



23.05.2012

Kaj/11

§ 181

Byggnad av tilläggslokaler för yrkesutbildning i Havshuset, projektplan

HEL 2011-003645 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna det planerade byggandet av tilläggslokaler för yrkesutbildning i Havshuset, i de lokaler som staden äger i Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9, enligt projektplanen daterad 30.8.2011 så att projektet omfattar högst 12 819 m² bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 24 140 000 euro exklusive mervärdesskatt och 29 647 000 euro inklusive mervärdesskatt (moms 23 %) i kostnadsnivån för april 2011.

Samtidigt beslutade stadsfullmäktige bemyndiga stadsstyrelsen att för stadens räkning bevilja Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9 proprieborgen för lån på högst 30 miljoner euro utan motsäkerhet, varvid borgen utöver själva lånen ska omfatta räntor och eventuella indrivningskostnader. Lånen beviljas i enlighet med den ovannämnda projektplanen för en ombyggnad som hänför sig till aktierna i stadens ägo.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Meritalon hankesuunnitelma liitteineen

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna det planerade byggandet av tilläggslokaler för yrkesutbildning i Havshuset, i de lokaler som staden äger i Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9, enligt projektplanen daterad 30.8.2011 så att projektet omfattar högst 12 819 m² bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 24 140 000 euro exklusive mervärdesskatt och 29 647 000 euro inklusive mervärdesskatt (moms 23 %) i kostnadsnivån för april 2011.

Samtidigt beslutar stadsfullmäktige bemyndiga stadsstyrelsen att för stadens räkning bevilja Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9 proprieborgen för lån på högst 30 miljoner euro utan motsäkerhet,



23.05.2012

Kaj/11

varvid borgen utöver själva lånen ska omfatta räntor och eventuella indrivningskostnader. Lånen beviljas i enlighet med den ovannämnda projektplanen för en ombyggnad som hänför sig till aktierna i stadens ägo.

Föredraganden

Projektets bakgrund och syfte

Helsingfors läroanstalt för servicebranscherna fungerar i två undervisningsenheter, på Prinsessvägen 2 i Kasberget och på Savolaxgatan 4 i Alphyddan. Lokalerna där undervisningsenheterna nu fungerar motsvarar inte behoven som det ökande antalet studerande innebär, varför det behövs tilläggslokaler för undervisningen. Målet för det här projektet är att bygga tilläggslokaler i Havshuset för undervisningen i textil- och beklädnadsbranschen samt i skönhetsbranschen vid Helsingfors läroanstalt för servicebranscherna.

Havshuset på Aspnäsgatan 7 - 9 A är ett kontorshus i stadens ägo som med hänsyn till sitt läge och som byggnad efter en ombyggnad är lämplig som tilläggslokaler för Helsingfors läroanstalt för servicebranscherna. Målet för projektet är att bygga fasta, fungerande och ändamålsenliga lokaler för undervisningen i textil- och beklädnadsbranschen samt i skönhetsbranschen.

Nuvarande användning av byggnaden och projektplan

En projektplan för ombyggnad av byggnaden för bruk som läroanstalt har tagits fram i samarbete mellan utbildningsverket och fastighetskontorets lokalcentral. En representant för Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9 har också deltagit i planeringsarbetet. I anslutning till planeringen av projektet har representanter för stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket och räddningsverket fått yttra sig.

Byggnaden är ett kontorshus som blev färdigt år 1974 och vars första användare var Helsingfors skatteverk. Sedermera har lokalerna inhytt Helsingfors stads ekonomiförvaltningstjänst, varefter lokalerna har stått tomma. För tillfället används byggnaden som tillfälliga lokaler för Helsingfors läroanstalt för social- och hälsovårdsbranschen, vars lokaler är under ombyggnad. I den övre källarvåningen finns lokaler som används av stadsarkivet.

Byggnaden är ett kontorshus vars våningar huvudsakligen består av ett kontorslandskap och små arbetsrum i anslutning till det. I källarvåningen finns förråds- och arkivutrymme samt lokaler för husteknik. Ventilationsrummet finns på den översta våningen. Byggnadens ombyggnad förutsätter att de lätta



mellanväggarna, undertaken och golvbeläggningarna som följer den nuvarande lokalindelningen rivs. Förvaltningens lokaler förläggs till sjunde våningen, där den nuvarande lokalindelningen kan utnyttjas.

I källarvåningarna byggs tekniska lokaler och det ena övningsföretaget. I samband med ombyggnaden förnyas ventilationen, vatten- och avloppssystemet samt belysningen och de övriga elektriska installationerna i byggnaden för att motsvara behoven som den nya verksamheten innebär. Förbättringar görs i uppvärmnings- och nedkylningssystemen.

Enligt planerna flyttas undervisningen i textil- och beklädnadsbranschen i sin helhet bort från utbildningsenheten på Prinsessvägen 2 i Kasberget. I Havshuset har anvisats 374 studieplatser för undervisningen i textil- och beklädnadsbranschen, vilket innebär en ökning på ca 20 studieplatser jämfört med nuläget. För undervisningen i skönhetsbranschen har det i Havshuset anvisats 310 studieplatser, vilka alla är tilläggsplatser för undervisningen i branschen. De nuvarande undervisningslokalerna på Savolaxvägen 4 hålls fortsättningsvis i bruk.

Projektplanen utgör bilaga 1.

Utlåtande av utbildningsnämnden och utveckling av projektet

Utbildningsnämnden har 1.11.2011 gett ett utlåtande om projektplanen. Enligt utlåtandet är Havshuset med hänsyn till sitt läge och som byggnad lämplig som tilläggslokaler för Helsingfors läroanstalt för servicebranscherna. I utlåtandet föreslås några ändringar, bl.a. att gymnastiklokalerna förläggs utanför byggnaden för att få tillgång till behövliga tilläggslokaler för undervisning. I utlåtandet betonas att det för att bygg- och ombyggnadskedjan ska lyckas är viktigt att hålla tidtabellen.

Den ursprungliga planen som har beretts av fastighetskontorets lokalcentral i samverkan med utbildningsverket har därför utvecklats så att gymnastikundervisningen förläggs utanför huset. På det här viset kan lokalerna som ursprungligen har avsetts för gymnastik planeras om för övrig utbildning, varvid lokalprogrammet som följer behovsutredningen förverkligas bättre.

Läroanstalten behöver undervisningslokaler för gymnastik ca 96 timmar per månad. Om lokalerna hyrs externt är hyreskostnaden ca 19 000 euro per år.

Angående tidtabellen kan det konstateras att projektet har tidsplanerats så att det genomförs som en del av bygg- och ombyggnadskedjan för yrkesläroanstalterna. Enligt planerna inleds en ombyggnad av



23.05.2012

Kaj/11

lokalerna för utbildningsenheten i Kasberget på Prinsessvägen 2 år 2014. Det har planerats att undervisningen i textil- och beklädnadsbranschen flyttar bort då ombyggnaden inleds, så att nämnda ombyggnad kan genomföras utan tillfälliga lokaler för yrkesbranschen. Målet är därför att de nya lokalerna i Havshuset kan tas i bruk innan ombyggnaden av utbildningsenheten i Kasberget kommer i gång.

Omfattning av projektet

Projektet omfattar lokalerna på våningarna 1 - 7 i Havshuset samt lokaler i den övre källarvåningen K1, den nedre källarvåningen K2 samt hela maskinrumsvåningen IV på takplanet. Ombyggnaden omfattar 12 819 m² bruttoyta, 11 241 m² lägenhetsyta.

Kostnader

Enligt en kostnadskalkyl som HSB-Byggherre har tagit fram uppgår byggkostnaderna till 24 140 000 euro exklusive mervärdesskatt (1 883 euro/m² bruttoyta) det vill säga 29 647 000 euro inklusive mervärdesskatt (2 313 euro/m² bruttoyta) i kostnadsnivån för april 2011 (byggnadskostnadsindex = 102,9; anbudsprisindex = 154,3).

Växelverkan

Lokalerna ägs av Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9. Bolaget är ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som äger tre olika byggnader. Staden äger aktierna som ger staden rätt till besittning av den aktuella byggnaden som är belägen på Aspnäsgatan 7 - 9 A och som har en bruttoyta på cirka 16 400 m². Lokalerna administreras av fastighetskontorets lokalcentral.

Lokalcentralen har beräknat hyran för lokalerna som omfattar 11 241 m² lägenhetsyta utifrån kostnaderna för ombyggnaden med en avskrivningstid på 30 år och förväntad avkastning på 3 %. Den månatliga hyran är 220 436 euro (19,61 euro/m²/månad, varav kapitalhyran är 14,61 euro/m²/månad och underhållshyran 5,00 euro/m²/månad). Årshyran är sammanlagt 2 645 232 euro.

Att gymnastiklokalerna hyrs externt medför utöver dessa en månatlig hyreskostnad på ca 2 100 euro, vilket motsvarar ca 19 000 euro per år (9 månader).

Kostnader för användaren

Enligt utbildningsverkets uppskattning uppgår startkostnaden för verksamheten till 6 100 000 euro.



23.05.2012

Kaj/11

Då de nya lokalerna tas i bruk ökar verksamhetskostnaderna enligt utbildningsverkets uppskattning med 1 230 000 euro per år.

Finansiering av och borgen för projektet

Projektet ingår i förteckningen över ombyggnadsprojekt i anslutning till hyres- och aktieobjekt, som hör till byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2012–2016. Projektet har ingen anslagsreservering eftersom det är meningen att projektet finansieras med bolagslån och stadens borgen.

På Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9:s bolagsstämma 19.4.2012 godkändes det aktuella ombyggnadsprojektet som hänför sig till lokalerna i stadens ägo och bemyndigades bolagets styrelse att lyfta ett lån för att finansiera projektet. Lånet uppgår till högst 30 miljoner euro och stadens borgen utgör säkerhet för lånet.

Borgen föreslås bli beviljad. Den kan beviljas utan motsäkerhet eftersom staden äger aktierna i det ömsesidiga fastighetsaktiebolaget som är föremål för ombyggnaden och då finansieringskostnaderna kommer att hänföra sig till finansieringsvederlaget som betalas av lokalcentralen.

Genomförande av och tidtabell för projektet

Enligt planerna inleds genomförandet av projektet i mars 2013. Ett mål är att lokalerna för undervisningen i textil- och beklädnadsbranschen samt de gemensamma lokalerna kan tas i bruk i juni 2014 och att hela projektet blir färdigt i november 2014.

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet av projektet. Byggherreuppgifterna beställs av HSB-Byggherre. Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 7 - 9 ansvarar för underhållet av fastigheten.

Utlåtande av ekonomi- och planeringscentralen

Ekonomi- och planeringscentralen tillstyrker projektplanen. Ekonomi- och planeringscentralen förutsätter dock att omdisponeringen av lokalerna som i projektplanen ursprungligen togs upp som gymnastiklokaler för undervisningsbruk inte höjer maximipriset på projektet.

Dessutom ska lokalcentralen i genomförandet av projektet säkra att reparationerna utförs i enlighet med ansvarsfördelningen i bolagsordningen och att reparationer som bolaget bör ta hand om inte utförs såvida de inte har orsakats av reparationer som utförs i lokalerna.

Stadsstyrelsens ställningstagande

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/11

Projektet är en del av lokalarrangemangen inom stadens yrkesutbildning som är nödvändiga dels på grund av ombyggnadsbehovet på byggnader som används av läroanstalter, dels på grund av ökande antal studerande. Genom att tidsplanera projekten rätt kan man att undvika behovet av tillfälliga lokaler och tilläggskostnader som hänför sig till dem. På dessa grunder är projektplanen berättigad. Förslaget följer fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Meritalon hankesuunnitelma liitteineen

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus
Opetuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 14.05.2012 § 580

HEL 2011-003645 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen 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

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

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, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

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, hankepääällikkö, 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 palvelualueiden 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 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