

Kiertotalousvarasto Mustikkamaalle

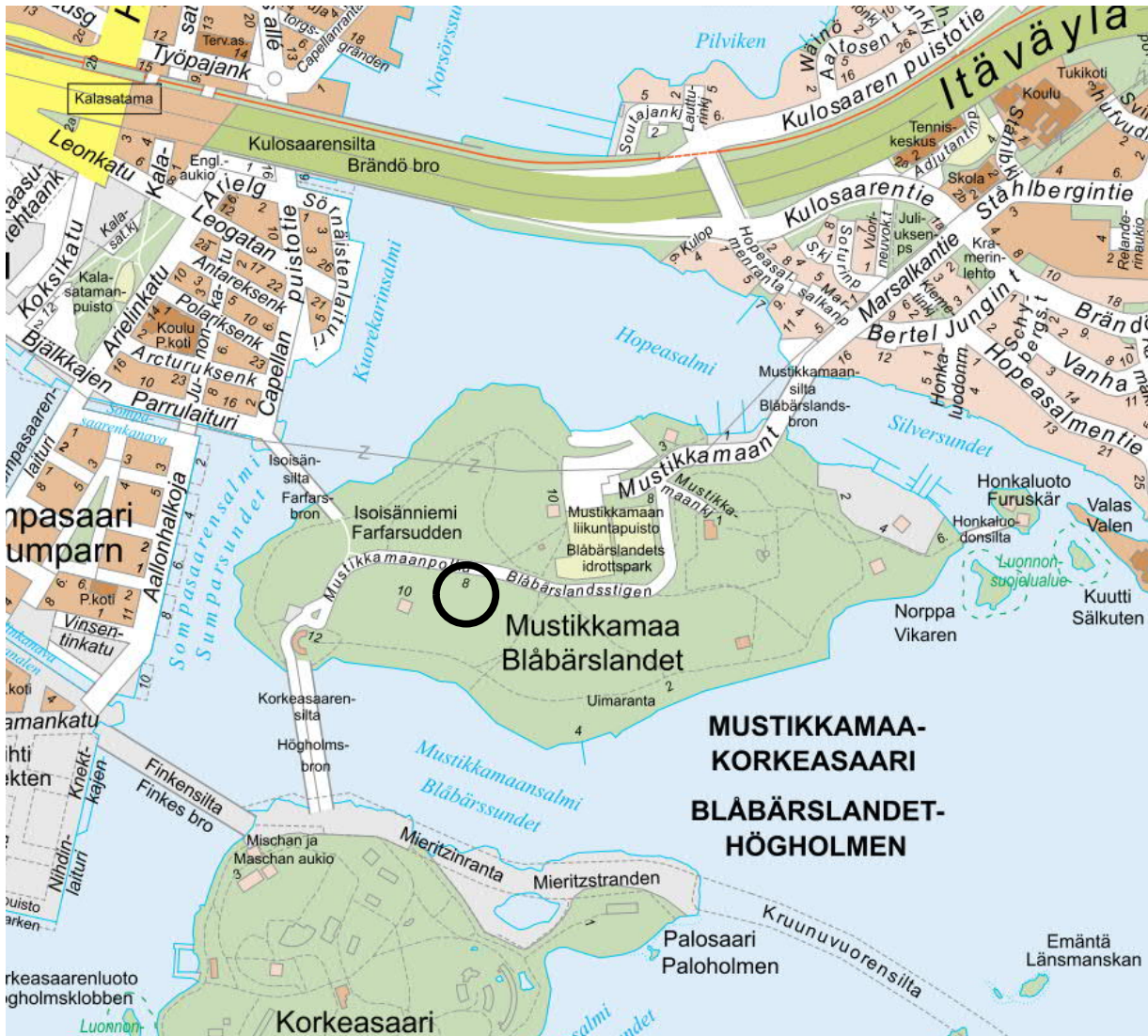
Mustikkamaanpolku 8, 00570 Helsinki



Korvaava uudisrakennus

Hankenro 2821U10090

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Kiertotalousvarasto Mustikkamaalle				Hankenumero 2821U10090			
Osoite Mustikkamaanpolku 8, 00570 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) UUSI RAKENNUS			
Sijainti Kaupunginosa 19, Mustikkamaa				Kiinteistöobjekti UUSI RAKENNUS			
Käyttäjät/toiminta Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat			
Rakennuksen laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³
Laajuus sisältää polttoainevaraston 25 m ² ja jätekatoksen 12 m ²				467	405	405	2910
Hankkeen tarpeellisuus Mustikkamaan varikko on tärkeä liikunta- ja virkistyspalvelujen ympärivuotisen kunnossapidon huolto- ja varastoalue. Kalasataman alueella on vähän viher- ja virkistysalueita, joten osa kasvavasta virkistyskäytöstä tulee kohdistumaan Mustikkamaalle, jolloin myös vaatimukset kunnossapidolle tulevat kasvamaan. Nykyinen huoltorakennus, joka ei täytä tulevaisuuden toiminnallisia tai tilatarpeita, korvataan uudisrakennuksella.							
Hankkeen rakentamiskustannukset (kustannustaso 2/2024 RU 110,4; THI 197,9)						Kustannusarvio (alv. 0%)	
Investointikustannukset, sisältäen vanhan rakennuksen purkutyöt						1 674 000	€
						3 585	€/brm ²
						4 133	€/htm ²
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle * Käyttäjä vastaa rakennuksen ylläpidosta.							
	po.vuokra €/htm ² /kk	m.vuokra €/htm ² /kk	yp.vuokra €/htm ² /kk	yleiskust. €/htm ² /kk	yhteensä €/htm ² /kk	yhteensä €/kk	yhteensä €/v
Vuokrasumma	19,29	0,58	-- *	0,67	20,54	8 320	99 844
Nykyiset tilakustannukset käyttäjälle							
						2 172	26 064
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 09/2023–05/2024, rakentaminen 05–12/2024, toiminnan käynnistyminen 01/2025, pihan viimeistely 01–04/2025							
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talorakennushankkeiden investointiohjelman kohdentamattomista määrärahoista.							
Väistötilat Käyttäjä järjestää tarvittavat väistötilat.						Väistötilojen kustannusarvio 0 €	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Ylläpidosta vastaa kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala.							
Lisätiedot Hanke on osa Closing Loops – kiertotalouden kehityshanketta, jossa kehitetään konsepti uudelleenkäytettyjä rakennusosia hyödyntävälle varastorakennukselle. Tavoitteena on saavuttaa mahdollisimman korkea rakennushankkeen kiertotalousaste.							

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	3
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	4
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	4
8	Rakentamiskustannukset.....	5
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	5
10	Ylläpito ja käyttötalous	5
11	Hankkeen aikataulu	5
12	Rahoitussuunnitelma	5
13	Väistötilat.....	5
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	5

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän tarveselvitys
- Liite 3 Viitesuunnitelmat
- Liite 4 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Kiertotalousvarasto Mustikkamaalle
Osoite: Mustikkamaanpolku 8, 00570 Helsinki
Kiinteistötunnus: 91-432-5-2
Sijainti: Mustikkamaa
Hankennumero: 2821U10090

Hankesuunnitelma koskee Mustikkamaalle tulevaa varasto- ja huoltorakennusta, joka toteutetaan osana Closing Loops – kiertotalouden kehityshanketta. Kyseessä on korvaava uudisrakennus.

Hanke toteutetaan Aalto-yliopiston arkkitehtuurin- ja rakennustekniikan laitosten kanssa yhteistyössä järjestetyn suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Suunnittelukilpailu järjestettiin syksyllä 2022 ja keväällä 2023. Hankkeessa pyritään saavuttamaan mahdollisimman korkea kiertotalousaste eli hyödyntämään mahdollisimman paljon uudelleenkäytettäviä rakennusosia ja kierrätettyjä materiaaleja. Hanke toimii pilottina tulevaisuudessa rakennettaville, vastaaville varastorakennuksille.

Rakennuksen toteuttaa ja omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala (Kymp). Käyttäjänä on kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala (Kuva). Hankesuunnitelma on laadittu toimialojen yhteistyönä.

2 Selvitys rakennuspaikasta

Rakennuspaikka on Mustikkamaalla sijaitseva Kuvan käytössä oleva alue. Rakennuspaikalla on tällä hetkellä vanha varasto- ja varikkorakennus, joka puretaan korvaavan uudisrakennuksen tieltä.

Rakennuspaikka rajautuu pohjoisessa Mustikkamaanpolkuun, jonka pohjoispuolella on Seikkailupuisto Korkee, ja etelässä Rantareittiin. Länsipuolella on Mustikkamaan Syötävä puisto, itäpuolella on metsikköä. Ajoyhteys rakennuspaikalle tulee Mustikkamaanpolulta.

Alueella on voimassa oleva asemakaava nro 10230 vuodelta 1997. Kaavassa rakennuspaikan merkintä on VL1 eli Lähivirkistysalue/kansanpuisto. Suunnitelma poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta rakennusalueen ja rakennusoikeuden osalta. Kaavapoikkeamien osalta on järjestetty esittely kaavoitukselle 1.2.2024, jossa kaavoittaja on puoltanut esitettyjä poikkeamia.

Mustikkamaa on luontoarvoiltaan tärkeä kohde Helsingissä. Hanke toteutetaan huomioiden alueen luontoarvot. Alueella ei ole selvityksissä tunnistettu erityisiä eläinlajeja tai ympäristöarvoja, joita tulisi huomioida rakentamisessa, pois lukien lintujen pesimäaika.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Hanke on osa Closing Loops – kiertotalouden kehityshanketta, jossa kehitetään konsepti uudelleenkäytettyjä rakennusosia hyödyntävälle varastorakennukselle. Konseptia on tarkoitus hyödyntää tulevaisuudessa vastaavissa Helsingin kaupungin varasto- rakennushankkeissa. Hanke on myös osa Mustikkamaan hoito- ja kehittämissuunnitelmaa 2023–2032.

Varastorakennus piha-alueineen on tarpeellinen Mustikkamaalla sijaitsevien Kuvan toimintojen ylläpitämiseksi. Pihalla olevan huoltamotoiminnan vuoksi piha tulee pinnoittaa asianmukaisesti sekä varustaa hiekan ja öljynerotuskaivoilla.

Koska Kalasataman alueella on vain vähän viher- ja virkistysalueita, tulee suuri osa alueen virkistys- ja liikunta-alueiden käyttöpaineesta kohdistumaan Mustikkamaalle. Kasvavan virkistyskäytön myötä tarpeet ja vaatimukset Mustikkamaan viher- ja virkistysalueille, sekä niiden kulutuskestävyydelle ja kunnossapidolle tulevat kasvamaan entisestään.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Rakennuksen pääasiallinen käyttö on Mustikkamaan ulkoilun alueiden ylläpitoon käytettävien laitteiden ja materiaalien varastointi. Rakennuksen lämpimässä osassa suoritetaan kaluston huolto- ja korjaustoimintaa.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen laajuus on noin 467 brm² sisältäen erillisen jätekatoksen ja polttoainevaraston, joiden laajuus on yhteensä noin 37 brm². Varsinainen huoltorakennus jakautuu kylmään varastotilaan 275 brm², sekä lämpimään huoltotilaan 125 brm². Lämmin puoli sisältää huoltotilan lisäksi pienet tauko- ja sosiaalitalat.

Laatutaso

Rakennus toteutetaan Kympin ja Kuvan ohjeiden mukaisesti.

Rakennus toteutetaan kiertotalouspilottihankkeena. Hankkeelle asetettu tekninen käyttöikä on poikkeuksellisesti kiertotaloustavoitteen vuoksi 30 vuotta.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa ei ole erityisvaatimuksia. Käyttäjän toiminnalliset tarpeet on kuvattu käyttäjän tarveselvityksessä.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen keskeisimmäksi tavoitteeksi on asetettu mahdollisimman korkean kiertotalousasteen saavuttaminen. Kiertotalousasteelle ei ole asetettu prosentuaalista tavoitearvoa, vaan hankkeessa pyritään tutkimaan, mikä on realistista saavuttaa.

Kiertotalous pyritään huomioimaan kaikessa uuteen rakennukseen liittyvässä suunnittelussa ja toteutuksessa, mutta myös mm. piha- ja aluetöissä, sekä nykyisen rakennuksen purussa; kaikki tontilla oleva nykyinen tavara (purkutuotteet, kaadettavat puut yms.) pyritään hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan rakennushankkeen yhteydessä.

Hanke toimii myös Aalto-yliopiston tutkimushankkeena, jonka tavoitteena on kiertotalousratkaisujen edistäminen.

Energia- ja olosuhdetavoitteet

Suunnitteluratkaisulla tavoitellaan määräysten mukaista energiatehokkuutta, huomioiden rakennuksen koko ja kiertotaloustavoitteet.

Hiilijalanjälki

Hiilijalanjälki tarkastellaan viimeistään hankkeen päätyttyä, jotta kiertotalousratkaisujen vaikutus hankkeen laskennalliseen hiilijalanjälkeen investointi- ja käyttövaiheissa voidaan arvioida.

Jätehuolto

Jätehuoneeseen kerätään jäteastioissa sekajäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi. Pihalla kerätään erillisiin jäteastioihin metalli ja puutavara.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 tavoitteita, joista painotetaan:

- Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua
- Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan
- Toimiva ja kaunis kaupunki

Hankkeen riskit

- PIMA-riski: alueella ollut aiemmin mekaanisen kaluston huoltotoimintaa, joka on voinut saastuttaa maaperää.
 - Otetuissa PIMA-näytteissä maaperä on todettu puhtaaksi (ei viitearvoja ylittäviä mittausarvoja).
- Rakennusaikaisten hulevesien ja jätteiden hallinta. Huomioitava alueen ekologinen herkkyys ja rakennuspaikan sijainti meren läheisyydessä.
- Kiertotalouden pilottihankkeeseen liittyvät tunnistamattomat riskitekijät.
 - Osana pilottihanketta on prosessin kehitys ja ko. riskien tunnistaminen.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 2/2024 RI = 110,4; THI = 197,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 674 000 € (3 585 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 20,54 €/htm²/kk.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Kuva / Ulkoilupalvelut, ylläpitoyksikkö.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 9/2023 – 4/2024
- toteutussuunnittelu 4/2024 – 5/2024
- rakentaminen 6/2024 – 12/2024
- muutto ja kalustus 1/2025 – 2/2025
- toiminta käynnistyy 1/2025
- pihojen viimeistely 4/2025 – 5/2025

12 Rahoitussuunnitelma

Investointi rahoitetaan kokonaisuudessaan talorakennushankkeiden investointiohjelman kohdentamattomista määrärahoista.

13 Väistötilat

Hankkeen väistötilat järjestetään muista Kuvan toimipisteistä. Käyttäjä vastaa väistötilojen järjestämisestä ja muutoista omalla kustannuksellaan.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

Toteutusmuoto on Stara palvelusopimus, jossa Stara vastaa rakentamispalveluiden tuottamisesta ja Kympp rakennuksen suunnittelusta, rakennuttamisesta ja valvonnasta.