

HANKESELOSTUS

11940B STAO, Stadin logistiikan väistötilat, Valuraudankuja 3
Väliaikainen käyttötarkoituksen muutos

Yleistiedot

Kiinteistön nimi: Kiinteistö Oy Valuraudankuja 3, c/o Conficap Oy, Kiinteistöpäällikkö Petteri Puumalainen
Kiinteistötunnus: 91-38-175-10
Osoite: Valuraudankuja 3, 00700 Helsinki
Asemakaava: Voimassa, vuodelta 1989
Rakennusoikeus: 11 500 kem²

Rakennukset:

Rakennustunnus: 18017, toimistorakennus, valmistunut 1990.
Kerrosala: 4537 kem² ei muutosta
Bruttoala: 6253 brm² lisää 58 brm² = 6311 brm²
Tilavuus: 21950 m³ lisää 170 m³ = 22 120 m³

Rakennustunnus: 18018, varastorakennus, valmistunut 1990.
Kerrosala: 6883 kem² ei muutoksia
Bruttoala: 10260 brm² lisää 43 brm² = 10 303 brm²
Tilavuus: 59320 m³ lisää 130 m³ = 59 450 m³

Käytetty rakennusoikeus yhteensä: 11420 kem². Ei muutoksia kerrosalaan.

Hankkeen muutospinta-ala Valuraudankuja 3:ssa yht. 4784 kem²,
josta käyttötarkoituksen muutosalue yht. 4328 kem².

Katolle rakennettavat uudet iv-konehuoneet kasvattavat bruttoalaa yht. 101 brm² = 16 614 brm² ja tilavuutta yht. 300 m³
= 81 570 m³.

Hankkeen kuvaus

Haetaan väliaikaista käyttötarkoituksen muutosta Stadin ammattiopiston logistiikan koulutusalan väistötiloille 5 vuodeksi. Koska kyse on väliaikaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta, voidaan lupahakemuksessa erityisestä syystä Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 176 mukaan myöntää kaavoittajan suostumuksella poikkeaminen käyttötarkoituksen muutokselle 5 vuodeksi. Näin on sovittu tehtäväksi rakennusvalvonnan ennakkopalaverissa.

Valuraudantielle väistötiloihin esitetty toiminta tulee siirtymään Stadin ammattiopiston Roihupellon kampukselle (Holkkitie 5) kampuksen uudishankkeen valmistuttua. Roihupellon kampuksen tavoiteaikataulun mukaan kampushanke on valmis 2024 lopussa. Stadin ammattiopiston Roihupellon kampushankkeeseen liittyy useita pienempiä hankkeita: mm. korttelissa tällä hetkellä olevien rakennusten purku ja pilaantuneiden maiden poisto. Logistiikka-alan koulutus toimii tällä hetkellä Holkkitiellä erittäin huonokuntoisissa tiloissa.

Väistötiloihin siirtymisen tarve perustuu: nykyisten tilojen huono kunto ja uudisrakennukseen liittyvä purkuhanke, jonka tieltä toiminta täytyy saada pois. Stao Roihupellon kampus toteutetaan elinkaarihankkeena Helsingin toimitilakiinteistöt Koy:n taseeseen. Hankepääätös tulee todennäköisesti toukokuusta 2021.

Valuraudankuja 3 kiinteistön omistajan Conficap Oy:n kanssa on allekirjoitettu aiesopimus hankkeen toteuttamisesta ja varsinainen sopimus allekirjoitetaan kun hanke on käynyt läpi kaupungin hyväksymisprosessin.

Toimistotalon 3.kerroksen tiloihin sijoitetaan opetustiloja (tietopajat), opettajien työtilat, oppilashuollon tilat sekä opettajien ja opiskelijoiden pukutiloja.

Ilmanvaihtomuutoksia varten rakennetaan katoille uusia iv-konehuoneita.

Varastorakennuksen 2.kerrokseen sijoitetaan nykyiseen myymälätilaan opiskelijoiden pukutiloja ja ruokailutila. Ravintolan keittiöön rakennetaan astianpalautuslinjasto.

Varastorakennuksen 1.kerrokseen sijoitetaan nykyisiin varastotiloihin, opiston varastoharjoittelualue.

Pihan lännen puoleinen osa eristetään muusta piha-alueesta verkkoaidalla ja ajopuomilla.

Pihalla olleet jäteastiat siirretään jätehuolto-yhtiön kanssa sovitun mukaisesti varastorakennuksen kellarissa olevaan jätehuoneeseen ja jätepuristimet siirretään itäiselle puolelle pihaa.

Esteettömyysasiat on selostettu erillisessä esteettömyyselostuksessa ja -kaaviossa.

5 vuoden jälkeen koulun tilat muutetaan takaisin alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa tulevien uusien käyttäjien tarpeiden mukaisilla muutoksilla.

Poikkeamiset asemakaavasta

Rakennusoikeus:

Rakennusoikeus tontilla on 11500 kem², josta on käytetty kiinteistörekisteritietojen mukaan 11420 kem². Muutokset eivät aiheuta muutosta käytettyyn kerrosalaan.

Käyttötarkoitus:

Tontti on merkitty kaavassa Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Haemme väliaikaista käyttötarkoituksen muutosta koulutustiloiksi 4328 kem² 5 vuodeksi.

Autopaikkalaskelma:

kerrosalan käyttötarkoitus	autopaikkavaatimus	autopaikat 5 vuodeksi
varastotilaa 2673 kem ²	1 ap / 250 kem ²	11 ap
toimistotilaa 1317 kem ²	1 ap / 60 kem ²	22 ap
liiketilaa 2502 kem ²	1 ap / 50 kem ²	50 ap
koulutustilaa 4328 kem ²	1 ap / 150 kem ²	29 ap
Autopaikkoja yhteensä		112 ap

Nykyiset autopaikat tontilla:	
ulkona	21 ap
toimistorakennuksen kellarissa	39 ap
varastorakennuksen kellarissa	74 ap
Autopaikkoja yhteensä	134 ap

Tontilla on 17 autopaikkaa enemmän kuin 5-vuotis autopaikkavaatimus on.

2 kpl nykyisistä autopaikoista levennetään le-autopaikoiksi.

Polkupyöräpaikat:

Kaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta.
Opistossa on päivittäin paikalla n.330 opiskelijaa.

Nykyisin opiston opettajista ja opiskelijoista arviolta n. 5 henkilöä tulee koululle polkupyörällä.
Kiinteistössä on tällä hetkellä töissä 60 työntekijää. Jos lasketaan 1pp/3 työntekijää = 20 pp.

kerrosalan käyttötarkoitus	Helsingin ohje polkupyöräpaikoista	työntekijämäärä	käytetty laskutapa ja määrä
varastotilaa 2673 kem2	1pp/3 työntekijää	-	2673/2000 = 2 pp
toimistotilaa 1317 kem2	1pp/50 kem2 / 1pp/3 työntekijää	-	1317/50 = 27 pp
Liiketilaa 2502 kem2	Asiakkaille 1pp/ 1000 kem2	-	2502/1000 = 3 pp
	Työntekijöille 1pp/3 työntekijää	-	2502/50 = 50 pp
koulutustilaa 4328 kem2	1pp/ 4 opiskelijaa	Päivittäin paikalla 330 opiskelijaa	330/4 = 83 pp
Polkupyöräpaikat yhteensä			165 pp

Pihalle sijoitetaan 26 pp ja kellaritiloihin yhteensä 142 pp tilavarausta. Yhteensä 168 pp.