

Lausunto Sippolankatu 6:ja 8:n rakennusten peruskorjaus tarpeista.

Sippolankatu 6:

Alkuperäinen osa (hirsirakennus) on rakennettu arviolta 1911.

Laajennusosa 1970-luvulla.

Julkisivulevyjen asennusajankohtaa ei ole tiedossa.

Rakennuksen as. pinta-ala 66 m² + lisäksi kylmäullakkotila.

Talousrakennus on puurakenteinen 28m², jossa sauna.

Rakennuksen alkuperäisen ja laajennusosan välissä on ollut mittava vesivahinko 2016. Vesivahingon seurauksena kiinteistön on laitettu myyntiin purkukuntoisena, täysin peruskorjattavaksi.

Merkittävät ja haasteelliset peruskorjaustoimenpiteet:

- Rakennuksen läheisyydessä olevan koivun juuret ovat tunkeutuneet perustusten sisään.
- Rakennus sijaitsee aivan tontin laidalla, salaojien kaivuu ulottuisi tieosuudelle.
- 1911 rakennetun osan alapohja pitää uusia sisäkautta >> koko lattia pitää purkaa kauttaaltaan
- 1970-l rakennetun osan liitos alapohjarakenteeseen tulee miettiä uudelleen (tällä osalla vesivahinkovaara jatkossakin)
- 1911-osan hirsirakenteet kärsivät tieosuuden lumikuormista (kasattu kiinteistöä vasten, kuva kevät 2021)
- Peltikate on teknisen iän päässä, samalla havaittiin ettei kiinteistöön ole asennettu rännejä lainakaan.
- Ikkunoiden tiivisteet ovat haurastuneet ja osittain puutteelliset (kaikki ikkunat ja ovet suositellaan uusittavaksi)

- Tekniset (LV ja sähkö) ominaisuudet; kiinteistön vesijohdot (kupari) on uusittu 1970 -luvulla ja ovat teknisen ikänsä päässä
- Sähköasennukset on uusittu 70-luvulla ja ovat tehty sen ajan määräyksillä. Mikäli laajaperuskorjaus suoritetaan ei sähköasennukset täyty nykymääräyksiä.
- IV- kanavistoa kohteessa ei ole (painovoimainen)
- Kohteessa on sähkölämmitys ja takka (ei varaava)

Sippolankatu 8:

- Päärakennus on rakennettu 1930 -luvulla ja samoin laajennettu 1970-luvulla
- Lisärakennus on peräisin 1940-luvulta.
- Rakennukset ovat osittain vain kesäkäytössä olleet jo useamman vuoden.
- Päärakennuksen julkisivu on mineriittilaatta
- Peltikate on teknisen iän päässä, samalla havaittiin ettei kiinteistöön ole asennettu rännejä lainakaan.
- Ikkunoiden tiivisteet ovat haurastuneet ja osittain puutteelliset (kaikki ikkunat ja ovet suositellaan uusittavaksi)

- Tekniset (LV ja sähkö) ominaisuudet; kiinteistön vesijohdot (kupari) on uusittu 1970 -luvulla ja ovat teknisen ikänsä päässä
- Sähköasennukset on uusittu 70-luvulla ja ovat tehty sen ajan määräyksillä. Mikäli laajaperuskorjaus suoritetaan ei sähköasennukset täytä nykymääräyksiä.
- IV- kanavistoa kohteessa ei ole (painovoimainen)
- Kohteessa on sähkölämmitys ja takka

Peruskorjauksen kustannusarvio ylittää purkutöiden ja mahdollisten haitta-aineidenpurkujen vuoksi uudisrakentamisen arvon noin 2 kertaaisesti.

Mittavalla peruskorjauksellakaan ei välttämättä saavuteta nykypäivän määrittelemää laatutasoa rakenteiden korkean iän ja sen aikaisen rakennussuunnittelun tilaratkaisuiden suhteen.

Paikka Lahdessa 29.4.2021

Vakuutena

Rakennustoimisto SPT Oy



Sami Kemppainen

