



22.08.2016

Kaj/1

§ 704

V 31.8.2016, Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen 1. vaiheen hankesuunnitelma

HEL 2015-013974 T 10 06 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 4.12.2015 päivätyn Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen 1. vaiheen rakentamisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 12 890 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 35 420 000 euroa heinäkuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen 1. vaiheen hankesuunnitelma 4.12.2015
- 2 Roihupellon kampuksen tarveselvitys 28.11.2014

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Roihupeltoon kortteliin nro 45190 rakennetaan kolmessa eri toteutusvaiheessa ammatillisen koulutuksen tilat noin kahdelle tuhannelle teknii-kan ja liikenteen alan koulutuspaikalle. Uudisrakennus on toteutettavan kampuskokonaisuuden ensimmäinen rakennusvaihe. Se sisältää tilat Stadin ammattiopiston logistiikan ja laboratorioalan tutkinnoille, valmistavalle koulutukselle ja työpajatoiminnalle. Hankkeessa toteutetaan lisäksi koko tulevaa kampusta palvelevat ravintola-, keittiö-, liikunta- ja henkilöstötilat.



Hankesuunnitelma perustuu osaltaan opetuslautakunnan suomenkielisen jaoston 16.12.2014 (160 §) hyväksymään koko Roihupellon suunniteltua kampusta koskevaan toiminnalliseen tarveselvitykseen. Hankkeen pysyminen aikataulussa on tärkeää uusien koulutuspaikkojen käyttöönoton mahdollistamiseksi ja Sturenkadun kampuksen korjaustöiden oikean ajoituksen varmistamiseksi. Samoin kaupunginvaltuuston 11.5.2016 (123 §) hyväksymän Staran ja liikuntaviraston tilojen siirtämishankkeen sovittaminen yhteen ammattiopiston kampushankkeen kanssa on tärkeää.

Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen 1. vaiheen 4.12.2015 valmistunut hankesuunnitelma on liitteenä 1 ja 16.12.2014 hyväksytty ja 28.11.2014 päivätty Roihupellon kampuksen toiminnallinen tarveselvitys liitteenä 2.

Esittelijän perustelut

Nyt hyväksyttäväksi ehdotettu Roihupellon ensimmäisen vaiheen hankesuunnitelma perustuu opetuslautakunnan 11.12.2012 (217 §) hyväksymään esiselvitykseen Helsingin kaupungin ammatillisen koulutuksen tilatarpeesta ja sen pohjalta laadittuun, opetuslautakunnan suomenkielisen jaoston 16.12.2014 (160 §) hyväksymään Roihupellon kampuksen toiminnalliseen tarveselvitykseen.

Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen suunniteltujen kolmen vaiheen toteutus sisältyy 2.12.2015 hyväksytyyn vuosien 2016-2025 talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan, samoin kiinteistölautakunnan vuoden 2017 talousarvioesityksessään vuosille 2017-2026 hyväksymään vastaavaan rakentamisohjelmaesitykseen.

Nyt kysymyksessä oleva ensimmäinen vaihe on ohjelman mukaan suunniteltu rakennettavaksi vuosina 2018 -2020, toinen, arviolta 28 Me:n vaihe, vuosina 2020-2022, ja kolmas, kustannusarvioltaan 30 Me:n vaihe vuosina 2022-2024.

Stadin ammattiopiston uusille tiloille varattua tonttia korttelissa 45190 kehitetään ja tontin käyttöä tehostetaan Helsingin kaupungin yleiskaavauudistuksen ja Visio 2050:n mukaisesti. Kaupunkisuunnitteluvirasto on käynnistänyt asemakaavan muutosprosessin, ja uusi asemakaava valmistuu rakennushankkeen edellyttämässä aikataulussa. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Korttelin rakennusoikeus kasvaa niin, että tontille on mahdollista sijoittaa Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen tarveselvityksen mukaisen laajuuden lisäksi myös muita tulevaisuudessa mahdollisesti tarvittavia opetustoimen tiloja tai muuta soveltuvaa toimitilarakentamista tulevan Rajajokerin varrelle.



Keskittäessä uudet opetustilat kampukselle saadaan sekä taloudellisia että pedagogisia ison yksikön hyötyjä, kun kaikki opetus-, liikunta-, ruokala- ja hallintotilat ovat yhteiskäyttöisiä.

Roihupellon kampukselle keskitetään erityisesti sellaisia koulutusaloja, joille ei löydy nykyisestä kiinteistökannasta opetukseen soveltuvia, riittävän hyväkuntoisia, esteettämiä tai tilankäytön kannalta tehokkaita tiloja.

Ensimmäinen toteutusvaihe käsittää tilat Stadin ammattiopiston logistiikan ja laboratorioalan tutkinnoille, valmistavalle koulutukselle ja työpa-jatoiminnalle. Hankkeessa toteutetaan lisäksi koko tulevaa kampusta palvelevat yhteiset ravintola-, keittiö-, liikunta- ja henkilöstötilat.

Hankkeen tavoitteena on toiminnan tehostuminen ja tilatehokkuus, opetuksen erityisvaatimusten huomioiminen suunnittelussa sekä tilojen terveellisyys, turvallisuus ja muunneltavuus, korkea käyttöaste ja yhteiskäyttöisyys.

Kiinteistöviraston tilakeskus on vuokrannut tontilla olevat nykyiset tilat Staralle, liikuntavirastolle ja opetusvirastolle. Staran ja liikuntaviraston toiminnot siirtyvät Vuosaaren rakennettaviin korvaaviin tiloihin. Logistiikka-alan opetus siirtyy tontilla sijaitsevista nykyisistä tiloista ensimmäisessä toteutusvaiheessa valmistuviin uusiin tiloihin. Tontilla sijaitsevat rakennukset puretaan lukuun ottamatta tontin lounaiskulmassa, osoitteessa Tulppakuja 3 sijaitsevaa kolmikerroksista huolto- ja toimitorakennusta, joka jää toistaiseksi nykyiseen käyttöön.

Tilakeskus varmistaa Roihupellossa rakentamisvaiheen järjestelyin ja tarvittavin suojaustoimenpitein, että ammattiopiston ajo-opetusmahdollisuudet ovat riittävät myös 1. rakennusvaiheen aikana.

Tilakeskus varmistaa myös, että tällä hetkellä Metropolian vuokratiloissa Onnentiellä toimiva ammattiopiston laboratorioalan koulutus voi jatkaa Onnentien tiloissa Roihupellon 1. vaiheen uudisrakennuksen valmistumiseen asti myös kiinteistön omistuksen vaihtuessa ja Metropolian siirryttyä Onnentieltä Myllypuroon.

Hankkeen laajuus

Hankkeen bruttoala on 12 890 brm² ja huoneistoala 10 592 htm².

Rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2016 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2016 - 2025. Hanke on merkitty 32 miljoonan euron (alv. 0 %) suuruisena vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena.



22.08.2016

Kaj/1

Kiinteistölautakunnan 19.5.2016 hyväksymään kiinteistöviraston talousarvioehdotukseen vuodelle 2017 ja taloussuunnitelmaehdotukseen vuosille 2017 - 2019 sisältyvässä tilakeskuksen talonrakentamishjelmassa vuosiksi 2017 - 2026 hanke on merkitty 35,5 miljoonan euron suuruisena rakennettavaksi vuosina 2018 - 2019.

Kustannukset

Tilakeskuksen laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 35 420 000 euroa arvonlisäverottomana heinäkuun 2015 kustannustasossa. Kustannusarvio ei sisällä nykyisten rakennusten purkukustannuksia, joiden kustannusarvio nyt kysymyksessä olevan ensimmäisen vaiheen osalta on 330 000 euroa.

Vuokravaikutus

Uudisrakennus on opetusvirastolle vuokratilakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen asiakaspäällikön mukaan tilakustannuksesta aiheutuva pääomavuokra opetusvirastolle tulee olemaan noin 15,70 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokra 3,50 euroa/htm²/kk ja vuokraan sisällytettävä käyttäjäpalvelumaksu 0,5 euroa/htm²/kk eli yhteensä 19,70 euroa/htm²/kk, 208 000 euroa/kk ja 2 502 000 euroa vuodessa. Vuokralaskelman laskentaperuste on tuototvaade 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

Opetuslautakunnan lausunto

Opetuslautakunta puoltaa lausunnossaan hankesuunnitelmaa ja korostaa samalla aikataulussa pysymisen tärkeyttä uusien koulutuspaikkojen käyttöönoton mahdollistamiseksi ja Sturenkadun kampuksen korjaustöiden oikean ajoituksen varmistamiseksi.

Väistötilakustannus

Tilakeskus varaa rahoituksen, arvonlisäverottomana enintään 1 000 000 euroa, Metropolian vuokratiloissa osoitteessa Onnentie 13 toimivan Stadin ammattiopiston laboratorioalan koulutuksen mahdollisesti tarvitsemien tilapäistilojen järjestämiseen.

Aikataulu ja toteutus

Rakentamisen on tarkoitus alkaa kesäkuussa 2018 ja hankkeen valmistua kesäkuussa 2020. Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Lopuksi



22.08.2016

Kaj/1

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen 1. vaiheen hankesuunnitelma 4.12.2015
- 2 Roihupellon kampuksen tarveselvitys 28.11.2014

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 212

HEL 2015-013974 T 10 06 00

Kiinteistökartta 91/677 503, Holkkitie 5

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 4.12.2015 päivätyn Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen 1. vaiheen rakentamisen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 12 890 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 35 420 000 euroa heinäkuun 2015 kustannustasossa.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektinjohtaja, puhelin: 310 39997

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



22.08.2016

Kaj/1

erja.erra(a)hel.fi

Opetuslautakunta 19.04.2016 § 63

HEL 2015-013974 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon 4.12.2015 päivätystä osoitteeseen Tulppakuja 3/Holkkitie 5 suunnitelun Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen 1-vaiheen hankesuunnitelmasta.

Opetuslautakunta haluaa erityisesti korostaa aikataulussa pysymisen tärkeyttä uusien koulutuspaikkojen käyttöönoton mahdollistamiseksi ja Sturenkadun kampuksen korjaustöiden oikean ajoituksen varmistamiseksi.

Staran ja liikuntaviraston tilojen siirtämishankkeen sovittaminen yhteen ammattiopiston kampushankkeen kanssa on tärkeää. Opetuslautakunta pyytää tilakeskusta varmistamaan, että ammattiopiston ajo-opetusmahdollisuudet ovat riittävät ja turvalliset myös hankkeiden siirtymävaiheen aikana.

Lisäksi opetuslautakunta pyytää tilakeskusta varmistamaan omalta osaltaan, että nuorisoasiainkeskuksen mopohallitoimintaa voidaan järjestää kampuksen tiloissa.

Hankesuunnitelman valmistumisen jälkeen on käynyt ilmi, että poiketen hankesuunnitelmasta Onnentien kiinteistössä tällä hetkellä sijaitsevalle laboratorioalan koulutukselle tarvitaan mahdollisesti väistötilat ennen Roihupellon 1. vaiheen valmistumista. Tämä johtuu Metropolian uuden kampuksen valmistumisesta ja Metropolian laboratorioalan poistumisesta Onnentieltä, minkä yhteydessä kiinteistön tulevaisuutta selvitetään. Opetuslautakunta kehottaa tilakeskusta selvittämään väistötilatarpeen mahdollisimman nopeasti ja varmistamaan koulutuksen keskeyttömän toiminnan.

Käsittely

19.04.2016 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja



22.08.2016

Kaj/1

Arja Kukkonen

Lisätiedot

Anne Salli-Suomalainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
anne.salli-suomalainen(a)hel.fi