§ 148
Liikuntamyllyn julkisivun ja ikkunoiden korjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2015-003221 T 10 06 00

Kiinteistökartta 105/678 503, Myllypurontie 1

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Liikuntamyllyn julkisivun ja ikkunoiden korjauksen 3.3.2015 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 21 500 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 988 000 euroa lokakuun 2014 kustannustasossa ehdolla, että liikuntavirasto antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 3.3.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Liikuntavirasto
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Liikuntamyllyn rakennukseen, osoitteessa Myllypurontie 1, on suunniteltu julkisivun ja ikkunoiden korjaus. Hankkeessa uusitaan rakennuksen huonokuntoiset teräsrunkoiset ikkunat kolmilasisiksi

alumiiniprofiili-ikkunoiksi. Paikoin pahasti rapautuneet betoniset julkisivuelementit korjataan ja pinnoitetaan. Vioittunutta vesikattoa korjataan ja siinä yhteydessä lämmöneristystä parannetaan. Hankkeen toteutuksen yhteydessä rakennuksen energiatehokkuus paranee huomattavasti.

Korjauksesta on laadittu 3.3.2015 päivätty hankesuunnitelma tilakeskuksen ja liikuntaviraston yhteistyönä. Suunnittelun aikana hanke on esitelty rakennusvalvontavirastossa ja suunnitelmista on pyydetty lausunto kaupunkikuvaneuvottelukunnalta.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset ovat nähtävinä tilakeskuksessa.

Esittelijän perustelut

Liikuntamyllyn rakennus

Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Aarno Ruusuvuori ja se on valmistunut vuonna 1979 Paragon-yhtiöiden painotaloksi (Parate-painotalo). Vuonna 1994 se on siirtynyt Helsingin kaupungin omistukseen. Rakennus on muutettu pääasiallisesti sisäliikuntatiloiksi vuosina 1999 - 2000. Rakennuksen laajuus on 21 500 brm², 20 836 htm².

Rakennuksen pääasiallinen käyttäjä on liikuntavirasto. Lisäksi osaa tiloista vuokrataan Vuotekno Oy:n kautta yksityisille toimijoille. Lähiöteatterilla on käytössään rakennuksessa harjoitustila.

Alueella on voimassa 26.11.2004 vahvistettu asemakaava nro 11241, joka määrittelee tontin urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YU. Asemakaavassa ei ole asetettu rakennukselle suojelutavoitteita.

Rakennuksen alkuperäiset ikkunat ovat umpiolasielementtejä, jotka on ripustettu metallisten koukkujen varaan. Lasien umpio-ominaisuus on hävinnyt, kiinnitykset löystyneet ja tiivistykset heikentyneet. Kiinnityskoukut toimivat kylmäsiltoina, ja kylmäkatkot ovat lähes olemattomia.

Betonisten julkisivuelementtien ongelmana ovat liian lähellä pintaa olevat betoniteräkset sekä betonin karbonatisoituminen. Karbonatisoituneelle alueelle sijoittuvat teräkset ovat ruostuneet ja ruostuessaan rikkoneet betonipintaa. Pahimmin lohjennutta ja muutoin vaurioitunutta betonipintaa on arvioitu olevan noin 20 % betonipinnoista.

Kuntotutkimuksen mukaan vesikaton bitumikermikate tulee uusia osalla kattoa kiireellisesti. Samassa yhteydessä tulee räystäspellitysten löystyneet kiinnitykset uusia.

Rakennuksen sijainti Myllypuron metroaseman vieressä ja ajoneuvoliikenteen solmukohdassa on taannut sille erinomaisen aseman liikuntamahdollisuuksien tarjoajana Helsingissä. Käyttäjämäärän ennustetaan lisääntyvän entisestään, kun Metropolian uusi kampus nousee Liikuntamyllyn eteläpuolelle ja kaavan sallimat uudet asuinrakennukset valmistuvat. Tämä puoltaa rakennuksen kestävää ja kaupunkikuvallisesti harkittua korjaamista.

Julkisivujen korjauksen hankesuunnitelma

Julkisivujen korjauksesta on laadittu 3.3.2015 päivätty hankesuunnitelma tilakeskuksen ja liikuntaviraston yhteistyönä. Hankkeessa uusitaan huonokuntoiset teräsrunkoiset ikkunat kolmilasisiksi alumiiniprofiili-ikkunoiksi. Hankkeen tuloksena ikkunoiden kautta tapahtuvaa lämpöhäviötä pienennetään huomattavasti. Betonipinnat korjataan. Rakennuksen arkkitehtonisen arvon säilyttämiseksi kaikille betonipinnoille on suunniteltu tehtäväksi yhtenäinen pintakäsittely. Vaurioitunut vesikatto uusitaan ja katon lämmöneristystä parannetaan uusittavalla osuudella.

Julkisivujen kokonaispinta-ala noin 5 260 m². Kunnostettava betonipinta-ala on 750 m² sekä korjattavaa vesikattoa on 250 m² ja uusittavaa ikkunaa on noin 900 m², josta kiinteitä ikkunoita 800 kpl, avattavia tuuletusikkunoita 32 kpl ja uusittavia teräs-lasiovia 9 kpl.

Julkisivun alumiinikasettien kiinnitykset on uusittu vuoden 2014 kesän aikana.

Liikuntaviraston lausunto

Tilakeskus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon liikuntavirastolta.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Rakennuksen laajuus on 21 500 brm². Julkisivujen peruskorjaus käsittää koko rakennuksen.

Rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomina yhteensä 1 988 000 euroa (92 euroa/brm²) lokakuun 2014 kustannustasossa.

Vuokravaikutus

Hankkeen toteutuksen jälkeen rakennuksen käyttäjiltä perittävä lisävuokra on 0,62 euroa/htm²/kk. Lisävuokra on laskettu investointikustannusten mukaan 30 vuoden poistoajalla ja 3 %:n tuottovaateella.

Liikuntaviraston lisävuokra on 8 498 euroa/kk eli 101 976 euroa/v. Vuokranmaksun perusteena on 13 707 htm².

Lähiöteatterin kannatusyhdistyksen lisävuokra on 204 euroa/kk eli 2 448 euroa/v. Vuokranmaksun perusteena on 329 htm².

Vuotekno Oy:n aiemmin hallinnoimien tilojen osalta sopimus on neuvoteltavana. Hankkeen kustannus otetaan huomioon uudessa sopimuksessa.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 12.11.2014 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosiksi 2015 - 2024. Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 1,10 milj. euroa siten, että toteutus ajoittuu vuodelle 2015.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 1,99 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamisohjelmaa tarkistettaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on tavoitteena toteuttaa vuoden 2015 aikana. Hankkeen toteutusvastuu on tilakeskuksella. On suunniteltu, että Stara toimii kohteen pääurakoitsijana.

Hankkeen toteutus ei edellytä väistötiloja.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 3.3.2015

Otteet

Ote
Liikuntavirasto

Tilakeskus

Postiosoite
PL 2213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tilakeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
http://www.tilakeskus.fi

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 40380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566