



6

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Helsingin työväenopiston rakennuksen vesikaton ja julkisivujen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymisestä

HEL 2024-009175 T 10 06 01

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle osoitteessa Helsinginkatu 26 sijaitsevan Helsingin työväenopiston rakennuksen julkisivujen ja vesikaton peruskorjauksen 16.9.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 8 866 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 600 000 euroa heinäkuun 2024 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Tiivistelmä

Hanke koskee Helsingin työväenopiston rakennuksen eli Opistotalon vesikaton ja julkisivujen peruskorjausta osoitteessa Helsinginkatu 26.

Rakennuksen vesikatot ja vanhan osan julkisivujen rappaukset ovat teknisen käyttöikänsä lopussa ja ne uusitaan. Laajennusosan julkisivurappaukset korjataan ja kaikki julkisivut pintakäsittelään. Koko rakennuksen ikkunat ja ulko-ovet kunnostetaan.

Hankkeen puitteissa tehdään lisäksi sen kaltaisia vesikatto- ja julkisivutöihin liittyviä korjauksia, jotka on luonteva toteuttaa silloin, kun rakenteita on avattu ja työmaa sääsuojattu.

Hankkeesta on laadittu 16.9.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuuseon ja rakennusvalvonnan edustajia.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankesuunnitelma

Hankkeen tarkoituksena on peruskorjata rakennuksen ulkovaippa. Kokonaisuuteen kuuluvat rakennuksen vesikatot, julkisivut, ikkunat ja ul-



ko-ovet. Hankkeen yhteydessä korjataan myös aiempien vesikattovuotojen ja vesivahinkojen aiheuttamia vaurioita yläpohjassa.

Työväenopiston vanha osa on valmistunut vuonna 1927. Helsingin kaupungin rakennuskonttorissa suunnittelusta vastasi kaupunginarkkitehti Gunnar Taucher. Laajennusosa valmistui vuonna 1957 ja suunnittelijana toimi Aulis Blomstedt.

Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. 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.

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.

Nykyiset hakasaumatut peltivesikatot on toteutettu ilman aluskatetta. Vesikatoissa on ollut vuotoja ja peruskorjauksen lähestyessä ne on käsitelty vain väliaikaisella pinnoitteella lisävuotojen ehkäisemiseksi. Vesikatto uusitaan kaupunkikuvallisesti nykyistä vastaavalla konesaumatulla peltikatolla, joka tiiveyden varmistamiseksi varustetaan asianmukaisella kermialuskatteella.

Vesikattotöiden yhteydessä uusitaan vanhan osan ullakon betonirakenteinen palopermanto. Nykyisen palopermannon alapuoliset vaurioituneet muottilaudat sekä aiemmissa vesikattovuodoissa vaurioituneet turve-eristeet poistetaan ja eristeet korvataan kivivillaeristeellä. Laajennusosan ullakon betonilattiaa eristeineen puretaan aiemmassa vesivahingossa vaurioituneelta osin ja korvataan uudella. Yläpohjarakenteiden uusimisella pienennetään sisäilmariskejä ja parannetaan rakenteiden lämmöneristävyyttä.

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

Vanhan osan julkisivujen rappaukset ovat näin ollen teknisen käyttöikänsä lopussa ja ne uusitaan kokonaan. Laajennusosan julkisivujen



teknisen toimivuuden varmistaminen ei edellytä koko rappauksen uusimista, vaan yksittäisten vauriokohtien korjaaminen riittää. Julkisivut maalataan kauttaaltaan pintakäsittelytutkimuksen perusteella määritettävään sävyyn.

Laajennusosan kolmen pienen parvekkeen betonirakenteet uusitaan ja yksittäinen suurempi parveke korjataan. Kaiteet kunnostetaan.

Ikkunat ovat alkuperäiset. Tehtyjen tutkimusten perusteella niiden teknistä käyttöikää pystytään kattavalla kunnostuksella edelleen jatkaamaan. Ikkunapuitteet irrotetaan ja kunnostetaan. Karmit kunnostetaan paikalla ja ikkunoiden tiiveys varmistetaan uusimalla tiivistysmateriaalit. Laajennusosan ikkunavälien puurakenteet eristeineen uusitaan tuulettuvalla rakenteella.

Ulko-ovet kunnostetaan ikkunoita vastaavalla tavalla. Yksi kellariin johtava, aiemmin uusittu huonokuntoinen metalliovi korvataan uudella.

Laajennusosassa sijaitsevien lasitiilikenttien rikkoontuneet lasitiilet korvataan mahdollisimman samanlaisilla joko käyttämällä purkukohteista kierrätettäviä lasitiiliä tai tarvittaessa hankkimalla uudet. Kenttien puurungot ja lasitiilien saumat uusitaan.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan edustajia.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 8 600 000 euroa (970 euroa/brm²) heinäkuun 2024 kustannustasossa.

Merkittävin kustannuksia nostava kokonaisuus ovat vesikattotöiden yhteydessä toteutettavat, aiemmissa vesivahingoissa vaurioituneiden yläpohjarakenteiden uusimiset ja niiden edellyttämät ilmanvaihtotyöt. Työmaan vaikean sijainnin aiheuttamiin kustannuksiin varaudutaan korotetuilla hankevarauksilla.

Tilakustannus käyttäjälle



Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 1 828 544 euroa/vuosi (21,80 euroa/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 6 991 htm².

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

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

Hankkeen rahoitus

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

Työväenopiston toimintaa siirretään tarvittavilta osin vaihteittain väistötiloihin vesikaton ja julkisivujen perusparannuksen ajaksi. Väistötiloiksi on suunniteltu osoitteessa Pengerkatu 5 sijaitsevaa ja Kallion lukioden käytöstä vapautuvaa Taidetaloa sekä tarvittavilta osin työväenopiston muita ja kaskon vuokrauksessa jo olevia toisia toimipisteitä.

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 perusteella yhteistyössä kympin ja kaskon kesken.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan tilat-palvelulla, joka vastaa myös kiinteistön ylläpidosta.

Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen alkaa 5/2025, työt toteutetaan kolmessa vaiheessa ja kokonaisuus on valmiina 12/2026.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten



03.10.2024

Asia/6

alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa, on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, Helsingin työväenopisto, vk ja js peruskorjaus 240916
- 2 Hankesuunnitelman liitteet, Helsingin työväenopisto, vs ja jk pk 240916

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp
Kasko