

Lövhyddanin leirikeskuksen päätalon jatkokorjauksista päättäminen / Beslut om fortsatta reparationer av huvudbyggnaden vid lägercentrum Lövhyddan

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 15.09.2026

792/10.03.02.00/2026

Valmistelija / Beredare: korjausrakentamisen esimies / Chef för reparationsbyggare Koore Ketelimäki, koore.ketelimaki(at)sipoo.fi

Tausta

Lövhyddan on Sipoon Kalkkirannassa sijaitseva vapaa-ajan kiinteistö. Alueella sijaitsee päärakennus, saunarakennus ja 2 varastorakennusta. Päärakennuksen alkuperäinen osa on rakennettu 1920-luvulla ja rannan puoleinen laajennusosa noin 50-luvulla. Rakennusta on peruskorjattu 70-luvun lopulla, minkä lisäksi vesikate on uusittu viime vuosina ja talo maalattiin kesällä 25. Rakennus on kaksikerroksinen ja sen kerrosala on n. 180m².

Lövhyddan on yleisesti vuokrattavissa kesäkaudella (15.5. – 30.9. vuonna 2025). Iso osa vuokrauksista on kouluja ja yhdistysten tekemiä ja noin 25% yritysten ja yksityisten henkilöiden. Käyttöaste aukiolokaudella on n. 60%.

Jatkossa kohteesta puhuessa tarkoitetaan Lövhyddanin päärakennusta.

Kuntotutkimus

Kohteesta laadittiin kosteus- ja rakennetekninen kuntotutkimus joulukuussa 2025. Tutkimuksen toteutti IdeaStructura Oy. Kuntotutkimuksen perusteella rakennuksessa havaittiin rakenteisiin liittyviä hajuhaittoja, haitta-aineita, sekä alapohjassa mikrobivaurioita.

Tutkimuksessa todettiin alapohjan ja ulkoseinärakenteiden tervapapereissa vaarallisen jätteen raja-arvon ylittäviä PAH-yhdisteitä sekä puunsuoja-aineista peräisin olevia kloorifenoleja. Kloorifenolit ovat vuosien saatossa hajonneet kloorianisoleiksi, jotka aiheuttavat rakennuksessa havaittavan voimakkaan hajuhaitan. Hajuhaitan poistaminen edellyttää rakenteiden laajamittaista avaamista ja haitta-aineita sisältävien materiaalien uusimista. Asbestia ei tutkimuksissa havaittu. Rakenteiden todellinen kunto voidaan todeta vasta purkutöiden yhteydessä.

Kustannusarvion perusteet

Korjaus- ja uudisrakennusvaihtoehtojen kustannusarvion on laatinut IdeaStructura Oy. Kustannusarvio on päivätty 15.7.2026 ja se perustuu

kuntotutkimuksen havaintoihin sekä korjaussuunnittelun luonnosaineistoon.

Kustannusarviossa on vertailtu kahta toteutusvaihtoehtoa:

1. Nykyisen rakennuksen korjaaminen.
2. Rakennuksen purkaminen ja uuden vastaavan rakennuksen rakentaminen.

Vaihtoehto 1: Rakennuksen korjaaminen

Korjausvaihtoehdossa rakennuksen kantava runko, julkisivut ja vesikate säilytetään pääosin ennallaan. Hajuhaitan ja mikrobivaurioiden poistamiseksi alapohjarakenteet, eristeet, sisäpuoliset seinärakenteet sekä käytännössä kaikki sisäpinnat uusitaan. Samalla myös uusitaan talon wc-tilat. Rakenteiden palautuksen yhteydessä seinärakenteisiin lisätään lisälämmöneristettä. Uudet pintamateriaalit on valittu talon aikakautta kunnioittaen. Rakennukseen tehdään lisäksi tarvittavat talotekniset korjaukset.

Edut

- Rakennuksen kulttuurihistoriallinen luonne säilyy.
- Investointikustannus on vaihtoehtoista pienin.
- Rakennus saadaan luultavammin käyttöön kesäksi 2027
- Rakentamisesta aiheutuvat ympäristövaikutukset ovat uudisrakentamista pienemmät.

Haitat ja riskit

- Kaikkien rakenteiden kunto ei ole tiedossa ennen purkutöitä. Esim. seinärakenteita purkaessa voi ilmetä lahoja hirssiä, jotka pitää korjata
- Sisäilmakorjauksissa on aina riskitekijöitä korjauksen onnistumisesta
- Korjauskustannukset voivat tarkentua purkuvaiheen aikana.
- Kustannusarviossa riskivaraus on merkittävästi suurempi kuin uudisrakennusvaihtoehdossa.

Aikataulu:

- Suunnittelu tälle vaihtoehdolle on tehty
- Toteutus keväällä 2027 ja valmistumisarvio kesäkuun 2027 aikana

Vaihtoehto 2: Purku ja uudisrakennus

Vaihtoehdossa nykyinen rakennus puretaan kokonaisuudessaan perustuksia myöten. Purkamisen jälkeen rakennetaan käyttötarkoitukseltaan ja laajuudeltaan vastaava uusi rakennus. Uudisvaihtoehdossa kustannusarvio perustuu arvioon, että tehdään samankaltainen rakennus kuin vanha. Hinta tarkentuu vasta, kun uuden kiinteistön suunnitelmat ovat valmiit.

Edut

- Hajuhaitta poistuu kokonaisuudessaan.
- Rakennuksen tekninen käyttöikä alkaa käytännössä alusta.
- Toteutukseen liittyvät tekniset riskit ovat korjaushanketta pienemmät.
- Rakennus voidaan suunnitella vastaamaan nykyisiä määräyksiä ja käyttötarpeita.
- Rakennusta voidaan tarvittaessa käyttää ympärivuotisesti.

Haitat

- Korkea investointikustannus.
- Nykyinen rakennus menetetään.
- Rakennuksen paikallishistorialliset arvot eivät säily.
- Purkamisesta aiheutuu ympäristökuormitusta

Aikataulu:

- Suunnittelu ja purku 2027
- Toteutus alustavasti 2028
- Kiinteistö käytettävissä kesällä 2029

Vaihtoehto 3: Ei tehdä toimenpiteitä

Vaihtoehdossa rakennukselle ei tehdä korjaus- eikä purkutoimenpiteitä. Rakennus jätetään nykyiseen tilaansa.

Vaihtoehtojen vertailu

Vaihtoehto	Kustannus alv 0 %	Kustannus alv 25,5 %
Korjaaminen	250 000 €	313 750 €
Purku ja uudisrakennus	670 000 €	840 850 €
Ei tehdä mitään	0 €	0 €

Tekninen valiokunta tekee päätöksen yllä olevien vaihtoehtojen välillä valiten korjaustavan.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Roselius Eric

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää, että Lövhyyddanin päärakennus korjataan (vaihtoehto 1) teetettyjen korjaustyösuunnitelmien mukaan. Toimenpiteisiin tarvittavat määrärahat osoitetaan teknisen valiokunnan kohdentamista korjausmäärärahoista.

Tekniska utskottet beslutar att Lövhyyddans huvudbyggnad repareras i enlighet med de upprättade reparationsplanerna (alternativ 1). Ett anslag som behövs för åtgärderna anvisas från de reparationsanslag som allokeras av tekniska utskottet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor