



23.05.2012

Kaj/12

§ 182

Ombyggnad av utbildningsenheten i Kasberget vid Helsingfors läroanstalt för servicebranscherna

HEL 2011-002491 T 10 06 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen daterad 12.8.2011 för ombyggnad av utbildningsenheten i Kasberget vid Helsingfors läroanstalt för servicebranscherna så att projektet omfattar högst 19 260 m² bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 48 640 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för oktober 2011.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma 12.8.2011

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna projektplanen daterad 12.8.2011 för ombyggnad av utbildningsenheten i Kasberget vid Helsingfors läroanstalt för servicebranscherna så att projektet omfattar högst 19 260 m² bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 48 640 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för oktober 2011.

Föredraganden

Allmänt om projektet

Utbildningsbranscherna som fungerar i fastigheten för utbildningsenheten i Kasberget vid Helsingfors läroanstalt för servicebranscherna på Prinsessvägen 2 är inkvarterings- och kosthållsbranschen, livsmedelsbranschen, turismbranschen, huslig ekonomi och konsumentservice samt textil- och beklädnadsbranschen. Av dessa har textil- och beklädnadsbranschen föreslagits bli flyttad till Havshuset i Sörnäs, vars projektplan för en ombyggnad av byggnaden för läroanstaltens behov har tagits upp för behandling. Det är meningen att en ny utbildning inom natur- och miljöbranschen inleds i Kasberget.

Byggnaden som har blivit färdig år 1978 är en läroanstalt med beklädnad av korrugerad aluminiumplåt, i tre våningar, med källare och



23.05.2012

Kaj/12

en stomkonstruktion av betong. Byggnaden har ritats av arkitekterna Timo och Tuomo Suomalainen.

Behövligheten av projektet

De tekniska systemen i byggnaden är till största delen ursprungliga och i slutet av sin livslängd och undervisningsverksamheten lider av byggnadens dåliga skick. I byggnaden har det under de senaste åren utförts nödvändiga tekniska reparationer med syftet att säkra förutsättningarna för verksamheten i byggnaden. Ombyggnaden är nödvändig för verksamhetens fortbestånd.

Byggnaden har varit föremål för undersökningar av inneluften och skicket. Undersökningarna har exponerat omfattande fuktighets- och mikroskador samt inneluftsproblem som beror på konstruktionerna och de tekniska systemen.

I samband med de tekniska ombyggnaderna är det ändamålsenligt att rusta upp lokalerna för att uppfylla kraven för verksamheten.

Projektets innehåll

Byggnadens yttervägg byggs om helt och hållet, yttertaket och fasaden med värmeisoleringar och ytstrukturer förnyas, fönstren förnyas eller renoveras. Strukturerna i bottenbjälklaget förbättras och dräneringen under byggnaden förnyas. Dräneringen utanför och en del av ytstrukturerna på gården har förnyats under åren 2010-2011. En ombyggnad av gården hör till projektet.

Ventilationssystemet i byggnaden förnyas till största delen och nya maskinrum för ventilationssystemet byggs på yttertaket. Värmenätet förnyas nästan helt och hållet, gasledningarna, vattenledningarna, avloppen och kylnätet förnyas. Elnätet, belysningen, centrallokalerna och transformatorstationen förnyas, likaså fastighetsautomationssystemet. Systemet för dataöverföring och säkerhet förnyas.

Inom ramarna för det här projektet är det av ekonomiska orsaker och orsaker som hänför sig till byggnadsskydd inte ändamålsenligt att utföra en lågenergirenovering av byggnaden. Byggnadens energihushållning förbättras dock så att värmeisoleringarna i fasaderna och vindsbjälklaget förnyas, de ursprungliga fönstren med tre glasrutor förnyas eller renoveras och ytterväggen tätas vid fönsterkarmarna och andra läckande fogningar. Värmebelastningen av inomhuslokalerna minskas genom användning av solskyddsglas.

Det ändamålsenliga sättet att förlägga verksamheten till byggnaden avgörs då undervisningen i beklädnadsbranschen flyttas bort från



23.05.2012

Kaj/12

fastigheten i Kasberget. En del av undervisningsköken och bagerierna i livsmedelsbranschen förläggs till lokalerna som blir lediga då beklädnadsbranschen flyttar och en del förnyas på sina nuvarande platser. Lokalerna för kaféer och butiker byggs för att motsvara de nya behoven. De studerandes personalrum förnyas och görs tillräckligt rymliga, likaså lokalerna för elevvården. Administrationslokalerna byggs om till en enhetlig helhet och samtidigt byggs laboratorier för natur- och miljöbranschen.

Projektplanen med kostnadskalkyler utgör bilaga 1.

Kostnader

Enligt en av HSB-Byggherre utarbetad kostnadskalkyl som ingår i projektplanen är byggkostnaderna för projektet 46 200 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för november 2010.

Efter att projektplanen blivit utarbetad har projektet beviljats ett konstanslag på 80 000 euro som ingår i kostnaderna. Samtidigt har kostnadskalkylen uppdaterats i enlighet med prisnivån för oktober 2011, varvid priset uppgår till högst 48 640 000 euro, det vill säga 2 525 euro per kvadratmeter bruttoyta och 2 951 euro per kvadratmeter lägenhetsyta.

Inverkan på hyran

Den nuvarande hyran är 2 173 299 euro per år.

Efter ombyggnaden är hyran som föreslås i projektplanen 3 830 843 euro per år, det vill säga 19,37 euro/m²/månad, som består av en kapitalhyra på 19,07 euro/m²/månad och en underhållshyra på 2,87 euro/m²/månad (2011 års nivå).

Hyran har bestämts utifrån en lägenhetsyta på 16 481 m².

Den uppskattade hyran under ombyggnaden är ca 3 200 000 euro per år.

Den beräknade hyran har inte korrigerats i samband med indexjusteringen av kostnadskalkylen.

Tillfälliga lokaler

I ett förslag i ett annat ärende i den här föredragningslistan föreslår stadsstyrelsen stadsfullmäktige att projektplanen för byggande av tilläggslokaler för yrkesutbildning i Havshuset i lokalerna som ägs av staden i Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7-9 godkänns. Enligt planen kommer lokalerna att permanent inhysa undervisningen i textil- och beklädnadsbranschen vid utbildningsenheten i Kasberget. På så sätt



kan ombyggnaden i projektplanen för fastigheten i Kasberget genomföras i faser utan att undervisningen i yrkesämnena måste förläggas till tillfälliga utrymmen. Andra tillfälliga lokaler behövs i de olika genomförandefaserna. Utbildningsverket betalar under byggandet ca 3,2 miljoner euro per år i hyra till lokalcentralen för lokalerna som används i byggnaden och för de tillfälliga lokalerna.

Utbildningsnämnden tillstyrker projektplanen, men föreslår emellertid att lokalcentralen svarar för extra kostnader som orsakas av byggnadens tekniska ombyggnad och hänför sig till tillfälliga utrymmen.

Finansiering av och tidtabell för projektet

Projektet ingår i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2012–2016, i vilket det för projektet har reserverats ett anslag på 46,2 miljoner euro i kostnadsnivån för november 2010.

Det har planerats att byggandet ska inledas i augusti 2014 och arbetet slutföras i juli 2016.

Finansieringsbehovet för projektet och dess tidtabell beaktas då byggnadsprogrammet justeras.

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet av projektet samt för underhållet av fastigheten och beställer byggherreuppgifterna av HSB-Byggherre.

Utlåtande av ekonomi- och planeringscentralen

Ekonomi- och planeringscentralen tillstyrker projektplanen enligt förslaget.

Ekonomi- och planeringscentralen konstaterar att byggnadens ombyggda bruttovåningsyta ökar i och med maskinrummen för ventilationssystemet som byggs på yttertak till 19 470 kvadratmeter bruttoyta vilket innebär en ökning på 1 250 m² bruttoyta. Den effektiva ytan minskar med 21 m² och är 12 326 m².

Byggkostnaderna för ombyggnaden av utbildningsenheten i Kasberget uppgår enligt projektplanen till 46,2 miljoner euro och har i 2012 års budget antecknats i byggnadsprogrammet för åren 2012–2016 så att byggandet infaller under åren 2014–2016. I 2012 års budget har det reserverats 0,76 miljoner euro. För planeåret 2013 har det anvisats 0,90 miljoner euro och andelen för år 2014 är 5,65 miljoner euro. Slutfinansieringen för projektet på sammanlagt 38,5 miljoner har preliminärt tagits upp i byggnadsprogrammet under åren 2015–2016. Lokalcentralen bör i sina byggnadsprogram beakta de nya uppdaterade byggkostnaderna för projektet.



23.05.2012

Kaj/12

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma 12.8.2011

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Opetuslautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 14.05.2012 § 579

HEL 2011-002491 T 10 06 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 12.8.2011 päivätyn Helsingin palvelualojen oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön perussparannuksen hanksuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 19 260 brm² 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

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

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



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 brm² (nykyinen 18 220 brm²), huoneistoala on 16 481 htm² ja hyötyala 12 326 hym² (nykyinen 12 347 hym²). Kerrosala on 16 870 kem². Tilavuus on uusien ilmanvaihtokonehuoneiden rakentamisen jälkeen 72 300 m³ (nykyinen 68 600 m³). Bruttoala kasvaa 1 250 brm² ja tilavuus 3 700 m³. Hyöty-ala pienenee 21 hym².

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/brm² ja 2 951 euroa/htm².

Talousarviossa Roihuvuoren koulutusyksikön perusparannuksen hankesuunnitelmanmukaiset rakentamiskustannukset 46,2 milj. euroa on merkitty vuoden 2012 talousarvon rakentamisohjelmaan 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 rakentamisohjelmaan vuosille 2015–16. Tilakeskuksen tulee ottaa huomioon rakentamisohjelmissaan 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

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



23.05.2012

Kaj/12

Kiinteistökartta J5 T1, Prinsessantie 2

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 12.8.2011 päivätyn Helsingin palvelualueen oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön perusrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 19 260 brm² 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

Opetuslautakunta 20.09.2011 § 199

HEL 2011-002491 T 10 06 01

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa puoltavan lausunnon Helsingin palvelualueen oppilaitoksen Roihuvuoren koulutusyksikön perusrakennuksen 12.8.2011 päiväystä hankesuunnitelmasta.

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

Esittelijä

linjanjohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

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

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566