



## § 82

### Mäkipellontie 19:n väistö- ja lisätilojen sisäilmakorjausten hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-007572 T 10 06 00

Kiinteistötunnus, 091-029-0053-0002

#### Päätös

##### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Mäkipellontie 19:n sisäilmakorjausten hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta on 1 650 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

##### B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Esittelijä

vs. tekninen päällikkö  
Sari Hilden

#### Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39843  
maria.lahdemaki(a)hel.fi  
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 20.8.2019 Lisä- ja väistötila, Mäkipellontie 19, sisäilmakorjaukset
- 2 Kustannusarvio UKA 14.8.2019 Mäkipellontie 19, sisäilmakorjaukset

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Rya/rakennuttaminen

#### Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Mäkipellontie 19:n sisäilmakorjausten tarkoituksena on korjata rakennuksen käyttöön jäävät osat siten, että näistä saadaan terveelliset ja turvalliset lisätilat Pohjois-Haagan ala-asteelle ja Haagan peruskoululle. Tulevaisuudessa tiloja on mahdollisuus käyttää myös väistötiloina. Korjaukset sisältävät rakennuksen jakamisen käyttöön jääviin osiin ja käytöstä poistettaviin osiin väliseinillä, ulkoseinien tiivistystyöt, liikuntasalin lattian tiivistystyöt, paikallisten kosteusvaurioiden korjaukset, villaeristeiden ja muiden epäpuhtauksien poistamisen alakattojen yläpuolelta, nykyisen ilmanvaihtojärjestelmän huolto- ja kunnostustyöt sekä uuden poistoilmanvaihdon rakentamisen rakennuksen alapuolisiin putkikanaleihin ja ryömintätiloihin. Lisäksi toteutetaan homepölysiivoukset kaikissa käyttöön jäävissä tiloissa sekä ennen korjausten aloittamista, että korjausten jälkeen.

Sisäilmaongelmien vuoksi hankkeen aikataulu on toteutettu kiireellisenä.

Hankkeen toteuttaminen korottaa käyttäjähallintokunnan vuokraa siten, että uusi vuosivuokra on 975 580 euroa, kun käyttöön jäävien tilojen aikaisempi vuosivuokra on ollut 710 559 euroa.

## Esittelijän perustelut

Rakennuksessa koettiin käyttäjien taholta sisäilmaan liitettyä oireilua vuonna 2018, jolloin koko rakennus oli käytössä ja toimi Alppilan lukion väistötilana.

Rakennukseen tehtiin kosteustekninen kuntotutkimus, joka valmistui tammikuun 2019 lopussa. Tutkimuksessa todettiin runsaasti kosteusvaurioita ja muita sisäilmaan vaikuttavia puutteita, joista vakavimmat havaittiin rakennuksen länsi- ja eteläsiivissä pienessä liikuntasalissa, opettajien tiloissa sekä luokkatiloissa. Lisäksi ilmanvaihdon toimivuus todettiin puutteelliseksi etenkin rakennuksen pohjoissiivissä olevissa toimistotiloissa ja auditoriossa.

Rakennuksen vauriot olivat osassa tiloja siinä määrin merkittävät, että näiden korjaaminen edellyttäisi täydellistä peruskorjausta. Tämän vuoksi päätettiin ottaa rakennuksen pahimmin vaurioituneet osat pois käytöstä, ja eristää nämä käyttöön jäävistä tiloista ilmatiiviillä suojaseinillä. Rakennuksen länsisiivessä ja osassa pohjoissiipeä todetut puutteet ovat vähäisemmät ja paikallisemmat, ja näiden osalta on laadittu korjaussuunnitelmat.



Rakenteiden korjaukset sisältävät länsipäädyn luokkasiiven 1. ja 2. kerroksen ulkoseinien tiivistystyöt sekä luokissa että käytävillä. Ikkunoiden yläpuoliset maalivauriot korjataan. Räystäspellitykset tiivistetään ulkopuolelta uusien kosteusvaurioiden syntymisen estämiseksi tarvittavilta osin. Liikuntasalin lattiarakenne tiivistetään ja alakatto uusitaan. Ruokalan ja keittiön välinen seinä uusitaan. Lämmönjakohuoneen seinien kosteusvaurioituneet tasoitteet poistetaan. Rakenteissa olevat epätiiviiit läpiviennit tiivistetään epäpuhtauksien kulkeutumisen estämiseksi.

Rakennuksen käyttöön jäävällä alueella kattokaivot korjataan, ja yläpohjarakenteista poistetaan kattokaivojen vuotamisen vuoksi kastuneet materiaalit. Yläpohjassa kulkevat kanavat ja putket lämmöneristetään. Sisätiloissa kattokaivovuotojen kohdilla vaurioituneet pinnoitteet poistetaan käyttöön jäävissä tiloissa, ja katot pinnoitetaan näiltä osin uudelleen.

Käytävien alaslasketut katot puretaan, näiden yläpuoliset villaeristeet poistetaan ja alakattojen yläpuolella suoritetaan kattavat pölysiivoustyöt villapölyn ja muiden epäpuhtauksien poistamiseksi.

Luokkasiiven ja aulan huomattavan lämpökuorman vähentämiseksi asennetaan luokkasiiven käytäville kaihtimet ja aulan ikkunoihin aurinkosuojakalvot.

Ryömintätilat ja putkikanaalit puhdistetaan rakennusjätteistä ja muista epäpuhtauksista, ja näihin asennetaan uusi koneellinen poistoilmanvaihto epäpuhtauksien kulkeutumisen estämiseksi sisätiloihin. IV-konehuoneissa pinnoitetaan avoimet mineraalivillapinnat. Käyttöön jääviä tiloja palvelemaan IV-järjestelmään tehdään huoltokorjaukset, IV-kanavat nuohotaan ja ilmamäärät säädetään.

Sisäpuoliset korjaustyöt tehdään vaiheittain siten, että rakennuksen toiminta on mahdollisimman häiriötöntä korjausten aikana. Erityistä huomiota kiinnitetään korjausten aikaiseen pölynhallintaan, koska rakennus on käytössä koko korjaushankkeen ajan. Aina korjaustöiden jälkeen suoritetaan kattavat pölysiivoustyöt kulloinkin työalueena olleessa tilassa.

Sisäilmakorjaukset tulee aloittaa mahdollisimman nopeasti, että rakennuksesta saadaan käyttäjille terveellinen ja turvallinen. Tämän vuoksi hankkeen aikataulu on toteutettu kiireellisenä. Korjaustoimenpiteillä saadaan varmistettua tilojen käytettävyyys lisätiloina ja tarvittaessa väistötiloina tulevaisuudessa.

Hankkeen toteuttaminen korottaa käyttäjähallintokunnan vuokraa siten, että uusi vuosivuokra on 975 580 euroa, kun käyttöön jäävien tilojen ai-



kaisempi vuokra on ollut 710 559 euroa. Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyy hankesuunnitelman ehdolla, että Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy hankesuunnitelman vuokraaikutuksiin.

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

#### Hankkeen kustannukset

Hankesuunnitelman enimmäishinta on 1 650 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2019 kustannustasossa.

#### Esittelijä

vs. tekninen päällikkö  
Sari Hilden

#### Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39843  
maria.lahdemaki(a)hel.fi  
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 20.8.2019 Lisä- ja väistötöitä, Mäkipellontie 19, sisäilmakorjaukset
- 2 Kustannusarvio UKA 14.8.2019 Mäkipellontie 19, sisäilmakorjaukset

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Rya/rakennuttaminen