

3.11.2025

Pyhäjoen kunta pyytää tarjoustanne vanhusten palvelukeskus Jokikartanon ja Pyhäjoen terveysaseman rakennuksiin tehtävistä kuntotutkimuksista ja laskelmista nykykunnan selvittämiseksi.

Hankinta on ehdollinen ja sopimuksen laatiminen ja allekirjoittaminen on riippuvainen siitä, että Pyhäjoen kunnanvaltuusto hyväksyy talousarviossaan hankintaa koskevat kirjaukset ja määrärahat.

Lähtötietoja

Kohteen osoite: Pajahaantie 1-6 (Jokikartano), Vanhatie 57 (Terveysasema), 86100 Pyhäjoki

Tutkimuskohteena on Pyhäjoen keskustassa sijaitseva vanhusten palvelukeskus, Jokikartano. Kohde on vuokrattu Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle (POHDE). Pyhäjoelle valmistuu vuonna 2026 uusi Hoivatalo, jonka vuoksi Palvelukeskus Jokikartanon nykyinen kunto ja saneeraustarpeet halutaan selvittää rakennuksen jatkokäyttöä silmällä pitäen.

Rakennus on rakennettu vuosina 1993-1994. Rakennus on pääosin 1-kerroksinen ja kerrosalaltaan 3164 m². Rakennus jakaantuu kolmeen hoito-osastoon, yhteistilaan, ruokalaan ja ei aktiivikäytössä olevaan valmistuskeittiöön. Samassa yhteydessä sijaitsee Pyhäjoen terveyskeskus (rv.-85 ja -90), Yksikkö Niittykoti (rv.-96) ja Yksikkö Suvanto (rv.-09), joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 1150 kem². Alueella on kaukolämmitys ja varalla öljylämmitys. Niittykoti on tällä hetkellä varhaiskasvatuksen päiväkotikäytössä, jonka toiminta on huomioitava tutkimuksia aikataulutettaessa.

Jokikartanoon on tehty kattava kuntotutkimus 2017 ja aiemmin kahteen hoivaosastoon on tehty esiselvitys vuosina 2013 ja 2015.

Nyt tehtävillä selvityksillä kartoitetaan rakennuksien ja teknisten järjestelmien tämänhetkinen tekninen kunto ja saneeraus- ja perusparannustarve sekä sisäilman laatu. Kohteesta laaditaan lisäksi laskelmat teknisestä nykyyhinnasta ja korjausvelasta. Kaikista tutkituista ja muuten arvioituista rakennusosista laaditaan 10-vuoden PTS.

Seuraavat tarjouksen hinnoitteluun sisällytettävät selvitykset, tutkimukset ja näytemäärät ovat suuntaa antavana runkona tutkimussuunnitelmalle ja tarjouksen hinnoittelulle. Aikaisemmat tutkimukset ovat liitteenä ja runkona uudelle tutkimukselle.

1. Selvitetään rakennuksien ominaispiirteet

Laaditaan selvitys, onko rakennuksissa ominaispiirteitä, jotka rajoittavat saneerauksen / perusparannuksen toteuttamista, huomio kohdistetaan lähinnä tilojen sijoittuminen suhteessa kantavat rakenteet ja julkisivu.

- rajoittavatko kantavat rakenteet ja julkisivu tilamuutoksia ja muunneltavuutta

2. Rakennusosien rakenteiden kuntotutkimus

3.1 Alapohja ja sen alapuoliset / viereiset rakenteet

- hulevesien hallinnan arviointi: sade-, pinta-, salaojavedet
- kosteusmittaukset jokaiselta hoivaosastolta, ruokalasta ja keittiöstä: alapohjalaatasta, -eristeistä ja -täytöistä



- ilmatiiveys rakennusosien rajakohdissa
- mikrobianalyysit, materiaalinäytteitä lasketaan tarjoukseen 10kpl (sis. rakenneaukaisu, näytteenotto, analyysi)

3.2 Ulkoseinät

- kosteusmittaukset
- mikrobianalyysit, materiaalinäytteitä lasketaan tarjoukseen 20kpl (sis. rakenneaukaisu, näytteenotto, analyysi)
- fysikaalinen toiminta: ilmatiiveys, lämmöneristävyys, ulkoverhouksen tuuletus
- korkeusasema
- vesi ja kosteusrasitukset

3.3 Yläpohja-, vesikattorakenteet

- kosteusmittaukset
- mikrobianalyysit, materiaalinäytteitä lasketaan tarjoukseen 8kpl (sis. rakenneaukaisu, näytteenotto, analyysi)
- fysikaalinen toiminta: ilmatiiveys, lämmöneristävyys, tuuletus
- alus- ja vesikatteen kunto ja vedenpitävyys

3. Sisäilmatutkimus

4.1 Sisäilmakysely

- terveystakeskus
- Jokikartano

4.2 VOC mittaukset materiaaleista ja sisäilmasta

- tarjoukseen lasketaan 6 mittausta sisäilmasta
- tarjoukseen lasketaan 6 mittausta materiaaleista

4.3 Mikrobimittaukset sisäilmasta (keräimellä)

- tarjoukseen lasketaan 8 kpl sisäilmanäytteitä

4.4 Laskeumanäytteet

- tarjoukseen lasketaan 8 kpl laskeumanäytettä, joista analysoidaan mikrobit ja kuidut

4.5 Olosuhtemittaukset

- hiilidioksidi pitoisuus (CO₂)
- lämpötilat (T, °C)
- suhteellinen kosteus (RH)
- paine-erot vaipan yli

5. Ilmanvaihto-järjestelmän kuntotutkimus

- ilmanvaihtokoneiden, kanavistojen ja niiden säätöosien tekninen kunto, toimivuus, käyttöikä
- ilmanvaihtokoneiden kapasiteetin riittävyys
- ilmamäärät
- automaation toimivuuden ja saneeraustarpeen arviointi

6. Putkistojen kuntotutkimus

- selvitetään tekninen kunto ja jäljellä oleva käyttöikä, sekä saneeraustarpeet: käyttövesi- ja viemäriputkistot, lämpöjohdot ja patterit, sadevesi- ja salaojaviemärointi

7. Lämmitysjärjestelmän kuntotutkimus

- Selvitetään rakennusten lämmitysjärjestelmän (kaukolämpö) ja varalämmitysjärjestelmän (öljy) laitteiston tekninen kunto (vaihtimet, kattilat, toimilaitteet jne.) ja jäljellä oleva käyttöikä.



8. Raportointi

Kuntotutkimuksesta laaditaan yksi yhteinen raportti, joka on jäsennelty rakennuksittain tarjouspyynnön mukaisiin tutkimuskokonaisuuksiin, joista käy ilmi tutkimukset, sen tulokset, analyysi ja toimenpidesuosituksien.

Jokaisesta kuntotutkimuksesta on oma yhteenvedonsa ja kaikki yhteenvedot esitetään koottuna yhdessä omassa kappaleessa. Kohteesta laaditaan pyydetty laskelma ja 10-vuoden PTS-suunnitelma.

9. Tutkimus ajankohta

Tutkimusajankohta on 01–03/2026 ja raportti toimitetaan tilaajalla viimeistään 1.4.2026. Raportti esitellään tilaajalle erikseen sovittuna ajankohtana Pyhäjoen kunnantalolla.

10. Tarjouksen hinnoittelu

Tutkimusten tarjoushinta annetaan kokonaishintana `` avaimet käteen `` periaatteella sisältäen:

- pyydetty tutkimukset ja arviot
- näytteiden otot ja laboratoriokustannukset
- rakenneavaukset
- tutkimusvälinekulut
- matkakustannukset
- päivärahat
- kopiokulut
- ja kaikki sellaiset kulut, jotka ovat välttämättömiä työsuorituksen tekemiseksi

Tilaajalle luovutetaan koko tutkimuskokonaisuus: 1 kpl paperitulosteena, sekä tallenteena muistitikulla PDF- muodossa.

11. Tarjouksen valintaperusteet ja hyväksyminen

Tilaaja valitsee saaduista tarjouspyynnön mukaisista tarjouksista halvimman, huomioiden kuitenkin hankinnan ehdollisuus.

12. Tarjouksen liitteet

Maksuerätaulukko

Referenssiluettelo

Lyhyt kuvaus tutkimussuunnitelmasta

Luettelo työn suorittavista henkilöistä, sekä heidän pätevyytensä osoitus

Tilaajavastuutiedot

Hinnasto eri näytteiden ottamisesta

Lopulliset näytemäärät selviävät tutkimusten kuluessa, yksikköhintoja käytetään hinnoiteltaessa lisäystä tai vähennystä kokonaishintaan

Tarjoukset toimitetaan 24.11.2025 klo 15.00 mennessä sähköpostilla: aimo.korpi@pyhajoki.fi

Lisätietoja:

Pekka Peltari

Pyhäjoen kunta

Kiinteistöpäällikkö

Ollinmäentie 3, 86100 Pyhäjoki

040 359 6052

pekka.peltari@pyhajoki.fi