



11.04.2016

Kaj/3

## § 324

### V 27.4.2016, Staran ja liikuntaviraston Vuosaaren tukikohdan hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2015-010847 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

#### 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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 16.12.2015 päivätyn Staran ja liikuntaviraston Vuosaaren tukikohdan rakentamisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 996 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 500 000 euroa heinäkuun 2015 kustannustasossa.

#### Tiivistelmä

Vuosaaren, tonteille 54088/6 osoitteessa Itäreimarintie 5 ja 54089/1 ja 4, osoitteessa Pallokuja 5 rakennetaan Staralle ja liikuntavirastolle uusi tukikohta, joka korvaa Roihupellossa, osoitteessa Tulppakuja 3/Holkkitie 5 sijaitsevien nykyisten tukikohtien toiminnot. Roihupellon tontille rakennetaan tilat Stadin ammattiopiston tekniikan ja liikenteen alan koulutukselle. Vuosaarella, tontilla 54088/6 sijaitsee tällä hetkellä Staran



kaupunkitekniikan ylläpidon tukikohta, jonka toiminnot yhdistetään Roihupellosta siirtyvien toimintojen kanssa.

Hankesuunnitelma on liitteenä. Hankesuunnitelman kustannusarvio ja tekniset selostukset on koottu erillisiin liitteisiin, jotka ovat nähtävänä esittelijällä.

Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen 1. vaiheen hankesuunnitelma on valmistunut 4.12.2015.

### Esittelijän perustelut

Vuosaaren tukikohta rakennetaan korvaamaan Staran ja liikuntaviraston Roihupellossa, osoitteessa Tulppakuja 3/Holkkitie 5 sijaitsevat toiminnot. Nykyiset rakennukset puretaan kun Roihupellon tontille rakennetaan uudet tilat Stadin ammattiopiston tekniikan ja liikenteen alan koulutukselle, noin 2000 oppilaalle. Opetuslautakunta on hyväksynyt Roihupellon kampuksen toiminnallisen tarveselvityksen 28.11.2014.

Staran ja Kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston itäisen mittauksen tarvitsemat tilat jäävät Roihupeltoon, tontilla sijaitsevaan huoltorakennukseen numero 11 osoitteessa Tulppakuja 3.

Staran tukikohta vastaa Helsingin itäisten kaupunginosien katujen ja puistojen rakennus- ja ylläpitotöistä sekä niiden tukipalveluista. Liikuntaviraston tukikohta vastaa viraston eri kohteiden kaluston kunnostus- ja korjaustöistä sekä ulkoliikuntaosaston vaatehuollosta.

Uudet tilat rakennetaan Vuosaaren kahteen eri kortteliin; kortteliin 54088 tontille 6, jossa tällä hetkellä on Staran kaupunkitekniikan ylläpidon tukikohta, sekä kortteliin 54089, tonteille 1 ja 4. Hankkeeseen liittyvä uusi LPA-alue sijaitsee korttelissa 54089 tontilla 2.

Tonteille 1 ja 4 sijoittuvat Staran ja liikuntaviraston yhteiset varastopaikka- ja korjaamohallit. Tontit ovat rakentamattomia nyt, kun paikalla sijainnut jätepuhdistamo on purettu. Tontille 6 sijoittuvat Staran nykyisen kalustohallin lisäksi uusi kalustohalli, Staran ja liikuntaviraston yhteinen toimisto- ja sosiaalilarakennus, jätekatu-, läjitys- ja kaluston ulkosäilytysalueet sekä polttoaineen jakelupiste. LPA-alue on rakentamaton.

Tontilta 6 puretaan kaksi betonielementtirakenteista autohallia, betonielementtirakenteinen huoltorakennus sekä peltirakenteinen, kylmä kalustohalli. Purettavat rakennukset ovat elinkaarensa päässä eikä niiden korjaaminen ole toiminnallisesti ja taloudellisesti perusteltua. Sen sijaan purkaminen mahdollistaa tontin tehokkaamman käytön ja tarvittavien uusien toimintojen sijoittamisen tontille. Yksi vanha kylmä kalustohalli säilytetään.



Hanke toteutetaan vähäisin poikkeamisoin voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Vuosaassa tulee työskentelemään vakituisesti 199 henkilöä ja 102 kausityöntekijää, yhteensä 301 henkilöä.

Tilat on suunniteltu hallintokuntien yhteistyönä. Tukikohdan toimintojen ja tilojen suunnittelun lähtökohtana on kaupungin strategiaohjelman mukaisesti tila- ja käyttötehokas kokonaisuus. Ulko- ja sisätilojen suunnittelussa on huomioitu yhteiskäytön mahdollisuus. Päällekkäisiä toimintoja on karsittu tilatehokkuuden ja mahdollisimman korkean käyttöasteen saavuttamiseksi. Staralla ja liikuntavirastolla on Roihupellossa ja Vuosaassa nyt tilaa yhteensä noin 11 900 htm<sup>2</sup>, Vuosaareen toteutettavan tukikohdan laajuus on yhteensä noin 7 400 htm<sup>2</sup>.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen bruttoala on 8 996 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala yhteensä noin 7 400 htm<sup>2</sup>. Staran osuus laajuudesta on noin 5 250 htm<sup>2</sup> ja liikuntaviraston osuus 2 150 htm<sup>2</sup>.

#### Rahoitus

Hankkeelle on merkitty yhteensä 24 000 000 euroa vuoden 2016 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2016 - 2025 vuosina 2016 ja 2017 toteutettavana hankkeena.

#### Kustannukset

Tilakeskuksen laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 20 500 000 euroa arvonlisäverottomana (kausi 07/2015).

Kustannuksiin ei sisälly arvio purku-, liejun poisto - eikä pilaantuneiden maiden käsittelykustannuksista yhteensä 830 000 euroa. Tilakeskus esittää erillistä rahoitusta näille kustannuksille tontin saamiseksi rakentamiskelpoiseksi.

#### Vuokravaikutus

Uudisrakennus on Staralle ja liikuntavirastolle pääomavuokrakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arviot (alv. 0 %, korko 3 %, takaisinmaksuaika 30 vuotta) hankkeesta edellä mainittujen kustannusten perusteella ovat:

Staran pääomavuokra tulee olemaan noin 12,8 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa, vuokra yhteensä noin 67 300 euroa/kk ja noin 807 050 euroa vuodessa. Liikuntaviraston pääomavuokra tulee olemaan noin 13,0 eu-



11.04.2016

Kaj/3

roa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa, vuokra yhteensä noin 28 100 euroa/kk ja noin 337 000 euroa vuodessa.

Tilakustannukset tarkistetaan hankkeen toteutuneiden kustannusten selvittyä.

Hallintokunnat ovat hyväksyneet vuokravaikutuksen.

#### Väistötilakustannus

Hankkeen rakentamisen aikana osoitetaan Vuosaaren nykyisille toimintoihin väistötilat Roihupellosta. Staran arvio väistötilojen kustannuksesta on noin 50 000 euroa. Liikuntaviraston arvio väistötilakustannuksista on 50 000 euroa.

#### Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa 8/2016, työ valmistuu 6/2018.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, Stara ja liikuntavirasto vastaavat kiinteistön ylläpidosta.

#### Lopuksi

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan yksimielisen esityksen mukainen.

#### 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, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



11.04.2016

Kaj/3

Liikuntalautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Rakentamispalvelu (Stara)

## Päätöshistoria

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 brm<sup>2</sup> 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

### 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 käyttöikä.

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 m<sup>2</sup>, joista 1 192 m<sup>2</sup> on vuokrattu kiinteistövirastolta. Tämän lisäksi liikuntavirasto on itse rakentanut kiinteistövirastolta vuokratulle 3 000 m<sup>2</sup> tontille 337 m<sup>2</sup>:n traktori- ja koneenkorjaushallin.

Uudessa tukikohdassa on varattu tiloja yhteensä 1 982 m<sup>2</sup>. Neliömäärän kasvu johtuu lakisääteisistä eri työlaitteille määrätyistä turvamää-



11.04.2016

Kaj/3

räyksistä 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

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