



15.06.2016

Kaj/8

§ 180

Projektplan för renovering i Ressun lukios byggnad

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända projektplanen 15.4.2016 för renovering i Ressun lukios byggnad. Projektet får omfatta högst 7 260 m² bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 15 600 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån i december 2015.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Ressun lukion peruskorjauksen hankesuunnitelma liitteineen 15.4.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

En omfattande funktionell och teknisk renovering planeras i byggnaden vid Kalevagatan 8–10, där Ressun lukio arbetar. Renoveringen går ut på att lokalanvändningen ska effektiviseras, undervisningslokalerna moderniseras, bygginstallationerna bytas ut, dräneringen i källarvåningen förbättras och fasaderna, fönstren och yttertaket repareras. Ett anslag är reserverat för projektet i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt. Projektet ska enligt programmet genomföras åren 2018–2019.

Projektplanen 15.4.2016 för renovering har utarbetats av utbildningsverket och fastighetskontorets lokalcentral i samråd. Under arbetet på projektplanen presenterades det som planerades för experter vid stadsmuseet, stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket och räddningsverket.



15.06.2016

Kaj/8

Projektplanen utgör bilaga 1.

Föredragandens motiveringar

Ressun lukios byggnad

Ressun lukios byggnad är en av de äldsta skolbyggnaderna i Helsingfors. De består av delar från olika tider. Den äldsta delen, som är från 1880-talet, utgörs av de två nedersta våningarna i den ända av den nuvarande byggnaden som vetter mot Annegatan. Byggnaden fick en tredje våning och en flygel 1895. När den byggdes till ytterligare 1914 sträckte den sig in på den intilliggande tomten och blev i stort sett så stor som den är nu. Flera ändringar som verksamheten krävt och flera tekniska förbättringar har gjorts under decenniernas lopp. En mer omfattande renovering som gällde hela byggnaden utfördes i början av 1980-talet.

De installationstekniska systemen i byggnaden är i slutet på sin livslängd. Fönstren är i dåligt skick, en stor del av putsen på fasaderna är lös, yttertakets av plåt behöver bytas ut, och det förekommer problem med fukt i konstruktionerna i källarvåningen. En omfattande teknisk renovering är nödvändig i hela byggnaden.

Tomten ingår i en detaljplan från 1977. Byggnaden har där skyddsbe-teckningen ark, som står för skyldighet att värna om fasadernas, yttertakets och interiörens arkitektoniska värde och stil. Enligt detaljplanebestämmelsen ska eventuella reparations- och ändringsarbeten vara återställande.

Byggnaden är placerad i klass 1 i en publikation om skolbyggnader i Helsingfors (Opintiellä. Helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880–1980, stadsplaneringskontoret 2004:12) på grund av dess arkitektoniska kvalitet och stadsbildsmässiga och historiska betydelse.

Projektplan för renovering

Enligt projektplanen för renovering i byggnaden ska ventilationssystemet bytas ut, ett nytt ventilationsrum byggas på vinden och värme-, vatten- och avlopps-, el- och belysningsystemen bytas ut. Mellanbjälklagen av trä i den äldsta delen av byggnaden öppnas, de organiska fyllningarna tas bort och konstruktionerna förstärks. Källardraineringen effektiviseras och andningsförmågan i golv- och väggbeläggningarna förbättras för att fuktproblemen ska kunna hanteras.

Projektet går vidare ut på att de administrativa lokalerna ska disponeras effektivare, kökslokalerna och matsalen förbättras och användas på ett mångsidigare sätt, lokalerna för ämnesundervisning och allmän un-



dervisning, den fasta inredningen och utrustningen moderniseras, rummen för smågrupper bli fler och vara lättare att omdisponera och antalet elevtoaletter ökas så mycket att det räcker till för det faktiska antalet elever. Tillgängligheten och brandsäkerheten förbättras i byggnaden.

Fasaderna mot Lönnrotsskvären får i sin helhet ny puts. De delar av fasaderna mot skolgården där putsen är skadad får ny puts. Fönstren renoveras och byts delvis ut. Takkonstruktioner byts ut i samband med att ett ventilationsrum byggs, och hela yttertaket av plåt byts ut.

Projektplanen har utarbetats med beaktande av byggnadens arkitektoniska och historiska värde. Tanken är att särskilt hallarna ska återfå sitt ursprungliga utseende.

Under arbetet på projektplanen presenterades det som planerades för experter vid stadsmuseet, stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket och räddningsverket. Kraven och rekommendationerna från experterna har beaktats vid planeringen.

Utlåtande från utbildningsnämnden

Fastighetskontorets lokalcentral har begärt ett utlåtande om projektplanen från utbildningsverket. Utbildningsnämnden behandlade utlåtandet 31.5.2016.

Omfattning på och kostnader för projektet

Hela byggnaden renoveras. Projektet omfattar 7 260 m² bruttoyta, 5 015 m² lägenhetsyta och 3 527 m² effektiv yta.

Byggekostnaderna uppgår till 15 600 000 euro (2 149 euro/m² bruttoyta) exklusive moms och till 19 344 000 euro (2 664 euro/m² bruttoyta) inklusive moms i kostnadsnivån i december 2015.

Effekt på hyran

Den nuvarande hyran för byggnaden uppgår till 77 677 euro/månad (14,85 euro/m² lägenhetsyta/månad, varav ca 11,80 euro är kapitalhyra och ca 3,10 euro underhållshyra). Årshyran blir då sammanlagt 932 124 euro. Lägenhetsytan, 5 232 m², utgör grund för hyran.

Fastighetskontorets lokalcentral har beräknat den hyra som tas ut efter renoveringen utifrån kostnaderna för projektet med en avskrivningstid på 30 år och en förväntad avkastning på 3 %. Hyran uppgår till ca 120 310 euro/månad (24 euro/m² lägenhetsyta/månad, varav 19,50 euro är kapitalhyra och 4,50 euro underhållshyra). Årshyran blir då sammanlagt ca 1 443 720 euro. Den nya lägenhetsytan, 5 015 m², utgör grund för hyran.



Medan byggarbetena utförs och Ressun lukio arbetar i tillfälliga lokaler betalar utbildningsverket en hyra som är lika stor som den nuvarande. De kostnader som hänför sig till att de tillfälliga lokalerna utrustas för Ressun lukio och det belopp med vilket hyran för de tillfälliga lokalerna överstiger den hyra som tas ut är beaktade i den hyra som ska betalas efter renoveringen. En andel på 17 520 euro om året i den framtida hyran har att göra med de tillfälliga lokalerna.

Tillfälliga lokaler

Hela skolverksamheten har planerats bli flyttad till tillfälliga lokaler för den tid renoveringen pågår, närmare bestämt till lokaler vid Lärkträdsvägen 4 som används för yrkesundervisning men blir lediga år 2017. Dessa lokaler är i stadens ägo. De utrustas till lokaler lämpliga för gymnasial ämnesundervisning innan Ressun lukio flyttar in. Det är fråga om 6 336 m² lägenhetsyta..

Hyseskostnaderna för de tillfälliga lokalerna uppgår till 87 800 euro i månaden, sammanlagt till 1 668 200 euro för byggtiden, som är 19 månader. Kostnaderna för att utrusta lokalerna beräknas bli 400 000 euro exklusive moms. Dessa belopp ingår inte i kostnaderna i projektplanen men är beaktade i den framtida hyran.

Finansiering

Projektet ingår i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2016–2025, vilket utgör bilaga till 2016 års budget. Tidsangivelsen är där 2018–2019, och ett anslag på 12 000 000 euro är reserverat för projektet. Fastighetsnämnden godkände 19.5.2016 ett förslag till budget för år 2017 och till ekonomiplan för åren 2017–2019 för fastighetskontoret. Också enligt husbyggnadsprogrammet för lokalcentralen för åren 2017–2026, vilket ingår i förslaget, ska projektet genomföras åren 2018–2019, men anslaget uppgår till 15 600 000 euro.

Genomförande och tidsplan

Det är tänkt att projektet ska planeras på så sätt att byggandet kan inledas i januari 2018 och slutföras i juni 2019. Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet och underhållet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor



15.06.2016

Kaj/8

1 Ressun lukion peruskorjauksen hankesuunnitelma liitteineen 15.4.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta

Beslutshistoria

Opetuslautakunta 31.05.2016 § 112

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Ressun lukion perusparannuksen 15.4.2015 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja rakentamiskustannusten arvonlisätön enimmäishinta on 15 600 000 euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

linjanjohtaja
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Mauno Kemppe, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860
mauno.kemppi(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 535

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Ressun lukion perusparannuksen 15.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 15 600 000 euroa joulukuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä



15.06.2016

Kaj/8

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 19.05.2016 § 213

HEL 2016-004435 T 10 06 00

Kiinteistökartta 63/672 496, Kalevankatu 8-10

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Resson lukion perusparannuksen 15.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 260 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 600 000 euroa joulukuun 2015 kustannustasossa, ehdolla, että opetuslautakunta antoi hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Anneli Nurmi, projektinjohtaja, puhelin: 310 86432
anneli.nurmi(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi