



§ 158

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle päiväkotiki Marmorin sisäilmakorjausten hankesuunnitelmasta

HEL 2019-008489 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon päiväkotiki Marmorin sisäilmakorjausten hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 20.8.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa päiväkotiki Marmorin sisäilmakorjausten hankesuunnitelmasta 20.08.2019. Kohde sijaitsee osoitteessa Marmoritie 8, Malmin kaupunginosassa.

Päiväkodin henkilökunnalla on esiintynyt oireilua, jonka on epäilty aiheutuvan sisäilmasta. Hankesuunnitelman mukaan kuntotutkimuksissa todetut rakenneauriot ja ilmanvaihdon puutteet saattavat aiheuttaa käyttäjille oireilua, ellei niitä korjata. Ympäristöpalvelut on 22.11.2018 ja 11.2.2019 päivätyissä kirjeissään edellyttänyt Helsingin kaupungilta toimenpiteitä todettujen puutteiden korjaamiseksi.

Terveelliset palvelutilat parantavat lasten arkea ja tukevat varhaiskasvatussuunnitelman toteuttamista



Suunniteltujen toimenpiteiden tavoitteena on turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen varhaiskasvatusympäristö, joka tukee sekä lasten että henkilökunnan fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia.

Hankkeen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin

Korjausta edeltävä kokonaisvuokra on hankesuunnitelman mukaan 11 237 euroa/kk eli 134 848 euroa vuodessa. Vuokra on 15,69 euroa/m²/kk.

Hankesuunnitelman mukaan arvio rakennuksen korjausten jälkeisestä kokonaisvuokrasta on 16 719 euroa/kk eli 200 623 euroa vuodessa. Vuokra on 23,32 euroa/m²/kk.

Neliövuokran perusteena on 732 htm².

Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

Aikaisemmat päätökset, osallistaminen ja muu valmistelu

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö hyväksyi päiväkotia Marmorin sisäilmakorjausten hankesuunnitelman 3.9.2019.

Yhteistyössä käyttäjän kanssa korjaustöiden aikataulutusta ja vaiheistusta suunnitellaan siten, että niistä on mahdollisimman vähän haittaa toiminnalle. Korjausten aikaiseen pölyhallintaan kiinnitetään erityistä huomiota ja kulloinkin työalueena olevat tilat eristetään käytössä olevista tiloista.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 20.8.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö
03.09.2019 § 26

HEL 2019-008489 T 10 06 00

091-038-0250-0004

Päätös

Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö päätti hyväksyä Lpk Marmorin sisäilmakorjausten hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta on 670 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2019 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Päätöksen perustelut

Lpk Marmorin sisäilmakorjaukset sisältävät alapohjan, ulkoseinien ja yläpohjan paikalliset kosteusvauriokorjaukset, alapohjan läpivientien tiivistystyöt, vesikaton huoltokorjaukset, koneellisen poistoilmanvaihdon rakentamisen ryömintätiloihin sekä ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus- ja korjaustyöt. Korjausten jälkeen suoritetaan kattavat homepölysiivoukset kaikissa tiloissa.

Sisäilmaongelmien vuoksi hankkeen aikataulu on toteutettu kiireellisenä.

Hankkeen toteuttaminen korottaa käyttäjähallintokunnan vuokraa siten, että rakennuksen uusi vuosivuokra on 200 623 euroa, kun aikaisempi vuosivuokra on ollut 134 848 euroa.

Päiväkodin käyttäjillä on esiintynyt oireilua, jonka epäiltiin aiheutuvan sisäilmasta. Tämän vuoksi rakennukseen tehtiin ilmanvaihdon kuntotutkimus sekä kosteustekninen kuntotutkimus, jotka valmistuivat loppuvuodesta 2016.

Ilmanvaihdon kuntotutkimuksessa todettiin mm. suunnitteluarvoja pienemmät tulo- ja poistoilmamäärät, minkä vuoksi ilmanvaihto voidaan kokea puutteelliseksi. Kosteusteknisessä kuntotutkimuksessa todettiin paikallisia kosteus- ja mikrobivaurioita alapohja-, ulkoseinä- ja yläpohjarakenteissa sekä puutteita vesikaton kunnossa. Lisäksi ryömintätilojen tuuletus todettiin puutteelliseksi.

Rakenteiden vauriot ja ilmanvaihdon puutteet saattavat aiheuttaa käyttäjille oireilua, ellei näitä korjata. Rakennuksen sisäilma-asiat ovat



myös Helsingin kaupungin Ympäristöpalvelujen seurannassa, ja Ympäristöpalvelut on 22.11.2018 sekä 11.2.2019 päivätyissä kirjeissään edellyttänyt kaupungilta toimenpiteitä todettujen puutteiden korjaamiseksi.

Alapohjan läpiviennit tiivistetään ryömintätilojen epäpuhtauksien sisäilmaan kulkeutumisen estämiseksi. Ryömintätilat siivotaan ja näihin asennetaan uusi koneellinen poistoilmanvaihto.

Rakennuksen ulkoseinät korjataan sisäpuolelta Helmien tiloissa olevissa vaatehuoltohuoneessa, pesutilassa, märkäeteisessä ja ryhmätilassa, joissa ulkoseinissä todettiin mikrobikasvustoa. Alakattojen akustiikkalevyt korjataan vaurioituneilta osiltaan. Niissä WC- ja pesutiloissa (6 kpl), joissa on todettu kosteutta, vanhat lattiamateriaalit puretaan, rakenteet kuivatetaan ja pintamateriaalit uusitaan. Henkilökunnan suihkutilassa korjaukset sisältävät myös seinäpinnat yhtenäisen vesieristyksen aikaansaamiseksi.

Yläpohjan kosteusvaurioituneet lämmöneristeet uusitaan, ja yläpohjan tuuletusta parannetaan. Vesikatolle tehdään tarvittavat huoltokorjaukset. Erkkereiden kohdalla vesikaton sadevesien poistojärjestelmä uusitaan.

IV-järjestelmästä poistetaan villaeristeet villakuitujen sisäilmaan leviämisen estämiseksi. Sisätiloja palvelemaan IV-järjestelmään tehdään huoltokorjaukset, IV-kanavat nuohotaan ja ilmamäärät säädetään.

Sisäpuoliset korjaustyöt tehdään vaiheittain siten, että rakennuksen toiminta on mahdollisimman häiriötöntä korjausten aikana. Töiden aikataulut ja vaiheistus sovitaan yhdessä käyttäjän edustajien kanssa. Erityistä huomiota kiinnitetään korjausten aikaiseen pölynhallintaan, koska rakennus on käytössä koko korjaushankkeen ajan. Aina korjaustöiden jälkeen suoritetaan kattavat pölysiivoukset kulloinkin työalueena olleessa tilassa.

Sisäilmakorjaukset tulee aloittaa mahdollisimman nopeasti, että rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus voidaan varmistaa, mitä myös Ympäristöpalvelut edellyttää. Tämän vuoksi hankkeen aikataulu on toteutettu kiireellisenä.

Hankkeen toteuttaminen korottaa käyttäjähallintokunnan vuokraa siten, että uusi vuosivuokra on 200 623 euroa, kun aikaisempi vuokra on ollut 134 848 euroa. Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö hyväksyy hankesuunnitelman ehdolla, että Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy hankesuunnitelman vuokravaikutuksineen.



Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman alakohdalle 8 020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Hankkeen kustannukset

Hankesuunnitelman enimmäishinta on 670 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2019 kustannustasossa.

Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39843
maria.lahdemaki(a)hel.fi