



Tiedote kuntotutkimusten tuloksista

Salohalli, Pormestarinkatu 5

Salon kaupungin Tilapalvelut teetti Salohalliin kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen. Kuntotutkimuksen ja sen lisätutkimukset toteutti Sustera Oy. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää kiinteistön nykykuntoa, rakenteiden toteutusta suunnitelmiin nähden sekä teknisten järjestelmien kuntoa ja soveltuvuutta peruskorjauksen lähtötiedoiksi. Salohalli on valmistunut vuonna 1998.

Kuntotutkimukset toteutettiin helmikuun 2025 aikana. Tutkimuksiin sisältyivät lämpökamerakuvaus ja ilmanvaihdon sekä lämmitysverkoston kuntotutkimukset.

Kuntotutkimuksen yleiset havainnot

Julkisivussa ei havaittu silmämääräisessä tarkastelussa merkittäviä pinnoitevaurioita. Puutteita on kuitenkin tiiviyydessä useiden elementtien liittymäkohdissa. Sisäpuolisissa rakenteissa kosteuden aiheuttamia pinnoitevaurioita havaittiin erityisesti kellarikerroksen pukuhuoneissa ikkunoiden yläpuolella. Kosteuden aiheuttamia valumajälkiä on liikuntasalin itäpäädyssä ja yhdessä toimistotilassa. Myös porraskäytävien katoissa pohjoissivulla on viitteitä kosteudesta. Liikuntavälinevarastossa havaittiin maalipinnoitevaurioita katossa.

Sisäilmassa ei havaittu tavanomaisesta poikkeavia hajuja tai olosuhteita. Pukuhuoneiden alakattojen teräsrutiläverhoilun yläpuolella havaittiin runsasta pölykertymää sekä yksittäisiä avoimia mineraalivillakuitulähteitä.

Rakenneosien tutkimukset, havainnot ja suositukset toimenpiteistä

Alapohjarakenteet

Liikuntasalin puulattiarakenne on suunnitelmien mukainen eikä rakenteessa havaittu viitteitä epätavallisesta kosteudesta. Sen sijaan kellarikerroksen muovimattopäällysteissä havaittiin kohonneita pintakosteuksia, jotka ovat seurausta alapohjarakenteeseen kohdistuvasta kosteusrasituksesta. Ulkopuolisia kuivatusrakenteita, kuten perusmuurin vedeneristystä ja salaojia, tulee parantaa. Lattiapinnoitteet suositellaan myös uusimaan paremmin kosteutta läpäisevillä materiaaleilla, kuten keraamisella laattalla.

Välipohjat ja väliseinät

Välipohjissa ei havaittu kohonnutta kosteutta eikä niihin kohdistu korjaussuosituksia. Eteläsivun 1. kerroksen sisäänkäynnin kohdalla havaittiin kuitenkin yksittäinen kosteusjälki lattiamatossa, joka on aiheutunut julkisivun ikkunaliittymän vuodosta. Pinnoite suositellaan paikattavaksi, kun julkisivujen tiiveyspuutteet on saatu korjattua. Väliseinät ovat pääasiassa betonisia ja tiilirakenteisia ja osin teräsrunkaisia kipsilevyseinä. Väliseinissä ei havaittu viitteitä vaurioista tai riskirakenteita eikä niihin kohdistu suositeltavia toimenpiteitä.



Ulkoseinät

Rakennuksen pääasiallinen ulkoseinärakenne koostuu teräsrakenteisista sandwich-elementeistä. Pohjakerroksessa ulkoseinät ovat betonirakenteisia. Rakenneavauksissa ei havaittu tavanomaisesta poikkeavia hajuja. Ulkoseinien tiiveyspuutteet ovat kuitenkin johtaneet monin paikoin kosteus- ja mikrobivaurioihin. Erityisesti liikuntasalin itäpäädyn ulkoseinärakenne ja länsipäädyn tanssisalin ja kuntosalin ulkonevat ikkunarakenteet ovat kosteus- ja mikrobivaurioituneita. Näiden osalta tulee lämpötekniset ja tiiveyspuutteet korjata ja vaurioituneet materiaalit poistaa.

Yläpohja ja vesikatto

Rakennuksen vesikatto on uusittu 2021. Vesikatossa tai yläpohjissa ei havaittu viitteitä vaurioista tai riskirakenteita, mutta savunpoistoluukuissa on tiiveyspuutteita. Savunpoistoluukkujen tiiveyspuutteiden syiden tutkimista täytyy jatkaa lisätutkimuksilla.

Ilmanvaihdon ja lämmitysverkoston tutkimuksen havainnot ja suositukset

Salohallin ilmanvaihtojärjestelmä on alkuperäinen koneellinen tulopoistoilmanvaihto. Tutkimusten perusteella ilmanvaihtojärjestelmä on teknisesti pääosin tyydyttävässä kunnossa, mutta ilmanvaihtokoneiden puhaltimet ja muut säätö-, mittaus- ja toimilaitteet ovat suurelta osin teknisten käyttöikänsä lopussa. Koko rakennuksen osalta ilmamäärät tulee tasapainottaa, jotta saadaan vähennettyä tilojen alipaineisuutta.

Myös jäähdytys- ja kostutusjärjestelmät todettiin kuntotutkimuksessa puutteellisiksi. Koko vedenjäähdytyskoneikko suositellaan uusittavan. Ilmanvaihtojärjestelmän palvelualueet, jotka palvelevat urheiluhallin ja keilahallin lattiaita, on varustettu kostutusjärjestelmin. Höyrykostuttamista suuri osa on ollut pitkään epäkunnossa. Kostuttimet on jo uusittu tutkimusten jälkeen. Lisäksi tutkimuksessa havaittiin, että toimistohuoneeseen asennettua ilmalämpöpumppua käytetään myös lämmitykseen, vaikka kiinteistö on liitetty kaukolämpöverkkoon. Ilmalämpöpumput on tarkoitettu käytettäväksi vain kesäaikana jäähdytykseen.

Myös lämmitysverkoston osalta tulee varautua lämmönjakokeskuksen uusimiseen lähiaikoina. Lämpöjohdot ja patterit ovat tutkimusten perusteella hyvässä kunnossa, eikä niille arvioida olevan saneeraus- tai uusimistarvetta seuraavan kymmenen vuoden tarkastelujakson aikana. Sen sijaan lämmitysverkostojen ja lämmönluovuttimien toimilaitteet, kuten patteriventtiilit ja säätöventtiilit ovat teknisten käyttöikänsä päässä, joten niiden uusimista suositellaan lämmönjakokeskuksen uusimisen yhteydessä. Samalla lämmitysverkosto suositellaan tasapainotettavan. Näin saavutetaan myös säästöä lämmitysenergian kulutuksessa.

Tilapalvelut kiittää Salohallissa toimivaa henkilökuntaa hyvästä yhteistyöstä tutkimusten aikana.

24.4.2025 Tilapalvelut