



18.06.2014

Kaj/11

§ 249

Projektplan för ändring och ombyggnad av fastigheten vid Industrigatan 23 - 25

HEL 2014-001465 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 29.1.2014 för ändring och ombyggnad av fastigheten vid Industrigatan 23–25. Projektet får omfatta högst 26 543 m² bruttoyta och byggnadskostnaderna uppgå till högst 43 miljoner euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2013.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

1 Teollisuuskatu 23-25:n tarveselvitys ja hankesuunnitelma liitteineen

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Projektets syfte är att bygga nya verksamhetslokaler för utbildningsverkets administration. Det tidsbestämda hyresavtalet för de nuvarande lokalerna löper ut vid utgången av 2016. Nya lokaler för utbildningsverkets medicenter byggs i anslutning till utbildningsverkets övriga lokaler i fastigheten.

De befintliga undervisningslokaler för yrkesinstitutet Stadin ammattiopisto som redan är i bruk i fastigheten byggs ut och ändras till permanenta undervisningslokaler. Fastigheten vid Industrigatan 23 är ett av de permanenta verksamhetsställena för yrkesutbildningen på andra stadiet.

Helsingfors stad har köpt fastigheten av Helsingfors universitet i slutet av 2012 i syfte att förlägga verksamhets- och undervisningslokaler för utbildningsverket dit.



18.06.2014

Kaj/11

Föredragandens motiveringar

Projektets mål

Att lokalanvändningen i kontorslokaler effektiviseras stämmer överens med målen för stadens strategiprogram, enligt vilket förvaltningarna ska övergå till öppna kontor och beakta tekniska förändringar och nya former av arbete. Kontoren planeras i enlighet med anvisningarna för planering av flexibla kontorsmiljöer och permanenta arbetsplatser.

Speciell uppmärksamhet ska fästas vid planeringen av arbetsrummens akustik och vid byggandet av olika lokaler för koncentrationskrävande arbetsuppgifter, alltså lokaler för tyst arbete. Lokaleffektiviteten uppgår till 14 m² lägenhetsyta per person i de egentliga kontorslokalerna. Dessa omfattar inte förråd, arkiv eller nämndens sessionslokaler.

Mediecentrets studiolokaler förutsätter högre rum än rumshöjden i vanliga skolinrättningar eller kontorshus. För studiolokaler gäller detaljerade krav på akustik, funktionalitet och uppkopplingar som nöjaktigt kan uppfyllas i byggnaden.

Lokalerna planeras så att de uppfyller de energibestämmelser som trädde i kraft vid ingången av 2013 och som gäller också för ombyggnader. Ytan på husets yttre skal minskas genom att bygga en ljusgård, värmeåtervinningen utvecklas genom hustekniska lösningar och det yttre skalet tätas genom konstruktionstekniska lösningar.

Undervisningslokaler

Yrkesinstitutets undervisningslokaler är sådana att det väl går att bygga dem i fastigheten i fråga. Yrkesinstitutet kommer att ha cirka 940 studerande. Dessutom deltar sammanlagt 250 studerande i den öppna undervisningen vid yrkesinstitutet fördelade under hela året. Lokaleffektiviteten uppgår till cirka 10 m² lägenhetsyta per studerande.

Byggnadens reparationsgrad uppgår till cirka 85 %. Hustekniken i byggnaden kräver en omfattande renovering. Lokalerna och hustekniken byggs om och förnyas enligt de nya funktionerna till en sådan nivå att det inte är nödvändigt att genomföra någon ny omfattande ombyggnad under de kommande 15–20 åren av hustekniska skäl.

Enligt lokalcentralens kostnadsprognos kommer projektets pris att uppgå till 43 miljoner euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för december 2013. Ändringsarbetena kommer att kosta cirka 1 620 euro/m² bruttoyta och 1 850 euro/m² lägenhetsyta exklusive mervärdesskatt.



18.06.2014

Kaj/11

Hyreseffekt

För utbildningsverket är byggnaden ett hyresobjekt som byggs om av fastighetskontorets lokalcentral. Arrendetiden är 30 år. Hyran för verksamhetslokalerna beräknas uppgå till 2 229 930 euro om året och hyran för undervisningslokalerna till 2 206 521 euro om året. I beloppen ingår investeringshyran, tomtarrendet, kostnaderna för underhållet och bilplatserna. Den årliga hyran för utbildningsverkets verksamhetslokaler kommer att sjunka med cirka 440 000 euro från hyran för de nuvarande lokalerna.

Beräknade kostnader för tillfälliga lokaler

Yrkesinstitutet Stadin ammattiopisto och det öppna yrkesinstitutet behöver tillfälliga lokaler. Hyran för de tillfälliga lokalerna uppgår till cirka 1 900 000 euro om året och 3 800 000 euro för hela ombyggnadstiden.

Hur projektet genomförs, tidtabell

Sammanlagt 44,0 miljoner euro har reserverats för projektet i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2014–2023 som är bilaga till budgeten för 2014. Finansieringen för åren 2014–2017 fördelas enligt följande:

2014	1 310 000 euro
2015	7 970 000 euro
2016	15 530 000 euro
2017	18 500 000 euro

Enligt planerna börjar byggarbetena i juni 2015 och projektet blir färdigt i augusti 2017.

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet av projektet och för underhållet av fastigheten och beställer byggherreuppgifterna hos en byggherre konsult som utses genom konkurrensutsättning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



18.06.2014

Kaj/11

1 Teollisuuskatu 23-25:n tarveselvitys ja hankesuunnitelma liitteineen

Tiedoksi; kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.06.2014 § 638

HEL 2014-001465 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 29.1.2014 päivätyn Teollisuuskatu 23-25:n muutostyön hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 26 543 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 43 miljoonaa euroa joulukuun 2013 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Opetuslautakunta 18.03.2014 § 46

HEL 2014-001465 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa puoltavan lausunnon 29.1.2014 päiväystä osoitteeseen Teollisuuskatu 23-25 suunniteltujen opetusviraston hallinnon tilojen ja Stadin aikuisopiston sekä avoimen opiston lisätilojen muutostyötä koskevasta hankesuunnitelmasta.

Lisäksi opetuslautakunta edellyttää, että virasto tekee parhaansa, jotta käynnistämiskustannusten toteuma jää tässä esitettyä arviota pienemmäksi.

Käsittely



18.06.2014

Kaj/11

18.03.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Jäsen Rydman ehdotti jäsen Palmin kannattamana, että päätösehdotukseen lisätään seuraava kappale:

"Lisäksi opetuslautakunta edellyttää, että virasto tekee parhaansa, jotta käynnistämiskustannusten toteuma jää tässä esitettyä arviota pienemmäksi."

Esittelijä otti ehdotuksen omakseen.

Hyväksyttiin esittelijän muutettu ehdotus.

Esittelijä

opetustoimen johtaja
Rauno Jarnila

Lisätiedot

Anne Salli-Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
anne.salli-suomalainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 79

HEL 2014-001465 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/675 496, Teollisuuskatu 23-25

Päätös

Lautakunta päätti

A

esittää kaupunginhallitukselle 29.1.2014 päivätyn Teollisuuskatu 23-25:n muutostyön hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 26 543 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 43 miljoona euroa joulukuun 2013 kustannustasossa.

B

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon tarveselvitys / hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



18.06.2014

Kaj/11

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projekti johtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi