



14.05.2012

Kaj/4

§ 580

V Ammattiopetuksen lisätilojen rakentaminen Meritaloon, hankesuunnitelma

HEL 2011-003645 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä Meritaloon, kaupungin Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9:ssä omistamiin tiloihin, suunnitellun ammattiopetuksen lisätilojen rakentamisen 30.8.2011 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 12 819 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 24 140 000 euroa, arvonlisäverollisena (alv 23 %) 29 647 000 euroa, huhtikuun 2011 kustannustasossa.

Samalla kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kaupunginhallituksen antamaan kaupungin omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9:n edellä olevan hankesuunnitelman mukaisten kaupungin omistamiin osakkeisiin kohdistuvaan peruskorjaukseen saamien, yhteensä enintään 30 miljoonan euron suuruisten lainojen, niiden korkojen ja mahdollisten perimiskulujen maksamisen vakuudeksi ilman vastavakuutta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Meritalon hankesuunnitelma liitteineen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä Meritaloon, kaupungin Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9:ssä omistamiin tiloihin, suunnitellun ammattiopetuksen lisätilojen rakentamisen 30.8.2011 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 12 819 brm² ja rakentamiskustannusten



enimmäishinta arvonlisäverottomana 24 140 000 euroa, arvonlisäverollisena (alv 23 %) 29 647 000 euroa, huhtikuun 2011 kustannustasossa.

Samalla kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kaupunginhallituksen antamaan kaupungin omavelkaisen takauksen Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9:n edellä olevan hankesuunnitelman mukaisten kaupungin omistamiin osakkeisiin kohdistuvaan peruskorjaukseen saamien, yhteensä enintään 30 miljoonan euron suuruisten lainojen, niiden korkojen ja mahdollisten perimiskulujen maksamisen vakuudeksi ilman vastavakuutta.

Esittelijä

Hankkeen tausta ja tarkoitus

Helsingin palvelualueiden oppilaitos toimii kahdessa toimipisteessä, osoitteissa Prinsessantie 2 Roihuvuoressa ja Savonkatu 4 Alppilassa. Nykyisten koulutusyksiköiden tilat eivät riitä lisääntyvän opiskelijamäärän tarpeisiin, joten opetukselle tarvitaan lisätiloja. Tämän hankkeen tavoitteena on rakentaa Helsingin palvelualueiden oppilaitoksen tekstiili- ja vaatetusalan sekä kauneudenhoitoalojen opetukselle lisätilat Meritaloon.

Meritalo osoitteessa Haapaniemenkatu 7 - 9 A on kaupungin omistuksessa oleva toimistotalo, joka on sijainniltaan ja rakennuksena perusparannuksen jälkeen sopiva Helsingin palvelualueiden oppilaitoksen lisätiloiksi. Hankkeen tavoitteena on rakentaa pysyvät, toimivat ja tarkoituksenmukaiset tilat tekstiili- ja vaatetusalan sekä kauneudenhoitoalojen opetukselle.

Rakennuksen nykykäyttö ja hankesuunnitelma

Rakennuksen perusparannuksesta oppilaitoskäyttöön on laadittu hankesuunnitelma opetusviraston ja kiinteistöviraston tilakeskuksen yhteistyönä. Suunnittelutyöhön on osallistunut myös Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9:n edustaja. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja pelastuslaitoksen edustajia.

Rakennus on vuonna 1974 valmistunut toimistotalo, jonka ensimmäinen käyttäjä oli Helsingin verovirasto. Sittemmin tilat ovat olleet Helsingin kaupungin talouspalvelukeskuksen käytössä, jonka jälkeen tyhjinä. Tällä hetkellä rakennus on tilapäisesti peruskorjattavan sosiaali- ja terveysalan oppilaitoksen väistötilana. Ylemmässä kellarikerroksessa on kaupunginarkiston tiloja.



Rakennus on toimistotalo, jonka kerrokset koostuvat pääosin avokonttoritilasta ja siihen liittyvistä pienistä työhuoneista. Kellarikerroksissa on varasto- ja arkistotilaa sekä talotekniikan tiloja. Ilmanvaihtokonehuone on ylimmässä kerroksessa. Opetustilojen rakentaminen edellyttää nykyisen tilajaon mukaisten kevyiden väliseinien, alakattojen ja lattiapinnoitteiden purkamista. Hallinnon tilat sijoitetaan 7. kerrokseen, jossa voidaan nykyistä tilajakoa hyödyntää.

Kellarikerrokseen rakennetaan teknisiä tiloja ja toinen harjoitusyrityksistä. Perusparannuksen yhteydessä uusitaan rakennuksen ilmanvaihto, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä valaistus ja muut sähköasennukset vastaamaan uuden toiminnan tarpeita. Lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiin tehdään parannuksia.

Tekstiili- ja vaatetusalan opetus on suunniteltu siirrettäväksi kokonaisuudessaan pois osoitteesta Prinsessantie 2 olevasta Roihuvuoren koulutusyksiköstä. Meritalossa tekstiili- ja vaatetusalan opetukselle on osoitettu 374 opiskelijapaikkaa, missä on n. 20 oppilaspaikan lisäys nykyiseen. Kauneudenhoitoalojen opetukselle Meritalossa on osoitettu 310 opiskelijapaikkaa, jotka ovat kaikki lisäpaikkoja alan opetukselle. Nykyiset opetustilat osoitteessa Savonkatu 4 säilyvät edelleen käytössä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Opetuslautakunnan lausunto ja hankkeen kehittäminen

Opetuslautakunta on kokouksessaan 1.11.2011 antanut hankesuunnitelmasta lausunnon, jonka mukaan Meritalo on sijainniltaan ja rakennuksena sopiva Helsingin palvelualueen oppilaitoksen lisätiloille. Lausunnossa esitettiin joitakin muutoksia, mm. liikuntatilojen sijoittamista rakennuksen ulkopuolelle tarvittavien opetuksen lisätilojen saamiseksi. Lausunnossa korostettiin sitä, että aikataulussa pysyminen on tärkeää ammattioppilaitosten rakennus- ja peruskorjaukselta onnistumisen vuoksi.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen yhteistyössä opetusviraston kanssa valmistelemaa alkuperäistä suunnitelmaa on siksi kehitetty niin, että liikunnan opetus sijoitetaan talon ulkopuolelle. Näin liikunnalle alun perin suunnitellut tilat voidaan suunnitella muun opetuksen käyttöön, jolloin tarveselvityksen mukainen tilaohjelma toteutuu paremmin.

Oppilaitos tarvitsee liikunnan opetustiloja n. 96 tuntia kuukaudessa. Vuokrattaessa tilat ulkopuolelta vuokratustannus on noin 19 000 euroa vuodessa.

Aikataulutuksen osalta on todettavissa, että hanke on ajoitettu toteutettavaksi osana ammattioppilaitosten rakennus- ja



peruskorjausketjua. Roihuvuoren koulutusyksikön tiloihin osoitteessa Prinsessantie 2 suunnitellaan aloitettavaksi perusparannus vuonna 2014. On suunniteltu, että tekstiili- ja vaatetusalan koulutus siirretään perusparannuksen alkaessa muualle, jotta tuo perusparannus voidaan toteuttaa ilman ammattialan väistötiloja. Tavoitteena on siksi saada uudet tilat Meritalossa käyttöön ennen Roihuvuoren koulutusyksikön perusparannuksen aloitusta.

Hankkeen laajuus

Hanke käsittää Meritalon 1.-7. kerrosten tilat sekä tiloja ylemmässä kellarikerroksessa K1, alemmassa kellarikerroksessa K2 sekä kattotason IV-konehuonekerroksen kokonaisuudessaan. Perusparannettava ala on 12 819 brm², 11 241 htm².

Kustannukset

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana 24 140 000 euroa (1 883 €/brm²) eli arvonlisäverollisena 29 647 000 euroa (2313 €/brm²) huhtikuun 2011 kustannustasossa (RI = 102,9; THI = 154,3).

Vuokravaikutus

Tilat omistaa Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9. Yhtiö on keskinäinen kiinteistöyhtiö, joka omistaa kolme eri rakennusta. Kaupunki omistaa osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan nyt kysymyksessä olevaa osoitteessa Haapaniemenkatu 7 - 9 A sijaitsevaa bruttoalaltaan noin 16 400 m²:n rakennusta. Tiloja hallinnoi kiinteistöviraston tilakeskus.

Tilakeskus on laskenut vuokra-arvion perusparannuksen kustannusten perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella laajuudeltaan 11 241 htm²:n tiloille. Kuukausivuokra on 220 436 euroa (19,61 €/m²/kk, josta pääomavuokra on 14,61 €/m²/kk ja ylläpitovuokra 5,00 €/m²/kk). Vuosivuokra on yhteensä 2 645 232 euroa.

Liikuntatilojen vuokraaminen ulkopuolelta aiheuttaa näiden lisäksi n. 2 100 euron vuokrakustannuksen kuukaudessa, vastaten n. 19 000 euroa vuodessa (9 kk).

Käyttäjän kustannukset

Opetusviraston arvion mukaan toiminnan käynnistämiskustannukset ovat 6 100 000 euroa.

Toimintakustannukset lisääntyvät opetusviraston arvion mukaan uusien tilojen käyttöönoton myötä 1 230 000 euroa vuodessa.



Hankkeen rahoitus ja takaus

Hanke on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2012 - 2016 liittyvässä vuokra- ja osakekohteiden peruskorjaushankkeiden luettelossa. Hankkeelle ei ole määrärahavarausta, koska hanke on tarkoitettu rahoittamaan yhtiölainalla ja kaupungin takauksella.

Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9:n 19.4.2012 pidetyssä yhtiökokouksessa päätettiin hyväksyä tässä käsiteltävä kaupungin omistamiin tiloihin kohdistuva peruskorjaushanke ja valtuutettiin yhtiön hallitus hankkeen rahoittamiseksi nostamaan lainaa enintään 30 miljoonaa euroa niin, että lainan vakuudeksi tulee kaupungin takaus.

Takaus ehdotetaan myönnettäväksi. Se voidaan myöntää ilman vastavakuutta, koska kaupunki omistaa keskinäisen kiinteistöyhtiön peruskorjauksen kohteena olevat osakkeet ja rahoituksen kustannukset tulevat kohdistumaan tilakeskuksen maksamaan rahoitusvastikkeeseen.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus on suunniteltu aloitettavaksi maaliskuussa 2013. Tekstiili- ja vaatetusalan opetuksen tilat sekä yhteiskäyttötilat on tavoitteena saada käyttöön kesäkuussa 2014 ja koko hanke valmistuvaksi marraskuussa 2014.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta. Rakennuttamistehtävät on suunniteltu tilattaviksi HKR-Rakennuttajalta. Kiinteistön ylläpidosta vastaa Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9.

Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä. Talous- ja suunnittelukeskus edellyttää kuitenkin, ettei hankesuunnitelmassa alun perin liikuntatiloiksi suunniteltujen tilojen muuttaminen opetuskäyttöön nostaa hankkeen enimmäishintaa.

Lisäksi tilakeskuksen tulee varmistaa hankkeen toteutuksessa, että korjaukset tehdään yhtiöjärjestyksessä sovitun vastuujon mukaisesti eikä yhtiölle kuuluvia korjauksia tehdä elleivät ne aiheudu tiloihin tehtävistä korjauksista.

Kaupunginhallituksen kannanotto

Hanke liittyy osana kaupungin ammatillisen opetuksen tilajärjestelyihin, jotka ovat tarpeen toisaalta oppilaitoskäytössä olevien rakennusten peruskorjaustarpeen, toisaalta lisääntyvien opiskelijamäärien vuoksi. Hankkeiden oikealla ajoituksella kyetään välttämään väistötilojen



tarvetta ja siitä aiheutuvia lisäkustannuksia. Hankesuunnitelma on näistä syistä perusteltu. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Meritalon hankesuunnitelma liitteineen

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus
Opetuslautakunta

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus 4.5.2012

HEL 2011-003645 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että kyseessä on vuonna 1974 alun perin toimistotalokäyttöön valmistunut rakennus.

Meritalo sijaitsee osoitteessa Haapaniemenkatu 7-9 A. Meritalon omistaa Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7-9. Helsingin kaupunki omistaa noin 44 % yhtiön osakkeista. Kaupungin omistamat tilat ovat samassa rakennuksessa, jossa ei ole muita osakkeenomistajia. Rakennuksen tiloihin tehdään perusparannuksena ja muutostöinä ammattioppilaitoksen tilat.

Meritalo on sijainniltaan ja rakennuksena perusparannuksen jälkeen sopiva Helsingin palvelualojen oppilaitoksen lisätiloiksi. Hankkeen tavoitteena on rakentaa pysyvät, toimivat ja tarkoituksenmukaiset tilat tekstiili- ja vaatetusalan sekä kauneudenhoitoalojen opetukselle.

Perusparannuksen yhteydessä uusitaan rakennuksen ilmanvaihto, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä valaistus ja muut sähköasennukset vastaamaan uuden toiminnan tarpeita.

Hanke on ajoitettu toteutettavaksi osana ammattioppilaitosten rakennus- ja peruskorjausketjua. Tekstiili- ja vaatetusalan opetus on suunniteltu siirrettäväksi kokonaisuudessaan Roihuvuoren



koulutusyksiköstä Meritaloon ennen kuin Roihuvuoren perusparannustyöt alkavat. Meritalossa tekstiili- ja vaatetusalan opetukselle on osoitettu 374 opiskelijapaikkaa, jossa on noin 20 oppilaspaikan lisäys nykyiseen. Kauneudenhoitoalojen opetukselle Meritalossa on osoitettu 310 opiskelijapaikkaa, jotka ovat kaikki lisäpaikkoja alan opetukselle. Nykyiset opetustilat osoitteessa Savonkatu 4 säilyvät edelleen käytössä.

Hankkeen toteutus on suunniteltu aloitettavaksi maaliskuussa 2013. Tekstiili- ja vaatetusalan opetuksen tilat sekä yhteiskäyttötilat on tavoitteena saada käyttöön kesäkuussa 2014 ja koko hanke valmistuvaksi marraskuussa 2014.

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana 24 140 000 euroa (1 883 euroa/brm²) eli arvonlisäverollisena 29 647 000 euroa (2 313 euroa/brm²) huhtikuun 2011 kustannustasossa (RI = 102,9; THI = 154,3).

Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7-9:n yhtiökokous on päättänyt 19.4.2012 ottaa po. tiloissa tehtäviin muutos- ja korjaustöihin tarvittavan lainan, jonka rahoituskulut kohdistetaan tilojen osakkeiden omistajalle eli kaupungille. Yhtiökokouksen päättämän lainotuksen edellytyksenä on kaupungin omavelkainen takaus. Jatkossa tiloja hallinnoiva kiinteistöviraston tilakeskus maksaa yhtiölle lainasta aiheutuvat kulut rahoitusvastikkeessaan. Tilakeskus puolestaan perii sisäistä vuokraa opetusvirastolta. Alustava kuukausivuokra-arvio on 220 436 euroa (19,61 euroa/m²/kk, josta pääomavuokra on 14,61 euroa m²/kk ja ylläpitovuokra 5,00 euroa/m²/kk).

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että hankesuunnitelman jälkeen opetuslautakunta on edellyttänyt, että suunnitellun opiskelijamäärän ja aiottujen toimintojen sijoittuminen Meritaloon merkitsee suunniteltujen liikuntatilojen (noin 400 m²) muuttamista opetuskäyttöön. Liikuntaan soveltuvia voidaan vuokrata tarpeen mukaan oppilaitoksen läheisyydestä. Talous- ja suunnittelukeskus edellyttää, että tilojen muuttaminen opetuskäyttöön ei saa nostaa hankkeen enimmäishintaa. Lisäksi tilakeskuksen tulee varmistaa hankkeen toteutuksessa, että korjaukset tehdään yhtiöjärjestyksessä sovitun vastuujaon mukaisesti eikä yhtiölle kuuluvia korjauksia tehdä elleivät ne aiheudu tiloihin tehtävistä korjauksista.

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa edellä mainituin edellytyksin hankesuunnitelman hyväksymistä.

Lisätiedot

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



14.05.2012

Kaj/4

Kiinteistölautakunta 17.11.2011 § 545

HEL 2011-003645 T 10 06 00

Kiinteistökartta H3 P4, Haapaniemenkatu 7-9 A

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle Meritaloon, Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7-9:n tiloihin suunnitellun ammattiopetuksen lisätilojen rakentamisen 30.8.2011 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 12 819 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 24 140 000 euroa eli arvonlisäverollisena 29 647 000 euroa huhtikuun 2011 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Opetuslautakunta 01.11.2011 § 222

HEL 2011-003645 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti lausua hankesuunnitelmasta kiinteistöviraston tilakeskukselle seuraavaa:

Meritalo on sijainniltaan ja rakennuksena sopiva Helsingin palvelualueen oppilaitoksen lisätiloille. Kuitenkin suunnitellun opiskelijamäärän ja aiottujen toimintojen sijoittaminen Meritaloon edellyttää liikuntatilojen sijoittamista muualle. Meritalon vieressä sijaitsee Merihaan Pallohalli, jonka tiloja jo vuosia ovat hyödyntäneet useat toisen asteen oppilaitokset. Tilakeskuksen tulisi lisätä hankkeeseen ulkopuolelta vuokrattavat liikuntatilat. Lisäksi oppilaitoksen edustajien hankesuunnitelman viitesuunnitelmista



14.05.2012

antamat kommentit tulee ottaa huomioon luonnossuunnitteluvaiheessa. Erityisesti opetuslautakunta haluaa korostaa aikataulussa pysymisen tärkeyttä, ei yksin Meritalon osalta vaan koko ammattioppilaitosten rakennus- ja peruskorjausketjun onnistumisen vuoksi.

Esittelijä

linjanjohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi