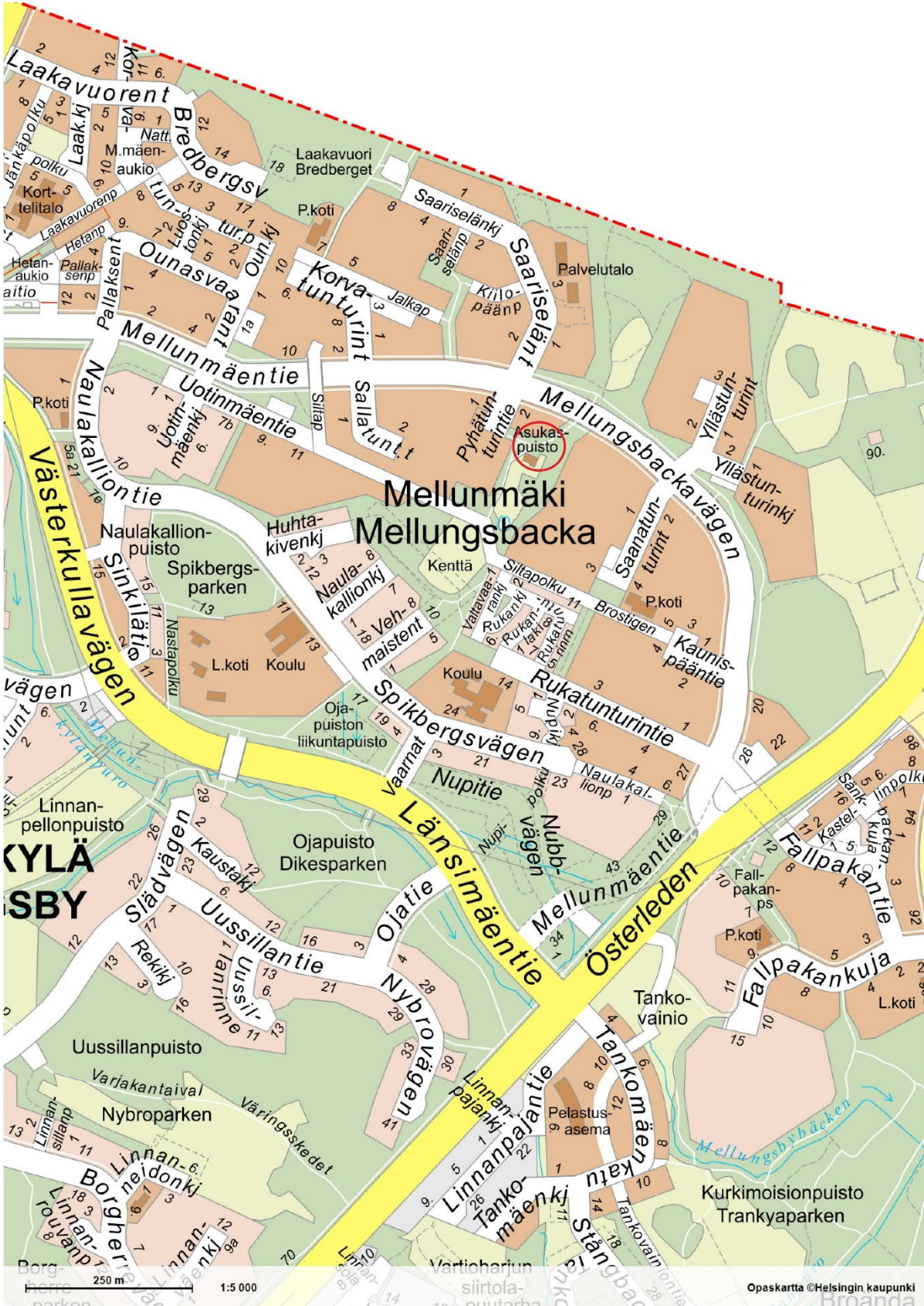


Lp Mellunmäki, korvaava uudisrakennus Pyhätunturintie 2



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Lp Mellunmäki, korvaava uudisrakennus				Hankenumero 2821U20148			
Osoite Pyhätunturintie 2				Rakennustunnus (RATU) -			
Sijainti 47 Mellunkylä				Kiinteistöobjekti 2412			
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 50			
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³
				167+39=206			562+99=661
Hankkeen tarpeellisuus Leikkipuistotoiminnan tiloissa järjestetään pienten lasten leikkitoimintaa ja koululaisten aamu- ja iltapäivätoimintaa. Avoimen toiminnan lisäksi puistossa järjestetään lapsiperheille ja koululaisille ohjattua toimintaa. Koulujen loma-aikoina leikkipuistossa järjestään monipuolista toimintaa koululaisille. Leikkipuistotiloja vuokrataan kuntalaisille toiminta-aikojen ulkopuolella. Uudisrakennus mahdollistaa terveelliset ja turvalliset tilat leikkipuiston toiminnoille.							
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 12/2021 RI 114,4 ; THI 192,2)							
				brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus				241	174	146	1 080 000 €
Yhteensä							€
Investointikustannusten jakautuminen							4 481 € / brm ²
							6 207 € / htm ²
							21 600 € / asiakas
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
	PO-vuokra (€/htm ² /kk)	YP-vuokra (€/htm ² /kk)	Hallintokulut (€/htm ² /kk)	Kokonais- vuokra (€/htm ² /kk)	Kokonais- vuokra (€/kk)	Kokonais- vuokra (€/v)	
Tuleva vuokra (174 m ²)	28,17	8,94	0,50	37,61	6 544	78 530	
Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet, tietotekniikan käynnistämiskustannukset sekä muuttokustannukset, yhteensä noin 30 000 euroa. Siivouskustannusarvio on noin 7000 euroa/vuosi. Toiminnan vuosittaiset kustannukset ovat noin 240 000 euroa/vuosi.							
Hankkeen aikataulu Toiminta alkaa uusissa tiloissa 6/2023.							
Rahoitussuunnitelma Hankkeelle on varattu talonrakennushankkeiden rakentamishajelmassa 2021-30 (kohdassa 802 01 02) määrärahaa yhteensä 1,0 milj. euroa siten, että toteutus on vuosina 2022-2023.							
Väliaikaiset tilat Rakentaminen edellyttää olevan leikkipuistorakennuksen purkamista ja toiminnan siirtämistä Vesalan paviljonkiin, Kiiliänkuja 3.					Väliaikaisten tilojen kustannusarvio - €		
Toteutus- ja hallintamuoto Hanke toteutetaan moduulirakenteisena sr-urakkana. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.							
Lisätiedot Lämpöeristämättömien tilojen suuri osuus (n. 1/3) rakennuksen kokonaisalasta korottaa laskennallista neliövuokraa. Purkukustannuksia ei ole huomioitu korvaavan uudisrakennuksen vuokralaskelmassa.							

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

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

Tekniset liitteet (BEM-projektipankissa):

- Liite 5 Päiväkodin käsikirja 20199
- Liite 6 Paivahoito-nuorisotilat
- Liite 7 Energiatehokkaan palvelurakennuksen suunnitteluohje 2020-01-12
- Liite 8 helsingin _kaupungin _esteettomyyslinjaukset
- Liite 9 Helsingin kaupungin palvelurakennukset sähkö- tele- ja turvajärjestelmät suunnittelu- ja toteutusohje 2020_210220
- Liite 10 Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelma
- Liite 11 Hulevesien_hallinta_tonteilla, lokakuu 2017
- Liite 12 Jätehuollon_suunnitteluohje_v1.2_02102019
- Liite 13 Kaskon tilojen turvallisuussuunnitteluohje 2019 FD
- Liite 14 Kaskon-rakennushankkeen-digiohje-versio20200301- (003)
- Liite 15 LVI-suunnitteluohje vers 1.9_20211020
- Liite 16 Maa-_ja _kallioperayksikko_pohjarakennussuunnittelijana
- Liite 17 Lp Mellunmäki_rakennettavuusselvitys 4.2.2022
- Liite 18 Johtokartta
- Liite 19 Poikkeamispäätös 3.2.2022

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Lp Mellunmäki, korvaava uudisrakennus
Osoite:	Pyhätunturintie 2
Sijainti:	47 Mellunkylä
Laajuus:	241 brm ² , 174 htm ² , 146 hym ²
Hankennumero:	2821U20148
Kiinteistöobjekti:	2412

Kyseessä on uudisrakennus, joka korvaa nykyisen, huonossa kunnossa olevan Lp Mellunmäen tilat. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Kaavatilanne

Paikalla on ollut leikkipuistorakennus 1980-luvulta lähtien.

Leikkipuisto tarvitsee toimintaa tukevat sisätilat. Leikkipuistotoiminnan jatkuminen on tärkeää koko Mellunmäen alueelle. Alueen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1968. Asemakaavassa aluetta koskeva merkintä on P eli puistoalue. Leikkipuistoa tai sen leikkipuistorakennusta koskevia kaavamerkintöjä ei ole. Poikkeaminen on myönnetty uudisrakennuksen toteuttamiseksi puistoalueelle 3.2.2022.

Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus

Maanpinnan korkeus tulevan rakennuksen kohdalla on noin tasovälillä +23,2...+24,0. Pintakerroksena on noin 0,5 -1,0 metrin paksuinen täyttökerros, joka on pääosin hiekkaa. Täyttökerroksen alapuolella on savinen silttikerros. Savisen silttikerroksen alla on silttistä hiekkaa ja hiekkaista moreenia. Pohjaveden pinta on vaihdellut tasovälillä n.+21,75...n.+22,90. Kaapelikartan mukaan nykyiselle rakennukselle tulee telekaapeli, sähkökaapeli, jätevesiputki ja hulevesiputki.

Rakennus voidaan perustaa maanvaraisesti savisen silttikerroksen varaan. Maanvaraisesti perustettaessa arvioitu tuleva painuma on 10...30 mm. Anturoiden alapuolelle tehdään vähintään 300 mm mursketäyttö, joka tiivistetään. Rakennus salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan. Salaojat tarkastuskaivoineen perustetaan maan varaan. Putkijohdot ja kaivot perustetaan tiivistetyn murskearinnan välityksellä maan varaan.

Pihan alueelle tehtävä lisätäyttö tulee aiheuttamaan painumaa. Arvion mukaan 0,5 metrin lisätäyttö tulee aiheuttamaan noin 20...30 mm painuman pitkällä aikavälillä.

Maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli alueella havaitaan viitteitä maaperän pilaantuneisuudesta, on otettava yhteyttä Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun maaomaisuusyksikköön.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Leikkipuistoista on laadittu konsulttityönä palveluverkkoselvitys vuonna 2019.

Mellunmäki kuuluu Mellunkylän kaupunkiuudistusalueeseen ja leikkipuistotoiminnan häiriötön jatkuminen edistää alueen asukkaiden hyvinvointia ja kaupunkiuudistuksen tavoitteiden toteutumista.

Toiminnalliset perustelut

Uudisrakennuksen turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset leikkipuiston toiminnalle alueen palvelutarpeisiin.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Nykyinen lp Mellunmäki on yksikerroksinen, vuonna 1981 valmistunut Helsingin kaupungin leikkipuistorakennus. Vuonna 2019 tehdyn kuntoarvion mukaan rakennuksessa on havaittu sisäilmaongelmia. Rakennus on välttävissä kunnossa.

Kiinteistön kunto edellyttäisi kuitenkin kiireellisesti laajempia korjaustoimenpiteitä mm. rakenteellisia parannuksia ja talotekniikan täyttä uusimista.

Tehtyjen selvitysten pohjalta on päädytty vaihtoehtoon, jossa nykyinen rakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella.

Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus

Toiminnan kuvaus

Toteutettava uudisrakennus sijoittuu lähiömäisen kaupunkirakenteen keskellä olevalle puistoalueelle. Leikkipuisto tarjoaa alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Lisäksi tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista asukaskäyttöä.

Tiloissa järjestetään pienten lasten leikkitoimintaa ja koululaisten aamu- ja iltapäivätoimintaa. Leikkipuisto on eri-ikäisten kohtaamispaikka. Aamupäivisin asiakkaina ovat pääasiassa pikkulapset vanhempineen ja iltapäivisin koululaiset. Avoimen toiminnan lisäksi puistossa järjestetään lapsiperheille ja koululaisille ohjattua toimintaa. Koulujen loma-aikoina leikkipuistossa järjestään monipuolista toimintaa koululaisille. Leikkipuistotiloja vuokrataan kuntalaisille toiminta-aikojen ulkopuolella.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen arvioitu laajuus on:

bruttoala 241 brm²

huoneistoala 174 htm²

hyötyala 146 hym².

Laatutaso

Suunnitteluratkaisun lähtökohtana on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan leikkipuistokonseptin mukaisen rakennuksen tyyppimalli ja tilaohjelma.

Rakennus suunnitellaan Helsingin normaalin laatutason mukaiseksi siten, että se on tilankäytöllisesti tehokas ja toiminnallinen. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, luonnonvalon hyödyntämiseen, paloturvallisuuteen ja äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen.

Tilasuunnittelun laatutavoitteena on tilojen monikäyttöisyys.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset valitaan siten, että ne ovat kulu- tusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2 ilman jäähdytystä
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Leikkipuistorakennuksen tilat on tarkoitus toteuttaa moduulirakenteisina kustannusten alen- tamiseksi ja rakentamiseen tarvittavan ajan lyhentämiseksi.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

Elinkaaritavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat Helsingin kaupungin elinkaaritavoitteet, joilla pyritään energiatehokkaaseen, elinkaarikestävään, luontoarvot huomioivaan sekä resurssi- viisaaseen rakentamiseen.

Energiatavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on Helsingin kaupungin energiatehokkuus- sekä Hiilineutraali Hel- sinki 2035- tavoitteiden kautta määräystasoa parempi energiatehokkuus.

Jätehuolto

Hankkeessa noudatetaan Helsingin kaupungin jätehuollon suunnitteluohjetta. Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajit- telu.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeen toteuttamisella saavutetaan terveelliset, turvalliset ja esteettömät tilat.

Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen alueella.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 osalta mm. seuraavia tavoitteita:

”Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia”

”Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki”

”Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan”

”Toimiva ja kaunis kaupunki”

Hankkeen riskit

Hankkeen riskinä nähdään työmaa-aikana rakentaminen puistoalueelle. Läheinen asutus on huomioitava työmaaajärjestelyissä. Turvalliset kulkureitit on varmistettava.

8 Rakentamiskustannukset

Arvioidut rakennuskustannukset ovat 1 080 000 €.

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 12/2021, RI 114,4 ja THI 192,2 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 080 000 € (4481 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Jos hankepääätöksen mukainen enimmäiskustannus toteutuu, tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaisesti suunnitellulle noin 174 htm² kokonaislaajuudelle, määritelty tilakustannus, eli sisäinen vuokra on enintään 78 530 euroa vuodessa ja kuukaudessa enintään 6 544 eli 37,61 euroa/htm²/kk. Tästä pääomavuokran osuus on noin 28,17 euroa/htm²/kk eli 58 819 euroa vuodessa sekä ylläpitovuokran noin 8,94 euroa/htm²/kk eli 18 667 euroa vuodessa. Kokonaisvuokra sisältää myös hallintokulun 0,50 euroa/htm²/kk eli 1 044 euroa vuodessa.

Enimmäispääomavuokra tarkistetaan indeksikorjatun enimmäishinnan (urakkavaiheen tarjoushintaindeksin) mukaan. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Rakentaminen edellyttää nykyisen Lp Mellunmäen purkamista ja toiminnan siirtämistä Vesalan paviljonkiin, Kiiliänkuja 3.

Purkukustannuksia ei ole huomioitu korvaavan uudisrakennuksen vuokralaskelmassa.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan tilat -palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet, tietotekniikan käynnistämiskustannukset sekä muuttokustannukset, yhteensä noin 30 000 euroa. Siivouskustannusarvio on noin 7000 euroa/vuosi. Toiminnan vuosittaiset kustannukset ovat noin 240 000 euroa/vuosi.

11 Alustava aikataulu

11/21-4/22 poikkeamispäätös ja hankesuunnittelu
05/22-10/22 suunnittelu ja rakennuslupa 6 kk
11/22-12/22 toteuttajan hankinnat 2 kk
1/23-2/23 rakentamisaika (tehtaalla) 2 kk
1/23-2/23 purku 2 kk
3/23-06/23 rakentamisaika (työmaalla) 4 kk
06/23 valmis leikkipuistorakennus

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeelle on varattu talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa 2021-30 (kohdassa 802 01 02) määrärahaa yhteensä 1,0 milj. euroa siten, että toteutus on vuosina 2022-2023.

Rakennushankkeiden rakentamishjelmassa hankkeen rakentaminen ajoittuu vuodelle 2023.

13 Väliaikaiset tilat

Rakentaminen edellyttää olevan leikkipuistorakennuksen purkamista ja toiminnan siirtämistä Vesalan paviljonkiin, Kiiliänkuja 3.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Hanke toteutetaan moduulirakenteisena sr-urakkana.

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.