

Helsingin suomenkielinen työväenopisto

Helsinginkatu 26, 00530 Helsinki



Vesikaton ja julkisivujen peruskorjaus

Hankenro 2821P21816

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Helsingin suomenkielinen työväenopisto, vesikaton ja julkisivujen peruskorjaus					Hankenumero 2821P21816			
Osoite Helsinginkatu 26, 00530 Helsinki					Rakennustunnus (RATU) 2284			
Sijainti Kaupunginosa 11 Kallio, kortteli 325, tontti 26					Kohteen tunniste 4037			
Toimiala/palvelukokonaisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, lukio- ja ammatillinen koulutus ja vapaa sivistystyö					Kurssien/käyttäjien määrä Helsinginkadun toimipisteessä kurseja noin 615, asiakkaita noin 6 400			
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot, arvioitu	brm ² 8 866	Htm ² 6 991	hym ²		m ³			
Hankkeen tarpeellisuus Rakennuksen vesikatot ja julkisivupinnoitteet ovat tehtyjen kuntotutkimusten perusteella teknisen käyttöikänsä lopussa. Rakenteet vaativat laajamittaista korjausta. Kohteessa tehtiin sisäilman laatua ja toiminnallisuutta parantava sekä talotekniikan täydellisen uusimisen sisältävä perusparannus, joka valmistui v. 2010. Tässä hankkeessa toteutetaan ulkovaippaan liittyvät toimenpiteet, jotka eivät kuuluneet edelliseen perusparannushankkeeseen.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 7/2024)								
RKI 110,9	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0 %)				
Perusparannus	8 866			8 600 000	€			
Yhteensä	8 866			8 600 000	€			
Investointikustannusten jakautuminen				970	€/brm ²			
				1 230	€/htm ²			
				1 345	€/asiakas			
Arvioitu sisäinen vuokra käyttäjälle	po/iv €/htm ² / kk	po/tv €/htm ² / kk	mv €/htm ² / kk	yp €/htm ² / kk	yk €/htm ² / kk	yht. €/htm ² / kk	yht. €/kk	yht. €/v
Tuleva vuokra (6 991 htm ²)	11,59	3,38	1,33	4,82	0,67	21,80	152 379	1 828 544
Nykyinen vuokra (6 991 htm ²)	11,59	1,15	1,32	4,82	0,67	19,55	136 655	1 639 860
Toiminnan käynnistämiskustannukset: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa väistötiloihin siirtymisen aiheuttamiin muuttokustannuksiin 95 000 € (alv 0 %).								
Hankkeen aikataulu Hankesuunnittelu 1–9/2024, toteutussuunnittelu ja kilpailutus 10/2024–4/2025, rakentaminen vaiheittain 5/2025–12/2026, takuu aika 12/2026–12/2028								
Rahoitussuunnitelma Vuoden 2025 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaehdotuksessa vuosiksi 2025–2034 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 7,1 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2025–2026. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 8,6 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.								
Väistötilat Väistötilana toimii Taidetalo osoitteessa Pengerkatu 5 sekä tarvittavilta osin työväenopiston muut ja kaskon vuokrauksessa jo olevat toiset toimipisteet rakennustöiden vaiheistuksen mukaan.	Väistötilojen tilakustannus käyttäjälle Pengerkadulle sijoittuvien väistötilojen vuokra määritellään tarvittavien tilojen laajuuden ja mahdollisesti tarvittavien muutostöiden perusteella yhteistyössä kymppin ja kaskon kesken.							

Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

Lisätiedot

Rakentamiskustannukset sisältävät seuraavat kustannuksia korottavat toimenpiteet ja varaukset:

- vesivahingoissa vaurioituneiden yläpohjien uusimiset ja korjaukset
- yläpohjakorjauksiin liittyvät ilmanvaihtotyöt ja tilapäiset ilmanvaihtojärjestelyt
- vanhan osan räystäsrakenteiden korjaaminen ja terastirappausten konservointi
- laajennusosan ikkunavälien rakenteiden uusiminen ja lasitiilikenttien korjaustyöt
- asbestia sisältävien rakennusosien purkaminen
- ulkotyöt, portaiden kunnostaminen, kameravalvonta
- hankevaraukset, vaikea työmaan sijainti ja suojelunäkökohdat

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	4
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	7
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	7
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	7
8	Rakentamiskustannukset.....	8
9	Sisäinen vuokra käyttäjälle.....	8
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	9
11	Hankkeen aikataulu.....	9
12	Rahoitussuunnitelma.....	9
13	Väistöilat.....	9
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	10

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 3 Viitetsuunnitelmat
- Liite 4 Vaiheistuskaavio
- Liite 5 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat, hankkeen projektipankissa

- Liite 6 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 7 Kuntotutkimukset
- Liite 8 Alustava rakennusselostus
- Liite 9 Rakenneviitetsuunnitelmat
- Liite 10 LVIA-järjestelmäkuvaukset
- Liite 11 Sähkötekniikan rakennustapaselostus
- Liite 12 Palotekninen selvitys
- Liite 13 Työturvallisuusriskit
- Liite 14 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 15 Kaupunginmuseon lausunto, muistio
- Liite 16 Vuokravaikutuslaskelma 11.9.2024

1 Hankkeen perustiedot

Hankeen nimi:	Helsingin suomenkielinen työväenopisto, vesikaton ja julkisivujen peruskorjaus
Osoite:	Helsinginkatu 26, 00530 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 11, Kallio, kortteli 325, tontti 26
Nykyinen laajuus:	8 866 brm ²
Hankenumero:	2821P21816
Kohteen tunniste:	4037
Rakennustunnus (RATU):	2284 http://paikkatietovipunen:10058/

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön palvelukokonaisuuden vapaan sivistystyön palvelu.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää ulkovaipan peruskorjausta. Hankkeen tarkoituksena on peruskorjata rakennuksen vesikatot ja julkisivut sekä kunnostaa ikkunat ja ulko-ovet.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon edustajia.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Suomenkielisen työväenopiston Opistotalo sijaitsee Kallion kaupunginosassa. Rakennuksen vanha osa sijaitsee aivan Helsinginkadun varressa. Laajennusosa sijoittuu vanhan osan taakse Alppirinteeseen.

Helsingin kaupungin työväenopisto perustettiin vuonna 1913. Opisto toimi vuokratiloissa vuoteen 1927, jolloin suomenkieliselle osastolle valmistui oma opistotalo osoitteeseen Helsinginkatu 26. Rakennus suunniteltiin Helsingin kaupungin rakennuskonttorissa kaupunginarkkitehti Gunnar Taucherin johdolla. Suunnitteluun osallistui myös arkkitehti P.E. Blomstedt.

Arkkitehti Aulis Blomstedtin suunnittelema laajennusosa valmistui vuonna 1959. Lisärakentamisen yhteydessä vanha osa peruskorjattiin.

Rakennus tontteineen on Museoviraston määrittelemä valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Laajennusosaa pidetään erittäin hallittuna esimerkkinä vaikeasta lisärakennustyöstä ja se kuuluu kansainvälisen DOCOMOMO- järjestön hyväksymään suomalaisen modernismin merkkiteosvalikoimaan.

Rakennus toimii yhä alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan opistorakennuksena. Rakennuksen vanhassa osassa on kellarin lisäksi neljä kerrosta ja ullakko. Laajennusosa on pääosin nelikerroksinen ja siinä on niin ikään kellari ja ullakko.

Kohteessa tehtiin sisäilman laatua ja toiminnallisuutta parantava sekä talotekniikan täydellisen uusimisen sisältävä perusparannus, joka valmistui v. 2010. Tässä hankkeessa toteutetaan ulkovaippaan liittyvät toimenpiteet, jotka eivät kuuluneet edelliseen perusparannushankkeeseen.

Rakennuksen laajuus on yhteensä 8 866 brm².

Tontilla on voimassa asemakaava 9499 vuodelta 1989. Kaavassa tontti on varustettu YO-merkinnällä, eli se muodostaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen. Sekä rakennuksen vanha että laajennusosa on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1. Tontin rakennusoikeus on kokonaan käytössä.

Kohteen suojelumerkinnän ja rakennus- ja kulttuurihistoriallisen merkittävyyden takia hankesuunnittelu on tehty tiiviissä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Lähtökohtana vesikaton ja julkisivujen peruskorjauksen ja ja niihin liittyvien töiden suunnittelussa on ollut rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyminen. Miljööseen tai arkkitehtuuriin ei tehdä merkittäviä muutoksia.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Hankkeen perusteena on kohteen ulkovaipan tekninen kunto. Sisätiloihin ei kohdistu tila- tai toiminnallisia muutoksia.

Ulkovaipan korjaustapa on hankesuunnitteluvaiheessa määritetty tekemällä teknisiä tutkimuksia ja selvityksiä sekä järjestämällä katselmuksia.

Hankkeen lähtötietoina on käytetty seuraavia kuntotutkimuksia:

- Rapattujen julkisivujen ja betoniparvekkeiden kuntotutkimus 17.5.2024
- Rajattu julkisivun ja rakenteiden kuntotutkimus ja haitta-aine tutkimus 8.4.2024
- Rakennushistoriaselvitys 16.12.2022
- TATE-järjestelmien kuntotutkimukset 20.9.2021
- Vesivahingon kosteuskartoitus, raportti 12.2.2021
- Ikkunoiden ja ulko-ovien korjattavuusselvitys 2.7.2021
- Julkisivututkimus, raportti 19.5.2020
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 4.6.2020
- Rakennetekninen tutkimus 20.2.2015

Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennuksen vesikatot ja julkisivujen pinnoitteet ovat merkittävältä osin teknisen käyttöikänsä lopussa. Rakennuksen jatkokäytön turvaaminen edellyttää vesikattojen ja julkisivujen laajamittaista korjausta.

Kohteessa on tehty käyttöä turvaavia toimia. Vesikattojen vuotoja on pyritty ehkäisemään käsittelemällä ne väliaikaisella pinnoitteella ja julkisivuihin on tehty paikallisia rappaus- ja maalauskorjauksia.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Nykyiset hakasaumatut peltivesikatot on toteutettu ilman aluskatetta. Vanhan osan kattovuodot ovat vahingoittaneet yläpohjan turve-eristeitä ja palopermannon muottilaudat ovat lahoja. Vanhalla osalla aiemmin tapahtuneen tulipalon jäljet ovat edelleen nähtävissä

ja hiiltyneitä hirsiiä on havaittavissa koko ullakon alueella. Hiiltyneitä hirsiiä on päällystetty lautarakenteilla.

Laajennusosan vesikaton kantavissa osissa ei tutkimuksissa havaittu merkittäviä vaurioita. Ullakolla on aiemmin tapahtunut vesivahinko, joka on vaurioittanut osaa yläpohjasta.

Silmämääräisesti arvioituna näyttää siltä, että vanhan osan julkisivut olisivat vielä varsin hyvässä kunnossa. Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella melko kovan pintakerroksen alla laasti on kuitenkin pääsääntöisesti täysin jauhoontunutta, eikä pääsideaine eli kalkki toimi enää asianmukaisesti.

Laajennusosan rappauspinoilla tutkimuksissa todettiin paikallisia koko rappauksen läpäiseviä vaurioalueita ja halkeamia. Parvekkeiden betonirakenteissa on irtoamassa olevia betonikappaleita ja kantavissa teräsrakenteissa sekä kaiteissa korroosiovaurioita.

Ikkunat ovat alkuperäiset. Ikkunoiden tiiveyksissä on merkittäviä puutteita ja karmieristeissä paikoin mikrobikasvustoa. Ikkunoiden ulkopintojen maalipintojen kunnossa ja lasituskitkauksissa on suurta vaihtelua ilmansuunnasta ja sijaintikerroksesta riippuen. Laajennusosalla ikkunavälien puurakenteet ja eristeet ovat kosteusvaurioituneet. Ikkuna- ja julkisivupellitykset ovat vaurioituneita ja edellyttävät kokonaisvaltaista kunnostamista.

Ulko-ovet ovat ikkunoiden tavoin pääosin alkuperäiset. Ovien tiiveyksissä on merkittäviä puutteita.

Laajennusosalla sijaitsevien lasitiilikenttien puurakenteet ovat kosteusvaurioituneet ja osa lasitiilistä on rikkoontunut.

Vanhan osan pääsisäänkäynnin askelkivet ovat portaiden puutteellisen perustamistavan takia liikkuneet ja osa niistä kallistaa sisäänpäin. Nykytilanteessa portaiden käyttöturvallisuus on riittämätön.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Suomenkielinen työväenopisto on aikuisoppilaitos, jonka toiminnan tarkoituksena on ylläpitää ja parantaa kaupungin aikuisväestön kykyä selviytyä ja toimia muuttuvassa maailmassa. Työväenopiston perustehtävä on opetus, jota toteutetaan järjestämällä noin 5 400 kurssia ja 300 luentoa. Helsinginkadun Opistotalossa kursseja järjestetään noin 615. Asiakkaita niille on ilmoittautunut noin 6 400.

Opistotalossa toimii yksi kuudesta alueopistosta, eli keskinen ja kohteeseen on sijoitettu myös opiston hallinto, avoin yliopisto-opetus sekä opetuksen kehittämis- ja suunnitteluyksikkö, kirjasto ja av-keskus. Tiloissa sijaitsee niin ikään opistolaisyhdistyksen ylläpitämä Oppiskahvio. Kohteeseen on sijoitettu myös opiston hallinnon ja opetuksen tietotekniset keskuspalvelimet oheislaitteineen.

Opistotalo on opetuskaudella avoinna asiakkaille arkisin klo 8–22. Myös viikonloppuisin tapahtuu opetusta ja muuta toimintaa. Opiston järjestämän opetuksen lisäksi tiloja vuokrataan sekä kaupungin muille organisaatioille että ulkopuolisille asiakkaille luento-, seminaari- ja opetuskäyttöön. Juhlasalissa pidetään teatteri- ja musiikkiesityksiä.

Kohteessa työskentelee päivittäin 35 päätoimista työntekijää. Opetuksesta huolehtivat valtaosin tuntipalkkaiset opettajat.

Opetusta toteutetaan 23 luokassa, Viipuri-salissa sekä juhlasalissa. Kirjastossa, avoimen oppimisympäristön tilassa Ainossa, Oppiskahviossa ja Opistotalon muissa tiloissa vierailee päivittäin yli tuhat opiskelijaa ja asiakasta.

Hankkeen laajuus

Hanke käsittää koko rakennuksen vesikaton ja julkisivujen peruskorjauksen sekä ikkunoiden ja ulko-ovien kunnostamisen.

Hankkeen yhteydessä toteutetaan julkisivuihin liittyviin rakenteisiin ja varusteisiin sekä vesikaton ja ullakon rakenteisiin liittyviä korjauksia ja muutoksia. Työt on luontevaa tehdä, koska hankkeen puitteissa rakenteita avataan tai puretaan ja kohde sääsuojataan sekä rajataan työmaaksi.

Laatutaso

Vesikatto ja ullakko:

Sekä vanhan että laajennusosan vesikatot räystäspellityksineen uusitaan ja uusi konesaumattu peltikatto varustetaan kermialuskatteella. Kattoturvaluotteet uusitaan.

Vanhan osan yläpohjan betonirakenteinen palopermanto puretaan ja sen alapuoliset kotelolaatat tyhjennetään, eli lahonneet muottilaudoitukset poistetaan ja vaurioituneet eristeet korvataan uusilla. Laajennusosan ullakolla yläpohjan betonirakennetta lastuvillaeristeineen puretaan itäpäädyn aiemmalta vesivahinkoalueelta ja korvataan uudella. Lämmöneristeenä yläpohjissa käytetään kivivillaa.

Vanhan osan kattoristikoiden uusimistarve tai säilyttäminen ja vahvistaminen katselmoidaan, kun IV-kanavien ja -konehuoneiden purkutyöt on tehty ja ristikot ovat kunnolla näkyvissä. Nykyiset ilmanvaihtokanavistot estävät rakenteiden perinpohjaisen arvioinnin. Laajennusosalla vesikaton rakenteita uusitaan yläpohjakorjausten edellyttämässä laajuudessa.

Julkisivurappausten uusiminen ja korjaaminen:

Vanhan osan julkisivurappaukset uusitaan kokonaan. Laajennusosan ja siihen liittyvän Alppikadun puoleisen tukimuurin paikalliset rappausvauriot korjataan ja liikuntasaumat uusitaan. Julkisivuista tehdään pintakäsittelytutkimukset, joiden pohjalta määritettävillä värisävyillä pinnat maalataan uudelleen.

Vanhan osan päätyjulkisivuissa sijaitsevat Gunnar Finnen terastipintaiset reliefit ja koristenauha konservoidaan.

Ikkunoiden, ulko-ovien ja julkisivupellitysten kunnostaminen ja uusiminen:

Tehtyjen tutkimusten perusteella alkuperäisten ikkunoiden teknistä käyttöikää pystytään kattavalla kunnostuksella edelleen jatkamaan. Sekä vanhan että laajennusosan ikkunoiden puitteet kuljetetaan asianmukaiselle verstaalle kunnostettaviksi ja karmit kunnostetaan paikan päällä. Ikkunoiden heloitukset säilytetään ja kunnostetaan. Karmin ja seinän välinen tilke sekä ikkunapuitteiden tiivisteet uusitaan asianmukaisesti. Laajennusosan kunnostettavien ikkunoiden välirakenteiden kosteusvaurioituneet puurakenteet eristeineen uusitaan tuulettuvalla rakenteella.

Alkuperäisten ulko-ovien käyttöikää pystytään niin ikään kunnostuksella edelleen jatkamaan. Ovilevyt kuljetetaan asianmukaiselle verstaalle kunnostettaviksi ja karnit kunnostetaan paikan päällä. Ovet lakataan tai maalataan nykyiseen tapaan. Ulko-ovien heloitukset säilytetään ja kunnostetaan. Karmin ja seinän välinen tilke sekä ovilevyjen tiivisteet uusitaan asianmukaisesti. Yksi vanhan osan 1990-luvulla toteutettu kellariin johtava metallirakenteinen ulko-ovi uusitaan kokonaan.

Julkisivujen vaurioituneet vesipeltiosuudet ja ikkunapellitykset kunnostetaan tai uusitaan säilyttäen vesipeltien profilointi ja yksityiskohdat.

Laajennusosassa sijaitsevat rikkoontuneet lasitiilet korvataan mahdollisimman samanlaisilla joko käyttämällä purkukohteista kierrätettäviä lasitiiliä tai tarvittaessa hankkimalla uudet. Lasitiilikenttien välirakenteiden puuosat eristeineen uusitaan ja lasitiilien saumaukset sekä tiivistykset korjataan.

Laajennusosan kolmen pienen parvekkeen betonirakenteet uusitaan ja yksittäinen suurempi parveke korjataan. Kaiteiden teräsosat irrotetaan, kunnostetaan ja asennetaan takaisin. Parvekekaiteita ei koroteta, eikä parvekkeiden mittasuhteita ja yksityiskohtia muutoinkaan muuteta.

Lvi-työt

Vanhan osan vesikatto- ja yläpohjatöiden yhteydessä nykyiset ullakolla sijaitsevat tuloilmakoneet irrotetaan ja varastoidaan. Samassa yhteydessä ullakolla sijaitsevat kanavoinnit puretaan. Käytössä olevien tilojen ilmanvaihto toteutetaan tilapäisjärjestelyin.

Ullakon yläpohjajorjausten jälkeen ilmanvaihtokoneet asennetaan takaisin nykyisille paikoilleen. Uudet kanavistot ullakon alueella toteutetaan nykyistä järjestelmällisemmin. Tuloilmakammiot ja raitisilmasäleiköt kunnostetaan ja asennetaan uudelleen nykyisille paikoille. Vesikatolle johtavat tuuletusviemärit ullakkokerroksen alueella uusitaan.

Koko kiinteistön tulo- ja poistoilmavaihtokanavat nuohotaan hankkeen yhteydessä. Patterijärjestelmäverkosto tasapainotetaan vastaamaan ikkunoiden ja ulko-ovien kunnostuksen sekä tiiveysparannusten myötä muuttunutta lämpöhäviötilannetta.

Muita toimenpiteitä:

Vanhan osan pääportaiden askelkivet puretaan ja niille toteutetaan uudet betonirakenteiset perustukset. Nykyiset askelkivet asennetaan uusien perustusten varaan ja portaiden käyttöturvallisuutta parannetaan uusilla käsijohdejärjestelyillä.

Laajennusosan julkisivuille on näkyville paikoille asennettu mm. jäähdytyslaitteiden ulkoyksiköitä ja putkituksia. Noita asennuksia siirretään huomaamattomampiin sijainteihin tai varustetaan rakennuksen tyylisiin sopivilla verhousrakenteilla.

Kohteen alttius graffitien teolle on suuri. Asiaan pyritään vaikuttamaan asentamalla kriittisiin sijainteihin liiketunnistimilla varustetut hälytyslaitteet.

Helsinginkadun pääjulkisivua on tarpeen valvoa kameroin, mutta julkisivuun niitä ei suojeleusyistä voida kiinnittää. Kamerat asennetaan erilliseen pylvääseen lähelle kadun ja jalkakäytävän rajaa.

Vesikaton ja julkisivujen perusparannuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- rakennustöiden ja ilmanvaihdon puhtausluokat P1
- rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokat M1
- energiatehokkuuden parantuminen lähtötilanteeseen verrattuna suojelulinjaukset huomioiden

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallintakoordinaattoria ja puhtaudenhallintakoordinaattoria.

Liite 2 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 3 Viiteseunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Opistotalo on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1:

”Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat katujulkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.”

Kohde on opistokäytössä vaihteittain vesikatto- ja julkisivutöiden aikana. Opetuksen jatkaminen suuressa osassa rakennusta ja turvallinen asiakas- ja henkilökuntaliikenne käytössä oleviin tiloihin on mahdollistettava koko hankkeen ajan.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Energiatavoitteet

Rakennuksen hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 156 kWhE/m²,a, jolloin E-luku paranee peruskorjauksen yhteydessä 5 % lähtötilanteeseen verrattuna. Rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan yläpohjan lämmöneristyksen uusimisella sekä ikkunoiden ja ulko-ovien kunnostamisella. Myös rakennuksen ilmapuotoluku paranee.

6.2. Jätehuolto

Kohteen nykyiseen jätehuoltojärjestelmään ei vesikaton ja julkisivujen peruskorjauksen yhteydessä tehdä muutoksia.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Julkisivujen ja vesikaton peruskorjauksella varmistetaan kohteen ulkovaipan tekninen toimivuus ja turvallisuus. Hankkeessa ei toteuteta tilamuutoksia.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 seuraavia tavoitteita:

- Toimiva ja kaunis kaupunki
Julkisivujen ja vesikaton peruskorjauksella varmistetaan kaupunkikuvallisesti merkittävän kohteen säilyminen osana kaupunkirakennetta.
- Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan
Työväenopiston rakennus on antanut merkittävän leimansa Helsinginkadun ympäristölle pian sadan vuoden ajan. Hankkeen myötä tilanne voi edelleen jatkua ja opistotalon asema ympäristössään vahvistuu entisestään.
- Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia
Tarjoamalla teknisesti toimivat tilat työväenopiston toiminnalle turvataan edellytykset opiston arvokkaalle aikuisopetustyölle.
- Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki
Työväenopiston opetus on kaikille avointa ja eri kulttuurien edustajien osuus asiakaskunnasta on suuri.
- Helsingiläisten hyvinvointi ja terveys paranevat
Työväenopiston tarjoamat kurssit ja tilaisuudet lisäävät osallistumismahdollisuuksia niillekin helsinkiläisille, joille muiden toimijoiden tarjoamat palvelut ovat vähemmän realistinen vaihtoehto. Toiminta voi jatkua ja kehittyä, kun puitteet ovat kunnossa.

Hankkeen riskit

- Rakennus on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Korjaustyöt on tehtävä huolella, jotta rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.
- Rakennuksen sijainti Helsingissä tiiviissä korttelirakenteessa vaikeuttaa työmaajärjestelyjä. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistölle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Vesikatto- ja julkisivutöiden toteutuksen yhteydessä on huolehdittava riittävästä sääsuojauksesta.
- Käytössä olevien tilojen turvallinen käyttö on varmistettava hankkeen eri vaiheissa.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 7/2024 RKI = 110,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 8 600 000 € (970 €/brm²).

Rakentamiskustannukset sisältävät seuraavat kustannuksia korottavat toimenpiteet ja varaukset:

- vesivahingoissa vaurioituneiden yläpohjien uusimiset ja korjaukset
- yläpohjakorjauksiin liittyvät ilmanvaihtotyöt ja tilapäiset ilmanvaihtojärjestelyt
- vanhan osan räystäsrakenteiden korjaaminen ja terastirappausten konservointi
- laajennusosan ikkunaväliä rakenteiden uusiminen ja lasitiilikenttien korjaustyöt
- asbestia sisältävien rakennusosien purkaminen
- ulkotyöt, portaiden kunnostaminen, kameravalvonta
- hankevaraukset, vaikea työmaan sijainti ja suojelunäkökohdat

9 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 1 828 544 €/vuosi (21,80 €/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 6991 htm². Vuokravaikutuslaskelma on hankesuunnitelman teknisenä asiakirjana.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyinen sisäinen kokonaisvuokra on 1 639 860 €/vuosi (19,55 €/htm²/kk).

Kohteessa on lisäksi aiemmin toteutettu kaksi muutostyötä, joiden perusteella on määritetty seuraavat lisävuokrat:

Lisävuokra 1, Viipurisalin ja juhlasalin AV-tekniikan uusiminen, hanke 2821P21762, lisävuokra 6 112 €/kk, 73 344 €/v 31.12.2028 saakka

Lisävuokra 2, toiminnalliset muutokset, hanke 2821P21092, lisävuokra 306 €/kk, 3 672 €/v 31.12.2031 saakka

Uuden vuokramallin mukaan työväenopiston väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankkeen kokonaisvuokraan. Työväenopiston väistötilajärjestelyt ja niistä Kaskolle syntyvät kustannukset on kuvattu kappaleessa 13.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa väistötiloihin siirtymisen aiheuttamiin muuttokustannuksiin 95 000 € (alv 0 %).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| • hankesuunnittelu | 01/2024 - 09/2024 |
| • toteutussuunnittelu ja kilpailutus | 10/2024 - 04/2025 |
| • rakentaminen | 05/2025 - 12/2026 |

Rakennustyöt jaetaan kolmeen vaiheeseen, jotta suurin osa tiloista pystytään pitämään koko ajan työväenopiston käytössä.

Liite 4 Vaiheistuskaavio

Liite 5 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Vuoden 2025 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaehdotuksessa vuosiksi 2025–2034 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 7,1 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2025–2026.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 8,6 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

13 Väistötilat

Väistötiloja tarvitaan vaiheittain vesikaton ja julkisivujen peruskorjauksen valmistumiseen saakka. Tiloina on suunniteltu käytettävän Kallion lukkioiden käytöstä vapautuvaa Taidetaloa

osoitteessa Pengerkatu 5 sekä tarvittavilta osin työväenopiston muita ja kaskon vuokrauksessa jo olevia toisia toimipisteitä. Kolmannen vaiheen salitilojen väistötarve ja -mahdollisuudet ovat edelleen selvityksessä.

Tavoitteena on, että suurin osa Helsinginkadun toimipisteen tiloista on koko ajan työväenopiston käytössä. Käyttäjä ei maksa vuokraa niistä tiloista, jonka ovat rakennustöiden takia poissa käytöstä. Pengerkadulle sijoittuvien väistötilojen vuokra määritellään tarvittavien tilojen laajuuden ja mahdollisesti tarvittavien muutostöiden mukaan yhteistyössä kympin ja kaskon kesken.

Väistötilat on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.