



08.03.2018

Asia/7

§ 27

Stoan kulttuurikeskus, aukion kehittäminen, hankesuunnitelma hyväksyminen

HEL 2017-012799 T 10 06 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Stoan aukio-hankkeen rakentamisen 18.12.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 150 m², ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 400 000 euroa elokuun 2017 kustannustasossa siten, että enimmäishinnasta 1 850 000 euroa on Lähiölähiörahasen rahoittama ja 550 000 euroa rahoitetaan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden kohdentamattomista investointimäärärahoista.

Päätös tehdään ehdolla, että kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua ja toteutusta odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hildén

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Hankkeessa kunnostetaan huonoon kuntoon päässyt, alun perin korkeatasoinen kaupunkitila ja päivitetään sen varustetaso vastaamaan modernin keskusta-alueen kaupunkitilan tasoa. Hanke on lähiörahastorahoitteinen hanke, jossa Stoa aukiota kehitetään toiminnallinen kokonaisuus.

Stoa monitoimitalo ja sen eteen sijoittuva aukio ovat arkkitehtikilpailuvoitto vuodelta 1977. Kokonaisuus valmistui 1984. Stoa julkisia ulkotiloja ei ole muokattu tai kehitetty valmistumisen jälkeen. Aukio on peruskorjausikäinen ja -kuntoinen. Alkuperäisiä kalusteita ja varusteita on karsittu huonokuntoisina, mutta korvaavaa ei ole varustettu tilalle.

Aukion nykyinen tekniikka ei mahdollista hankkeessa esitettävää toiminnallisuutta. Piha-alue on pimeä suurimman osan vuodesta ja aukio koetaan turvattomaksi. Puut ja pensaat estävät kaukonäkymät monin paikoin ja alueen kokonaishahmottaminen on vaikeaa

Hanke luo yhteisöllisyyttä ja mahdollistaa aukion monipuolisen käytön. Stoassa toimivat kulttuuripalvelujen tuottajat tavoittavat yhdessä vuositasolla noin 600 000 kävijää.

Lähiörahastohankkeen pääpaino on hakemuksessa ollut toiminnallinen, aukion kunto kuitenkin edellyttää rakenteellisia parannuksia. Hankkeessa joudutaan korjaamaan myös pinnan alle jääviä tekniikkarakenteita: sadevesiviemärit, salaojia, aukion kaadot. Tapahtumatekniikan vaatimat tekniikkavedot täytyy myös pääosin saada maan alle.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Aukio elvytetään lähiön kohtaamispaikaksi, jonka toiminnan suunnitteluun ja toteutukseen yhteisö voi osallistua. Valaistus on keskeinen osa suunnitelmaa. Parannuksilla pyritään luomaan hyvä suhde olemassa olevaan arkkitehtuuriin ja paikan arvoihin sekä luomaan turvallisuutta ja sosiaalista kontrollia mm. tuomalla tilaan lapsiperheille suunnattuja toimintoja.

Materiaalit ovat aukion tasoa nostavia, Helsinki-ilmeen mukaisia ja kestäviä. Erityisvaatimuksena varusteille, laitteille ja liitännöille ja on suuri kestävyys, käyttöturvallisuus ja helppo operoitavuus.

Muutosten sovittamiseksi vanhaan arkkitehtuuriin ja kiinteäksi osaksi ympäristöään on suunnittelussa muodostettu kolmiosainen malli:



A) Kiinteät muutokset ja korjaukset pyrkivät noudattamaan alkuperäisen arkkitehtuurin ideaa ja autenttisuutta, sekä ovat luonteeltaan kunnostavia, mutta myös laatutasoa parantavia.

B) Puolikiinteät muutokset, kuten penkit, ulkokalusteet, näiden alustat, päivänvarjot, valaistus voidaan toteuttaa tämän päivän laatutasoa ja ilmettä noudattavina.

C) Väliaikaiset muutokset, kuten pop-up -tapahtumien rakenteet ja ilme voivat olla kontrastisia ja poiketa täysin aukion ja arkkitehtuurin ilmeestä.

Hankkeessa uusitaan Stoa-veistoksen kohdevalaisu, koska se on alun perinkin hoidettu kulttuurikeskuksen rakennuksesta käsin. Itse veistoksen restaurointi tapahtuu kaupunginmuseon toimesta eikä sisälly tähän hankkeeseen.

Hanke on esitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa vuonna 2016, joista saatujen kommenttien mukaan sitä on kehitetty seuraavassa hankevaiheessa 2017. Hankkeesta on pidetty ennakkoneuvottelu rakennukset ja luvat palvelukokonaisuudessa ja saatu pelastuslaitoksen puoltava lausunto.

Rahoitus

Hanke on saanut 2016 Lähiöprojektilta rahoitusta 1 100 000 euroa ja vuonna 2017 on saatu 750 000 euroa lisää. Yhteensä hanketta varten on 1 850 000 euroa hankesuunnittelun tarkistamiseen, toteutussuunnitteluun ja toteutukseen.

Perusparannusluonteiset ja puhtaasti tekniset korjaukset, kustannusarvion mukaan 550 000 euroa arvonlisäverottomana esitetään rahoitettavaksi rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden kohdentamattomista investointimäärärahoista.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Hankkeen enimmäishinta on 2 400 000 euroa arvonlisäverottomana elokuun 2017 kustannustasossa tarjoushintaindeksin ollessa 179,2.

Irtokaluste- ja valaisinhankintojen kustannukset ovat toteutumissuunnitelmaan sisältyvissä menoissa. Käyttäjän (Stoan toimijat) käynnistämiskustannukset kohdistuvat suurimmaksi osaksi henkilöstön työaikaan. Koko henkilökunnalle järjestetään suunnittelutilaisuuksia, joissa sovi-taan, kuinka henkilökunta on mukana alueen asukkaiden omaehtoisen toiminnan mahdollistamisessa aukiolla.



Stoan kiinteistöön kuuluvan aukion ylläpitokustannukset kohdistuvat myös hankkeen valmistumisen jälkeen kiinteistölle, ellei niiden kohdistamisesta sovita toisin.

Vuokravaikutus

Lähiörahasto-osuudesta ei tule tilakustannusta käyttäjälle. Perusparannusluonteisen teknisen osuuden tilakustannusennuste on 2 903 euroa kuussa eli 34 833,50 euroa vuodessa arvonlisäverottomana. Investoinnin tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Vuokra-aika on 20 vuotta.

Kulttuurikeskus Stoan tämänhetkinen vuokra on 94 894 euroa kuussa eli 1 138 728 euroa vuodessa. Hankkeen toteuttamisen jälkeinen vuokraennuste on 97 796 euroa kuussa eli 1 173 552 euroa vuodessa.

Väistötilakustannus

Ei väistötilakustannusta.

Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa 4/2018, ja työ valmistuu 8/2018.

Kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset-alueet rakennuttaminen-palvelukokonaisuus vastaa hankkeen toteuttamisesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Stoan-aukio-Hankesuunnitelma
- 2 Stoan-aukio-Hankesuunnitelman_liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala
Rya