



07.01.2025

Asia/13

## § 13

### Helsingin työväenopiston rakennuksen julkisivujen ja vesikaton peruskorjauksen hankesuunnitelma (Opistotalo, Helsinginkatu 26, Kallio)

HEL 2024-009175 T 10 06 01

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi osoitteessa Helsinginkatu 26 sijaitsevan Helsingin työväenopiston rakennuksen julkisivujen ja vesikaton peruskorjauksen 16.9.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että hankkeen laajuus on noin 8 866 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 600 000 euroa heinäkuun 2024 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

#### Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716  
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma\_Helsingin työväenopisto\_vk ja js peruskorjaus\_240916

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankkeen tausta ja tarpeellisuus

Helsingin työväenopiston Opistotalossa Kalliossa järjestetään aikuisille suunnattua opetusta toteuttamalla noin 615 kurssia noin 6 400 asiakkaalle. Opistotaloon on sijoitettu opiston hallinto, avoin yliopisto-opetus sekä opetuksen kehittämis- ja suunnitteluyksikkö, kirjasto ja av-keskus. Opistotalolla työskentelee päivittäin 35 päätoimista työntekijää ja opetuksesta huolehtivat valtaosin tuntipalkkaiset opettajat. Opetusta on 23 luokassa, Viipuri-salissa sekä juhlasalissa. Toimintaa rakennuksessa on arkisin ja viikonloppuisin. Kirjastossa, avoimen oppimisympäristön ti-



lassa Ainossa, Oppiskahviossa ja Opistotalon muissa tiloissa vierailee päivittäin yli tuhat opiskelijaa ja asiakasta.

Hankkeessa on kyse kuntotutkimuksiin perustuvasta Opistotalon perusparannuksesta. Opistorakennuksen ulkovaippa (vesikatot ja julkisivujen pinnoitteet, ikkunat ja ovet) ovat merkittävältä osin teknisen käytöikänsä päässä ja kunnostuksen tarpeessa. 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. Rakennuksessa on aiemmin tehty vuonna 2010 valmistunut perusparannus, jossa on uusittu talotekniikka ja parannettu toiminnallisuutta.

Hankkeessa toteutetaan rakennuksen ulkovaippaan liittyvät toimenpiteet, jotka eivät kuuluneet edelliseen perusparannushankkeeseen sekä tehdään vesikatto- ja julkisivutöihin liittyviä korjauksia, jotka on luonteva toteuttaa silloin, kun rakenteita on avattu ja työmaa sääsuojattu. Peruskorjauksella varmistetaan rakennuksen ulkovaipan tekninen toimivuus ja turvallisuus.

Rakennuksen välttämättömän peruskorjauksen tarpeen on määrittänyt kaupunkiympäristön toimiala kuntotutkimusten ja katselmointien perusteella, jonka vuoksi tarveselvitystä ei ole tuotu kasvatusta- ja koulutuslautakunnan päätettäväksi. Kaupunginhallituksen 11.12.2023 § 752 hyväksymien Tilahankkeiden käsittelyohjeiden kohdan 7.3 mukaan teknisissä välttämättömissä korjaushankkeissa rakennuksen teknisen kunnan tai esimerkiksi sisäilmaongelman korjaamiseksi, tilat-palvelu valmistele hankepäätöksen päätöksentekorajojensa mukaisesti, eikä käyttäjä tee erillistä tarvepäätöstä.

Hankkeesta on laadittu 16.9.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön ja kasvatusta- ja koulutusta- toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuuseon ja rakennusvalvonnan edustajia.

## Hankesuunnitelma

Hankkeessa peruskorjataan Kalliossa osoitteessa Helsinginkatu 26 sijaitsevan Helsingin työväenopiston rakennuksen eli Opistotalon vesikatot ja julkisivut sekä kunnostetaan ikkunat ja ovet.

Hankkeen yhteydessä korjataan myös aiempien vesikattovuotojen ja vesivahinkojen aiheuttamia vaurioita yläpohjassa. Sisätiloihin ei kohdistu tila- tai toiminnallisia muutoksia.



Työväenopiston vanha osa on valmistunut vuonna 1927 ja laajennusosa vuonna 1957. Rakennuksen vanha osa sijaitsee aivan Helsinginkadun varressa. Laajennusosa sijoittuu vanhan osan taakse Alppirinteeseen.

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. Rakennuksen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot asettavat erityisvaatimuksia peruskorjauksen toteutukselle. Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1.

Rakennuksen nykyiset hakasaumatut peltivesikatot on toteutettu ilman aluskatetta. Vesikatoissa on ollut vuotoja ja ne on käsitelty vain väliaikaisella pinnoitteella lisävuotojen ehkäisemiseksi. Vesikatto uusitaan kaupunkikuvallisesti nykyistä vastaavalla konesaumatulla peltikatolla.

Vesikattotöiden yhteydessä uusitaan rakennuksen vanhan osan ullakon betonirakenteinen palopermanto ja sen alapuoliset vaurioituneet muottilaudat sekä poistetaan vesikattovuodoissa vaurioituneet turveriesteet ja korvataan ne kivivillaeristeellä. Laajennusosan ullakon betonilattiaa eristeineen puretaan vesivahingossa vaurioituneilta osin ja korvataan uudella. Yläpohjarakenteiden uusimisella pienennetään sisäilmariskejä ja parannetaan rakenteiden lämmöneristävyyttä.

Vanhan osan teknisen käyttöikänsä päässä olevat julkisivujen rappaukset uusitaan kokonaan ja laajennusosan julkisivujen yksittäisiä vauriokohtia korjataan. Julkisivut maalataan kauttaaltaan. Laajennusosan kolmen pienen parvekkeen betonirakenteet uusitaan ja yksittäinen suurempi parveke korjataan. Kaiteet, ikkunat ja ovet kunnostetaan. Laajennusosan ikkunavälien puurakenteet eristeineen uusitaan tuulettuvalla rakenteella. Laajennusosan lasitiilikenttien puurungot ja lasitiilien saumaukset uusitaan. Rikkoontuneet lasitiilet korvataan mahdollisimman samanlaisilla joko käyttämällä purkukohteiden lasitiiliä tai uusia.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan edustajia.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Henkilöstön osallistaminen

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.



## Hankkeen laajuus

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

Hankkeen laajuus on noin 8 866 brm<sup>2</sup> ja 6 991 htm<sup>2</sup>.

## Kustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 8 600 000 euroa (970 euroa/brm<sup>2</sup>) heinäkuun 2024 kustannustasossa.

Merkittävimmät kustannuksia nostavat korjaustoimenpiteet ovat vesikattotöiden yhteydessä toteutettavat, aiemmissa vesivahingoissa vaurioituneiden yläpohjarakenteiden uusiminen ja niiden edellyttämät ilmanvaihtotyöt, työmaan vaikea sijainti sekä rakennuksen historialliset ja suojeluarvot.

## Kustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 1 828 544 euroa vuodessa (21,80 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 6 991 htm<sup>2</sup>.

Nykyinen sisäinen kokonaisvuokra on 1 639 860 euroa vuodessa(19,55 euroa/htm<sup>2</sup>/kk).

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

## 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.

Hanketta on mahdollista viedä eteenpäin talonrakennushankkeisiin vuodelle 2025 varattujen määrärahojen puitteissa. Vuoden 2026 talousarvion valmistelun yhteydessä päivitettävässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa otetaan huomioon hankkeen toteutuksen edellyttämä määrärahavarausten nousu esimerkiksi muiden hankkeiden aikataulujen uudelleen ohjelmoinnilla.

## Hankkeen toteutus ja aikataulu



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

Rakentaminen alkaa 5/2025 ja peruskorjaus on valmis 12/2026.

#### Väistötilat

Työväenopiston Opistotalon toimintaa siirretään tarvittavilta osin vaiheittain väistötiloihin vesikaton ja julkisivujen perusparannuksen ajaksi. Väistötiloiksi on suunniteltu osoitteessa Pengerkatu 5 sijaitsevaa ja Kallion lukiodien käytöstä vapautuvaa Taidetaloa sekä tarvittavilta osin työväenopiston muita sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan 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 kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kesken.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 29.10.2024 § 300 antanut puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, kustannusseurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta.

Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan ja kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen mukaan kaupunginhallitus päättää muun muassa tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

#### Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716  
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma\_Helsingin työväenopisto\_vk ja js peruskor-



07.01.2025

Asia/13

jaus\_240916

## Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet, Helsingin työväenopisto, vs ja jk pk 240916

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

## Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 29.10.2024 § 300

HEL 2024-009175 T 10 06 01

### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 16.9.2024 päivätystä Kalliossa osoitteessa Helsinginkatu 26 sijaitsevan Helsingin työväenopiston Opistotalon vesikaton ja julkisivujen peruskorjauksen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannuseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

### Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Harri Korhonen

### Lisätiedot

Molly Ekholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 33257  
molly.ekholm(a)hel.fi



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.10.2024  
§ 112

HEL 2024-009175 T 10 06 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti 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 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 600 000 euroa heinäkuun 2024 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

03.10.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

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