

# Jätkäsaaren tilapäinen liikuntahalli

## Hyväntoivonkatu 1, 00220 Helsinki



## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Jätkäsaaren tilapäinen liikuntahalli				<b>Hankennumero</b> 2821U20095	
<b>Osoite</b> Hyväntoivonkatu 1, 00220 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> Määritellään myöhemmin	
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 20, Länsisatama / Jätkäsaari, Jätkäsaaren liikuntapuisto				<b>Kiinteistöobjekti</b> -	
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Jätkäsaaren peruskoulu				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 740 oppilasta, iltakäyttäjät	
<b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
		-	-	-	-
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Jätkäsaareen valmistuu uusi peruskoulurakennus 8/2019, toiminta käynnistyy elokuussa lukukauden alkaessa. Koulu tarvitsee tilapäiset liikuntatilat, sillä Bunkkeriin suunnitellut liikuntatilat eivät ole käytettävissä vielä useaan vuoteen.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 9/2018 RI 103,6; THI 186,5)					
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus	1 403	1 310	1100	2 970 000	€
Muutos / Korjaus / Perusparannus	-	-	-	-	€
Yhteensä		-	-	-	€
Investointikustannusten jakautuminen				2 117	€/ brm <sup>2</sup>
				2 267	€/ htm <sup>2</sup>
				4 014	€/ asiakas
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (1 310 htm <sup>2</sup> )	10,86	2,96	13,82	18 100	217 250
Nykyinen vuokra (- htm <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-
Toiminnan käynnistämiskustannukset: varustehankinnat 60 000 €.					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutuksen suunnittelu 10/2018 – 2/2019, esirakentaminen 12/2018 - 1/2019, rakentaminen 2/2019 – 7/2019, tilat valmiit 8/2019.					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Uudessa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on esitetty hankkeelle määrärahaa 2,5 milj.€ siten, että toteutus on vuonna 2019. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.					
<b>Väistötilat</b> Hankkeen toteutus ei edellytä väistötiloja.				<b>Väistötilojen kustannusarvio</b> -	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Tilapäinen liikuntahalli hankitaan Helsingin kaupungin omistukseen. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
<b>Lisätiedot</b> Jätkäsaaren peruskoulun liikunnan opetus on suunniteltu sijoittuvaksi viereiseen Bunkkeri-rakennukseen suunniteltuihin monipuolisiin liikuntatiloihin. Tuon hankkeen toteutus viivästyy useilla vuosilla, joten kaupunkiympäristötoimiala on selvittänyt vaihtoehtoja väliaikaisiksi liikunnan opetuksen tiloiksi peruskoululle syksystä 2019 alkaen. Selvityksessä on päädytty tilapäiseen siirtokelpoiseen liikuntahalliin Jätkäsaaren liikuntapuistoon. Tilat voivat palvella myös iltakäyttäjiä.					

## Sisällysluettelo

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

### Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Viitesuunnitelmat

### Tekniset asiakirjat

- Liite 5 Rakennustapaselostus
- Liite 6 LVI-järjestelmien kuvaus (rakennustapaselostus)
- Liite 7 Sähkön viitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 8 Työturvallisuusriskit, riskikartta
- Liite 9 Rakentamislogistiikan toimintaohje
- Liite 10 Neuvottelu asemakaavoituksessa, muistio 5.9.2018
- Liite 11 Tekninen ennakkoneuvottelu rakennusvalvontapalveluissa 4.10.2018

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Jätkäsaaren tilapäinen liikuntahalli
Osoite:	Hyväntoivonkatu 1, 00220 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 20, Länsisatama / Jätkäsaari
Laajuus:	1 403 brm <sup>2</sup>
Hankenumero:	2821U20095

Tämä hankesuunnitelma koskee Jätkäsaaren liikuntapuistoon suunniteltua tilapäistä liikuntahallia. Rakennus tulee Helsingin kaupungin omistukseen. Pääkäyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Halli on suunniteltu siten, että se palvelee myös kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan iltakäyttöä.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on laatinut hankkeesta 23.5.2018 päivätyn tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan, asemakaavoituksen sekä rakennusvalvontapalveluiden edustajia.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Tilapäinen liikuntahalli rakennetaan Jätkäsaaren peruskoulun välittömään läheisyyteen Jätkäsaaren liikuntapuistoon. Koulun ja hallin välille järjestetään turvallinen kulkureitti oppilaille.

Liikuntapuiston alueella on voimassa vuonna 2015 vahvistettu asemakaava, jossa rakentamispaikkaa koskee merkintä VU, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Liikuntapuiston ensimmäinen osa-alue, joka sisältää lähiliikuntapaikkoja sekä jalkapallokentän, valmistuu elokuussa 2019. Tilapäinen liikuntahalli on suunniteltu paikkaan, joka on valmistuvan alueen ulkopuolella ja jonne asemakaavan mukaan voidaan sijoittaa pienempiä pelikenttiä ja liikunnan suorituspaikkoja.

Hallin sijoituspaikka on valittu yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan asemakaavoituksen kanssa ja rakennuslupamenettelystä on sovittu rakennusvalvontapalveluiden kanssa.

Jätkäsaari on suurimmalta osaltaan rakennettu täyttömaalle, jollaista on myös liikuntapuiston maaperä. Satamatoiminnan seurauksena alueen maaperä on myös pilaantunutta. Koko liikuntapuiston alueella on suoritettu esirakentamista, jonka yhteydessä maaperää on puhdistettu. Puhdistamisen ja esirakentamisen kustannukset eivät sisälly tämän hankkeen kustannuksiin.

Liikuntahalli liitetään alueen vesi- ja viemäriverkostoon, jonka liittymät ovat Hyväntoivonkadulla. Hulevedet johdetaan hiekanerotuksella varustettujen sadevesikaivojen kautta Helsingin kaupungin vesihuoltolaitoksen verkostoon. Rakennus liitetään kaukolämpöön ja sähköverkkoon.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

Jätkäsaaren peruskoulu valmistuu 1.8.2019. Tuolloin kouluun tulevat luokat 1-7 ja oppilaita noin 400. Seuraavan kahden vuoden aikana arvioitu oppilasmäärä kasvaa 700 oppilaaseen ja käsittää luokka-asteet 1-9. Uuteen koulurakennukseen ei tule liikuntatiloja, vaan ne on suunniteltu Bunkkeri-rakennukseen.

Bunkkeri-hankkeen toteutuksen arvioidaan siirtyvän useiden vuosien päähän. Jätkäsaaren peruskoulun liikunnan opetuksen turvaamiseksi on kartoitettu erilaisia vaihtoehtoja väliaikaisista sisäliikuntatiloista. Väliaikaisia tiloja tullaan tarvitsemaan 3-5 vuotta.

Selvityksen perusteella on päädytty vaihtoehtoon, jossa koulun sisäliikunnan tilat ratkaistaan koulun läheisyyteen pystytettävällä kevytrakenteisellä siirrettävällä liikuntahallilla.

*Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus*

### 4 Hankkeen laajuus ja laatu

#### Toiminnan kuvaus

Jätkäsaaren peruskoulu toimii ilmiölähtöisesti, inklusiivisesti ja ikäsekotteisesti. Liikkuvan koulun periaatteena on saada mahdollisimman paljon liikuntaa arkeen ja yhdistää liikuntaa päivittäiseen koulutyöhön. Koulun läheisyydessä olevat liikuntatilat tukevat sen suuntaista toimintaa ja antavat siihen mahdollisuuksia.

Liikuntahalli varustetaan ensi sijassa peruspalloilulajien harrastamiseen. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa lisäksi koululle erikoisempien liikuntalajien harrastamista varten mahdollisuuden käyttää kaupungin muita liikuntapaikkoja, jotka täydentävät lajikirjoa.

Koulun opetusta varten halli suunnitellaan siten, että se on moottorikäyttöisillä kevyillä jakoseinillä erotettavissa kolmen samanaikaisen opetusryhmän käyttöön. Kussakin osassa on erilainen pelikenttävarustus. Lisäksi hallikokonaisuuteen kuuluu suunnitellun käytön mukaiset puku- ja pesutilat, wc:t sekä voimisteluvälinevarasto.

Sali on käytettävissä yhtenäisenä ilman jakoseiniä, jolloin siinä on ohjeelliset täyskokoisen pelikentän mitat. Sali palvelee yhtenäisenä erityisesti liikuntatoimen iltakäyttöä.

Hankkeen yhteydessä ei rakenneta piha-aluetta, ainoastaan turvallinen kulkuyhteys halliin. Autopaikkoja ei edellytetä. Iltakäytön tarvitsemat autopaikat ovat osoitettavissa kadunvarsipaikoituksena.

#### Hankkeen laajuus

Hallin laajuus on 924 brm<sup>2</sup>, pukuhuone-, huolto- ja konehuoneosan laajuus on 479 brm<sup>2</sup>.

Hankkeen kokonaislaajuus on 1 403 brm<sup>2</sup>, 1 310 htm<sup>2</sup>, 1 100 hym<sup>2</sup>.

#### Laatutaso

Tavoitteena on rakentaa Jätkäsaaren peruskoululle sisäliikunnan opetukseen soveltuvat turvalliset ja terveelliset tilat, joiden sisäolosuhteet vastaavat toiminnan vaatimuksia.

Turvallisten ja terveellisten rakenteiden lisäksi huomiota kiinnitetään liikunnan opetuksen edellyttämän sisälämpötilan varmistamiseen sekä tilojen riittävään äänenvaimennukseen.

Suunnittelun lähtökohtana ovat:

- sisäilmaluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa konsulttia.

*Liite 3 Tilaohjelma*

*Liite 4 Viitesuunnitelmat*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus on tilapäinen, ja sitä varaudutaan käyttämään muussa sijoituspaikassa peruskoulun käyttötarpeen päättyessä. Tämän vuoksi hallin edellytetään olevan siirtokelpoinen.

Olosuhteet Jätkäsaarella ovat vaativat. Rakenteita suunniteltaessa on erityisesti varmistettava tuuli- ja lumikuormien oikea mitoitus. Rakennuksen matalamman osan lumikuorma on mitoitettava korotettuna ja lumien putoamisalueen suojauksesta tulee huolehtia.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

### Ympäristöohjaus

Halli toteutetaan ns. puolilämpimänä tilana, kuitenkin siten, että kylmimpänäkin vuodenaikana lämmitys on mitoitettu pitämään hallin sisälämpötila +19°C, mitattuna 1 m korkeudelta lattiapinnasta.

Rakennusta ei varusteta jäähdytyksellä.

### Energiätehokkuustavoite

Rakennukseen pyritään luomaan hyvät ja terveelliset sisäilmasto-olosuhteet energiatehokkaasti. Energiätehokkuus toteutetaan hyvillä lämmöntalteenottolaitteilla ja tarpeenmukaisella ilmanvaihdoilla. Tavoitteiden toteutusta ja seurantaa varten rakennus varustetaan asianmukaisella säätö- ja valvontajärjestelmällä.

Rakennuksen ulkoseinien, alapohjan ja yläpohjan rakenteissa noudatetaan puolilämpimälle rakennukselle asetettuja vaatimuksia lämmöneristyksen osalta.

### Jätehuolto

Halli käyttää samaa jätteenkeräyspistettä, kuin liikuntapuiston huoltorakennus.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Liikuntahalli mahdollistaa Jätkäsaaren peruskoulun sisäliikunnan opetuksen hyvissä olosuhteissa, turvallisen ja lyhyen etäisyyden päässä pääkoulusta. Lisäksi halli tarjoaa tilat iltakäyttäjille ja näin monipuolistaa uuden asuinalueen palvelutarjontaa.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Päädyttäessä ratkaisemaan koulun sisäliikuntatilat kaupungin omaan omistukseen hankittavalla tilapäisellä siirtokelpoisella hallilla lähellä pääkoulua olivat keskeisiä perusteita toiminnan turvallisuus, sisäolosuhteiden laatutekijät ja myös ratkaisun kustannustehokkuus.

### Hankkeen riskit

Hankkeen riskit liittyvät nopeaan toteutusaikatauluun. Tilojen tulee olla käytettävissä lukuvuoden alkaessa elokuussa 2019, viimeistään kuitenkin syyslomaan mennessä, minkä jälkeen ilmasto-olosuhteet eivät mahdollista koulun liikunnan opetusta pelkästään ulko-olosuhteissa.

Rakennuksen perustaminen betonilaatalle edellyttää riittävien kuivumisaikojen varmistamista. Tämän vuoksi valmistaudutaan perustusten rakentamiseen kaupungin omana työnä jo ennen talvikautta, hyvissä ajoin ennen hallitoimittajan rakennusurakan käynnistymistä.

## 8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 9/2018 RI 103,6; THI 186,5 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 970 000 euroa (2 117 €/brm<sup>2</sup>).

Hankkeen toteuttamisen edellyttämän syvätiivistyksen, maaperärakentamisen sekä kaasunkeräysputkiston asentamisen kustannukset, yhteensä n. 390 000 euroa, maksetaan esirakentamiselle varatuilla määrärahoilla.

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 13,82 €/ htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 18 100 €/kk eli noin 217 250 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 1 310 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 10,86 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 2,96 €/htm<sup>2</sup>/kk. Tuottovaade on 3% ja poisto aika on 20 vuotta.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpito-palvelut.



Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista irtokaluste- ja varustehankinnoista. Varustamisen kustannukset ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 60 000 € (alv 0%).

## **11 Hankkeen aikataulu**

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Viitesuunnitelmat 6-10 / 2018
- Hankesuunnitelma, lausunnot ja päätös 11 / 2018
- Toteutussuunnittelu 10 / 2018 – 2 / 2019
- Esirakentaminen 12 / 2018 - 1 / 2019
- Rakentamisen aloitus 2 / 2019
- Halli käytettävissä 8 / 2019

## **12 Rahoitussuunnitelma**

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaehdotuksessa vuosiksi 2019 - 28 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu 2,5 milj. euron määräraha talousarviokohdassa 8020102 kasvatusta- ja koulutustoimialan uudis- ja lisärakennushankkeet. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

## **13 Väistötilat**

Hankkeen toteutus ei edellytä väistötiloja.

## **14 Toteutus- ja hallintamuoto**

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristötoimialan rakennuttamisyksikkö. Hanke kilpailutetaan kokonaishintaurakkana. Suunnittelusta tarvittavine lupineen vastaa tilaaja.

Rakennus hankitaan Helsingin kaupungin omistukseen.

Jätkäsaaren koulun väliaikaisen liikuntatilan tarpeen päättyessä halli on suunniteltu siirrettäväksi uuteen sijoituspaikkaan. Hallia on mahdollista käyttää mm. kaupungin liikuntatilojen perusparannusten väistötilana. Uusi sijoituspaikka selvitetään yhteistyössä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa ja se täsmentyy myöhemmin.

## **15 Päätösehdotus**

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Jätkäsaaren tilapäinen liikuntahalli toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 403 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 2 970 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.