



15.02.2022

Asia/9

§ 37

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto osoitteessa Kontulankaari 5 sijaitsevan päiväkotiki Sakaran sisäilmakorjausten hankesuunnitelmasta

HEL 2021-013916 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 24.9.2021 päivätystä päiväkotiki Sakaran sisäilmakorjausten hankesuunnitelmasta (liite 1).

Esittelijä

va. varhaiskasvatusjohtaja
Ulla Lehtonen

Lisätiedot

Gitta Harti, erityissuunnittelija, puhelin: 310 29130
gitta.harti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma LPK Sakara 2821P21533 - Sisäilmakorjaukset
- 2 Pöytäkirjanote

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Lpk Sakaran, sisäilmakorjaukset hankkeen hankesuunnitelmasta 24.9.2021. Kohde sijaitsee osoitteessa Kontulankaari 5, Mellunkylän kaupunginosassa. Rakennus on valmistunut vuonna 1972 yksikerroksinen rakennus, jossa on pieni kellari. Rakennukseen on tehty peruskorjaus vuosina 2011–2012.

Kaupunkiympäristön toimiala on vuosina 2019-2020 teettänyt kuntotutkimuksia, sillä perusparannuksen jälkeen on rakennuksessa havaittu puutteita ilmanvaihdon toiminnassa. Kuntotutkimuksien perusteella merkittävin peruskorjauksessa toteuttamatta jäänyt toimenpide on ul-



15.02.2022

kovaipparakenteen ilmatiiviyyden parantaminen, jonka perusteella toteutetaan teknisiä korjauksia.

Päiväkodin nykyiset tilat ovat hyvässä kunnossa, joten varsinaisten tiivistysalueiden korjaamisen lisäksi ei tehty muita toimenpiteitä. Korjaukset eivät sisältäneet toiminnallisia muutoksia, eikä henkilöiden ja oppijoiden määrä muuttunut.

Sisäilmakorjaukset valmistuivat 10/2021.

Hankkeen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin

Hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio on 5 964 euroa/kk eli 295 095 euroa vuodessa (25,75 euroa/m²/kk). Neliövuokran perusteena on 955 brm². Uutta vuokraa on maksettu 11/2021 alkaen. Aikaisempi vuokra oli 271 480 euroa vuodessa, joten toteutettava hanke on lisännyt vuokratukustannuksia 23 615 euroa vuodessa.

Korjaustöiden ajaksi rakennuksessa toimiva esiopetus siirtyi väistötiloihin osoitteessa Arhotie 17. Rakennustyöt on yhteen sovitettu ja aikataulutettu yhteistyössä käyttäjän kanssa. Käyttäjäkokemus on hyvä ja henkilöstö ja huoltajat ovat tyytyväisiä korjauksiin.

Aikaisemmat päätökset, osallistaminen ja muu valmistelu

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on hyväksynyt päiväkotia Sakaran sisäilmakorjausten hankesuunnitelman 30.12.2021 (liite 2).

Esittelijä

va. varhaiskasvatusjohtaja
Ulla Lehtonen

Lisätiedot

Gitta Harti, erityissuunnittelija, puhelin: 310 29130
gitta.harti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma LPK Sakara 2821P21533 - Sisäilmakorjaukset
- 2 Pöytäkirjanote

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi



15.02.2022

Asia/9

Kymp
Kasko

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Tilapäällikkö 30.12.2021 § 36

HEL 2021-013916 T 10 06 00

Sakara 1, 00940 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus 30169, Hankenumero 2821P21533

Päätös

Tilapäällikkö päätti hyväksyä LPK Sakara 2821P21533 – Sisäilmakorjaukset hankkeen 24.09.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 955 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 590 279 euroa heinäkuun 2021 kustannustasossa.

Päätöksen perustelut

Vahanan Rakennusfysiikka Oy:n toimesta tehtiin vuosien 2019–2020 aikana sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, jossa selvitettiin sisäilmahaittojen aiheuttajia sekä aikaisemmissa tutkimuksissa annettujen toimenpidesuosituksen toteutumista peruskorjauksessa. Tutkimusraportti on päivätty 3.2.2020.

Vuonna 2019-2020 toteutetun kuntotutkimuksen perusteella merkittävin peruskorjauksessa toteuttamatta jäänyt toimenpide on ulkovaipparakenteen ilmatiiviynen parantaminen. Ilmatiiviyys on kohteessa erityisen tärkeää, sillä ikkunoiden alapuolisten ulkoseinien eristetilaan on jätetty alkuperäiset lämmöneristeet, joissa on ennen peruskorjausta tapahtuneiden vesivuotojen seurauksena todennäköisesti ainakin paikallisia mikrobivaurioita. Epätiiviiden rakenneliittymien kautta epäpuhtauksilla on mahdollisuus kulkeutua sisäilmaan hallitsemattomien ilmavirtausten mukana. Ilmanvaihdon toiminnassa havaitut puutteet (erityisesti rakennuksen painesuhteiden vaihtelu ja selvä alipaineisuus) korostavat ilmatiiveyspuutteiden aiheuttamia ongelmia.

Viranomaisten ennakkolausunnot

Ei viranomaislausuntoja

Rahoitus



15.02.2022

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Kaupunkiympäristön toimialan laatima urakkavaiheen (UKA) kustannusarvio on 590 279 euroa arvonlisäverottomana heinäkuun 2021 kustannustasossa.

Teknisen hankkeen vuokravaikutus

Tilojen tulevaksi vuokraksi on laskettu 25,25 euroa/htm², josta pääomavuokra on 19,22 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 6,03 euroa/htm², yhteensä 24 591 euroa/kk ja 295 095 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen enimmäishinnan perusteella 20 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Ei väistötilakustannusta.

Lisätiedot

Juha Laine, projektipäällikkö, puhelin: 310 32674
juha.laine(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi