

LOPPURAPORTTI

Tilaaja	Helsingin seurakuntayhtymä /kiinteistöosasto Kolmas linja 22 B 00530 Helsinki
Hankkeen nimi ja numero	Korkeavuorenkatu 10, 3. kerroksen muutostyö 2008589
Raportointijakso	Hankkeen aloituksesta valmistumiseen 15.12.2024
Hankkeen vetäjä	Helena Kajala
Hankkeen laajuus	Muutosala yhteensä 699 brm2
Hankkeen hyväksytty kustannusarvio	2.935.974,00 euroa (sis. alv 24 %)

HANKKEESTA HALLINNOSSA TEHDYT MERKITTÄVIMMÄT PÄÄTÖKSET

YKN 21.6.2021 § 129	Suunnittelutyön valinta
YKN 1.9.2021 § 161	Rakennuttamis- ja valvontakonsultin valinta
YKV 10.3.2022 § 119	Enimmäiskustannusarvion hyväksyminen
YKN 2.11.2023 § 320	Rakennusurakoitsijan valinta

HANKKEEN TOTEUTUS

Lyhyt yleiskuvaus hankkeesta

Arkkitehti Albert Nybergin suunnittelema asuinkerrostalo osoitteessa Korkeavuorenkatu 10 (Johanneksenkuja 2) on valmistunut 1930. Kohteen asemakaava on määritelty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa seurakunnallista toimintaa palvelevia tiloja.

Rakennuksessa on 6 kerrosta sekä lisäksi kellari ja ullakkokerros. Laajempia korjauksia on tehty vuosina 1971 ja 1978 sekä peruskorjaus 1999-2001.

Porrashuoneita on viisi: A – E, joissa kussakin on hissi. Ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa on seurakunnallisia tiloja, mukaan lukien seurakuntasalit, sekä liiketiloja. Ylemmissä kerroksissa on asuinhuoneistoja.

Kolmannen kerroksen toimitilat olivat aiemmin seurakunnan käytössä. Muutostyö tuli mahdolliseksi, kun seurakunta luopui tiloista. Tilojen käyttötarkoitus muutettiin, ja niihin rakennettiin yhdeksän uutta asuntoa. Muutostyön valmistuttua talossa on yhteensä 33 asuntoa.

Tehdyt korjaustoimet

Korjaustöiden alkaessa seurakunnan toimitilat purettiin kaikilta osin talotekniikka mukaan lukien.

Uusiin asuntoihin rakennettiin tarvittavat keittiö-, kylpy-, eteis- ja huonetilat. Huoneistot erotettiin toisistaan suunnitelmissa esitetyillä palo-osastoiduilla ja ääntä eristävillä rakenteilla (EI60 / 55dB). Uusiin asuntoihin toteutettiin koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä ja jäähdytys. Vanhojen lämmityspatterien tilalle asennettiin tehokkaammat mallit. Huoneistoihin asennettiin vesimittarit ja märkätiloihin mukavuuslattia- ja lämmitys.

Uusien asuntojen porrashuoneiden kerrostaso-ovet sekä Johanneksenkujan ja Korkeavuorenkadun puoleiset sisäikkunat uusittiin nykymääräykset täyttäväksi. Uusimistyö toteutettiin puusepäntyönä jäljitellen ovien ja ikkunoiden alkuperäistä ilmettä sekä hyödyntäen olevat vanhat heloitukset. Alkuperäiset väliovet ja listat kunnostettiin ja asennettiin uudelleen asuntoihin.

Liittyviä korjaustöitä tehtiin ullakolla, kellarissa sekä porrashuoneissa. Ullakolla sijaitsevan yhteisen saunaosaston ilmanvaihtokone uusittiin. D- ja E-porrashuoneet laajennettiin 3. kerroksessa. Laajennusosien seinä-, katto- ja lattiarakenteet toteutettiin alkuperäisten porrashuoneiden kaltaisiksi.

Hankintamenettely, urakkamuoto ja maksuperusteet

Kyseessä oli kertaluonteinen erillishankinta. Kansallisen kynnysarvon ylittävän hankinnan kilpailutus toteutettiin voimassa olevan puitejärjestelysopimuksen osa-alueen Rakennustekniset työt sisäisenä minikilpailutuksena sähköisesti Cloudia-järjestelmällä. Tarjouksen valintaperusteena oli halvin hinta.

Urakka toteutettiin kokonaisurakkana. Maksuperusteena oli urakkasuoritukseen sidottu maksuerätaulukko.

Hankkeen riskit

Hankkeen riskejä kustannuksiin arvioitiin etukäteen mm. sijainti keskustassa, hankkeen tekninen laajuus, rakenteiden kunto, ääneneristävyys, paloturvallisuus, sijainti rakennuksen keskikerroksessa ja mahdolliset viranomais- ja suojelukäytännön toimenpiteet.

Riskeihin varauduttiin ennakkoon, joten yllättävilä kustannusriskeiltä vältyttiin.

AIKATAULU

Hanke toteutui urakkasopimuksen mukaisessa ajassa 1.1.-15.12.2024.

KUSTANNUKSET

Toteutunut lopullinen kokonaiskustannus oli 2.845.668,00 euroa (sis. alv 25,5 %)

Hyväksytty enimmäiskustannusarvio/budjetti oli 2.935.974,00 euroa (sis. alv 24 %)

Arvolisäveron nousu 25,5 %:iin 1.9.2024 lähtien, korotti toteutunutta kokonaiskustannusta 22.789,15 euroa. Hyväksytty enimmäiskustannusarvio ei tämän johdosta ylittynyt.

YHTEENVETO JA LOPPUPÄÄTELMÄT

Lopputuloksena saatiin yhdeksän uutta, hyvin varustettua asuntoa vuokramarkkinoille.

Saavutimme asetetut tavoitteet; laadukkaan lopputuloksen sopimuksen mukaisessa aikataulussa asetetun enimmäiskustannusarvion puitteissa.

Toteutus oli myös ympäristö- ja hiilineutraaliustavoitteiden mukaista (mm. rakennusosien uusiokäyttö ja eristeiden lisääminen energiatehokkuuden parantamiseksi).

Rakentamisen toteutukseen saatiin poikkeamia rakennusmääräyksiin, jotka edesauttoivat suunnitellun mukaisten uusien asuinhuoneistojen rakentamisen. Joustoa saatiin mm. asuinhuoneiden luonnonvalon määrään, ulkoseinärakenteiden lämmöneristysvaatimukseen, askeläänitasoihin, ääniolosuhteisiin, esteettömyyteen ja E- ja D- porrashuoneiden savunpoistoon.

Hanke toteutettiin esteettömyyselvityksen mukaisesti, jossa asuntojen sisätilat toteutettiin esteettömiksi. Kadulta porrashuoneisiin siirtymiseen on varattuna irrallisia luiskia.



Valokuvia toteutuksesta.

Helsingissä 6.3.2025

Helena Kajala
projektipäällikkö

LIITTEET

Kustannus seurannan loppuraportti