

Stoan perusparannus ja laajennus

Turunlinnantie 3, Olavinlinnantie 1, 00900 Helsinki



Hankenro 2821P41160

Kaupunkiympäristö
Kulttuuri ja vapaa-aika
Kasvatus ja koulutus

Helsinki

Sisällysluettelo

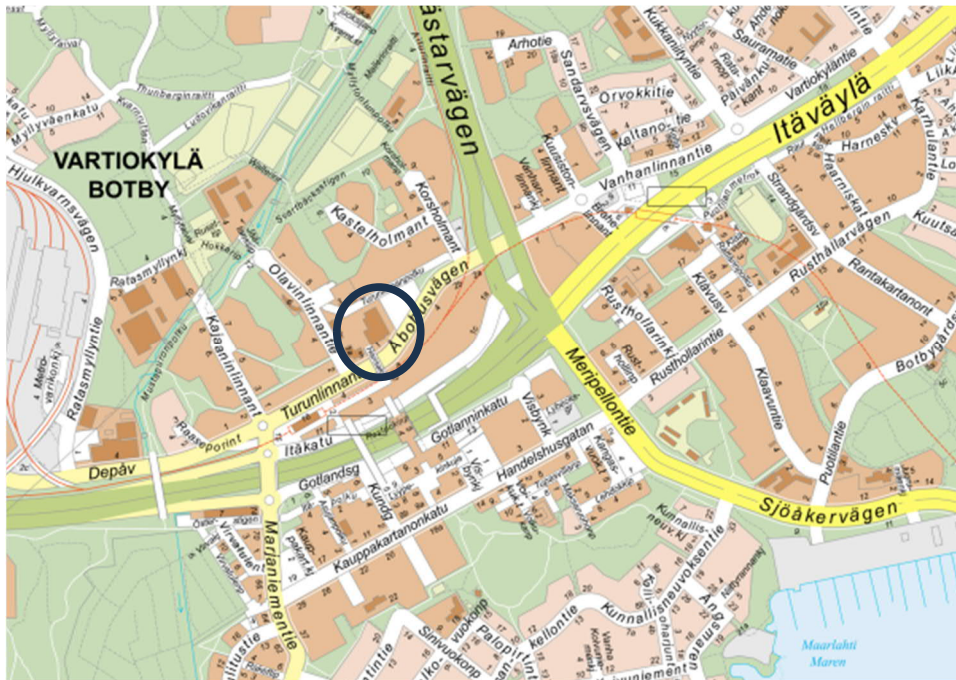
1	Hankkeen perustiedot.....	3
2	Rakennuspaikka, nykytilanne	3
3	Käyttäjät ja toiminta	4
4	Hankkeen tarpeellisuus ja perusteet	5
5	Hankkeen laajuus ja laatu	6
6	Suunnittelukilpailun järjestäminen.....	6
7	Rakentamiskustannukset	7
8	Tilakustannukset käyttäjälle.....	7
9	Hankkeen aikataulu	7
10	Rahoitussuunnitelma	8
11	Väistöilat	8
12	Toteutus- ja hallintamuoto.....	8

Liitteet

1	Asemakaavaluonnos	8
2	Tilaohjelma	8
3	Vuokravaikutuslaskelma.....	8
4	Kaupunginmuseon lausunto	8

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Kulttuurikeskus Stoa, perusparannus ja laajennus
Osoite:	Turunlinnantie 3, Olavinlinnantie 1, 00900 Helsinki
Kaupunginosa:	Vartiokylä
Kortteli:	45068
Hankkeen laajuus	n. 17 850 m ² , josta peruskorjaus 10 826 m ²
Kerrosala	9130 m ²
Käyttötarkoitus	Seura- ja kerhorakennukset yms.
Pysyvä rakennustunnus	27503
Kiinteitötunnus:	91-45-68-3
Valmistunut:	31.12.1984
Suunnittelu:	Arkkitehtitoimisto Björn Krogius – Veli-Pekka Tuominen
Hankennumero:	2821P41160



2 Rakennuspaikka, nykytilanne

Itäkeskuksessa meneillään olevan laajan kaavoitus-, kehittämis- ja laajentamisprojektin yhteydessä halutaan vahvistaa Stoa:n asemaa kasvavan ja monimuotoistuvan Itä-Helsingin ja Itäkeskuksen vapaa-ajan keskuksena sekä kohtaamisen alustana. Vuonna 1984 valmistuneet tilat on mitoitettu aivan erilaiselle asukasmäärälle ja toisentyypisille toiminnoille. Laajennuksen keskeisenä toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena tavoitteena

on avata Stoa myös rakennuksen itäpuolelle toteutettavan puiston ja Puhoksen ostoskeskuksen suuntaan.

Asemakaavalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet

Asemakaavan muutos on vireillä.

Itä-Helsingin keskustan yleissuunnitelmasta pidetty avoin, Helsingin kaupungin järjestämä kansainvälinen ja kaksivaiheinen ideakilpailu ratkaistiin syksyllä 2020. Sen pohjalta laaditaan uusi asemakaava alueelle. Stoa on keskeisesti osa uutta asemakaavaa.

Lisäksi Stoasta on tehty keväällä 2023 rakennushistoriaselvitys, joka tuo esiin rakennuksen ja alueen ominaispiirteitä ja pohjustaa keskustelua rakennuksen arvoista ja vaalimisen keinoista sekä asemakaavassa suojeltavista piirteistä.

Kulttuurikeskus Stoa aukioineen muodostaa kaupunkirakenteessa arkkitehtonisesti ehjän ja laadukkaasti toteutetun kokonaisuuden, joka vahvistaa Itäkeskuksen kauppakeskuksen pohjoispuolella sijaitsevan alueen identiteettiä

Tavoitteena on parantaa rakennuksen saavutettavuutta ja näkyvyyttä alueella. Tilaohjelmassa on huomioitu yhteiskäyttöisyys ja sen perusteella karsittu päällekkäisiä neliöitä.

Yhteyshenkilöt MAKKA / asemaakaavoitus

- Mikko Näveri, arkkitehti p. (09) 310

Yhteyshenkilöt PALU / rakennusvalvontapalvelut

- Suontausta Valtteri p.(09) 31026487

3 Käyttäjät ja toiminta

Kulttuuri- ja vapaa-aika, kasvatus ja koulutus, kirjasto, työväenopisto ja nuorisotoiminta

Nykyään Stoassa toimivat kulttuuripalvelut, Itäkeskuksen kirjasto, Nuorten toimintatalo Kipinä sekä Työväenopisto ja ruotsinkielinen työväenopisto Arbis.

Stoa on moniääninen, kansainvälinen ja ajassa elävä kulttuurikeskus Helsingin Itäkeskuksessa, metroradan varrella, aivan kauppakeskus Iitoksen ja Puotinharjun Puhoksen naapurissa. Stoa palvelee kulttuuritarjonnallaan ennen kaikkea Itä- ja Kaakkois-Helsingin alueen asukkaita.

Kulttuurikeskus Stoa ohjelmiston ydintä ovat tanssi, nykysirkus, eri alojen festivaalit, taidekasvatus, näyttelyt sekä monimuotoiset ja monikulttuuriset esitykset ja tapahtumat.

Stoa ohjelmistossa on erityisesti lapsille ja nuorille suunnattuja esityksiä, elokuvia ja tapahtumia. Erityispiirteenä on matala kynnyys ja saavutettavuus, keskeinen sijainti ja ajassa kiinni oleva korkealaatuinen palvelutarjonta.

Stoassa on toteutettu laajat asukas- ja sidosryhmäkuulemiset osana kulttuurikeskusten visiotyötä. Mukana on myös palveluiden henkilöstön huomioita.

4 Hankkeen tarpeellisuus ja perusteet

Nykyistä kulttuurikeskus Stoa laajennetaan ja entistä monipuolisemmaksi ja moniäänisemmäksi kulttuuripalveluiden keskuksiksi. Toiminnoiltaan eriytyneitä tilaratkaisua avataan eri käyttäjäryhmiä ja palveluja joustavasti yhdistäväksi ja alueen monikulttuurisuuden rikkautta hyödyntäväksi ja eriytymisen haasteisiin vastaavaksi matalan kynnyksen kulttuuritaloksi. Talotekniikka ajanmukaistetaan, rakennuksen rakenteelliset puutteet ja ongelmat korjataan arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus huomioiden.

Teknistaloudelliset ja toiminnalliset perusteet

Toiminnalliset muutokset osuvat samaan ajankohtaan, kun Stoa olisi muutenkin laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Rakennus on 40 vuotta vanha ja talotekniset järjestelmät alkavat olla käyttökänsä päässä. Samalla energiatehokkuutta voidaan parantaa ja rakenteellisia haasteita ratkoa.

Stoan monitoimitilakonsepti on 50 vuotta vanha ja rakentunut eriytyneiden toimintojen ja sisäkkäisten tilavyöhykkeiden jäsentelyn varaan. Keskushalli on toiminnan keskipiste, johon muut toiminnot – salitilat, kirjasto sekä välillisesti myös nuoriso- ja aikuisopetustilat liittyvät.

”Aulan toivotaan muodostuvan viihtyisäksi kohtaamispaikaksi, josta voi pistäytyä monitoimitalon eri osiin” kuvaili arkkitehti Björn Krogius arkkitehtilehdessä vuonna 1985. Alkuperäinen ajatus torimaisesta viihtyisestä kohtaamis- ja tapahtumatilasta ei kuitenkaan ole täysin toteutunut. Toiminnat ja palvelut piiloutuvat korkeiden seinien taakse. Nykypäivän tavoite olisi saada rakennus oikeasti avautumaan käyttäjille monipuolisena kohtaamispaikkana esimerkiksi arkkitehtonisesti keskeistä tori-ideaa toiminnallisesti vahvistamalla.

Toiminnallisena tavoitteena on limittää palvelut tiiviimmin toisiinsa ja lisätä tilojen näkyvyyttä rakennuksen tarjoamista lähtökohdista suojeluarvot huomioiden. Tällainen tilaratkaisu on teknistaloudellisestikin perusteltua tilojen monikäyttöisyyden ja tilatehokkuuden parantuessa.

Teetettävät kuntotutkimukset

- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Afry Finland Oy
- Julkisivun, vesikaton ja yläpohjan kuntotutkimukset, Afry Finland Oy
- LVIA-kuntotutkimus, Sitowise Oy
- Haitta-ainetutkimus, Sitowise Oy
- Rakennuksen lämpökamerakuvaus, Sirate Group Oy

5 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Stoa tarjoaa laajan valikoiman taidetta, harrastuksia, opiskelua, ja oleskelumahdollisuuksia (mm. kahvila+aulatilat) saman katon alla. Salien monipuolisesta ohjelmasta vastaa kulttuurikeskukset-palvelu. Esitysten ja näyttelyiden lisäksi Stoaan eri toimijat tuottavat vaihtelevaa ohjelmaa, kuten luennot, tapahtumat, kirjailijavierailut, perhetapahtumat ja eri kulttuurien juhlat. Yleisöä tulee Stoaan hyvän liikenteellisen sijainnin ja ohjelmistopolitiikan vuoksi myös muualta Helsingistä ja pääkaupunkiseudulta.

Hankkeen laajuus

Perusparannus ja laajennus käsittää koko nykyisen Stoaan tilat (11 314 brm²) sekä sen itäpuolelle Turunlinnantien ja Puhoksen ostoskeskuksen väliin toteutettavan laajennuksen (n.7430 brm²). Kiinteistön kokonaisala on 18 745 brm² ja vuokrattava huoneistoala n. 12 850 htm².

Laatutaso

Kulttuurikeskus Stoa on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä alueen magneettirakennus. Stoaan näkyvällä ja näyttävällä sijainnilla sekä monipuolisilla palveluilla edistetään osaltaan kaupunki uudistusalueen tavoitteiden toteutumista. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi.

Tilamuutoshankkeen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka nykyinen (S3)
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan rakennusluvan edellyttämä kosteudenhallintasuunnitelma.

6 Suunnittelukilpailun järjestäminen

Olellista on rakennuksen eri toimien ja palvelujen näkyvyyden parantaminen ja avaaminen kasvavalle käyttäjäjoukolle.

Toiminnoiltaan eriytynyttä tilaratkaisua avataan eri käyttäjäryhmiä ja palveluja joustavasti yhdistäväksi ja alueen monikulttuurisuuden rikkautta hyödyntäväksi ja eriytymisen haasteisiin vastaavaksi matalan kynnyksen kulttuuritaloksi.

Tavoitteena on löytää tilaratkaisu, joka yhdistää nykyistä paremmin eri käyttäjäryhmiä ja palveluita sekä hyödyntää alueen monikulttuurisuuden rikkautta. Samalla halutaan selvittää, miten toiminnallisesti eriytynyttä tilaratkaisua saadaan avattua eri käyttäjäryhmiä ja palveluita yhdistäväksi ja alueen monikulttuurisuuden rikkautta hyödyntäväksi Itä-Helsingin sykkiväksi keskuksesi. Kilpailussa määritellyt tilat voi sijoittaa joko olevan Stoaan

tiloihin nykyisiä tiloja uudelleen järjestäen ja muokaten tai ne voi olla luontevinta sijoittaa uudisosaan.

7 Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta on 104,5 milj. euroa (alv 0 %) (perusindeksi 8/2024).

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa (Tarveselvitysvaihe) 8/2024 RKI = 110,6; ovat arvonlisäverottomana yhteensä 104,5 milj. € (5 575 €/brm²).

8 Tilakustannukset käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 8/2024 on kulttuurista ja vapaa-ajan toimialalle 4,5 milj. euroa/vuosi (36,62 euroa/htm²/kk) ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle 790 000 euroa/vuosi (36,62 euroa /htm²/kk)

Tästä pääomavuokran osuus on 12,05 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran 6,26 euroa/htm²/kk. Lisäksi vuokraan sisältyvät yleiskustannukset ja maanvuokra sekä 2,5 % tuottovaatimus. Neliövuokran perusteena olevat huoneistoalat jakautuvat kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle noin 1800 htm² ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle noin 11 045 htm².

Nykyinen sisäinen vuokra on kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialalle 1,2 milj. euroa/vuosi (19,72/euroa/htm²/kk) ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle noin 0,4 milj. euroa/vuosi (19,72/euroa/htm²/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. Vuokrakustannukset tarkentuvat tarkennetun hankesuunnitelman yhteydessä laadittavan hankkeen enimmäishinnan pohjalta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

9 Hankkeen aikataulu

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

10 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 27.11.2024 hyväksymän vuoden 2025 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023 – 2034 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 78,72 milj. euroa siten, että hankkeen laajuus on 19 200 brm² ja toteutus vuosina 2028 – 2031.

11 Väistötilat

Väistötilojen tarve ja toteutusmallit tarkennetaan yhteistyössä käyttäjätoimialojen kanssa tarkennettuun hankesuunnitelmaan.

12 Toteutus- ja hallintamuoto

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. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

Liitteet

1 Asemakaavaluonnos

2 Tilaohjelma

3 Vuokravaikutuslaskelma

4 Kaupunginmuseon lausunto