



14.05.2012

Kaj/3

## § 579

### V Helsingin palvelualueen oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön perusparannus

HEL 2011-002491 T 10 06 01

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 12.8.2011 päivätyn Helsingin palvelualueen oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 19 260 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 48 640 000 euroa lokakuun 2011 kustannustasossa.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 12.8.2011

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 12.8.2011 päivätyn Helsingin palvelualueen oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön perusparannuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 19 260 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 48 640 000 euroa lokakuun 2011 kustannustasossa.

#### Esittelijä

#### Yleistä hankkeesta

Helsingin palvelualueen oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön kiinteistössä osoitteessa Prinsessantie 2 toimivat koulutusalat ovat majoitus- ja ravitsemisala, elintarvikeala, matkailuala, kotitalous- ja kuluttajapalvelut sekä tekstiili- ja vaatetusala. Näistä tekstiili- ja



vaatetusalan opetus on esitetty siirrettäväksi Sörnäisiin Meritaloon, jonka hankesuunnitelma rakennuksen muuttamiseksi oppilaitoksen tarpeisiin on vireillä. Uutena Roihuvuorella on tarkoitus aloittaa luonto- ja ympäristöalan koulutus.

Rakennus on kolmikerroksinen, kellarillinen, betonirunkoinen, alumiinipoimulevy-verhoiltu oppilaitosrakennus, valmistumisvuosi 1978. Rakennuksen ovat suunnitelleet arkkitehdit Timo ja Tuomo Suomalainen.

#### Hankkeen tarpeellisuus

Rakennuksen tekniset järjestelmät ovat suurelta osin alkuperäisiä ja elinkaarensa päässä, ja opetustoiminta kärsii rakennuksen huonosta kunnosta. Rakennuksessa on tehty viime vuosien aikana välttämättömiä teknisiä korjauksia, joilla on pyritty turvaamaan toiminnan edellytykset rakennuksessa. Toiminnan jatkumisen kannalta rakennuksen peruserän on välttämätön.

Rakennuksesta on tehty sisäilma- ja kuntotutkimuksia. Näissä on todettu laajasti rakenteista ja teknisistä järjestelmistä johtuvia sisäilmaongelmia sekä kosteus- ja mikrobivaurioita.

Teknisten peruserän yhteydessä on tarkoituksenmukaista parantaa tilat myös toiminnan vaatimusten mukaisiksi.

#### Hankkeen sisältö

Rakennuksen ulkovaippa peruseränetaan kokonaan, vesikatto ja julkisivut lämmöneristeineen ja pintarakenteineen uusitaan, ikkunat uusitaan tai kunnostetaan. Alapohjarakenteita parannetaan ja alapuolisia salaojia uusitaan. Ulkopuoliset salaojat ja osa pihan pintarakenteista on uusittu vuosina 2010 - 2011. Pihan peruserän kuuluu hankkeeseen.

Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmät uusitaan pääosin ja vesikatolle rakennetaan uusia ilmanvaihtokonehuoneita. Lämmitysverkosto uusitaan lähes kokonaan, kaasujohdot, vesijohdot, viemärit ja jäähdytysverkko uusitaan. Sähköverkko, valaistus, keskustilat ja muuntamo uusitaan, samoin rakennusautomaatiojärjestelmä. Tiedonsiirto- ja turvallisuusjärjestelmät uusitaan.

Rakennuksen matalaenergiakorjaaminen ei tässä hankkeessa rakennussuojelullisista ja taloudellisista syistä ole tarkoituksenmukaista. Rakennuksen energiataloutta parannetaan kuitenkin uusimalla julkisivujen sekä yläpohjan lämmöneristeet, uusimalla tai kunnostamalla alkuperäiset 3-lasiset ikkunat sekä tiivistämällä ulkovaippaa ikkunakarmien ja muiden liitosten



vuotokohdissa. Sisätilojen lämpökuormaa vähennetään käyttämällä auringonsuojalaseja.

Toiminnan tarkoituksenmukainen sijoittaminen rakennukseen ratkeaa vaatetusalan opetuksen siirtymisellä pois Roihuvuoren kiinteistöstä. Osa opetuskeittiöistä ja elintarvikealan leipomot ja konditoriat sijoitetaan vaatetuselta vapautuviin tiloihin ja osa uusitaan nykyisillä paikoillaan. Kahvila-myymätilat rakennetaan uusien tarpeiden mukaisiksi. Opiskelijoiden sosiaalitytöt uusitaan riittävän väljiksi, samoin oppilashuollon tilat. Hallintotilat perusparannetaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, ja luonto- ja ympäristöalan laboratoriot rakennetaan.

Hankesuunnitelma kustannusarvioineen on liitteenä 1.

#### Kustannukset

HKR-Rakennuttajan laatiman hankesuunnitelmaan sisältyvän kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 46 200 000 euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2010 hintatasossa.

Hankesuunnitelman laatimisen jälkeen hankkeelle on myönnetty 80 000 euroa taidemäärärahaa, joka on lisätty kustannuksiin. Samalla kustannusarvio on päivitetty lokakuun 2011 kustannustasoon, jolloin enimmäishinnaksi muodostuu 48 640 000 euroa eli 2 525 euroa/brm<sup>2</sup> ja 2 951 euroa/htm<sup>2</sup>.

#### Vuokravaikutus

Nykyinen vuokra on 2 173 299 euroa vuodessa.

Hankesuunnitelmassa esitetty perusparannuksen jälkeinen vuokra on 3 830 843 euroa vuodessa eli 19,37euroa/m<sup>2</sup>/kk, joka koostuu 19,07euroa/m<sup>2</sup>/kk pääomavuokrasta ja 2,87euroa/m<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta (määritystaso 2011).

Vuokranmäärityksen pohjana on käytetty huoneistoalaa 16 481 htm<sup>2</sup>.

Perusparannuksen aikainen vuokra-arvio on n. 3 200 000 euroa vuodessa.

Vuokra-arvioita ei ole korjattu kustannusarvion indeksitarkistuksen yhteydessä.

#### Väistötilat

Kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustolle toisaalla tällä esityslistalla tehtävässä ehdotuksessa esitetään Meritaloon, kaupungin Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7-9:ssä omistamiin tiloihin, suunnitellun ammattiopetuksen lisätilojen rakentamisen hankesuunnitelman



hyväksymistä. Tiloihin siirtyisi Roihuvuoren koulutusyksiköstä pysyvästi tekstiili- ja vaatetusalan opetus. Tällöin Roihuvuoren kiinteistön hankesuunnitelman perusparannus voidaan toteuttaa vaiheittain ilman, että ammattiaineiden opetusta tarvitsee sijoittaa väistötiloihin. Muuta väistötilaa tarvitaan toteutuksen eri vaiheissa. Opetusvirasto maksaa vuokraa tilakeskukselle käytössä olevista rakennuksen tiloista ja väistötiloista rakentamisen aikana noin 3,2 miljoonaa euroa vuodessa.

Opetuslautakunta puoltaa ehdotettua hankesuunnitelmaa, joskin esittää, että rakennuksen teknisestä perusparannuksesta aiheutuvista väistötilojen lisäkuluista vastaa tilakeskus.

#### Hankkeen rahoitus ja aikataulu

Hanke sisältyy vuosien 2012 - 2016 talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan, jossa sille on varattu määrärahaa 46,2 miljoonaa euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Rakentamisen on suunniteltu alkavan elokuussa 2014 ja työn valmistuvan heinäkuussa 2016.

Hankkeen rahoitustarve ja sen ajoitus otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta sekä kiinteistön ylläpidosta, ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

#### Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä esityksen mukaisena.

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että rakennuksen perusparannettu bruttokerrosala kasvaa katolle rakennettavien ilmanvaihtokonehuoneiden myötä 19 470 bruttoneliömetriksi missä on kasvua 1 250 brm<sup>2</sup>. Hyötyala pienenee 21 hym<sup>2</sup> 12 326 hym<sup>2</sup>:ksi.

Talousarviossa Roihuvuoren koulutusyksikön perusparannuksen hankesuunnitelmanmukaiset rakentamiskustannukset 46,2 miljoonaa euroa on merkitty vuoden 2012 talousarvon rakentamishjelmaan vuosille 2012–2016 siten, että rakentaminen ajoittuu vuosille 2014–2016. Vuoden 2012 talousarvioon on varattu 0,76 miljoonaa euroa. Suunnitelmavuodelle 2013 on osoitettu 0,90 miljoonaa euroa ja vuoden 2014 osuus on 5,65 miljoonaa euroa. Hankkeen loppurahoitus yhteensä 38,5 miljoonaa euroa on alustavasti merkitty rakentamishjelmaan vuosille 2015–16. Tilakeskuksen tulee ottaa huomioon rakentamishjelmissaan hankkeen uudet päivitettyt rakentamiskustannukset.



14.05.2012

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Hankesuunnitelma 12.8.2011

**Tiedoksi**

kiinteistölautakunta  
Opetuslautakunta  
Talous- ja suunnittelukeskus

**Päätöshistoria**

Talous- ja suunnittelukeskus 4.5.2012

HEL 2011-002491 T 10 06 01

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että kyseessä on vuonna 1978 valmistunut rakennus. Rakennuksessa tehdään toiminnan muutoksesta aiheutuvia tilamuutoksia ja LVIS –järjestelmien perusparannuksesta johtuvia muutostöitä, jotka ovat tarpeen mm. sisäilmaongelmien vuoksi.

Roihuvuoren koulutusyksikön tilat perusparannetaan hotelli-, ravintola ja cateringalan, elintarvikealan, matkailualan sekä luonto- ja ympäristöalan koulutusta varten. Perusparannuksen valmistumisen jälkeen tiloissa opiskelee noin 1000 päiväopiskelijaa. Opettajia on 95 ja muuta henkilöstöä yhteensä 43.

Rakennuksen perusparannettu bruttoala on katolle rakennettavien ilmanvaihtokonehuoneiden jälkeen 19 470 brm<sup>2</sup> (nykyinen 18 220 brm<sup>2</sup>), huoneistoala on 16 481 htm<sup>2</sup> ja hyötyala 12 326 hym<sup>2</sup> (nykyinen 12 347 hym<sup>2</sup>). Kerrosala on 16 870 kem<sup>2</sup>. Tilavuus on uusien ilmanvaihtokonehuoneiden rakentamisen jälkeen 72 300 m<sup>3</sup> (nykyinen 68 600 m<sup>3</sup>). Bruttoala kasvaa 1 250 brm<sup>2</sup> ja tilavuus 3 700 m<sup>3</sup>. Hyöty-ala pienenee 21 hym<sup>2</sup>.

HKR-Rakennuttajan laatiman hankesuunnitelmaan sisältyvän kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 46 200 000 euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2010 hintatasossa. Kustannusarvio on päivitetty lokakuun 2011 kustannustasoon ja siihen on lisätty merkittävässä rakennushankkeissa sovellettavan prosenttirahakäytännön mukainen taidehankinnan osuus,



jolloin enimmäishinnaksi muodostuu 48 640 000 euroa eli 2 525 euroa/brm<sup>2</sup> ja 2 951 euroa/htm<sup>2</sup>.

Talousarviossa Roihuvuoren koulutusyksikön perusparannuksen hankesuunnitelmanmukaiset rakentamiskustannukset 46,2 milj. euroa on merkitty vuoden 2012 talousarvon rakentamishjelmaan vuosille 2012–2016 siten, että rakentaminen ajoittuu vuosille 2014–2016. Vuoden 2012 talousarvioon on varattu 0,76 milj. euroa. Suunnitelmavuodelle 2013 on osoitettu 0,90 milj. euroa ja vuoden 2014 osuus on 5,65 milj. euroa. Hankkeen loppurahoitus yhteensä 38,5 milj. euroa on alustavasti merkitty rakentamishjelmaan vuosille 2015–16. Tilakeskuksen tulee ottaa huomioon rakentamishjelmissaan hankkeen uudet päivitettyt rakentamiskustannukset.

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä esityksen mukaisena.

Lisätiedot

Viljakainen Juha, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 589

HEL 2011-002491 T 10 06 01

Kiinteistökartta J5 T1, Prinsessantie 2

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 12.8.2011 päivätyn Helsingin palvelualueiden oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 19 260 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 48 640 000 euroa lokakuun 2011 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353  
heli.marstio(a)hel.fi  
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
http://www.hel.fi/hallintokeskus

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



14.05.2012

Kaj/3

Opetuslautakunta 20.09.2011 § 199

HEL 2011-002491 T 10 06 01

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa puoltavan lausunnon Helsingin palvelualueen oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön perusparannuksen 12.8.2011 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Lisäksi opetuslautakunta päätti esittää, että rakennuksen teknisestä perusparannuksesta aiheutuvista väistötilojen lisäkuluista vastaa tilakeskus.

Esittelijä

linjanjohtaja  
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Hilkka Salanne, arkkitehti, puhelin: 310 86363  
hilkka.salanne(a)hel.fi