

## **Eiranrannan paviljongit, väliaikainen tilaelementtiratkaisu Eiranranta 1, 00150 Helsinki**



## Sijainti



## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Väliaikainen tilaelementtiratkaisu koulukäyttöön, vuokrahanke				<b>Hankenumero</b> 2821P21234	
<b>Osoite</b> Eiranranta 1, 00150 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b>	
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 6, Eira, 091-006-9903-0104				<b>Kiinteistöobjekti</b>	
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, koulun väistötila				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 378	
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
	3 600 (arvio)	2 800 (arvio)	2 414,5		
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Tilat tarvitaan Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen väistötilaksi 4/2020 – 6/2022 ja Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin perusparannuksen väistötilaksi 8/2022 – noin 12/ 2023.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 7/2019 RI 104,1 THI 187,1)					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Kustannusarvio (alv 0%)	
Vuokrakustannus 46 kk	3 600 (arvio)	2 800 (arvio)	2 414,5	4 232 000	€
Investointikustannukset				2 618 000	€
<b>Yhteensä</b>				<b>6 850 000</b>	<b>€</b>
Enimmäishinnan jakautuminen				1 903	€/ brm <sup>2</sup>
				2 446	€/ htm <sup>2</sup>
				18 122	€/asiakasp
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b> Väistötilasta aiheutuva tilakustannus käyttäjälle sisältyy väistötilaa tarvitsevien hankkeiden tilakustannusarvioon. Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen osalta siitä on päätetty ja Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin perusparannuksen osalta päätetään ko. hankkeen hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä. Väistötilan tilakustannus jyvitetään Tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan nykyisen sisäisen vuokran ylittävältä osuudelta 30 vuoden poistoajalle toteutuman mukaan.  Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat irtokalustehankinnat ovat 300 000 € ja muutokustannukset noin 35 000 €. Vuotuiset siivouskustannukset ovat noin 52 000 €.					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutuksen suunnittelu 9/2019 – 10/2019, rakentaminen 11/2010 – 3/2020					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Väistötilan vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Hankkeen rakennuttamiskustannukset ja maanrakennustyöt rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.					
<b>Väistötilat</b> -				<b>Väistötilojen kustannusarvio</b> -	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala vastaa rakennuspaikan maanrakennustöistä ja pihan toteutuksesta, hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa tilojen rakennusteknisestä kunnosta.					

#### Lisätiedot

Paviljonki sijoittuu Merikadun ja Eiranrannan väliselle pysäköintialueelle (LP-1), joka on toiminut talvisin veneiden talvisäilytyspaikkana. Näin on vältetty väistötilojen sijoittaminen puisto- tai työmaa-alueille. Veneille on osoitettu uusi talvisäilytyspaikka Hernesaaresta. Paviljongin rakennuspaikalla sijaitseva jätteiden kierrätyspiste tullaan siirtämään uuteen paikkaan hankkeen kustannuksella.

Eiran alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta. Paviljongin rakennusmassa on jaettu 1- ja 2-kerroksisiin osiin siten, että sen vaikutus ympäröiviin näkyymiin on mahdollisimman vähäinen. Alueen asukkaille järjestetään tiedotustilaisuus ennen rakennusluvan jättämistä.

Tehtaankadun ala-asteen väistötilojen tilakustannuksiin on 3.12.2018 päivätyssä hankesuunnitelmassa varauduttu enintään 1,7 milj. euroon asti. Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin perusparannuksen väistötilasta ei ole vielä päätetty, koska perusparannuksen hankesuunnitelmaa valmistellaan siten, että rakentaminen alkaisi heti Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen käyttöönoton jälkeen. Koska molempien perusparannusten väistötilat on perusteltua toteuttaa aikataulullisesti peräkkäin ketjutettuna yhtenä hankeena ja koska sen toteuttaminen vaaditussa aikataulussa on haastavaa, esitetään väistötilajärjestelyn toteuttamista yhtenä hankepäätöksenä.

Väistötilahankkeen kustannukset perustuvat edullisimpaan neljältä tilaelementtitoimittajalta avoimessa kilpailutuksessa saaduista tarjouksista. Tilaelementtien toimittajille maksettava ulosvuokra huoneistoalaa kohden on enintään noin 33 €/htm<sup>2</sup>. Ulosvuokra on suurehko, koska kustannus kohdistuu lyhyehkölle 46 kuukauden vuokra-ajalle. Tilaelementeistä ulos maksettavan vuokran osuus on noin 2/3 enimmäiskustannuksesta. Loppu noin 1/3 kattaa mm. maanrakennustyöt, ennallistamisen sekä varaukset.



Toiminnan järjestäjä <b>Helsingin kaupunki</b>		
Yhteyshenkilöt <b>Jouni Leivo, rehtori ja Hanna Välitalo, linjanjohtaja</b>		Päivämäärä 24.5.2018
Hanke <b>Tehtaankadun alakoulun väistötilat</b>		
Mitoitusperuste	0-2 lk    3-4 lk    5-6 vlk	Oppilasmäärä 378 oppilasta (laskenta 20.9.2018) Opettaja yht. n. 25
Oppilasmäärä		Oppilashuoltohenkilökunta yht. 2-3 (terveydenhoitajat, kuraattori, psykologi)
Ryhmäkoko		HallintoHenkilökunta yht. 2 (rehtori, apulaisrehtori)
Ryhmien määrä		Ruokahuoltohenkilökunta yht. 3 Siivoushenkilökunta yht. 1 KiinteistöhoitoHenkilökunta yht. 1 Muu henkilökunta yht. 1 (koulusihteeri)
<b>Tilaohjelma</b>	Teoreettinen tilantarve hym2	Huomioita
<b>Oppimistilat</b>		
Yleiset oppimistilat	1140	Yhteensä 4 solua a 285 hym2, jotka jaetaan toiminnallisiksi alueiksi. Tilat ovat helposti valvottavia, muunneltavia ja tarvittaessa yhdistettäviä. Jokaiselta toiminnalliselta alueelta löytyy yhteisöllisyyttä lisäävää avointa tilaa (vähintään n. 110 hym2), 1-2 rajattua noin kahdenkymmenenviiden (25) oppilaan käyttöön soveltuvia intensiivisen työn ryhmätötiloja ( n 55 hym2) sekä avoimia ryhmätötiloja vähintään viidelle (5) oppilaalle. Työskentelytappeita käytetään joustavasti esim. ryhmän koon, työasennon tai äänimaailman asettaman tarpeen mukaan ja ne ovat osittain yhdistettävissä toisiinsa. Yhdistettyjä tiloja käytetään mm. toiminnallisessa opetuksessa, koetilanteissa, monialaisessa työskentelyssä ja kohtaamispaikkana esim. yritysvierailujen aikana. Opetustilojen yhteyteen toteutetaan kaksi (2) rajattua ryhmätötilaa noin kahdeksalletoista (18) oppilaalle. Rajatuista oppimistiloista on välittömät yhteydet avoimeen yhteisölliseen tilaan (vähintään pariovet).Kaikissa oppimistiloissa on hyvä akustiikka ja varaukset esitystekniikalle jokaisella toiminnallisella alueella. Tieto- ja viestintäteknologian lataustarpeet otetaan huomioon suunnittelussa.
Luomistila (käsiyö sekä kuv.taito)	250	Tilakokonaisuudesta löytyy sähköpistorasioita neljälle (4) ompeukoneelle ja pientyöstökoneille. Paikka ja tekniikka 3D-tulostimelle. Tilassa yksi vetokaappi. Kokonaisuus soveltuu monialaiseen työskentelyyn. Tilakokonaisuuden yhteyteen varustotilat (väh. 2 x 6 hym2) Tilaan toteutetaan kolme (3) vesipistettä. Tilakokonaisuus on tarpeen tullen pimennettävissä ja helposti valvottavissa. Tiloissa hyvä akustiikka sekä varaukset esitystekniikalle (2 kpl).
Musiikki	75	Musiikinopetustila ja bänditila varustetaan musiikin tallennus- ja editointivarusteilla sekä opetuksen vaatimalla av-tekniikalla. Tilat erotetaan rakennuksen muista tiloista dB-ovilla. Musiikkitekniikalle tarkoitettuja pistorasioita hallinnoidaan yhdestä pääkytkimestä.
Liikuntatilat, pukutilat + näyttämö?	245	Löydetäänkö korvaavat tilat jostain muualta? Pukutilojen osuus 80 hym2, näyttämö 65 hym2 (näyttämö voidaan toteuttaa myös siirrettävällä tekniikalla ruokalan yhteyteen)
<b>Ruokahuoltotilat</b>		
Ravintolasali / yhteisöllinen tila	194	Tila toimii myös opetus- ja kokoontumistilana. Äänieristys ja akustiikka vastaavat tilan käyttötarkoitusta.
Linjasto	50	Ruokailu järjestetään itsepalveluna, jossa ruoka noudetaan yhdestä kaksipuoleisesta tarjoululinjastosta. Tarjoulinjastot ovat siirtoseinän tai -lasein rajattavissa muusta tilasta mm. hygieniasyistä ja melun vähentämiseksi. Linjastot ovat kiinteät ja niiden vesi- ja viemäriinliitännät järjestetään alakautta.
Keittiötila	30	
Tuulikaappi	7	
Emännän tila	4	
Siivoushuone	2.5	
Kuiva-ainevarasto	4	
Astiavarasto	4	
Maitokylmiö	4	
Vihanneskylmiö	3	
Pakastehuone	3.5	
Astianpesu- ja palautustila	20	
Ulkopuolinen lukittava tila	5	
Wc-tilat, henkilökunta	3	
<b>Oppilashuoltotilat</b>		
Vastaanottotilat	30	Kaksi erillistä tilaa opisekliahuollon käyttöön, koot 15-20 hym2. Tilat sijaitsevat lähellä henkilökunnan tiloja ja kohtaamaa. Sujuvat yhteydet ulkoa. Tilat varustetaan pako-ovella, turvallisuus ja kalustettavuus huomioiden. Äänieristys ja akustiikka vastaavat tilan käyttötarkoitusta ja mahdollistavat luottamukselliset keskustelut. Odotustilan yhteydessä.

Tilaohjelma	Teoreettinen tilantarve hym2	Huomioita
Terveystilat, lääkäri, lepohuone	30	Tilat sijaitsevat lähellä hallinnontiloja ja kohtaamoa. Tilat varustetaan pako-ovella, turvallisuus ja kalustettavuus huomioiden. Terveystilat otetaan huomioon tilasuunnittelussa, esim. näöntarkastus. Lepohuone toteutetaan erillisenä tilana, joka toimii terveydenhoitajan työtilana silloin kun lääkäri on paikalla. Tilojen välillä on suora yhteys. Äänieristys ja akustiikka vastaavat tilan käyttötarkoitusta ja mahdollistavat luottamukselliset keskustelut.
Odotustila	8	Odotustila voi myös toimia vetäytymistilana
<b>Oppilaiden tilat</b>		
Oppilaiden henk. koht. omaisuuden säilytys	54	1m2/ 7 oppilasta. Kaapeissa säilytetään, reppu, kirjat ja henkilökohtaiset tavarat. Lisäksi väliseinälliset naulakkotilat kaikille oppilaille. Kulunvalvonta-alueet otetaan huomioon sijoittelussa.
Inva-wc	4.5	sijainti keskeisellä paikalla, mielellään oppilashuoltotilojen läheisyydessä.
Oppilaiden WC -tilat	37.5	25 kpl. Vähintään 3 WC-tila sijoittuu esiopetustilojen välittömään läheisyyteen. Yksi WC-tila sijoitetaan oppilashuoltotilojen yhteyteen.
<b>Hallinto- ja työskentelytilat</b>		
Työskentelytilat	40	Hallinnon ja henkilökunnan työskentelypisteet sijaitsevat monitilatoimistossa, joka on yhteinen iso tila. Tilaan sijoitetaan lähitarkastuskaapit ja säilytyskalusteita sekä siirrettäviä latauspylväistä tai liikuteltavia matalia lataustasoja. Monitilatoimiston äänieristys ja akustiikka vastaavat tilan käyttötarkoitusta. Työskentelytilojen läheisyyteen toteutetaan vetäytymistila (n. 5 hym2), jonka äänieristys mahdollistaa luottamukselliset keskustelut.
Koulusihteerin työskentely- ja vastaanottotilat	12	Koulusihteerin työskentely- ja vastaanottotilat sijaitsevat hallintotilojen yhteydessä helposti saavutettavissa rakennuksen muista tiloista. Välittömät yhteydet hallintotiloihin ja opiskelijoiden käyttämiin kulkuväyliin. Tila toimii informaatiopisteinä. Tilaan sijoitetaan arkistokaapit.
Henkilökunnan taukotila	50	Tila toimii koko henkilökunnan taukotilana. Tilaan toteutetaan minikettiö, laitevarustelu henkilökunnan määrä huomioiden. Tilassa rento tunnelma ja hyvät akustiset olosuhteet.
Neuvotteluhuone/kohtaamo	30	2 x 15 hym2. Tiloissa pidetään neuvotteluja sekä huoltaja- ja oppilastapaamisia ym. Sijainti hallintotilojen ja oppiympäristön liittymäkohdassa. Varaus esitystekniikalle. Äänieristys ja akustiikka vastaavat tilan käyttötarkoitusta ja mahdollistavat luottamukselliset keskustelut. Toiseen tilaan toteutetaan välineistö kuulutuksia varten.
Vahtimestari / kohdevastaava	8	työpöytä, ict-yhteydet, Tilaan suunnitellaan toiminnalle sopiva kierrätysratkaisu mm. patterien keräyspiste
Henkilökunnan kopiontitila		Oppilaita rajatussa käytävällä, varastotilaa ei tarvita
Erillinen opetusvälineita, varasto	18	Jaetaan usemmaksi tilaksi. Yksi varastotila, johon sisältyy lähitarkisto sijoitetaan kanslistin työskentelytilan yhteyteen.
<b>Henkilökunnan puku-, pesu- ja wc-tilat</b>		
Henkilökunnan wc-tilat	8	kaksi erillistä, etuhuoneellista wc-tilaa, henkilökunnan tilojen
LE-WC	4.5	pyritään sijoittamaan hallintotilojen läheisyyteen. Kulunvalvonta-alueet otetaan huomioon sijoittelussa.
Henkilökunnan puku-, pesu- ja WC-tilat	16	sisältää keittiö- ja siivoushenkilökunnan puku- ja pesutilat.
<b>Huoltotoimintatilat</b>		
Siivoustoimien tilat	20	sis. siivouskeskus, monitoimisalin siivoustilan ja kerroksittain tarvittavat siivoustilat
<b>Yhteensä</b>	0	<b>2414.5</b>

## Asemapiirros

## Liite 2

