§ 163
Projektplan för renovering i Helsingin kielilukios byggnad

HEL 2015-010536 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 29.3.2016 för renovering i Helsingin kielilukios byggnad. Projektet får omfatta högst 5 263 m² bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 12 350 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån i december 2015.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Hankesuunnitelma liitteineen 29.3.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

En omfattande teknisk och funktionell renovering genomförs i byggnaden vid Kajaneborgsvägen 10 (tomten 45063/3), där Helsingin kielilukio arbetar.

Renoveringen går ut på att byggnadens skal ska repareras grundligt, de installationstekniska systemen bytas ut så att de svarar mot dagens behov och krav och ett nytt ventilationsrum byggas på taket.

Den inre dispositionen i byggnaden görs klarare så att lokalerna fungerar effektivare för studierna i deras nuvarande form, likaså för det ökade antalet elever. Ändringarna genomförs utifrån den ursprungliga modellen med två korridorer, och de bärande konstruktionerna förblir närapå oförändrade.

Föredragandens motiveringar

Varför projektet är nödvändigt

Skolbyggnaden är från 1968 och uppfördes för Puotinharjun oppikoulu. För närvarande används den av Helsingin kielilukio och av Helsingin aikuislukio, som har sitt verksamhetsställe i östra Helsingfors där. Antalet elever är ca 575. Enligt gällande beslut ska byggnaden vara skolbyggnad också i framtiden.

Byggnaden kräver en teknisk renovering. Den grundläggande lokallösningen fungerar däremot fortfarande och omfattas inte av renoveringen. Den inre dispositionen görs klarare så att lokalerna fungerar bättre för gymnasiestudierna i deras nuvarande form.

Matsalen och köket byggs ut eftersom de har blivit för små för det ökade antalet elever. Administrationen koncentreras till ett och samma ställe, omklädningsrummen i anslutning till gymnastiksalen görs mer praktiska, och undervisningslokalerna utrustas så att de svarar mot målen i den nya läroplan som börjar tillämpas hösten 2016. Klassrum för studentskrivningar ordnas i enlighet med anvisningar från utbildningsverket.

Skolgården utvecklas så att den lockar till utevistelse och blir tryggare, trivsammare och tillgängligare.

Projektets omfattning

Totalyta	5 263 m²
Våningsyta	4 911 m²
Lägenhetsyta	4 594 m²

Det är fråga om en effektiv yta på 3 432 m², vilket motsvarar 6,6 m² per elev (minimiantal elever 521).

Teknisk och ekonomisk motivering

De tidstypiska konstruktionerna i byggnadens skal utgör enligt vad man nu vet en risk för inomhusluften som ökar i takt med att materialen åldras. En stor del av konstruktionerna i bottenbjälklaget på marken, ytterväggarna och översta bjälklaget byts ut för att situationen ska bli bättre. Byggnaden får i samband med detta mer värmehållfasta konstruktioner, vilket gör att energieffektiviteten ökar.

De installationstekniska systemen närmar sig slutet på sin livslängd. Ventilations-, vatten- och avlopps- och elsystemen byts därför ut så gott som helt. Ett nytt ventilationsrum byggs på taket, ungefär mitt på byggnaden.

Våningarna är så låga att ventilationskanaler med stor diameter inte kan användas. Det planerade systemet baserar sig därför på flera mindre ventilationsenheter, tack vare vilket kanalstorlekarna kan vara måttliga. Denna lösning gör att ventilationen bättre tillgodoser dagens behov. Tillsammans med elsystemen baserade på närvaro bidrar lösningen dessutom till att energisparmålen nås.

Energiförbrukningen minskar i och med renoveringen kalkylmässigt med 40 %. Energieffektivitetsklassen förbättras från E till C.

Maximipris för projektet

Maximipriset för projektet är 12 350 000 euro exklusive moms enligt en beräkning gjord av fastighetskontorets lokalcentral. Beloppet motsvarar 2 346 euro/m² bruttoyta och 2 688 euro/m² lägenhetsyta exklusive moms.

Kostnaderna för projektet uppgår till 23 704 euro per elevplats exklusive moms (minimiantal elever 521).

Kostnaderna har beräknats utifrån prisnivån i december 2015.

Lokalkostnader för användaren

Utbildningsverket har för närvarande en hyra på 60 188 euro i månaden för lokalerna. Årshyran blir då 722 264 euro. Månadshyran motsvarar 13,10 euro/m² lägenhetsyta, varav 9,60 euro är kapitalhyra och 3,50 euro underhållshyra.

Månadshyran för lokalerna beräknas i framtiden uppgå till 107 960 euro och årshyran därmed till 1 295 520 euro. Månadshyran motsvarar 23,50 euro/m² lägenhetsyta, varav 19,70 euro är kapitalhyra och 3,80 euro underhållshyra. Denna underhållshyra baserar sig på nivån år 2016.

Lägenhetsytan, 4 594 m², utgör grund för hyran. Avkastningskravet är 3 % och avskrivningstiden 30 år. Den slutliga hyran bestäms enligt de faktiska kostnaderna och de underhållskostnader som gäller när byggnaden är klar.

Utbildningsnämnden beslutade 19.4.2016 (62 §) ge ett utlåtande till fastighetsnämnden där den tillstyrker projektplanen 29.3.2016 för renovering i Helsingin kielilukios byggnad.

Finansiering

Projektet har tidsangivelsen 2018–2019 i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt i stadens budget. Ett anslag på 11 000 000 euro

är reserverat för projektet. Finansieringen kommer att föreslås bli kompletterad i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2017–2026.

Genomförande

Den översiktliga planeringen och bygglovsuppgifterna ska skötas år 2016, och genomförandet ska planeras och byggandet förberedas mellan utgången av år 2016 och utgången av år 2017.

Det har planerats att byggarbetena ska inledas i början av år 2018, och projektet beräknas bli slutfört sommaren 2019.

Fastighetskontorets lokalcentral är byggherre för projektet och underhåller fastigheten.

Tillfälliga lokaler

Som tillfälliga lokaler används lokaler vid Sturegatan 2 där yrkeshögskolan Diakonia tidigare arbetat. Byggnaden ägs av fastighetskontorets lokalcentral.

Medan byggarbetena utförs betalar utbildningsverket en hyra som är lika stor som den nuvarande. Det belopp med vilket kostnaderna för de tillfälliga lokalerna och för ändringar i dem överstiger denna hyra fogades till investeringskostnaderna för projektet när den slutliga hyran beräknades. Det överstigande beloppet beräknas uppgå till 530 000 euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Hankesuunnitelma liitteineen 29.3.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.05.2016 § 500

HEL 2015-010536 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 29.3.2016 päivätyn Helsingin kielilukion perusparannusta koskevan hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 263 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12,35 miljoonaa euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Opetuslautakunta 19.04.2016 § 62

HEL 2015-010536 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kiinteistölautakunnalle Helsingin kielilukion perusparannuksen 29.3.2016 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

linjanjohtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Eeva Jalovaara, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
eeva.jalovaara(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 07.04.2016 § 141

HEL 2015-010536 T 10 06 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 29.3.2016 päivätyn Helsingin kielilukion perusparannusta koskevan hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 263 brm² ja että

rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12,35 miljoonaa euroa kustannustasossa joulukuu 2015.

Esitys tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua hankepäätöstä odottamatta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi