



## § 64

### Hoplaxskolan Kårböle peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2021-007252 T 10 06 00

Kiinteistökartta 1/33297. Pysyvä rakennustunnus 12508, Sorolantie 2, 00420 Helsinki

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Hoplaxskolan, Kårböle:n peruskorjauksen 15.2.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 270 htm<sup>2</sup>, ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 400 000 euroa helmikuun 2021 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Timo Nevalainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39547  
timo.nevalainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma + Hka

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Kohde on vuonna 1896 valmistunut koulurakennus. Rakennus on yksi-kerroksinen tuulettuvalla alapohjalla varustettu hirsirakennus. Rakennus on määrätty kaavassa suojelluksi merkinnällä sr-1 ja on yksi Hel-



singin vanhimmista säilyneistä toiminnassa olevista koulurakennuksista. Alueella on 23.11.1992 vahvistettu asemakaava (9960).

Rakennuksessa on oireiltu sisäilmaongelmien takia. Ongelmien poistamiseksi käynnistettyjen korjaustöiden edetessä todettiin koko rakennuksen olevan peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi ulkovaipasta löydettiin haitallisia pah-yhdisteitä.

Peruskorjauksen yhteydessä koko rakennuksen energiataloudellisuutta tehostetaan parantamalla ulkovaipan lämmöneristystä, asentamalla keskusilmanvaihtokone lämmöntalteenotolla, ikkunat kunnostetaan ja parannetaan niiden tiivyyttä, valaisimet vaihdetaan led-valaisimiksi. Vesikatto uusitaan nykyohjeiden mukaiseksi kosteusvaurioiden ehkäisemiseksi. Lahot ja kastuneet puurakenteet uusitaan. Uusittu ilmastointi säädetään tasapainoon, kun aiemmin rakennus on ollut alipaineiden ja imenyt sisätiloihin sisäilmaa haittaavia aineksia. Kaikki värisävyt hyväksytetään Helsingin kaupunginmuseolla.

#### Tehtävät työt

- sisäpuolisten viemäreiden uusiminen
- alapohjan uusiminen
- ulkoseinien korjaus: paneloinnin ja eristyksen (puukuitulevy) uusiminen ja parantaminen sisä- ja ulkopuolella, pah-yhdisteitä sisältävän tervapahvin poisto ulkopuolelta, listoituksen uusiminen, maalaus
- ikkunoiden korjaus ja kunnostus
- vesikaton uusiminen
- yläpohjan/ullakon lattian kunnostus
- wc-tilan ja keittiön uusiminen ja siirto: jouduttiin purkamaan lattiapurun yhteydessä
- ilmastoinnin uusiminen
- sähköjen ja valaistuksen uusiminen
- lämpöpattereiden irrotus ja huuhtelu
- sisäpintojen uusiminen
- kaikki ulkopuoliset työt tehdään sääsuojan alla.

#### Esittelijän perustelut

##### Yleistä hankkeesta

Kiinteistön käyttäjillä on esiintynyt oireilua ja käyttäjät ovat ilmoittaneet havainneensa viitteitä sisäilmaongelmista.

Hankkeen tärkein tavoite on sisäilman välitön parantaminen sekä hyvän sisäilman takaaminen pitkälle tulevaisuuteen. Peruskorjauksella



pidennetään rakennuksen elinikää ja käytettävyyttä. Samalla rakennuksen energiatehokkuus paranee. Korjaukset tehdään nykyasetuksien mukaisesti vanhaa rakentamistapaa kunnioittaen.

#### Rahoitus

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

Kustannusarvio on enintään 1 400 000 euroa arvonlisäverottomana.

#### Vuokravaikutus

Tilan nykyinen sisäinen vuokra on 13,46 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, noin 43 621 euroa/vuodessa, josta pääomavuokran osuus on 9,49 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus 3,97 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritetty perusparannuksen jälkeinen sisäinen vuokra on enintään 22,09 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, noin 71 572 euroa/vuodessa, josta pääomavuokran osuus on 18,05 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus hallintokulun sisältäen 4,04 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Pääomavuokra tarkistetaan toteutuneen mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Väistötilakustannus

Erillistä väistötilaa ei tarvita. Esikoulu muuttaa korjauksen ajaksi tontilla olevaan entiseen talonmiehen asuntoon, joka kunnostettiin kesä/2020.

#### Aikataulu ja toteutus

Rakentamisen valmistelu 10/2020  
Rakentaminen 1 -12/2021.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Timo Nevalainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39547  
timo.nevalainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma + Hka

#### Muutoksenhaku



17.06.2021

Asia/7

---

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Tiedoksi**

Tilat-palvelu  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala