



## § 123

### Laboratorioalan opetuksen keskittäminen Stadin ammattiopiston Kullervonkatu 11. toimipisteen muutostyö, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-010480 T 10 06 00

Kullervonkatu 11

## Päätös

### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Laboratorioalan opetuksen keskittäminen Stadin ammattiopiston Kullervonkatu 11 toimipisteeseen muutostyöhankkeen siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 685 brm<sup>2</sup> ja että hankkeen enimmäishinta on 1 400 000 euroa arvonlisäverottomana huhtikuun 2018 kustannustasossa. Ajankohdan tarjoushintaindeksi on 184,7.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

### B

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

## 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

## Liitteet

- 1 Kullervonkatu 11 Laboratorioalan muutokset Hankesuunnitelma
- 2 Kullervonkatu 11 Laboratorialan-muutokset liitteet

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



01.11.2018

Asia/4

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää toiminnallista muutostyötä. Hankkeessa siirretään Stadin ammattiopiston laboratorioalan opetus Onnentie 18 kiinteistöstä Kullervonkatu 11 toimipaikkaan. Tässä yhteydessä muokataan nykyisiä prosessiteollisuuden laboratorio-opetustiloja ja rakennetaan yksi uusi laboratorio-opetustila apu- ja liittyvine tiloineen nykyisistä teorialuokista. Hankkeen yhteydessä tehdään paikallisia tiivistyskorjauksia muutosalueella.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen edustajia.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelu on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Lausunnossa edellytettävät hyvän sisäilman varmistavat julkisivukorjaukset ja alapohjakanaalien tiivistystyöt toteutetaan erillisenä teknisenä hankkeena.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Kullervonkadun toimipaikka on uusimman Stadin ammattiopiston tilankäyttösuunnitelman 2018 - 2028 mukaan pysyvä toimipaikka. Laboratorioalan perustutkinnon opiskelijamääräennuste/-tavoite vuosille 2018 - 2020 on 130 opiskelijaa, joista on iltaopiskelijoita noin 20. Lisäksi on yksi maahanmuuttajataustaisille opiskelijoille suunnattu laboratorioalalle valmistava noin 20 opiskelijan ryhmä.

Tällä hetkellä opetusta annetaan Onnentie 18:n toimipisteessä, vuokratiloissa joista Metropolia-ammattikorkeakoulu on siirtynyt pois vuonna 2018 elokuussa. Stadin ammattiopiston yhteisten palvelujen tuottaminen tehostuu kun laboratoriotilat keskitetään Kullervonkadun toimipisteeseen.

Kullervonkadun toimipaikassa on prosessiteollisuuden koulutusta. Nykyiset tähän varatut tilat ovat vajaakäytössä. Prosessiteollisuus ja laboratorioala voivat pitkälle käyttää samanlaisia oppimisympäristöjä, joten tiloja kehittämällä voidaan saada tilat toimiviksi myös laboratorioalan opiskeluun. Samalla tilojen käyttöaste paranee.



## Rakennus

Rakennus on valmistunut v. 1968 ammatillisen koulutuksen rakennukseksi. Siihen on tehty laaja perusparannus, joka on valmistunut 2014. Koko rakennuksen laajuus on yhteensä 14 598 brm<sup>2</sup> ja 11 396 htm<sup>2</sup>. Muutosalue on kolmannessa kerroksessa, kooltaan 685 brm<sup>2</sup>. Rakennuksen bruttoala ei kasva.

## Vuokraennuste

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määriteltä sisäinen vuokra on noin 0,53 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 6 218 euroa/kk ja noin 74 615 euroa/v. Vuokra on määriteltä koko rakennuksen huoneistoalalle (11 836 htm<sup>2</sup>).

Uusi vuokra on näin 19,24 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 227 700 euroa/kk ja noin 2 732 400 euroa/v. Hankkeen vuokravaikutus on 5,33 % investoinista ja on pysyvä lisävuokra. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisa-jankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyinen vuokra on 18,71 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 221 483,28 euroa/kk ja 2 657 796 euroa/v.

## Väistötilat

Laboratorioalan opetus pysyy nykyisellä paikallaan Onnentiellä, kunnes tilat Kullervonkadulla ovat valmiit. Kiinteistön nykyisen omistajan kanssa on tehty vuokrasopimus tiloista toistaiseksi.

## Rahoitus

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 1,4 miljoonan euron rahoitustarve on otettu huomioon pormestarin ehdotuksessa vuoden 2018 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaksi vuosiksi 2018 - 2027.

## Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen alkaa 5/2019 ja työ valmistuu 9/2019.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

## Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058  
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi



01.11.2018

Asia/4

---

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

## **Liitteet**

- 1 Kullervonkatu 11 Laboratorioalan muutokset Hankesuunnitelma
- 2 Kullervonkatu 11 Laboratorialan-muutokset liitteet

## **Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## **Tiedoksi**

Kasko  
Rya