



27.04.2016

Kaj/10

§ 113

Projektplan för en arbetsstation för byggtjänsten Stara och idrottsverket i Nordsjö

HEL 2015-010847 T 10 06 00

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna projektplanen 16.12.2015 för byggande av en arbetsstation för byggtjänsten Stara och idrottsverket i Nordsjö, utgående från att projektet omfattar högst 8 996 m² bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 20 500 000 euro exklusive mervärdesskatt i prinsnivån för juli 2015.

Sammandrag

En ny arbetsstation för Stara och idrottsverket byggs på tomterna 54088/6 vid Östremmarvägen 5 och 54089/1 och 4 vid Bollgränden 5 i Nordsjö. Arbetsstationen ersätter funktionerna på de nuvarande arbetsstationerna vid Pluggränden 3/Holkvägen 5 i Kasåkern. På tomten i Kasåkern byggs lokaler för yrkesinstitutet Stadin ammattiopistos utbildning inom teknik- och trafikbranschen. På tomten 54088/6 i Nordsjö finns för tillfället en arbetsstation för Staras stadstekniska underhåll vars funktioner slås samman med de funktioner som överförs från Kasåkern.

Projektplanen finns som bilaga.



27.04.2016

Kaj/10

Första fasen av projektplanen för yrkesinstitutet Stadin ammattiopistos campus i Kasäkern har blivit färdig 4.12.2015.

Föredragandens motiveringar

En ny arbetsstation byggs i Nordsjö för att ersätta Staras och idrottsverkets funktioner vid Pluggränden 3/Holkvägen 5 i Kasäkern. De nuvarande byggnaderna rivs när yrkesinstitutet Stadin ammattiopistos nya lokaler för ca 2 000 studerande inom utbildningen i teknik- och trafikbranschen byggs på tomten i Kasäkern. Utbildningsnämnden har 28.11.2014 godkänt den funktionella behovsutredningen för Kasäkerns campus.

De för Stara och fastighetskontorets stadsmättningsavdelnings östra enhet nödvändiga lokalerna stannar i Kasäkern, i underhållsbyggnad nr 11 på tomten vid Pluggränden 3.

Staras arbetsstation ansvarar för bygg- och underhållsarbetena på gator och i parker och stödtjänsterna för dessa i de östra stadsdelarna i Helsingfors. Idrottsverkets arbetsstation ansvarar för renoverings- och reparationsarbetena i förvaltningens olika objekt och klädvården för avdelningen för utomhusidrott.

De nya lokalerna byggs i två olika kvarter i Nordsjö: på tomten 6 i kvarteret 54088 där Staras stadstekniska underhåll för tillfället har sin arbetsstation, och på tomterna 1 och 4 i kvarteret 54089. Ett nytt LPA-område i projektet ligger på tomten 2 i kvarteret 54089.

På tomterna 1 och 4 byggs Staras och idrottsverkets gemensamma hallar för lager och verkstäder. Tomterna står nu obebyggda efter att en avfallsreningsanläggning på samma plats har rivits. På tomten 6 byggs utöver Staras nuvarande materielhall också en ny materielhall, lokaler för gemensamma kontorslokaler och socialutrymmen för Stara och idrottsverket, avfallsgatu-, upplags-, och förvaringsområden utomhus och en distributionsstation för bränsle. LPA-området är obebyggt.

På tomten 6 rivs två bilhallar och en servicebyggnad byggda av betongelement och en kall materielhall av plåt. De byggnader som ska rivas är i slutet av sin livscykel och det är inte funktionellt eller ekonomiskt motiverat att renovera dem. Rivningen gör det däremot möjligt att mer effektivt utnyttja tomten och förlägga nödvändiga funktioner till tomten. En gammal kall materielhall bevaras.

Projektet genomförs med små avvikelser i enlighet med den gällande detaljplanen.



27.04.2016

Kaj/10

I Nordsjö kommer att det att finnas 199 fastanställda och 102 säsongsarbetare, dvs. sammanlagt 301 anställda.

Förvaltningarna har samarbetat i att planera lokalerna. Planeringen av funktionerna och lokalerna i arbetsstationen utgick från att i enlighet med stadens strategiprogram få till stånd en effektiv helhet med tanke på lokalerna och deras användning. I planeringen av utomhuslokalerna och interiörerna har möjligheten att gemensamt använda lokalerna beaktats. Överlappande funktioner har minskats i syfte att nå lokaleffektivitet och en så hög användningsgrad som möjligt. Stara och idrottsverket har nu sammanlagt 11 900 m² lägenhetsyta i Kasäkern och Nordsjö. Arbetsstationen i Nordsjö kommer att omfatta sammanlagt ca 7 400 m² lägenhetsyta.

Projektets omfattning

Projektets bruttoyta uppgår till 8 996 m² och lägenhetsytan till sammanlagt ca 7 400 m². Staras andel av omfattningen är ca 5 250 m² lägenhetsyta och idrottsverkets andel ca 2 150 m² lägenhetsyta.

Finansiering

Sammanlagt 24 000 000 euro har anvisats för projektet i programmet för husbyggnadsprojekt åren 2016–2025 som ingår i budgeten för 2016 och projektet ska genomföras åren 2016 och 2017.

Kostnader

Lokalcentralens kostnadskalkyl för projektplaneringsfasen uppgår till 20 500 000 euro exklusive mervärdesskatt (perioden 07/2015).

Kostnaderna omfattar inte beräknade kostnader på sammanlagt 830 000 euro för rivningsarbeten, borttagning av slam eller sanering av förorenad mark. Lokalcentralen föreslår särskild finansiering för dessa kostnader för att få tomten i byggbart skick.

Inverkan på hyran

För Stara och idrottsverket är nybyggnaden ett kapitalhyresobjekt som fastighetskontorets lokalcentral förverkligar. Fastighetskontorets lokalcentralers hyreskalkyler (exklusive mervärdesskatt, ränta 3 %, återbetalningstid 30 år) för projektet på basis av kostnaderna ovan är följande:

Staras kapitalhyra kommer att bli ca 12,8 m²/lägenhetsyta i månaden, hyran sammanlagt ca 67 300 euro i månaden och ca 807 050 euro om året. Idrottsverkets kapitalhyra kommer att bli till ca 13,0 euro/m² lägenhetsyta i månaden, hyran sammanlagt ca 28 100 euro i månaden och ca 337 000 euro om året.



27.04.2016

Kaj/10

Lokalkostnaderna justeras efter att man fått reda på de verkliga kostnaderna för projektet.

Förvaltningarna har godkänt effekten på hyran.

Kostnader för tillfälliga lokaler

För de nuvarande funktionerna i Nordsjö anvisas tillfälliga lokaler i Kasåkern under byggandet. Enligt Staras bedömning blir kostnaderna för de tillfälliga lokalerna ca 50 000 euro. Idrottsverket beräknar att kostnaderna för de tillfälliga lokalerna uppgår till 50 000 euro.

Tidtabell och genomförande

Byggandet börjar i augusti 2016 och arbetet blir färdigt i juni 2018.

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för förverkligandet av projektet, Stara och idrottsverket för fastighetens underhåll.

Till slut

Beslutsförslaget motsvarar fastighetsnämndens enhälliga framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuosaaren tukikohdan hankesuunnitelma, päivätty 16.12.2015
- 2 Liite, Talonrakennushankkeiden rakentamishjelma vuosiksi 2016 - 2025

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Liikuntalautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Rakentamispalvelu (Stara)



27.04.2016

Kaj/10

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.04.2016 § 355

HEL 2015-010847 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 16.12.2015 päivätyn Staran ja liikuntaviraston Vuosaaren tukikohdan rakentamisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 996 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 500 000 euroa heinäkuun 2015 kustannustasossa.

11.04.2016 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 25.02.2016 § 76

HEL 2015-010847 T 10 06 00

Kiinteistökartta 109/678 508, 95/677 508, Itäreimarintie 5 ja Pallokuja 5, 00980 Helsinki

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 16.12.2015 päivätyn Staran ja liikuntaviraston Vuosaaren tukikohdan rakentamisen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 996 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 500 000 euroa heinäkuun 2015 kustannustasossa.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen



27.04.2016

Kaj/10

Lisätiedot

Erja Erra, projektinjohtaja, puhelin: 310 39997

erja.erra(a)hel.fi

Irmeli Grundström, hankepääällikkö, puhelin: 310 42319

irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 04.02.2016 § 28

HEL 2015-010847 T 10 06 00

Lausunto

Liikuntalautakunta antoi seuraavan lausunnon kiinteistölautakunnalle Staran ja liikuntaviraston Vuosaaren tukikohdan 16.12.2015 päivätystä, liitteenä olevasta tarveselvityksestä/hankesuunnitelmasta:

Liikuntalautakunta puoltaa hanketta. Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että vuosittainen 206 724 euron käyttömenojen lisäys huomioidaan liikuntaviraston vuoden 2018 talousarviossa, jolloin hankkeen on arvioitu valmistuvan.

Liikuntaviraston nykyinen tukikohta on sijainnut Roihupellossa yli 20 vuotta. Tukikohta on ulkoliikuntapalveluiden vastuulla, mutta tukikohta palvelee liikuntaviraston kaikkia osastoja. Tukikohdan siirrosta on keskusteltu aikaisemminkin, mm. muutama vuosi sitten kaupunki neuvotteli Metso Oyj:n kanssa mahdollisesta tontista Helsinkiin ja silloin Roihupelto oli yksi vaihtoehto.

Vuosaaren rakennettava tukikohta korvaa liikuntaviraston tilat Roihupellossa. Nykyiset rakennukset puretaan kun tontille rakennetaan uudet tilat Stadin ammattiopiston tekniikan ja liikenteen alan koulutukselle. Opetuslautakunta on hyväksynyt Roihupellon kampuksen toiminnallisen tarveselvityksen 28.11.2014. Kampukseen kaavaillaan opetusta noin 2 000 oppilaalle.

Liikuntavirasto on ollut aktiivisesti mukana selvittämässä useita eri vaihtoehtoja korvaaviksi tiloiksi yhdessä Staran ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa. Liikuntavirasto on ilmoittanut heti hankkeen alkaessa, että korvaavien tilojen ei tarvitse olla uusia kunhan ne soveltuvat viraston toimintaan. Useiden vaihtoehtojen seulonnan tuloksena jo valmiiksi rakennettua korvaavaa tilaa ei löytynyt.

Liikuntavirasto vastaa itse kiinteistöjensä perusparannuksista ja kunnossapidosta, jolloin virasto tarvitsee tilat omille tukitoiminnoille. Tukitoimiin, jotka sijoittuvat Roihupeltoon kuuluu puu- ja metalliverstas sekä konekorjaus ja logistiikka. Nykyiset tilat ovat epäkäytännölliset ja pienet sekä turvamääräysten osalta puutteelliset. Uusin tiloihin siirryttäessä



kone- ja laitekantaa ei kasvateta kuin yhdellä toiminnalle tarpeellisella nelipistenosturilla.

Vuosaaren uuden tukikohdan tiloihin saadaan kalusto sijoitettua toimivammin ja tehokkaammin kun tilat on suunniteltu viraston tukitoiminnalle. Nykyisin pääosin ulkona säilytettäviä hydraulisia koneita ja -laitteita saadaan sijoitettua säältä suojaan, joka lisää kyseiden laitteiden käyttöikää.

Siirto Vuosaaren tukikohtaan yhdessä Staran kanssa on kannatettavaa, koska silloin saadaan tukikohdan koneet ja kalusto tehokkaammin molempien toimijoiden käyttöön. Kalustohankinnoissa voidaan miettiä yhteishankintoja, joilla saadaan kustannussäästöä.

Liikuntavirastolla on nykyisessä Roihupellon tukikohdassa tiloja yhteensä 1 529 m², joista 1 192 m² on vuokrattu kiinteistövirastolta. Tämän lisäksi liikuntavirasto on itse rakentanut kiinteistövirastolta vuokratulle 3 000 m² tontille 337 m²:n traktori- ja koneenkorjaushallin.

Uudessa tukikohdassa on varattu tiloja yhteensä 1 982 m². Neliömäärän kasvu johtuu lakisääteisistä eri työlaitteille määrätyistä turvamääräyksistä sekä toiminnalle välttämättömästä nelipistenosturin hankinnasta.

Liikuntaviraston investointiohjelmassa ei ole varauduttu hankkeen rahoittamiseen virastolle osoitettujen tilojen osalta. Hankkeelle on varattu määrärahat kaupungin talousarvioissa kohdassa "Talonrakennushankkeiden rakentamishjelma vuosiksi 2016-2025", (kohta 8 02 01 04 Muut tilakeskuksen uudishankkeet).

Liikuntavirasto varautuu toiminnan väistötilakustannuksien kattamiseen, jotka ovat arvioilta noin 50 000 euroa sekä toiminnan käynnistämiskustannuksien kattamiseen jotka ovat arvioilta noin 100 000 euroa. Muutos käyttömenoihin on vuositasolla 206 724 euroa, joka koostuu sisäisen vuokran korotuksesta. Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että vuosittainen 206 724 euron käyttömenojen lisäys huomioidaan liikuntaviraston vuoden 2018 talousarviossa, jolloin hankkeen on arvioitu valmistuvan.

Liikuntalautakunta päättää hyväksyä Staran ja liikuntaviraston Vuosaaren tukikohdan tarveselvityksen ja hankesuunnitelman ja puoltaa omalta osaltaan hankkeen toteutumista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Stefan Fröberg

Lisätiedot



27.04.2016

Kaj/10

Harri Uusimäki, kenttäpäällikkö, puhelin: 310 87502
harri.uusimaki(a)hel.fi
Arja Eloranta, hallintosihteeri, puhelin: 310 87902
arja.eloranta(a)hel.fi

Teknisen palvelun lautakunta 28.01.2016 § 15

HEL 2015-010847 T 10 06 00

Lausunto

Teknisen palvelun lautakunta päätti hyväksyä Staran ja liikuntaviraston Vuosaaren tukikohdan liitteenä olevan tarveselvityksen ja antoi kiinteistölautakunnalle 16.12.2015 päivätystä hankesuunnitelmasta omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Timo Martiskainen

Lisätiedot

Jyrki Määttänen, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 38569
jyrki.maattanen(a)hel.fi