



18.06.2014

Kaj/11

## § 249

### Teollisuuskatu 23-25:n muutos- ja perusparannustyön hankesuunnitelma

HEL 2014-001465 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 29.1.2014 päivätyn Teollisuuskatu 23-25:n muutostyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 26 543 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 43 miljoonaa euroa joulukuun 2013 kustannustasossa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Teollisuuskatu 23-25:n tarveselvitys ja hankesuunnitelma liitteineen

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Hankkeessa toteutetaan opetusviraston hallinnolle uudet toimitilat. Nykyisten tilojen määräaikainen vuokrasopimus päättyy vuoden 2016 lopussa. Opetusviraston mediakeskukselle toteutetaan uudet tilat kiinteistöön muun viraston yhteyteen.

Kiinteistössä jo käytössä olevia Stadin ammattiopiston opetustiloja laajennetaan ja muutetaan rakennuksen opetustilat pysyviksi. Teollisuuskatu 23 on yksi pysyvistä toisen asteen ammatillisen koulutuksen toimitiloista.

Helsingin kaupunki on ostanut kiinteistön Helsingin yliopistolta vuoden 2012 lopussa opetusviraston toimi- ja opetustiloiksi.

#### Esittelijän perustelut

Hankkeelle asetettuja tavoitteita

---

#### 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



Tilankäytön tehostaminen toimistotilojen osalta noudattaa kaupungin strategiaohjelman tavoitteita, avotiloihin siirtymistä ja teknologian muutoksen sekä työn uusien muotojen huomioimista. Toimistotilat suunnitellaan monitilatoimiston suunnitteluohjeen ja pysyvästi työpaikoista annettujen ohjeiden mukaisesti.

Erityistä huomiota tullaan kiinnittämään työtilojen akustiseen suunnitteluun ja erilaisten keskittymistä vaativan työn tilojen, hiljaisen työn tilojen, toteuttamiseen. Varsinaisten toimistotilojen osalla tilatehokkuus on 14 htm<sup>2</sup> henkilöä kohden. Tämä ei sisällä varastoja, arkistoja eikä lautakunnan kokoontumistilaa.

Mediakeskuksen studiotilat edellyttävät normaalia oppilaitos/toimistorakennuksen huonekorkeutta korkeampaa tilaa. Studiotiloilla on tarkat akustiset, toiminnalliset ja yhteysvaatimukset, jotka pystytään tyydyttävästi toteuttamaan rakennuksessa.

Rakennus suunnitellaan täyttämään vuoden 2013 alusta voimaan tulleet myös korjausrakentamiselle asetetut energiamääräykset, kun talon ulkovaippaa on vähennetty valopiharatkaisulla, lämmön talteenottoa kehitetään taloteknisillä ratkaisuilla ja ulkovaippaa tiivistetään rakenneteknisillä ratkaisuilla.

## Opetustilat

Ammattiopiston opetustilat ovat tyypiltään sellaisia, että ne pystytään toteuttamaan tähän rakennukseen hyvin. Ammattiopistossa tulee olemaan 940 oppilasta. Lisäksi avoimessa opistossa on 250 opiskelijaa jakautuen vuoden mittaan. Tilatehokkuus ammattiopiston opiskelijaa kohden on noin 10 htm<sup>2</sup>.

Rakennuksen korjausaste tulee olemaan noin 85 %. Rakennuksen talotekniikka vaatii laajaa uusimista. Tilat ja talotekniikka peruskorjataan ja parannetaan sijoitettavien toimintojen mukaan sellaiselle tasolle, että taloteknisistä syistä ei jouduta seuraavaan laajaan peruskorjaukseen 15 - 20 vuoteen.

Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen hinta tulee olemaan 43 miljoonaa euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2013 kustannustasossa. Muutostyön hinta on 1 620/euroa brutto-m<sup>2</sup> ja 1 850 euroa/huoneisto-m<sup>2</sup> arvonlisäverottomana.

## Vuokravaikutus

Rakennus on opetusvirastolle vuokrakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Vuokra-ajaksi on määriteltä 30 vuotta. Toimitilojen vuokra-arvio on 2 229 930 euroa vuodessa. Opetustilojen vuokra-arvio



18.06.2014

Kaj/11

on 2 206 521 euroa vuodessa. Nämä sisältävät investointivuokran, tonttivuokran ja ylläpitokustannukset sekä autopaikat. Opetusviraston toimitilojen vuokra tulee olemaan noin 440 000 euroa vuodessa alhaisempi kuin nykyisten tilojen vuokra.

#### Arvioitu väistötilakustannus

Stadin ammattiopisto ja avoin opisto tulevat tarvitsemaan väistötilat. Väistötilojen vuokra tulee olemaan noin 1 900 000 euroa vuodessa eli väistövaiheen ajalta 3 800 000 euroa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke on merkitty vuoden 2014 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2014-2023 yhteensä 44,0 milj. euron suuruiseksi. Vuosien 2014-2017 rahoitus jakautuu seuraavasti:

vuosi 2014	1 310 000 euroa
vuosi 2015	7 970 000 euroa
vuosi 2016	15 530 000 euroa
vuosi 2017	18 500 000 euroa.

Rakentamisen on suunniteltu alkavan kesäkuussa 2015 ja työn valmistuvan elokuussa 2017.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta sekä tilaa rakennuttamistehtävät kilpailuttamallaan rakennuttajakonsultilta.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepäälikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Teollisuuskatu 23-25:n tarveselvitys ja hankesuunnitelma liitteineen

#### Tiedoksi; kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnittelukeskus

#### Päätöshistoria

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



18.06.2014

Kaj/11

---

Kaupunginhallitus 02.06.2014 § 638

HEL 2014-001465 T 10 06 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 29.1.2014 päivätyn Teollisuuskatu 23-25:n muutostyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 26 543 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 43 miljoonaa euroa joulukuun 2013 kustannustasossa.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

Opetuslautakunta 18.03.2014 § 46

HEL 2014-001465 T 10 06 00

**Päätös**

Opetuslautakunta päätti antaa puoltavan lausunnon 29.1.2014 päivätystä osoitteeseen Teollisuuskatu 23-25 suunniteltujen opetusviraston hallinnon tilojen ja Stadin aikuisopiston sekä avoimen opiston lisätilojen muutostyötä koskevasta hankesuunnitelmasta.

Lisäksi opetuslautakunta edellyttää, että virasto tekee parhaansa, jotta käynnistämiskustannusten toteuma jää tässä esitettyä arviota pienemmäksi.

**Käsittely**

18.03.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Jäsen Rydman ehdotti jäsen Palmin kannattamana, että päätösehdotukseen lisätään seuraava kappale:



18.06.2014

Kaj/11

"Lisäksi opetuslautakunta edellyttää, että virasto tekee parhaansa, jotta käynnistämiskustannusten toteuma jää tässä esitettyä arviota pienemmäksi."

Esittelijä otti ehdotuksen omakseen.

Hyväksyttiin esittelijän muutettu ehdotus.

Esittelijä

opetustoimen johtaja  
Rauno Jarnila

Lisätiedot

Anne Salli-Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492  
anne.salli-suomalainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 79

HEL 2014-001465 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/675 496, Teollisuuskatu 23-25

Päätös

Lautakunta päätti

A

esittää kaupunginhallitukselle 29.1.2014 päivätyn Teollisuuskatu 23-25:n muutostyön hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 26 543 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 43 miljoona euroa joulukuun 2013 kustannustasossa.

B

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon tarveselvitys / hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058  
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566