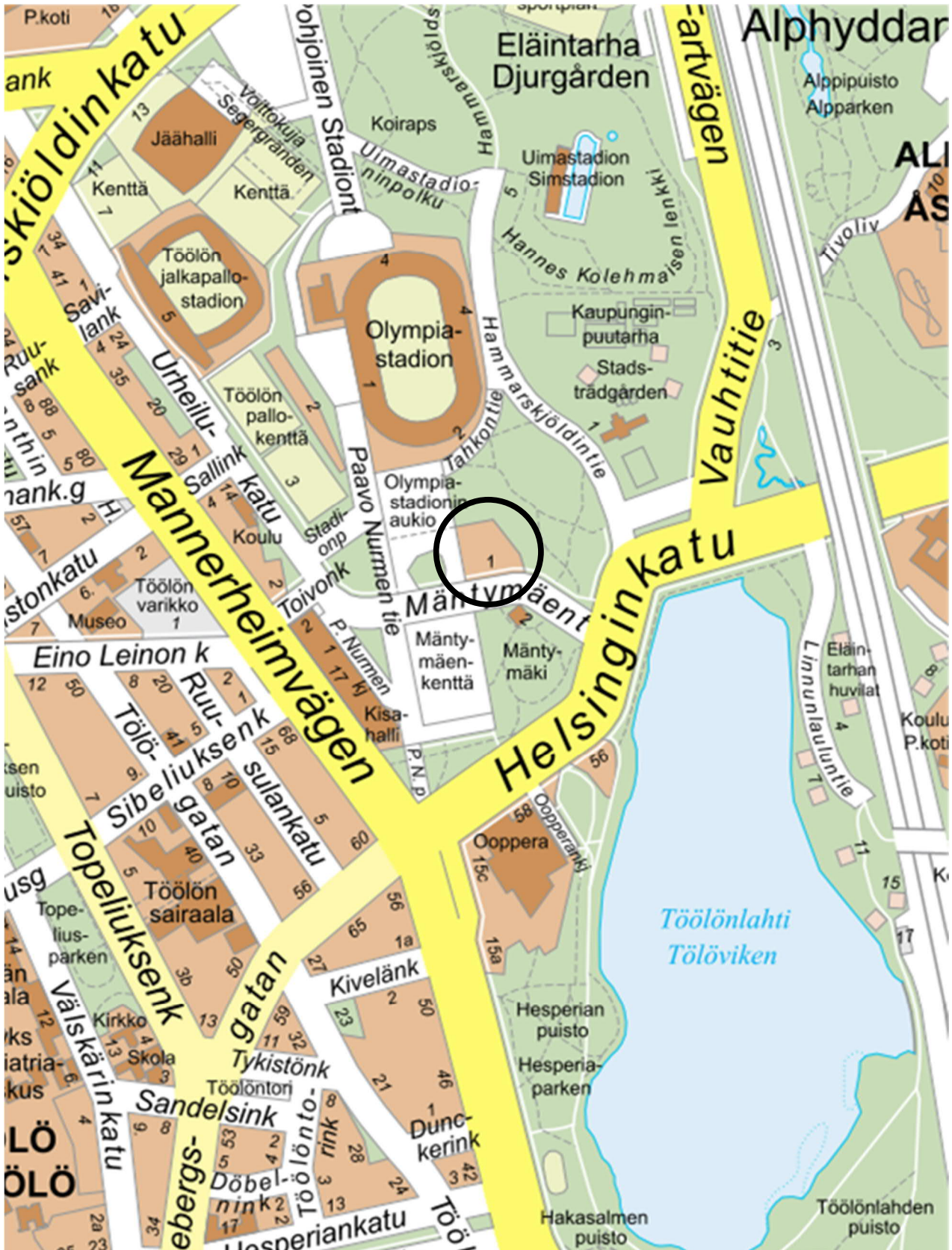


Mäntymäen paviljonki

Mäntymäentie 1, 00250 Helsinki



Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Mäntymäen paviljonki, väliaikainen tilaelementtirakennus, vuokrahanke				Hankenumero 2821P21726			
Osoite Mäntymäentie 1, 00250 Helsinki				Rakennustunnus (RATU)			
Sijainti 14 Taka-Töölö, kortteli 515				Kiinteistöobjekti			
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, päiväkotien Riikka, Ratikka ja Päiväpirtti väistötilat				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 140			
Rakennuksen laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³
				1 389	1 111	982	
Hankkeen tarpeellisuus Töölön alueelle tarvitaan väistötilat päiväkodeille Riikka ja Ratikka 1/2023 alkaen nykyisten tilojen korjausten ajaksi, sekä lpk Päiväpirtille 1/2024 alkaen uusien tilojen rakentamisen ajaksi. Lisäksi varaudutaan siihen, että rakennusta käytetään alueen muihin väistö- tai lisätilatarpeisiin.							
Hankkeen kustannukset				Kustannusarvio (alv 0%)			
Vuokra 60 kk *		24,52 € / htm ² / kk		1 634 700		€ (60 kk)	
Investointikustannukset **		1 491 € / brm ²		2 071 000		€	
Kustannukset yhteensä				3 705 700		€	
* Tilaelementtitoimittajalle maksettava vuokra				2 668		€ / brm ²	
** Rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, maanrakennustyöt, pihan toteutus, tontin ulkopuoliset kaivutyöt, rakennuttajan erillishankinnat, lisä- ja muutostyövaraus sekä rakennuspaikan ennallistaminen.				3 335		€ / htm ²	
				26 469		€ / asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
	Vuokra*	Lisävuokra (inv.kust.)**	yp	yht.	yht. € / kk	yht. € / 60 kk	
	€ / htm ² / kk	€ / htm ² / kk	€ / htm ² / kk	€ / htm ² / kk			
Tuleva vuokra (1 111 htm ²)	24,52	33,50	2,96	61,48	68 302	4 098 135	
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 06–09/2022, rakentaminen 06–12/2022							
Rahoitussuunnitelma Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve on otettu huomioon laadittaessa käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia.							
Väistötilat Ei tarvita. Hanke toimii päiväkotien väistötilana.				Väistötilojen kustannusarvio -			
Toteutus- ja hallintamuoto Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta.							
Lisätiedot Tilat vuokrataan määräaikaisesti 60 kuukaudeksi.							

Sisällysluettelo

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

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Mäntymäen paviljonki,
päiväkotien Riikka, Ratikka ja Päiväpirtti väistötilat
Osoite: Mäntymäentie 1, 00250 Helsinki
Sijainti: 91-14 / tontti 30
Hankennumero: 2821P21726

Hankesuunnitelma koskee Savilan pumppaamon tontille sijoitettavaa väliaikaista paviljonkirakennusta. Hanke toteutetaan vuokrahankkeena.

Toukokuussa 2022 järjestetyn kilpailutuksen voitti KoskiRent Oy, jolta kaupunkiympäristön toimiala (KYMP) vuokraa paviljongin viideksi vuodeksi 1/2023 – 12/2027, ja vuokraa tilat edelleen kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle (KASKO). Pohjatöiden, perustusten ja pihatöiden toteutuksesta vastaa KYMP.

2 Selvitys rakennuspaikasta

Rakennuspaikka on Taka-Töölössä sijaitseva Savilan pumppaamon tontti. Tontti rajautuu valtakunnallisesti merkittävään olympiarakennusten RKY-alueeseen, ja se on osa Eläintarhan arvoaluetta. Lähellä sijaitsevat Olympiastadion, Kisahalli ja Mäntymäen kenttä.

Tontilla on tyhjillään oleva jätevedenpumppaamorakennus, joka on valmistunut 1935. Huonossa kunnossa olevasta rakennuksesta on teetetty sekä rakennushistoriaselvitys että kuntokartoitus. Rakennuksen jatko on auki, se joko säilyy tontilla tai se puretaan. Rakennukselle ei toistaiseksi ole uutta käyttöä.

Tonttia kiertää alkuperäinen tiilimuuri, joka kunnostetaan. Lounaiskulmassa on 1990-luvulla valmistunut muuntamorakennus. Muuntamo jää nykyiselle paikalleen. Koilliskulmassa on sisäänkäynti HSY:n tunneliin. Nykyinen ajoyhteys tunneliin tulee säilyä sekä rakentamisen että päiväkodin toiminnan aikana.

Alueella on vanhentunut asemakaava vuodelta 1935, minkä vuoksi alue on rakennuskiellossa. Väliaikaiselle tilaelementtirakennukselle haetaan 5 v. tilapäinen rakennuslupa, joka ei vaadi poikkeamisia asemakaavoista tai rakennuskiellosta.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Töölön alueelle tarvitaan väistötilat päiväkotien Riikka ja Ratikka korjaustöiden ajaksi sekä lpk Päiväpirtin uudisrakennuksen rakentamisen ajaksi. Tilatarve on:

lpk Riikka 1/2023 – 12/2023
lpk Ratikka 3/2023 – 8/2024
lpk Kotinummi 1/2024 – 12/2025

Lisäksi varaudutaan siihen, että rakennusta voidaan käyttää alueen muihin väistö- tai lisätilatarpeisiin vuokra-aikana.

Helsingin kaupungilla ei ole Töölön alueella muita päiväkotikäyttöön soveltuvia vapaita tontteja tai tiloja. Savilan pumppaamon tontille on mahdollista sijoittaa kaksikerroksinen, väliaikainen rakennus huolto- ja leikkipihoineen.

Hankesuunnittelun aikana selvitettiin myös mahdollisuutta siirtää olemassa oleva, muusta käytöstä poistuva paviljonki Savilan tontille. Sopivia paviljonkeja ei ollut, joten tontille kilpailutettiin uusi siirtokelpoinen rakennus viideksi vuodeksi.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Väliaikainen paviljonki toimii Töölön alueen päiväkotien väistötilana.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen laajuus on noin 1 400 brm², 1 111 hym², ja siinä on 140 tilapaikkaa. Rakennukseen tulee 5 lasten toiminta-aluetta, sali varastoineen, monitoimitila, sekä muita tiloja. Lisäksi rakennukseen tulee keittiö, joka toteutetaan kuumennuskeittionä.

Laatutaso

Rakennus toteutetaan KYMPin ja KASKOn ohjeiden mukaisesti.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tontilla ja sen läheisyydessä kulkee huomattavasti tekniikkaa maan alla. Osa tekniikasta on hylätty tai poistettu käytöstä. Lisäksi tontilla saattaa esiintyä dokumentoimattomia maanalaisia rakenteita.

Haitta-ainetutkimuksen perusteella tontin maaperä on pilaantunut raskasmetalleilla, PAH-yhdisteillä ja öljyhiilivedyillä. Pilaantuneen maan kunnostus tehdään maanrakennustöiden yhteydessä ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana on määräystasoa parempi energiatehokkuus (vähintään -10 % asetuksen YM 1010/2017 raja-arvosta opetusrakennukselle).

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Hankkeen riskit

- Maanrakennus- ja perustustöiden yhteydessä tulee varmistaa, ettei aiheuteta vaurioita tontilla olevaan pumppaamorakennukseen tai sen maanalaisiin rakenteisiin.
- Kaukolämpöliittymä joudutaan kaivamaan vanhan tiilimuurin ali. Kaivuutöiden yhteydessä tulee varmistaa, ettei aiheuteta vaurioita muuriin.

- Nosturia ei voida sijoittaa tontille. Nostojen tulee tapahtua tontin ulkopuolelta Olympiastadioninaukiolta. Nostojen aikana tulee huolehtia turvallisuudesta ja liikenteen väliaikaisjärjestelyistä.
- Hankkeen aikataulu on tiukka. Aikatauluun vaikuttavista riskitekijöistä on tunnistettu mm. seuraavat:
 - Helenin kaukolämpösuunnitelmien tarkastus on ruuhkautunut.
 - Tontilla saattaa olla maanalaisia rakenteita tai tekniikkaa, jotka eivät ole tutkimuksissa tulleet esiin.
 - Pima-päätös saadaan heinäkuussa, mikä saattaa hidastaa maanrakennustöiden aloitusta.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen investointikustannukset ovat 2 071 000 euroa ja KoskiRent Oy:n tarjouksen mukainen paviljongin vuokrasumma viideltä vuodelta on 1 634 700 euroa. Hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 3 705 700 euroa.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Käyttäjälle kohdistuva vuokrasumma on enintään 68 302 €/kk ja 4 098 135 viiden vuoden ajalta.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa sen omistaja KoskiRent Oy.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 3/2022 – 6/2022
- toteutussuunnittelu 6/2022 – 9/2022
- rakentaminen 6/2022 – 12/2022

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve on otettu huomioon laadittaessa käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia.

13 Väistötilat

Hanke ei vaadi väistötiloja. Rakennus toimii päiväkotien väistötilana.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Paviljonkirakennuksen omistaa KoskiRent Oy, jolta KYMP vuokraa sen viideksi vuodeksi 1/2023 – 12/2027, ja vuokraa tilat edelleen KASKOlle. Vuokrasopimus solmitaan sen jälkeen, kun paviljongin kilpailutuksesta on tehty hankintapäätös, paviljongille on myönnetty rakennuslupa ja käyttäjätoimialalta on saatu lausunto hankesuunnitelman hyväksymisestä. Pohjatöiden, perustusten ja pihatöiden toteutusvastuu on KYMPillä.

Tilaohjelma

Liite 1

OHJEELLISET TILA-OHJELMAT
5 toiminta-alueen tilaohjelma
9.8.2021

Mitoitusperuste	
Tilapaikka / toiminta-alue	28 hlöä
Toiminta-alue (kpl) yht.	yht. 5 kpl
Tilapaikka	yht. 140 hlöä
Varhaiskasvatushenkilökuntaa	yht. 26 hlöä
Keittiöhenkilökunta	yht. 2 hlöä
Siivoushenkilökunta	yht. 2 hlöä
Päiväkodin keittiökokonaisuus (ei sis. toiminnallisiin hym:ei yht. 77 hym2)	
Keittiötilat	55 hym2
Linjasto, astianpalautus ja apuvaunut	22 hym2
Rullakotila (ulkotila)	2 hym2
Kuumennuskeittiö aputiloineen ammatti-keittiön suunnitteluohjeen mukaan.	

Päiväkodin tilaohjelman mitoitustavoitteet ja arviot	
Toiminnallinen hym2 yht.	964 hym2
Toiminnallinen hym2 / tilapaikka	6,88 hym2
Toiminnallinen htm2 / tilapaikka	8,0 htm2
Toiminnallinen htm2 yht.	yht. 1118 htm2
Toiminnallinen keittiökokonaisuudella htm2 yht.	yht. 1207 htm2
KOKONAISARVIO	
Koko kohteen bruttoala yht. (tehokkuus 1,4)	yht. 1457 brm2

Tilaohjelma	Teoreettinen toiminnallinen hym2
yhteensä	964

Tilaohjelman pinta-alat ovat toiminnan vaatimia toiminnallisia hyötyaloja. Keittiö- ja teknikkatilat, toiminta-alueen läpi tiloista toiseen kulkemisen, pelastusviranomaisen vaatimien kulkureittien sekä käyttöturvallisuuden takaamiseksi vapaana pidettävien alueiden pinta-alat eivät sisälly toiminnalliseen hyötyalaan.

PÄIVÄKODIN TILAT		964 hym2	
1 Lasten toiminta-alueet	730 hym2	730	
Lasten toiminta-alueet			Toiminta-alueita on 5 kpl á 146 m ² Yhteen toiminta-alueeseen sisältyy: Toimintatilat yhteensä 103 m ² jaettuna 3-4 kpl esim. 30+30+35+8 Eteinen 18 m ² Märkäeteinen 10 m ² Kuivaustila/kuivauskaapit 3 m ² WC- ja pesutilat yht. 12 m ² , 1-2 tilaan 1 wc-istuin / alkava 10 lasta Toiminta-alue muodostuu 3-4 tilasta, joiden koot vaihtelevat keskenään. Jokaisella toiminta-alueella on oma tai toisen toiminta-alueen kanssa yhteinen eteis- ja märkäeteistila. Eteisilojen suunnittelussa huomioidaan riittävä väljyys sekä pukemiselle että kohtausmahdollisuudet. Kullakin toiminta-alueella on omat WC- ja pesutilat (joko yhdessä tai kahdessa tilassa). WC-tilojen sijoittelussa on huomioitava, että osa niistä on oltava käytettävissä ulkoilun yhteydessä. WC-tilojen mitoituksessa on huomioitava päiväkotiohjeen mukaiset hoito- ja pesumahdollisuudet. Pienten lasten toiminta-alueilta on oltava sujuvat yhteydet kokonaisuuden keittiöön, jotta ruokailu toiminta-alueella voidaan järjestää turvallisesti ja vaivattomasti.
2 Lasten yhteistilat	149 hym2	56	
Sali varastoiheen		18	
Monitoimitila		2	
Pienoiskeittiö		45	Ruokailutilat sijoitetaan siten, että viereisiä tiloja voidaan hyödyntää suuremmissa tilaisuuksissa
Ruokailutilat		22	Noin 2 kpl, esim. työpaja / verstaas / pienryhmättila
Yhteiset pienetilat		5	Vähintään 1 kpl ja väh. 1 kpl / krs
LE-WC			
3 Henkilökunnan tilat	59 hym2	12	
Kohtaamo		21	Kohtaamoja 1 kpl Vetäytymisen, luottamuksellisten keskustelujen ja hiljaisen työn tilat). Ainakin yhdessä kohtaamossa tulee olla suora luonnonvalo. Kohtaamot sijoitetaan rakennuksen eri osiin siten, että niihin on sujuvat yhteydet kulku- ja toiminnallisista tiloista.
Taukotila		26	Tila varustetaan pienoiskeittiöllä ja palautumisen mahdollistavalla kalustuksella. Päiväkodin rattaisten säilytys. kpl lähellä toimintatiloja, joista yksi on myös Henkilökunta-wc vähintään 2 asukaskäytössä oleva LE-WC Jaetaan isompaan ja pienempään pukuhuoneeseen.
Pukuhuone, wc ja suihku			
4 Huoltotilat	26 hym2	10	
Siivous ja vaatehuolto		4	
Siivoukskomero		12	Sijoitettu ja jaettu keskeisesti toimintaa tukien esim. kahta toiminta-aluetta palveleviksi tiloiksi
Varastot			
Yhteensä	964		
Kylmät ulkotilat	146 m2	1400, väh.	10-15m2 / tilapaikka
Ulkoleikit		50	10m2 / toiminta-alue. Kunkin toiminta-alueen yhteyteen varataan lasitettu kuisti
Lasitetut kuistit		50	10m2 / toiminta-alue.
Sadekatos		6	Päiväkodin rattaisten säilytys.
Vaunusuoja		12	Runkokolittavat vaunupaikat. 1 vaunupaikka / 10 tilapaikkaa
Asiakkaiden vaunukatos		25	5m2 / toiminta-alue
Ulkovälinevarasto		3	
Ylläpidon varasto			

Asemapiirros

Liite 2

