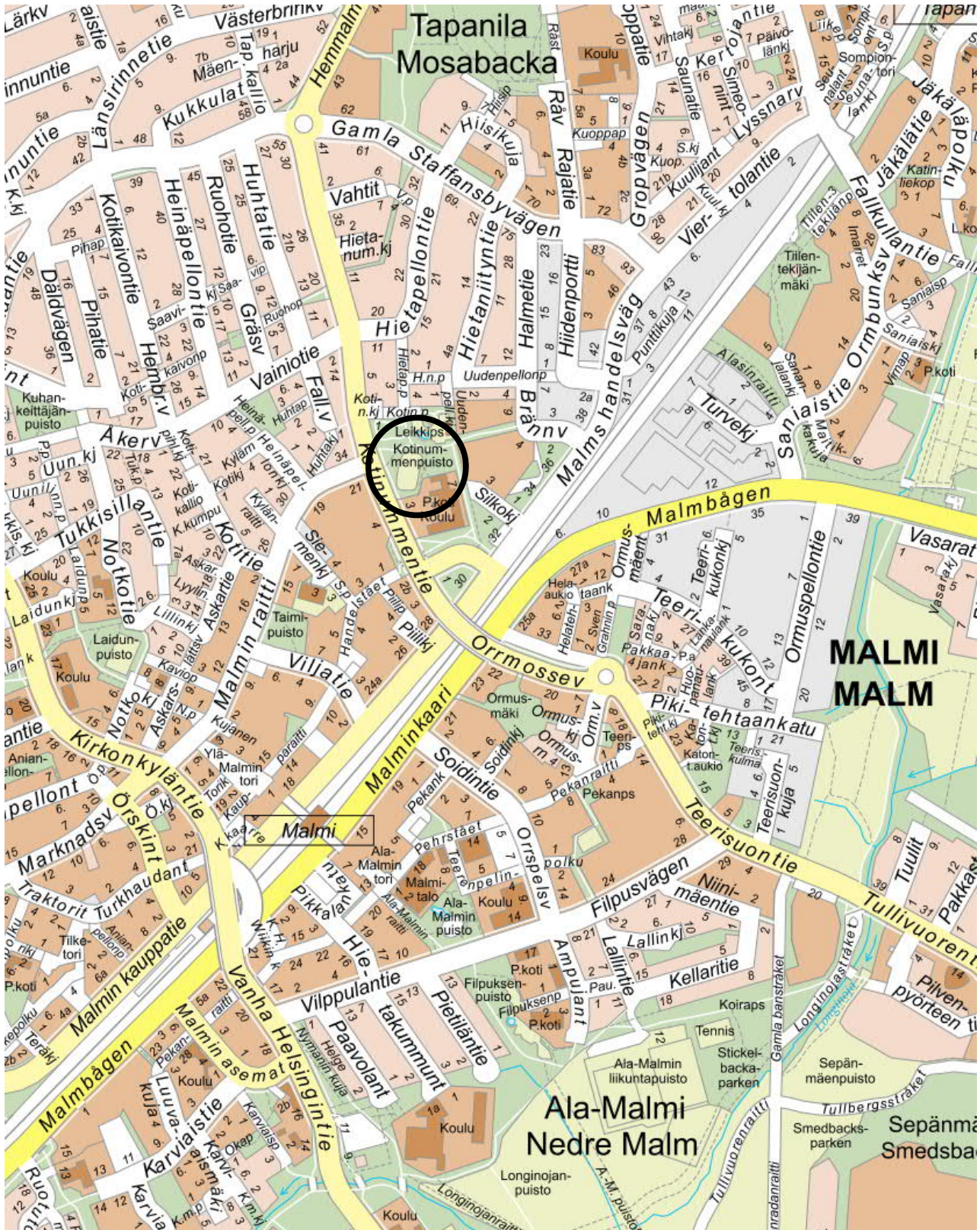


Kotinummenpuiston paviljonki

Malmin pk väistötilat, Silkokokuja 9, 00700 Helsinki



Sijainti





Hankesuunnitelma
27.1.2023

Kotinummenpuiston paviljonki
Silkokuja 9
00700 Helsinki

Yhteenveto

Hankkeen nimi Kotinummenpuiston paviljonki, väliaikainen tilaelementtirakennus vuokrahanke					Hankenumero 2821P21744	
Osoite Silkokuja 9, 00700 Helsinki					Rakennustunnus (RATU)	
Sijainti 38 Malmi, Kotinummenpuisto					Kiinteistöobjekti	
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Malmin peruskoulun väistötilat					Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 190	
Rakennuksen laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³		
	1 794	1 658	1 301			
Hankkeen tarpeellisuus Malmille tarvitaan väistötilat Malmin peruskoulun Kesälän yksikön nykyisten tilojen perusparannuksen ajaksi, sekä Pohjolan yksikön uusien tilojen rakentamisen ajaksi 1/2024 alkaen. Lisäksi varaudutaan siihen, että rakennusta käytetään alueen muihin väistö- tai lisätilarapeisiin.						
Hankkeen kustannukset Kustannusarvio (alv 0%)						
Vuokra 60 kk *	19,74 € / htm ² / kk			1 963 500 € (60 kk)		
Investointikustannukset **	1 302 € / brm ²			2 336 500 €		
Kustannukset yhteensä				4 300 000 €		
* Tilaelementtitoimittajalle maksettava vuokra				2 397 € / brm ²		
** Rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, maanrakennustyöt, pihan toteutus, rakennuttajan erillishankinnat, lisä- ja muutostyövaraus sekä rakennuspaikan ennallistaminen.				2 593 € / htm ²		
				22 632 € / 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 (1 658 htm ²)	19,74	25,68	2,96	48,38	80 210	4 812 615
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 02–05/2023, rakentaminen 06–11/2023, toiminnan käynnistyminen 1/2024						
Rahoitussuunnitelma Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve on otettu huomioon laadittaessa käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia.						
Väistötilat Ei tarvita. Hanke toimii koulun 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 määräaikaaisesti 60 kuukaudeksi.						

Sisällysluettelo

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

Liitteet

- Liite 1 Tilaohjelma
- Liite 2 Sijoituskaavio

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Kotinummenpuiston paviljonki, Malmin peruskoulun väistötilat
Osoite: Silkkokuja 9, 00700 Helsinki
Sijainti: Kotinummenpuisto
Hankenumero: 2821P21744

Hankesuunnitelma koskee Kotinummenpuistoon sijoitettavaa väliaikaista paviljonkirakennusta. Hanke toteutetaan vuokrahankkeena.

Tammikuussa 2023 järjestetyn kilpailutuksen voitti KoskiRent Oy, jolta kaupunkiympäristön toimiala (Kymp) vuokraa paviljongin viideksi vuodeksi 11/2023 – 10/2028, ja vuokraa tilat edelleen kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle (Kasko). Pohjatöiden, perustusten ja pihatöiden toteutuksesta vastaa Kymp.

2 Selvitys rakennuspaikasta

Rakennuspaikka on Malmilla sijaitseva Kotinummenpuiston hiekkakenttä. Se rajautuu etelässä Malmin pk ja lpk Kotinummen tonttiin 39376, pohjoispuolella on leikkipuisto Kotinummi. Länsipuolella kulkee alueellinen kokoojakatu Kotinummentie. Ajoyhteys rakennuspaikalle tulee Silkkokujalta.

Alueella on voimassa oleva asemakaava nro 9467 vuodelta 1989. Kaavassa rakennuspaikan merkintä on VP eli puisto. Väliaikaiselle tilaelementtirakennukselle haetaan tilapäinen rakennuslupa, joka ei vaadi poikkeamista asemakaavasta.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Malmille tarvitaan väistötilat Malmin peruskoulun Kesälän yksikön nykyisten tilojen perusparannuksen ajaksi sekä Pohjolan yksikön uudisrakennuksen rakentamisen ajaksi. Tilatarve on:

Malmin pk Kesälä 11/2023 – 6/2025
Malmin pk Pohjola 8/2025 – 13/2026

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

Helsingin kaupungilla ei ole Malmin alueella koulukäyttöön soveltuvia vapaita tiloja. Kotinummenpuistoon, Kesälän yksikön viereen, on mahdollista sijoittaa kaksikerroksinen, väliaikainen rakennus huolto- ja leikkipihoineen.

Hankkeen valmistelun aikana selvitettiin myös mahdollisuutta siirtää olemassa oleva, muusta käytöstä poistuva paviljonki Kotinummenpuistoon. Sopivia paviljonkeja ei ollut, joten rakennuspaikalle kilpailutettiin uusi, siirtokelpoinen rakennus viideksi vuodeksi.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Väliaikainen paviljonki toimii Malmin peruskoulun Kesälän ja Pohjolan yksiköiden väistötilana. Liikuntatunnit pidetään lähellä sijaitsevassa Malmin palloiluhallissa.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen laajuus on noin 1 794 brm², 1 658 htm², 1 301 hym², ja siinä on 190 tilapaikkaa. Rakennukseen tulee kotipaikat 10 opetusryhmälle, musiikin opetustila ja värkkäämö (yksinkertainen kädentaitojen tila), ruokasali, keittiö, oppilashuollon tilat, henkilökunnan tilat sekä muita sekundäärisiä tiloja.

Laatutaso

Rakennus toteutetaan Kympin ja Kaskon ohjeiden mukaisesti.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa ei ole erityisvaatimuksia.

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

- Rakennuspaikan vieressä olevat Malmin pk ja lpk Kotinummi ovat toiminnassa rakennustöiden aikana. Toiminta tulee huomioida melua aiheuttavia töitä tehdessä.
- Työmaa-alue tulee aidata ja työmaaliikenteessä tulee noudattaa erityistä varovaisuutta koulun ja päiväkodin läheisyydessä.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen investointikustannukset ovat 2 335 500 euroa euroa joulukuun 2022 kustannustasossa (RI 109,1 / THI 205,6). KoskiRent Oy:n tarjouksen mukainen paviljongin vuokrasumma viideltä vuodelta on 1 963 500 euroa. Hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 4 300 000 euroa.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Käyttäjälle kohdistuva vuokrasumma on enintään noin 80 210 €/kk ja 4 812 615 € 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 9/2022 – 1/2023
- toteutussuunnittelu 2/2023 – 5/2023
- rakentaminen 6/2023 – 10/2023
- muutto ja kalustus 11/2023 – 12/2023
- toiminta käynnistyy 1/2024

12 Rahoitussuunnitelma

Pohjatyöt, perustukset, pihatyöt sekä suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset rahoitetaan talorakennushankkeiden investointiohjelman kohdentamattomista määrärahoista.

13 Väistötilat

Hanke ei vaadi väistötiloja. Rakennus toimii koulun väistötilana.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Paviljonkirakennuksen omistaa KoskiRent Oy, jolta Kympp vuokraa sen viideksi vuodeksi 11/2023 – 10/2028, 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 Kymppillä.