



#### 4

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kulttuurikeskus Stoa tilojen perusparannuksen ja laajennuksen alustavan hankesuunnitelman hyväksymisestä (a-asia)

HEL 2024-015902 T 10 06 00

Turunlinnantie 3, Pysyvä rakennustunnus 27503, Hankenumero 2821P41160

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle osoitteeseen Turunlinnantie 3 toteutettavan Kulttuurikeskus Stoa perusparannuksen ja laajennuksen alustavan hankesuunnitelman hyväksymistä ja arkkitehtuurikutsukilpailun käynnistämistä siten, että hankkeen tämänhetkinen enimmäishintarvio arvonlisäverottomana on 104 500 000 euroa elokuun 2024 kustannustasossa ja laajuus noin 18 750 brm<sup>2</sup>, josta peruskorjauksen ja muutoksen osuus on noin 11 310 brm<sup>2</sup> ja laajennuksen osuus noin 7440 brm<sup>2</sup>.

#### Tiivistelmä

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan omistama Kulttuurikeskus Stoa sijaitsee osoitteessa Turunlinnantie 3, Olavinlinnantie 1. Nykyään Stoassa toimivat kulttuuripalvelut, Itäkeskuksen kirjasto, Nuorten toimintatalo Kipinä sekä Työväenopisto ja ruotsinkielinen työväenopisto Arbis. Vuonna 1984 valmistuneet Itäkeskuksen kulttuurikeskuksen tilat eivät vastaa nykyisiä vaatimuksia eivätkä palvele kasvavan alueen käyttäjämääriä. Tavoitteena on löytää tilaratkaisu, joka yhdistää nykyistä paremmin eri käyttäjäryhmiä ja palveluita, vahvistaa alueen yhteisöjä sekä hyödyntää alueen monikulttuurisuuden rikkautta. Uusina palveluina mukaan tuodaan kaupunkilaisten ja Stoa kumppanitoimijoiden tarpeita palvelevia tiloja.

Toiminnalliset muutokset osuvat samaan ajankohtaan, kun Stoa olisi muutenkin laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Rakennus on 40 vuotta vanha ja talotekniset järjestelmät ovat tulossa käyttöikänsä päähän. Hankkeen yhteydessä uusitaan kiinteistön ilmanvaihto, viemärit ja vesijohdot sekä märkätilat ja parannetaan valaistusta vastaamaan tilojen käyttötarkoitusta. Myös rakennuksen sisäilmaolosuhteita ja akustiikkaa sekä esteettömyyttä parannetaan. Julkisivut ja ikkunat kunnostetaan. Samalla energiatehokkuutta voidaan parantaa ja rakenteellisia haasteita ratkoa.



Hankkeessa toteutetaan turvalliset, terveelliset, mahdollisimman monikäyttöiset ja vetovoimaiset tilat, jotka luovat hyvät puitteet Itäkeskuksen alueen ja koko Helsingin kulttuuripalveluiden ja ammatillisen sivistyksen tarpeisiin.

Hankkeen kustannukset ja vuokravaikutus käyttäjätoimialoille on poikkeuksellisen suuri. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan rakennusten ja tilojen vuotuiset vuokratkustannukset ovat vuoden 2024 tulosbudjetissa noin 62,3 milj. euroa. Stoaan perusparannuksen ja laajennuksen vuokria korottava vaikutus on yli 5 % vuotuisiin vuokratkustannuksiin nähden.

Samaan aikaikkunaan kuluvan vuosikymmenen loppupuolelle on nykyisen talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman mukaisesti valmistumassa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle myös muita suuria vuokravaikutuksia omaavia perusparannus- tai uudishankkeita. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on arvioinut, että hankkeiden tarpeellisuudesta huolimatta toimiala ei pysty sopeuttamaan toimintaansa vuokramenojen kasvun kattamiseksi nykyiseen talousarvio-ohjeistuksen sallimaan käyttömenojen kasvuun.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Nykyään Stoassa toimivat kulttuuripalvelut, Itäkeskuksen kirjasto, Nuorten toimintatalo Kipinä sekä Työväenopisto ja ruotsinkielinen työväenopisto Arbis. Stoa tarjoaa laajan valikoiman taidetta, harrastuksia, opiskelua, ja oleskelumahdollisuuksia (mm. kahvila + aulatilat) samantalon alla. Salien monipuolisesta ohjelmasta vastaa kulttuurikeskukset-palvelu.

Itäkeskuksessa meneillään olevan laajan kaavoitus-, kehittämis- ja laajentamisprojektin yhteydessä halutaan vahvistaa Stoaan asemaa kasvavan ja monimuotoistuvan Itä-Helsingin ja Itäkeskuksen vapaa-ajan keskuksena sekä kohtaamisen alustana. Vuonna 1984 valmistuneet tilat on mitoitettut aivan erilaiselle asukasmäärälle ja toiminnoille eivätkä vastaa nykyisiä eivätkä tulevaisuuden Stoaan tarpeita. Laajennuksen keskeisenä toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena tavoitteena on avata Stoa myös rakennuksen itäpuolelle toteutettavan puiston ja Puhoksen ostoskeskuksen suuntaan

Tavoitteena on löytää tilaratkaisu, joka yhdistää nykyistä paremmin eri käyttäjäryhmiä ja palveluita sekä hyödyntää alueen monikulttuurisuuden rikkautta. Kasvavan käyttäjäkunnan palvelutarpeeseen vastataan muun muassa toteuttamalla entistä monipuolisempi esityssalikonai-



suus palvelemaan Itä-Helsingin nousevia kulttuureita ja koko kaupunkia.

#### Hankkeen sisältö ja alustava toteutusmuoto

Stoan perusparannuksen ja laajennuksen tarkennettu hankesuunnittelu käynnistetään järjestämällä arkkitehtuurikutsukilpailu ja kilpailuttamalla hankkeen kehitysvaiheeseen päätoteuttaja, joka integroidaan suunnittelukilpailun toiseen vaiheeseen kehittämään suunnitteluratkaisua.

Hankkeen tarkennettu hankesuunnitelma on tarkoitus toteuttaa arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Kilpailun arviointiin kytketään oleellisena osana kustannusohjaus. Kilpailijoiden tehtävänä on löytää kaupunkirakennetta eheyttävä, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, tilatehokas ja muunneltava ratkaisu vastaamaan nyky päivän ja tulevaisuuden vaatimuksiin. Kaksivaiheisen arkkitehtuurikutsukilpailun ensimmäisessä vaiheessa haetaan käyttäjätoimialojen laaitiman ohjeellisen tilaohjelman pohjalta konseptuaalista ja muuntojoustavaa kustannustehokasta ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ratkaisua. Suunnittelutehtävän ytimessä on ajatus luoda tulevaisuuden Stoasta tilankäytöltään ja palveluiltaan saumaton. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että tila on suunnitelmassa jaettu tilan käyttötarpeiden mukaan hallinnollisten yksiköiden sijaan. Tilankäytön joustavuus ja laajuuden tehostaminen huomioidaan arkkitehtuurikilpailussa keskeisenä arviointikriteerinä.

Toiminnalliset muutokset osuvat samaan ajankohtaan, kun Stoa olisi muutenkin laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Rakennus on 40 vuotta vanha ja talotekniset järjestelmät ovat laajan perusparantamisen tarpeessa. Hankkeen yhteydessä uusitaan kiinteistön ilmanvaihto, viemärit ja vesijohdot sekä märkätilat ja parannetaan valaistusta vastaamaan tilojen käyttötarkoitusta. Myös rakennuksen sisäilmaolosuhteita ja akustiikkaa sekä esteettömyyttä parannetaan. Julkisivut ja ikkunat kunnostetaan. Samalla energiatehokkuutta voidaan parantaa ja rakenteellisia haasteita ratkoa.

#### Käyttäjätöimialan lausunto

Hankkeesta on laadittu 28.10.2024 päivätty alustava hankesuunnitelma (tarveselvitys)kaupunkiympäristön sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 26.11.2024 ja Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 12.11.2024 hyväksynyt hankkeen 7.10.2024 päivätyn tilapohjaisen tarveselvitysvaiheen kustannusarvion ja ohjeellisen tilaohjelman suunnittelukilpailun ja hankesuunnittelun lähtökohdaksi.



## Hankkeen laajuus

Hankkeen alustavassa hankesuunnitelmassa (tarveselvityksessä) arvioitu laajuus on noin 18 750 brm<sup>2</sup>, 12 840 htm<sup>2</sup>, josta peruskorjauksen ja muutoksen osuus on noin 11 310 brm<sup>2</sup>, 7845 htm<sup>2</sup>

## Kustannukset

Hankkeen alustavan hankesuunnitelman mukaiset (tarveselvitysvaiheen) arvioidut kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 104 500 000 euroa elokuun 2024 kustannustasossa. Olemassa olevan rakennuksen perusparannuksen osuus kokonaiskustannusarviosta on 55,5 milj. euroa ja laajennuksen osuus on 49,0 milj. euroa. Kustannusarvio tarkentuu arkkitehtuurikilpailun pohjalta käynnistettävän hankesuunnittelun yhteydessä. Hankkeen enimmäishinnasta on tarkoituksenmukaista päättää vasta tarkennetun hankesuunnitelman ja hankepäätöksen tekemisen yhteydessä.

Kokonaiskustannuksia nostavia tekijöitä on tunnistettu tässä vaiheessa olevan muun muassa korkeat kaupunkikuvalliset ja laadulliset tavoitteet, huomattava määrä erikoistiloja ja erikoisrakenteita, vaikeat perustamisolosuhteet sekä hankkeesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu. Lisäksi alustavassa kustannusarviossa on huomioitu, että rakennusta esitetään suojeltavaksi tulevassa asemakaavassa.

## Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 8/2024 on kulttuuria ja vapaa-ajan toimialalle 4,5 milj. euroa/vuosi (36,62 euroa/htm<sup>2</sup>/kk) ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle 790 000 euroa/vuosi (36,62 euroa /htm<sup>2</sup>/kk)

Tästä pääomavuokran osuus on 12,05 ja ylläpitovuokran 6,26 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Lisäksi vuokraan sisältyvät yleiskustannukset ja maanvuokra sekä 2,5 % tuottovaatimus. Neliövuokran perusteena olevat huoneistoalat jakautuvat kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle noin 1800 htm<sup>2</sup> ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle noin 11 045 htm<sup>2</sup>.

Nykyinen sisäinen vuokra on kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialalle 1,2 milj. euroa/vuosi (19,72/euroa/htm<sup>2</sup>/kk) ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle noin 0,4 milj. euroa/vuosi (19,72/euroa/htm<sup>2</sup>/kk).

Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan vuosivuokra tulee nousemaan noin 3,3 milj. euroa/vuosi. Kasvatuksen- ja koulutuksen vuosivuokra tulee nousemaan noin 0,4 milj. euroa/vuosi.



Vuokralaskelma on alustavan hankesuunnitelman (tarveselvityksen) teknisenä liitteenä. Vuokratustannukset tarkentuvat tarkennetun hankesuunnitelman yhteydessä laadittavan hankkeen enimmäishinnan pohjalta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen kustannukset ja vuokravaikutus käyttäjätoimialoille on poikkeuksellisen suuri

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan rakennusten ja tilojen vuotuiset vuokratustannukset ovat vuoden 2024 tulosbudjetissa noin 62,3 milj. euroa. Stoan perusparannuksen ja laajennuksen vuokria korottava vaikutus on siten yli 5 % vuotuisiin vuokratustannuksiin nähden.

Samaan aikaikkunaan kuluvan vuosikymmenen loppupuolelle on nykyisen talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman mukaisesti valmistumassa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle myös muita suuria vuokravaikutuksia omaavia perusparannus- tai uudishankkeita. Tällaisia ovat muun muassa Töölön kisahallin perusparannus, Pasilan kirjaston perusparannus ja Itäkeskuksen uimahallin perusparannus sekä Jätkäsaaren liikunta- ja uimahalli.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 27.11.2024 hyväksymän vuoden 2025 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2023–2034 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 78,72 milj. euroa siten, että hankkeen laajuus on 19 200 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2028–2031.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla.

Tarveselvitysvaiheen ja alustavan tilaohjelman laatimisen yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuseon sekä asemakaavoituksen edustajia.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 04/2028 ja valmistua 05/2031. Toiminta tiloissa alkaa 08/2031. Toteutusaikataulu tarkennetaan hankesuunnittelun yhteydessä.

Väistöilat



12.12.2024

Asia/4

Väistötilojen tarve ja toteutusmallit tarkennetaan yhteistyössä käyttäjätoimialojen kanssa tarkennettuun hankesuunnitelmaan.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää poikkeuksellisten hankkeiden alustavista ja tarkennetuista hankesuunnitelmista riippumatta niiden kustannusarviosta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Päivi Halme, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38862  
paivi.halme(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Alustava hankesuunnitelma 28.10.2024 Kulttuurikeskus STOA
- 2 Alustavan hankesuunnitelman 28.10.2024 liitteet
- 3 Kasvatuksen ja koulutuksen ltk päätös liitteineen
- 4 Kulttuuri- ja vapaa-ajan ltk päätös liitteineen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala	Esitysteksti
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala	Esitysteksti