen kunnan rakennusten korjausvelka pyritään pitämään



maltillisena, jotta tekninen käyttöikä säilyy pitkään ja vältetään rakennusten liian aikainen poistaminen käytöstä.

Rakennusten poistojen pidentäminen massiivirunkoisten rakennusten osalta (kivi ja puu) voidaan todeta olevan mahdollista. Mikäli rakennusten vaipparakenteet ovat homogeenisia, rakenteeseen kohdistuu vähemmän rajapintojen asennusten aiheuttamia riskejä. Jos rakennuksessa on massiivirunkoinen kantavarakenne ja homogeeninen vaipparakenne ulkoseinien osalta. Em. rakenteen osalta poistoaika voi olla maksimissaan viisikymmentä (50) vuotta.

Rakennusten, joiden kantavarakenne on toteutettu massiivirakenteilla, mutta muutoin rakenteet ovat keveämpiä, poistoaikojen määrittämisessä tulee olla yllä mainittujen rakennuksiin verrattuna varovaisempi. Tällaisia rakenteita voivat olla elementti tai normaali monikerrosrakenne, jossa yhtenä materiaalina on eriste. Em. rakennusten osalta poistoaika voidaan nostaa maksimissaan neljääkymmeneen (40) vuoteen asti.

Kevyempirunkoisten rakennusten osalta, kuten elementtirakenteiset ja lautarunkoiset rakennukset, poistoaikojen noston suhteen suositellaan olevan maltillisempi. Em. rakennusten osalta poistoaikojen suositellaan olevan maksimissaan kolmekymmentä (30) vuotta.

Em. ohjeellisista ajoista voidaan muodostaa taulukko, joka toimii hyvänä ohjeena uusien rakennusten poistoaikoja määritettäessä:

Rakennuksen tyyppi	Poistoaika
1. Massiivirunkoinen rakenne ja homogeeninen vaipparakenne ulkoseinissä, kuten kivi tai puu	50 vuotta
2. Massiivinen kantavarakenne, mutta monikerroksinen vaipparakenne ulkoseinissä (pääosin kaikki uudet rakennukset Kempeleen kunnassa)	40 vuotta
3. Kevytrunkoinen rakenne (esim. lautarunko, moduulirakennus jne.)	30 vuotta