



20.04.2023

Asia/4

§ 33

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2023-000829 T 10 06 00

Yrjönkatu 21b, 00100 Helsinki, Pysyvä kiinteistöobjekti: 4450

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kampissa osoitteessa Yrjönkatu 21b sijaitsevan Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen 6.4.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 5882 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 21 860 000 euroa tammikuun 2023 kustannustasossa ehdolla, että kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua ja muuta valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Katri Olli, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33274
katri.oli(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen HS 06.04.2023
- 2 Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen HS 06.04.2023, Liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti



Kulttuuri- ja vapaa-aikatoiminta
Kaupunginmuseo

Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Yrjönkadun uimahallin (valmistunut 1928) toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan asiakkaiden ja henkilökunnan toimintaympäristöä ja turvallisuutta, uusitaan talotekniset ja vedenkäsittelyjärjestelmät sekä parannetaan rakennusfysikaalisia olosuhteita turvallisiin ja terveellisiin toimitiloihin.

Hankkeessa ajanmukaistetaan vedenkäsittely-, lämpö-, käyttövesi- ja ilmanvaihtojärjestelmät, sähkötekniset järjestelmät sekä korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja ovet huomioiden rakennuksen suojeluarvot. Pesu- ja saunatilojen pintarakenteet ja vedeneristykset uusitaan. Toiminnallisuutta parannetaan siirtämällä henkilökunnan sosiaalilat kellarista ja 1. kerroksesta kolmanteen ja neljänteen kerrokseen sekä organisoimalla pääsisäänkäynnin järjestelyt uudelleen. Hankkeen yhteydessä korjataan allastilojen alkuperäisten seinälaattojen vauriot ja kiinnitykset alustaansa. Lisäksi korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita ja vesikaton tasakattoalueet.

Uimahallirakennuksessa on vuosikymmenten aikana tehty erilaisia muutostöitä. Kuudennen kerroksen tanssisali (ent. tenniskenttä) vesikatto- ja permantorakenteineen korjattiin vuonna 1990 edellisvuotisen tulipalon jälkeen. Vuosina 1988 - 2000 tehtiin kokonaisvaltainen perusparannus kellarista viidenteen kerrokseen. Tuolloin mm. uusittiin altaiden vedeneristykset laatoituksineen.

Tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä pois lukien 4. - 7. kerroksien järjestelmät. Rakennusteknisesti rakennus on ikäistään vastavassa kunnossa. Sisäilmaongelmista ei ole raportoitu.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa mm. seuraavia Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2024 tavoitteita, jotka on kerrottu tarkemmin hankesuunnitelmassa:

Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua
- Kunnostetaan olemassa oleva liikuntarakennus.

Taide ja kulttuuri ovat hyvän elämän mahdollistajia
- Hankkeessa huomioidaan ns. prosenttitaide.



Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki

- Esteettömyyttä ja saavutettavuutta parannetaan sekä lisätään rakennukseen sukupuolineutraaleja wc-tiloja.

Toimiva ja kaunis kaupunki

- Suunnittelussa on huomioitu kulttuurihistoria, arkkitehtuuri ja muut suojeluarvot.
- Uimahalli kutsuu eri-ikäisiä ja eritaustaisia ihmisiä kohtaamaan kaupungissa läpi vuoden ja tekee mahdolliseksi viipymisen ja oleilun.

Helsinkiläisten hyvinvointi ja terveys paranevat

- Liikuntaa palvelevia tiloja parannetaan ja eri-ikäiset palvelujen käyttäjät otetaan paremmin huomioon.

Vastuullinen talous kestävän kasvun perustana

- Hankkeessa suunniteltavat energiaratkaisut on valittu perustuen edullisimpiin elinkaarikustannuksiin.

Henkilöstölle vetovoimainen Helsinki

- Henkilökuntaa on osallistettu uusien tilojen suunnitteluun.
- Henkilökunnan työskentely-, tauko- ja sosiaalityö parannetaan.

Hankkeesta on laadittu 6.4.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan sekä kulttuuri- ja vapaa-aikatoimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaavoituksen, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kulttuuri- ja vapaa-aikatoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Yrjönkadun uimahallin perusparannus

Alueella on 28.8.1836 voimaan tullut asemakaava (tunnus 461). Kaava määrittelee vain tontin rajat ja asuinkäytön.

Yrjönkadun uimahalli sijoittuu Yrjönkadun varrelle ns. sisämutkaan Hotelli Tornia vastapäätä ja on jäänyt kauppakeskus Forumin laajennuttua sen ”syleilyyn” siten, että katujulkisivua on noin 8 m. Uimahallin julkisivu on osa kaupunkirakennetta ja paikalle löytäminen on haasteellista. Rakennuksessa on uimahallitoiminnan lisäksi tarjolla erilaisia liikunta- ja palveluja sekä toimistotiloja.



Rakennus on kulttuurihistoriallisesti sekä rakennushistoriallisesti merkittävä. Se oli vuosikymmeniä Suomen ainoa julkisessa käytössä ollut uimahalli. Uimahallin on suunnitellut arkkitehti Väinö Vähäkallio ja se vihittiin käyttöön 4.6.1928. Uimahalliin liittyi ulkomaisten esikuviansa tapaan kylpylätoimintaan kuuluvia palveluja.

Hankesuunnitteluvaiheen alussa rakennuksessa tehtiin laajasti erilaisia kuntotutkimuksia ja selvityksiä. Rakennushistoriallinen selvitys päivitettiin 1990-luvulta tähän päivään. Rakennuksesta laadittiin myös rakennehistoriallinen selvitys rakenteisiin kohdistuneista erilaisista muutoksista, joista tärkein on neljännen ja viidennen kerroksen välisen aukon ummistaminen 1950-luvulla. Tilassa toimi tuolloin ravintola.

Asemakaavamuutos on tekeillä ja siihen tulee sisältymään vahva suojeluvelvoite. Sisätiloissa suojelu kohdistuu erityisesti yleisön sisäänkäyntitiloihin sekä ison ja pienen altaan allastiloihin ja niiden oheistiloihin. Suojeluvelvoite on määritetty Helsingin kaupungin museon lausunnossa vuodelta 1990 sekä muistiossa 7.11.1990 Yrjönkatu 21b:n suojelusta. Alueella on voimassa rakennuskielto 11.10.2024 saakka.

Ainoa toiminnallinen tilamuutos tehdään siirrettäessä henkilökunnan puku- ja pesutilat kellarista 4. kerrokseen ja taukotilat 1. kerroksesta 3. kerrokseen. Kellarissa vapautuviin tiloihin tulee uusi IV-konehuone ja 1. kerrokseen sähkökeskus. Muutoin tilojen käyttötarkoitukset säilyvät ennallaan.

Uimahallin vedenkäsittelylaitteistot ja huoltotilat sijaitsevat alemmassa kellarikerroksessa.

Varsinaisia uima-allastiloja lukuun ottamatta muiden märkätilojen pintarakenteet uusitaan vedeneristyksiä myöten.

Rakennusvalvontaviranomaisen kanssa on sovittu, että tässä kohteessa voimassa olevista talotekniikan määräyksistä voidaan joustaa, koska kohdetta käsitellään kuin suojeltua rakennusta. Talotekniikkaa parannetaan siellä missä se on mahdollista. Ilmanvaihtuvuutta tehostetaan nykyisen kokoissa kanavissa.

Hankesuunnitteluvaiheen aikana selvitettiin näkemis-, kuulemis- ja liikkumisympäristön esteettömyyden parantamiskeinoja ja palvelupolkuja. Toiseen kerrokseen pääsyä helpotetaan ja laajennetaan nykyistä LE-wc:tä erilliseksi yksityiseksi puku- ja pesutilaksi. Altaiisiin pääsyä ei pystytä erikseen järjestämään, koska markkinoilla tarjolla olevista tasonostimista ja allasnostimista ei löytynyt soveltuvaa järjestelmää tähän kohteeseen.



Hankkeessa tutkittiin energiatehokkuuden parantamista ja liki ainoana soveltuvana keinona päädyttiin lämmöntalteenottoon suihkujen jätevedestä.

Piha-alueella ei tehdä uudelleenjärjestelyjä.

Pysäköintipaikkoja ei tontilla ole. Yrjönkadun uimahalli on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 29.3.2022 hyväksynyt Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen tarveselvityksen.

Hankkeen tarpeellisuus

Rakennuksessa on edellisen kerran tehty korjaustöitä 6. ja 7. kerroksessa vuonna 1990 tulipalon jäljiltä. Muut kerrokset korjattiin 1998 - 2000.

Tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä. Rakennusteknisesti rakenteet ovat ikäistään vastaavassa kunnossa. Sisäilmaongelmista ei ole raportoitu.

Uimahallien tilaajan ohjeen mukaan uimahallien korjaus sykli on noin 20 vuotta tekniikan ja pintarakenteiden elinkaarella. Tämän hankkeen rakennustöiden alkaessa korjaus sykli ylittyy 4 vuodella. Altaiden vedeneristykset on uusittu 1998 - 2000 remontissa ja tehtyjen tutkimusten mukaan korjaus on onnistunut ja uusimistarvetta ei ole tässä remontissa.

Uuden kemikaalilainsäädännön vuoksi kellarissa olevat vedenkäsittelykemikaalit on säilytettävä erillisissä palo-osastoiduissa tiloissa.

Hankkeen tavoitteena on palvella nykyistä laajemmin kaikkia kaupunkilaisia sekä vastata suureen liikunnan aktivointitarpeeseen. Uimahalli sijaitsee keskeisellä paikalla ja on erittäin suosittu. Uimahallissa vierailee vuosittain noin 160 000 asiakasta. Päivittäinen kävijämäärä vaihtelee 300 - 800 asiakkaan välillä.

Tällä hetkellä palveluita pystytään tarjoamaan vain rajalliselle asiakaskunnalle. Toimintojen uudelleen järjestely mahdollistaa monipuolisemman palvelun. Myös erityisryhmät ja ikäihmiset hyötyvät, kun asiointi helpottuu. Palvelujen helppokäyttöisyyttä ja saavutettavuutta parannetaan niin, että esim. sisäänpääsy uimahalliin voi jatkossa tapahtua automaattisesti kortinlukijan avulla.

Lausunnot



Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta ja kaupunginmuseolta.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen laajuus on 5 882 brm², 4 664 htm², 3 758 hym². Rakennuksen tilavuus on 24 184 m³.

Uimahallin ja liikuntapalvelujen käytössä olevien tilojen laajuus on 4 701 brm², 3 624 htm², 2 753 hym².

Ulosvuokrattujen toimistotilojen laajuus on 1 181 brm², 1 040 htm², 1 005 hym².

Rakennuskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 21 860 000 euroa tammikuun 2023 kustannustasossa (3 716 euroa/brm²).

Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritelty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on uimahallin osalta 998 485 euroa/vuosi (22,96 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 21,12 euroa/htm²/kk). Neliövuokran perusteena on 3 624 htm². Nykyinen sisäinen kokonaisvuokra on 774 020 euroa/vuosi (18,21 euroa/htm²/kk).

Uimahallin toiminnan ulkopuolelle jää 1 040 htm² ulosvuokrattavaa toimistotilaa, jonka osalta hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 286 403 euroa/vuosi (22,96 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 21,12 euroa/htm²/kk). Tällä hetkellä toimistotiloille ei ole tiedossa kaupungin omaa jatkokäyttöä. Jos tilat vuokrataan kaupungin ulkopuoliselle toimijalle, vuokra määräytyy markkinahintaisesti.

Vuokralaskelma on teknisenä liitteenä.

Väistötilat

Väistötilatarvetta ei ole.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023 - 2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 20 000 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2023 - 2025.



20.04.2023

Asia/4

Hankkeen edellyttämä 21 860 000 euron rahoitustarve huomioidaan vuosien 2024 - 2033 rakentamishjelmassa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapaikkapalvelut.

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa maaliskuussa 2024 ja työt valmistuvat joulukuussa 2025.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Katri Olli, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33274
katri.oli(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen HS 06.04.2023
- 2 Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen HS 06.04.2023, Liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1	Esitysteksti
Kulttuuri- ja vapaa-aikatoiminta	Esitysteksti
Kaupunginmuseo	Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginhallitus