

**119 § Korkeavuorenkatu 10, 3. kerroksen toimistotilojen muutos asuinhuoneistoiksi, enimmäiskustannusarvion hyväksyminen ja yhteisen kirkkoneuvoston valtuuttaminen päättämään urakoitsijavalinnasta**

**Päätösehdotus**

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että tämä

- 1) päättää hyväksyä hankkeen ennakkosuunnittelun mukaisen pohjaratkaisun ja toteutettavan korjaus- ja muutostyöhankkeen enimmäiskustannusarvion liitteen erittelyn mukaisesti,
- 2) valtuuttaa yhteisen kirkkoneuvoston valitsemaan korjaus- ja muutostyölle urakoitsijan ja käynnistämään korjausrakennustyöt, kun edellytykset lupien ja rahoituksen puolesta ovat kunnossa,
- 3) valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan tarvittavat sopimukset ja tekemään asiakirjoihin tarvittaessa pieniä tai teknisluontoisia muutoksia,
- 4) päättää vuokrata tilat markkinavuokralla,
- 5) tarkastaa välittömästi tätä asiaa koskevan pöytäkirjan pykälän.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Selostus**

**Historiaa**

Arkkitehti Albert Nybergin suunnittelema Korkeavuorenkatu 10 arvokiinteistö on valmistunut vuonna 1930 Johanneksenkirjon viereiselle tontille.

Rakennus sijaitsee Helsingin kantakaupungin Ullanlinnan kaupunginosassa korttelissa 7106 ja tontilla 24. Rakennuksen osoite on Korkeavuorenkatu 10, 00120 Helsinki. Korkeavuorenkatu 10:n ympäristö koostuu suurimmaksi osaksi tehokkaasti rakennetuista asuin- ja liikerakennusten muodostamista kortteleista. Pohjoispuolelta kortteli rajautuu Johanneksenpuistoon, jonka laidalla kohoava Johanneksenkirko hallitsee näkymää.

Korkeavuorenkatu 10 rakennettiin alun perin seurakuntataloksi, ja se on palvellut tässä käytössä koko ajan. Rakennuksessa on tehty vain vähäisiä muutoksia, joten se on säilyttänyt olennaiset historialliset piirteensä. Seurakuntatalo on hyvä esimerkki 1920-luvun kirkollisten rakennusten rakentamisesta. Rakennus sijaitsee pienessä korttelissa, jonka vanhimmat osat ovat peräisin vuodelta 1887 ja uusimmat 1920-luvun lopulta. Läheisyydessä sijaitsee myös 1930-luvun puolivälissä rakennettuja taloja, joten rakennus on osa kerroksista ympäristöä. Rakennuksella on historiallista arvoa, sillä se liittyy kiinteästi Johanneksenkirken historiaan.

### **Nykytilanne**

Asunto Oy Korkeavuorenkatu 10 rakennuksen katutasossa on liiketilaa ja Johanneksen seurakunnan toimitilaa. Toisessa kerroksessa on seurakuntasalituloja. Kolmannessa kerroksessa on toimistotiloja ja kolme asuinhuoneistoa. Talon 4. – 6. kerroksessa on seurakuntayhtymän omistamia asuntoja. Rakennus on kokonaisuudessaan peruskorjattu 2000-luvun alussa. Katutaso ja toisen kerroksen tiloja on uudelleenjärjestelty vuonna 2018 Johanneksen seurakunnan toiminnan mukaisiksi. Toimintakulttuurin muutoksen myötä ja tilasäästöjen saavuttamiseksi tiloissa toimineet seurakunnat luopuivat myös kolmannen kerroksen seurakunnallisista toimitiloista. Nämä vapautuneet tilat muutetaan asuinhuoneistoiksi, jotka on tarkoitus vuokrata.

As Oy Korkeavuorenkatu 10 hallituksen kokouksessa 14.9.2021 käsiteltiin 3. kerroksen hankesuunnittelua. Hallitus valtuutti kiinteistöosaston valmistelemaan asian sijoitusneuvottelukunnan ja yhteisen kirkkoneuvoston päätöksentekoon. Sijoitusneuvottelukunta puolsi käsittelyssään 9.2.2022 hankkeen viemistä toteutukseen. Käsittelyssä mukana ollut hankkeen kassavirtalaskelma perustuu suunniteltujen asuntojen vuokrauksen osalta markkinahintaan.

Muutostyön hankesuunnittelu käynnistettiin kesällä 2021. Lähtökohtana oli selvittää hanketta koskevat suojelumääräykset sekä sopia rakennushistoriallisista tavoitteista yhdessä viranomaisten kanssa. Hankkeen edetessä on selvitetty rakennuksen toimivuutta ja tilojen kuntoa mm. rakenneavauksin. Hankkeen laajuutta, laatua, kustannuksia ja aikataulua on kartoitettu, sekä määritetty hankkeen toteutustapa teetettävillä selvityksillä ja tutkimuksilla.

Hankkeeseen laaditut selvitykset ja ehdotussuunnittelu on saatu vaiheeseen, jolla hankkeen kokonaiskustannusarvio on saatu laadittua. Rakennusosa-arvio on laadittu Helsingin hintatasoon (1/2022) Talonrakennuksen kustannustietokirjan mukaisella menettelyllä Taku-2021 Kustannustieto-ohjelmaa hyväksikäyttäen. Käytetty Haahtela-indeksi on 112,0 rakennuskustannusindeksin ollessa 114,1 (2015 = 100). Rakennuttajan kustannukset ja TATE-kustannukset on huomioitu tavoitehintaperusteisesti. Rahoituskustannuksia, rakennusaikaisia korkokuluja ja kiinteistön kustannuksia ei ole huomioitu laskelmaan. Lisäksi varaudutaan käytössä olevien suunnitelmien puutteellisuuteen tai poikkeavuuteen verraten aiemmin suoritettuihin toteutuksiin.

Vuoden 2022 talousarviossa on Korkeavuorenkadun investointihankkeeseen varauduttu 1,450 M€ määrärahalta. Hankesuunnittelun ja selvitystyön edetessä on hankkeen valmistumisaikataulu tarkentunut ja siirtynyt toteutettavaksi vuosien 2022-2023 aikana. 2023 talousarvioon varaudutaan lisämäärärahalta hankkeen enimmäiskustannusarvion mukaisesti.

### **Erityisiä huomioita**

Museoviranomaisen ohjeistusta saatiin mm. olevien rakenteiden, kerrostaso-ovien, ikkunoiden, ikkunapenkkien ja -smyygien sekä patterisyvennysten säilyttämiseen. Myös alkuperäisiä rakennusosia, jos niitä löytyy esim. kattolistoitukset, maalaukset ja kattopinnat ohjeistettiin säilytettäväksi. Suositeltiin väritutkimusta kastekappelin ja alttarialueiden osalle, sekä koko rakennuksen osalta rakennushistoriallisen selvityksen teettämistä.

Rakennusvalvontaviranomaisen kanssa on käyty ennakkoneuvottelu ja saatu tarkennuksia korjausrakentamisen edellytyksille mm. rakennuksen ääniympäristö, esteettömyys, terveellisyys ja turvallisuus sekä hyväksyntä edetä hankkeen kanssa ja laittaa rakennuslupa vireille.

### **Esteettömyys**

Tulevien uusien asuinhuoneistojen tilat ovat mitoitukseltaan suunniteltu esteettömyyden vaatimusten mukaisiksi. Kaikissa porrashuoneissa on hissit, porrashuoneet eivät kaikilta osin ole esteettömiä.

### **Meluntorjunta ja ääniolosuhteet**

Ääniolosuhteet on kartoitettu alustavalla tutkimuksella ja saatu lähtötiedot huoneistojen äänitekniselle suunnittelulle. Ääneneristävyyttä Korkeavuorenkadun puolelta voidaan parantaa tutkimalla voiko ikkunoihin lisätä lasia tai tiivistää tms.

### **Hiilineutraalius ja energiatehokkuus**

Muutostyö, jolla rakennuksessa vuodesta 2018 tyhjiään olleita tiloja muutetaan vuokrattaviksi asuinhuoneistoiksi, tukee hiilineutraaliuden toteutumista teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti. Tilat tulevat tehokkaaseen käyttöön hyödyntäen jo olevaa lämmitysjärjestelmää ja rakennettua talotekniikkaa. Materiaalivalinnat, uusittavat vesikalusteet ja talotekniikkalaitteistot valitaan huomioiden näiden energiatehokkuus. Rakennuksen lämmitysmuoto on kaukolämpö ja lämmönjakojärjestelmä on vesikiertoinen patteriverkosto.

Autopaikkoja tontilla on A- ja D –portaiden edessä yhteensä 10 kpl, jotka kaikki ovat varattuja asuinhuoneistoille. Talon sisäpihalla ei ole yhtään autopaikkaa. Hankkeessa ei tarvitse esittää lisää autopaikkoja.

Polkupyörille on erillinen ulkoiluvälinevarasto, jonne on käynti sisäpihan puolelta. Kesäisin piha-alueelle on sijoitettuna erilliset pyörätelineet.

Asuinhuoneistojen lisääntyessä huomioidaan mahdollinen jätekuorman lisääntyminen. Sisäpihalla on taloyhtiön erillinen jätekatos.

## Lapsivaikutuksen arviointi

Hankesuunnitelmasta esiin nousseita huomioita, jotta lapsivaikutusten arviointi voidaan ottaa huomioon päätöksiä tehtäessä.

- Muutosalueen toimistotilat ovat olleet pois käytöstä vuodesta 2018 lähtien.
- Valmistuttuaan hanke tarjoaa huoneistoja vuokrattaviksi pienestä yksiöstä suurempaan perheasuntoon. Eri kokoisia asuntoja eri elämäntilanteisiin.
- Rakennuksessa on seurakunnan käytössä tiloja, joissa se järjestää toimintaa eri käyttäjäryhmille mm. lapsiperheille ja vanhuksille.
- Kellaritiloissa on partio- ja kerhotiloja, joissa on tarjolla erilaista toimintaa lapsille ja nuorille.
- Rakennuksen sisäpihalla on lapsille leikkialue jossa mm. hiekkalaatikko. Sisäpiha on turvallinen paikka leikkiä.
- Ullanlinna asuinalueena tarjoaa hyvät lähipalvelut ja josta kulkuyhteydet ovat erinomaiset. Lapsiperheille tarjolla runsaasti palveluita päivähoidon ja opetuksen eri asteilla.

Huomiot on kirjattu yhteistyössä hankekehitysyksikön päätösten valmistelijoiden ja yhteisen seurakuntatyön lapsiasiahenkilöiden kanssa. Arviointi toimii ennakoarvioinnin välineenä, ja tulee olla osana päätöksen tekoa. Ennakoarviointia tehdään, jotta päätösten vaikutukset olisivat mahdollisimman hyvin tiedossa päätöksiä tehtäessä.

## Liitteet

- 6 Korkeavuorenkatu 10 3.kerros\_hankekehitys\_Sine
- 7 Kustannusseuranta (sis. ALV, €)
- 8 Luonnos 29.11.2021\_A-103-001 Pohjapiirustus 3. Krs\_ neliöt
- 9 Nykytilanne pohjapiirustus 3krs
- 10 Selvitys rakennusosa-arvion laskelmasta

