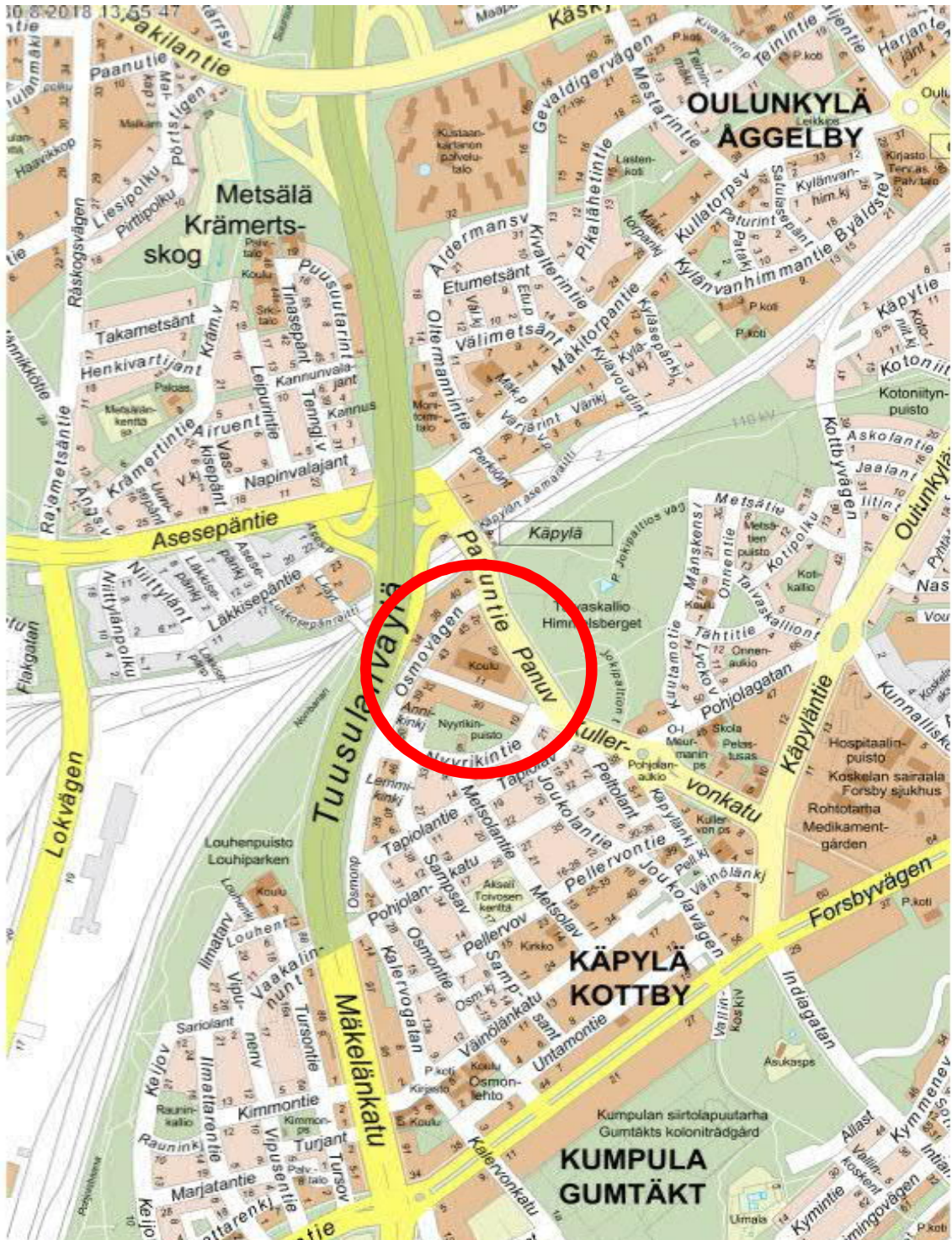


Laboratorioalan koulutuksen keskittäminen Stadin ao Kullervonkatu 11 toimipaikkaan Kullervonkatu 11, 00610 Helsinki



Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Laboratorioalan opetuksen keskittäminen Stadin ao Kullervonkatu 11 toimipisteeseen, muutostyö				Hankenumero 2821P21097	
Osoite Kullervonkatu 11, 00xx0 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 6001	
Sijainti Helsingin kaupungin 25. kaupunginosa Käpylä, kortteli 878, tontti 1				Kiinteistöobjekti 4146	
Käyttäjät/toiminta Stadin ammattiopisto / Prosessitekniikan ja laboratorioalan koulutukset				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 120	
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot					
	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
	14 598	11 396			
Hankkeen tarpeellisuus Kullervonkadun toimipaikka on osa Stadin ammattiopiston pysyvää verkostoa. Kaskon tarvepäättös laboratorioalan opetustilojen keskittämisestä on tehty v. 2017					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 4/2018 RI 102,1; THl					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Uudisrakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	685	660		1 400 000	€
Yhteensä				1 400 000	€
Investointikustannusten jakautuminen				2 045	€/ brm ²
					€/ htm ²
					€/ asiakas
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (11836 htm ²)			19,24	227 700	2 732 400
Nykyinen vuokra (11836 htm ²)			18,71	221 483,28	2 657 800
Toiminnan käynnistämiskustannukset 268 000 €.					
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 12/2018 – 3/2019, rakentamisen valmistelu 3/2019 – 4/2019, rakentaminen 5/2019 – 9/2019					
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 1,4 milj.€ vuosille 2018 -2019.					
Väistötilat Toiminta säilyy Onnentie 18:ssa kunnes hankkeen tilat ovat valmiit.				Väistötilojen kustannusarvio Ei	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot Analyysilaitteiden siirto Onnentietä ja uudelleenasetus sekä kalibrointi Kullervonkadulla tapahtuvat käyttäjätoimialan organisoimana ja kustantamana, eikä kuulu hankkeeseen. Siirto ja kalibrointi voidaan tehdä vasta kun tilat ovat täysin valmiit ja siivottu.					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	1
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	2
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	3
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	3
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	3
8	Rakentamiskustannukset.....	4
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	4
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	4
11	Hankkeen aikataulu.....	5
12	Rahoitussuunnitelma.....	5
13	Väistötilat.....	5
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	5
15	Päätösehdotus.....	5

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarveselvitys
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 13 Rakenneviitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 14 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 15 LVI-viitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 16 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 19 Palotekninen selvitys
- Liite 24 Riskien arviointi
- Liite 27 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
- Liite 28 Käyttäjän erillishankinnat
- Liite 30 Muistiot neuvotteluista: pelastuslaitos ja rakennusvalvonta

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Laboratorioalan opetuksen keskittäminen Stadin ao Kullervonkatu 11 toimipisteeseen, muutostyö
Osoite:	Kullervonkatu 11, 00610 Helsinki
Sijainti:	25. kaupunginosa Käpylä, kortteli 878, tontti 1
Nykyinen laajuus:	hankealue 680 brm ² , koko rakennus 14 598 brm ²
Hankenumero:	2821P21097
Kiinteistöobjekti:	4146
Rakennustunnus (RATU):	6001

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii Stadin ammattiopiston Kullervonkadun toimipaikka.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää toiminnallista muutostyötä. Hankkeessa siirretään Stadin ammattiopiston laboratorioalan opetus Onnentie 18 kiinteistöstä. Tässä yhteydessä muokataan nykyisiä prosessiteollisuuden laboratorio-opetustiloja ja rakennetaan yksi uusi laboratorio-opetustila apu- ja liittyvine tiloineen nykyisistä teorialuokista. Hankkeen yhteydessä tehdään paikallisia tiivistyskorjauksia muutosalueella.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 16.5.2017 hyväksynyt hankkeen 8.5.2017 päivätyn tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen edustajia.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelu on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Lausunnossa edellytetään sisäilmaan vaikuttavia korjauksia: julkisivujen kosteusvaurioiden kunnostamista ja alapohjakanaalien tiivistystöitä. Nämä toteutetaan tästä hankkeesta erillisenä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on valmistunut v. 1968 ammatillisen koulutuksen rakennukseksi. Siihen on tehty laaja perusparannus, joka on valmistunut 2014. Rakennus on kolmikerroksinen, kellarillinen ja betonirunkoinen tiiliverhoiltu rakennus, josta on kaksi avointa sisäpihaa.

Korttelissa on voimassa kaavamuuotos 11942: Kortteli 878, tontti 1. Oppilaitoksen tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO).

Nykyisen rakennuksen laajuus on yhteensä 14 598 brm² ja 11 396 htm². Muutosalue on kolmannessa kerroksessa, kooltaan 685 brm². Tontin pinta-ala on 18 376 m².

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kullervonkadun toimipaikka on uusimman Stadin ammattiopiston tilankäyttösuunnitelman 2018- 2028 mukaan pysyvä toimipaikka.

Toiminnalliset perustelut

Laboratorioalan perustutkinnon opiskelijamääräennuste/-tavoite vuosille 2018 - 2020 on 130 opiskelijaa, joista on iltaopiskelijoita n. 20. Lisäksi on yksi maahanmuuttajataustaisille opiskelijoille suunnattu laboratorioalalle valmistava noin 20 opiskelijan ryhmä.

Tällä hetkellä opetusta annetaan Onnentie 18:n toimipisteessä, vuokratiloissa joista Metropolia-ammattikorkeakoulu on siirtynyt pois vuonna 2018 elokuussa. Stadin ammattiopiston yhteisten palvelujen tuottaminen tehostuu kun laboratoriotilat keskitetään Kullervonkadun toimipisteeseen.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Kullervonkadun toimipaikassa on prosessiteollisuuden koulutusta. Nykyiset tähän varatut tilat ovat vajaakäytössä. Prosessiteollisuus ja laboratorioala voivat pitkälle käyttää samanlaisia oppimisympäristöjä, joten tiloja kehittämällä voidaan saada tilat toimiviksi myös laboratorioalan opiskeluun. Samalla tilojen käyttöaste paranee.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Kullervonkadun toimipaikassa on perustutkinto-opetusta, Valma-koulutusta, työpajatoimintaa ja Osaamiskeskuksen toimintaa. Opetusta toteutetaan sekä päivä- että iltaopetuksena. Perustutkinnot voi suorittaa prosessiteollisuudessa ja media-alan perustutkinnossa (julkaisutuotanto ja painoviestintä).

Hankkeen laajuus

Nykyisen rakennuksen laajuus on yhteensä 14 598 brm² ja 11 396 htm². Muutosalue on kolmannessa kerroksessa, kooltaan 685 brm².

Rakennuksen bruttoala ei kasva. Hankkeessa ei ole pihamuutoksia.

Laatutaso

Laatutaso noudattaa vasta perusparannetun rakennuksen laatutasoa.

Suunnittelussa on pyritty minimoimaan väliseinämuutokset. Pääasiassa muutokset tapahtuvat kolmannessa kerroksessa nykyisten prosessiteollisuuden laboratorio-opetustilojen alueella. Kolmannen laboratorion toteuttaminen johtaa kuitenkin alemman kerroksen osalla talotekniikkavetoihin ja niistä johtuviin alakattomuutostöihin. Nykyiset iv-konehuoneet riittävät.

Talotekniikka

Rakennuksen LVIA -järjestelmät on saneerattu v. 2014.

Uusien vetokaappien tarvittava erillispoistojen ilmapuhtaus hoidetaan uusilla ATEX-huippuimureilla. Vetokaappien korvausilmalle tarvitaan oma tuloilma IV-kone. Nykyiset ilmanvaihtokoneistot varusteineen säilyvät ennallaan. Kanavistoja ja päätelaitteiden sijainteja muutetaan tarvittavilta osin uusien huonejakojen mukaan siten, että ilmapuhtaus tiloihin ovat riittävät.

Nykyiseen rakennusautomaatiojärjestelmään tehdään tarvittavat lisäykset uusien IV-koneiden ja vetokaappien osalta.

Suunnittelun lähtökohtana ovat

- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- hankkeessa varaudutaan käyttämään ulkopuolista puhtaus- ja kosteuskonsulttia materiaalien päästöluokka M1

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Onnentiellä Metropolian ja Stadin ammattiopiston yhteisissä tiloissa myös osa välineistä ja laitteista ovat olleet yhteiskäytössä. Kun Stadin ammattiopiston laboratorioalan koulutus siirtyy Kullervonkadulle korjattaviin tiloihin, tarvitaan erityisesti biokemian ja mikrobiologian töihin liittyviä laitteita.

Siirtyvät analyysilaitteet pitää asentaa uudelleen. Laitteiden irrotukseen, siirtoon ja asennukseen sekä kalibrointiin täytyy varata hankkeessa tarpeeksi aikaa. Lisäksi laitteet voidaan herkkyytensä takia tuoda Kullervonkadulle vasta kun tilat ovat täysin valmiit ja loppusiivous tehty.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Energiätehokkuustavoite

Hanke on toiminnallinen muutos. Rakennuksen energiatehokkuustavoitteet on määritelty kattavan perusparannushankkeen yhteydessä, joka on valmistunut. 2014

Jätehuolto

Jätejärjestely liittyy rakennuksessa jo olevaan järjestelyyn.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeessa keskitetään erityyppiset laboratorioalojen ammatilliset koulutukset yhteen toimipisteeseen. Tällä saavutetaan tilojen käyttöasteen kasvaminen ja pedagogisen henkilöstön parempi synergia.

Henkilöstötarve ei kasva opettajien ja opiskelijahuollon henkilöiden osalta, sillä ao. henkilöstö on jo nyt Onnentiellä. Kouluisännän, kouluhuoltajien ja ruokahuoltajien osalta palvelujen kokonaistarve vähenee.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 -2021 seuraavia tavoitteita:

- Tilan käyttö opetuslaitoksessa tehostuu ja opetuksen antaminen on tehokkaampaa myös henkilöresursien kannalta.

Hankkeen riskit

- Muutostyöt aiheuttavat lvi-asennuksia laboratorio-opetustilojen alapuoliseen painoviestinnän isoon saliin. Painoviestinnän isoille laitteille ei ole olemassa väistötilaa. Tämä otetaan huomioon hankkeen aikataulutuksessa.
- Analyysilaitteiden siirto ja uudelleenasennus ja kalibrointi täytyy pystyä tilaamaan laitevalmistajilta hyvissä ajoin etukäteen.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2018, RI = 102,1; THI = 184,7 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 400 000 € (2 045 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 0,53 €/ htm²/kk, yhteensä 6 218 €/kk ja noin 74 615 €/v. Vuokra on määritelty koko rakennuksen huoneistoalalle (11 836 htm²). Uusi vuokra on näin 19,24 €/ htm²/kk, yhteensä 227 700 €/kk ja noin 2 732 400 €/v.

Hankkeen vuokravaikutus on 5,33 % investoinnista, joka on pysyvä lisävuokra. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyinen vuokra on 18,71 €/htm²/kk, yhteensä 221 483,28 €/kk ja 2 657 796 €/v.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Arvioidut koulun toiminnan käynnistämiskustannukset ovat 268 000 euroa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan (alv 0%).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 1/2018 - 9/2018
- toteutussuunnittelu 11/2018 - 3/2019
- rakentamisen valmistelu 3/2019 - 4/2019
- rakentaminen 5/2019 - 9/2019

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 1,4 milj. euron rahoitustarve on otettu huomioon pormestarin ehdotuksessa vuoden 2018 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaksi vuosiksi 2018 – 2027.

13 Väistötilat

Laboratorioalan opetus pysyy Onnentiellä kunnes tilat Kullervonkadulla ovat valmiit. Kiinteistön nykyisen omistajan kanssa on tehty vuokrasopimus tiloista toistaiseksi.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Laboratorioalan opetuksen keskittäminen Stadin ao Kullervonkatu 11 toimipisteeseen muutostyö toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 680 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1,4 miljoonaa euroa huhtikuun 2018 kustannustasossa.