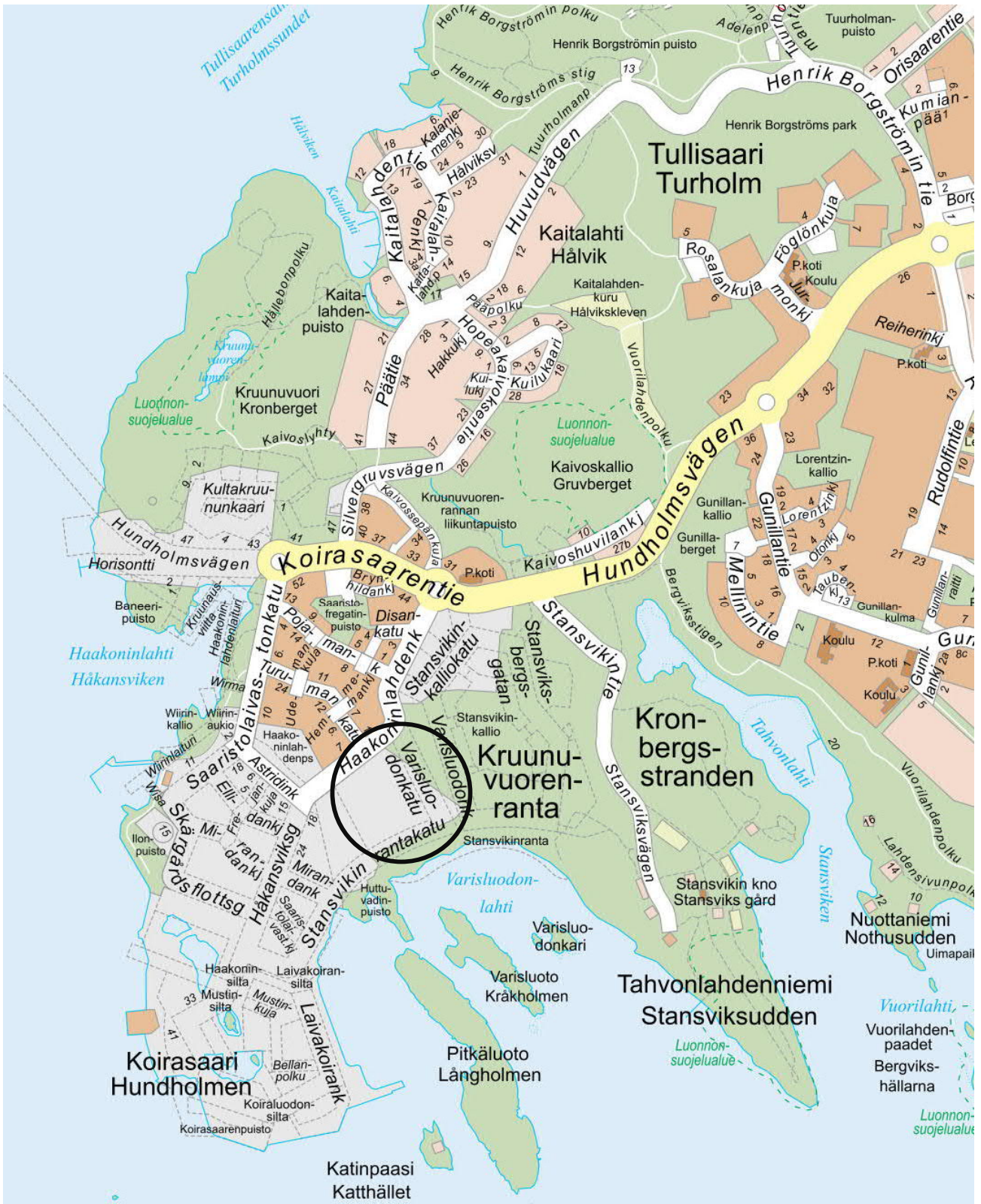


Kruunuvuorenrannan palvelukortteli

Haakoninlahdenkatu, 00590 Helsinki



Sijainti





Hankesuunnitelma
4.11.2022

Kruunuvuorenrannan palvelukortteli
Haakoninlahdenkatu
00590 Helsinki

Yhteenveto

| | | | | | |
|--|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Hankkeen nimi Kruunuvuorenrannan palvelukortteli | | | | | Hankenumbero 2021U20137 |
| Osoite Haakoninlahdenkatu | | | | | Rakennustunnus (RATU) |
| Sijainti Kaupunginosa 49, Laajasalo (osa-alue 494, Kruunuvuorenranta), kortteli 49280, tontti 1 | | | | | Kiinteistöobjekti 4685 |
| Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (Kasko) – koulu, päiväkot, leikkipuisto Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala (Kuva) – nuorisotila, liikuntakeskus | | | | | Asiakas-/oppilas-/tilapaikat koulu 950, lpk 200 yhteensä 1150 |
| Rakennuksen nykyiset laajuustiedot | brm ² | htm ² | hym ² | m ³ | |
| | | | | | |
| Hankkeen tarpeellisuus Kruunuvuorenranta on rakentava alue, johon tarvitaan uusia tiloja varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen käyttöön sekä nuoriso- ja liikuntatiloja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön. | | | | | |
| Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 6/2022 RI 107; THI 200,5) | brm ² | htm ² | hym ² | Inv.kustannusarvio (alv 0%) | |
| Uudisrakennus / Kasko | | 10 282 | 8 348 | € | |
| Uudisrakennus / Kuva | | 3 226 | 2 544 | € | |
| Yhteensä | 16 964 | 13 508 | 10 892 | 68 900 000 | € |
| Investointikustannusten jakautuminen | | | | | 4 062 € / brm ² |
| - koulu, päiväkot, leikkipuisto, nuorisotilat, piha 4 386 €/brm ² | | | | | 5 101 € / htm ² |
| - liikuntakeskus 2 849 €/brm ² | | | | | 59 913 € / asiakas |
| Arvioitu tilakustannus käyttäjälle | po € / htm ² / kk | yp € / htm ² / kk | yht. € / htm ² / kk | yht. € / kk | yht. € / v |
| Kasko vuokra (10 282 htm ²) | 23,25 | 4,56 | 27,81 | 285 942 | 3 431 309 |
| Kuva vuokra (3 226 htm ²) | 23,25 | 4,56 | 27,81 | 89 715 | 1 076 581 |
| Toiminnan käynnistämiskustannukset: Kasko 1 000 000 €, Kuva 450 000 € Muuttokustannukset: Kasko 145 000 €, Kuva 50 000 € Siivouskustannukset: Kasko 204 400 €. | | | | | |
| Hankkeen aikataulu Arkkitehtuurikilpailu 9/2020 – 3/2021, hankesuunnittelu 10/2021 – 8/2022, yleissuunnittelu 12/2022 – 5/2023, toteutussuunnittelu 6/2023 – 2/2025, rakentaminen 9/2024 – 6/2026 | | | | | |
| Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 48 milj.€ vuosille 2024 – 26. Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon seuraavaa rakentamishjelmää valmisteltaessa. | | | | | |
| Väistötilat Väistötiloja ei tarvita | | | | | Väistötilojen kustannusarvio |
| Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Hankkeen toteutusmuoto on projektinjohtourakka. | | | | | |
| Lisätiedot | | | | | |

Sisällysluettelo

| | | |
|----|--|---|
| 1 | Hankkeen perustiedot..... | 2 |
| 2 | Selvitys rakennuspaikasta | 2 |
| 3 | Hankkeen tarpeellisuus..... | 3 |
| 4 | Hankkeen laajuus ja laatu..... | 4 |
| 5 | Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset..... | 5 |
| 6 | Ekologisesti kestävä rakentaminen | 5 |
| 7 | Vaikutusten ja riskien arviointi..... | 6 |
| 8 | Rakentamiskustannukset..... | 7 |
| 9 | Tilakustannus käyttäjälle..... | 8 |
| 10 | Ylläpito ja käyttötalous | 8 |
| 11 | Hankkeen aikataulu | 8 |
| 12 | Rahoitusuunnitelma | 9 |
| 13 | Väistöilat..... | 9 |
| 14 | Toteutus- ja hallintamuoto..... | 9 |

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjien laatimat toiminnalliset tavoitteet
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmä
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Rakennuspaikan toiminnallinen selvitys
- Liite 8 Rakennuspaikan tekninen selvitys - pohjatutkimus, perustamistapalausunto, liitoskohtalausunto, johtokartta
- Liite 9 Kaavaselvitys
- Liite 10 Esirakentamisselvitys
- Liite 11 Rakenneviitesuunnitelmat
- Liite 12 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 13 LVI-viitesuunnitelmat
- Liite 14 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 15 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 16 Paloturvallisuussuunnitelma
- Liite 17 Akustiikan lähtötiedot
- Liite 18 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteiden seurantaraportti
- Liite 19 Energialaskentaraportti
- Liite 20 Olosuhdesimulointiraportti
- Liite 21 Hiilijalanjalan laskentaraportti
- Liite 22 Jätehuollon suunnitteluohje
- Liite 23 Helsingin kaupungin työmaan ympäristöasiakirja
- Liite 24 Työturvallisuusriskit
- Liite 25 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 26 Kustannusennusteen erittelyosa
- Liite 27 Muistiot ja lausunnot

1 Hankkeen perustiedot

| | |
|--------------------|--|
| Hankkeen nimi: | Kruunuvuorenrannan palvelukortteli, uudisrakennus |
| Osoite: | Haakoninlahdenkatu, 00590 Helsinki |
| Sijainti: | Kaupunginosa 49, Laajasalo (osa-alue 494, Kruunuvuorenranta), kortteli 49280, tontti 1 |
| Laajuus: | 16 964 brm ² , 13 508 htm ² , 10 892 hym ² |
| Hankenumero: | 2021U20137 |
| Kiinteistöobjekti: | 4685 |

Kruunuvuorenrannan palvelukortteliin toteutetaan suomen- ja ruotsinkielisen peruskoulun tilat, päiväkodin tilat, leikkipuiston tukitilat, nuorisotilat sekä liikuntakeskus. Leikkipuiston ulkotilat toteutetaan viereiseen Haakoninlahdenpuistoon erillisenä hankkeena.

Palvelukorttelin suunnittelusta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 2020, ja suunnittelua on jatkettu voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön (Kymp), kasvatuksen ja koulutuksen (Kasko) sekä kulttuurin ja vapaa-ajan (Kuva) toimialojen yhteistyönä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Kruunuvuorenranta on entistä öljysatama-aluetta, johon rakentuu asuntoja 13 500 asukkaalle ja syntyy noin 800 työpaikkaa vuoteen 2030 mennessä.

Palvelukorttelin rakennuspaikka sijaitsee keskeisen kokoojakadun Haakoninlahdenkadun ja Varisluodonlahden välissä. Tontin pohjoispuolella olevat asuinkorttelit ovat joko rakenteilla tai valmistuneet, muilta osin lähialue on vielä rakentumatonta.

Tontti on loivassa rinteessä, joka laskee etelään kohti Stansvikin rantakatua ja Varisluodonlahden uimarantaa. Korkeusasema vaihtelee noin +4,5 – +12. Tontti on sorapintainen eikä siellä ole merkittävää kasvillisuutta. Tontin pinta-ala on noin 22 611 m² (tonttia ei ole lohkottu).

Uudisrakennus toteutetaan myöhemmin voimaan tulevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan muutos (tunnus 12580) on valitusprosessissa. Kaavaluonnoksessa tontti on merkitty Y-tunnuksella (yleisten rakennusten kortteli) ja sille saa rakentaa kaksi 2–3-kerroksista rakennusta, joiden rakennusoikeudet ovat 11 500 k-m² ja 4 000 k-m². Tontin läpi tulee kulkea jalankululle ja pyöräilylle varattu yhteys Varisluodonaukiolta Huttuvadinpuistoon.

Rakennuspaikka on helposti saavutettavissa eri suunnista. Etäisyys julkisen liikenteen pysäkeille on noin 50–150 metriä. Asemakaavan mukaiset autopaikat sijoittuvat tontille kahdelle pysäköintialueelle sekä Varisluodonkadun viereiselle LPA-alueelle. Päiväkodin ja koulun saattoliikenne järjestetään pysäköintialueen yhteyteen.

Uudisrakennukset tulevat sijoittumaan näkyvälle paikalle Haakoninlahdenpuiston läheisyyteen ja muodostavat rannan suunnasta katsottuna jalustan ympäröivien liike- ja asuinkorttelien kokonaisuudelle.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kruunuvuorenranta on rakentuva alue, johon tarvitaan uusia tiloja varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen käyttöön sekä nuoriso- ja liikuntatiloja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön.

Kruunuvuorenranta kuuluu Laajasalon peruspiiriin. Alueen 1–6-vuotiaan väestön määrän ennustetaan nousevan vuodesta 2020 vuoteen 2031 ja kääntyvän sen jälkeen laskuun. Laajasalon peruspiirissä 7–15-vuotiaan väestön määrän ennustetaan nousevan vuodesta 2020 vuoteen 2036. Alueen väestönkasvu keskittyy pääasiallisesti Kruunuvuorenrannan osa-alueelle sekä Laajasalon keskustaan Yliskylän osa-alueelle.

Hankkeen lähtökohtana olleen vuoden 2019 väestöennusteen mukaan 1–6-vuotiaiden määrän kasvu oli alueella noin 1000 lasta ja 7–15-vuotiaiden noin 1200 lasta kymmenessä vuodessa. Vuoden 2021 väestöennusteessa määrät ovat muuttunut merkittävästi. 1–6-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan noin 550:lla ja 7–15-vuotiaiden noin 600:lla kymmenessä vuodessa. Muuttunut väestöennuste huomioidaan Laajasalon peruskoulun tulevaisissa peruskorjaus- ja laajennushankkeissa.

Laajasalon nykyisistä yksiköistä Degerö lågstadieskolan on suunniteltu siirtyvän Kruunuvuorenrannan palvelukortteliin ja sen nykyiset tilat osoitteessa Linnanrakentajantie 16 peruskorjataan ruotsinkielisen päiväkodin käyttöön. Koulun oppilasmäärä on 142.

Toiminnalliset perustelut

Uudisrakennukseen toteutetaan turvalliset ja terveelliset tilat, jotka luovat hyvät edellytykset toiminnalle ja vastaavat Kruunuvuorenrannan alueen palvelutarpeisiin. Tilojen joustava käyttö on huomioitu mitoituksessa ja tilaohjelmassa.

Koulun ja päiväkodin tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopivaksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisen ympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi lapset, nuoret ja perheet, ja tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen alueella.

Liikuntakeskukseen kuuluu täysimittainen palloilusalusi sekä liikuntasali pukutiloineen, lisäksi koulun liikuntasali on yhteydessä liikuntakeskukseen. Koulun liikuntatilat sekä palloilusalusi suunnitellaan vastaamaan harraste- ja nuorisoliikunnan vaatimuksia ja niitä voidaan hyödyntää pienimuotoisiin urheilutapahtumiin.

Nuorisopalveluille toteutetaan kokoontumis- ja harrastustoimintaan sopivat tilat, jotka mahdollistavat nuorten omaehtoisen ja kerhomaisen toiminnan sekä palvelee asukaskäyttöä ja alueen järjestötoimintaa.

Kruunuvuorenrannan palvelukorttelissa tavoitteena on eri toimijoiden positiivinen synergia, tilojen joustava yhteiskäyttö ja käytön tehostuminen, erityisesti koulun ja nuorisotilojen sekä päiväkodin ja leikkipuiston välillä.

Liite 2 Toiminnalliset tavoitteet

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Kruunuvuorenrannan palvelukortteliin toteutetaan peruskoulun ja päiväkodin tilat, leikkipuiston tukitilat, nuorisotilat sekä liikuntakeskus.

Peruskouluun tulee 700 suomenkielistä oppilasta luokka-asteille 1-9 sekä 200 ruotsinkielistä oppilasta luokka-asteille 1-6 ja 50 esiopetukseen, yhteensä 950 lasta. Tilat rakentuvat toiminnallisista kokonaisuuksista eli kortteleista.

Päiväkotiin tulee 200 lasta. Varhaiskasvatuksen tilakokonaisuudessa osassa tiloista varaudutaan ympärivuorokautiseen käyttöön.

Leikkipuiston tilat on mitoitettu noin 80 käyttäjälle. Ulkotilat toteutetaan viereiseen Haakoninlahdenpuistoon. Leikkipuistossa järjestetään myös koululaisten iltapäivätoimintaa. Nuorisotilassa on kokoontumistiloja ja erilaisia pienryhmätiloja. Liikuntakeskuksessa on kolmeen lohkoon jaettava sali ja katsomo sekä pienempi liikuntasali.

Henkilökuntaa rakennuksiin tulee noin 150.

Osa koulun ja päiväkodin tiloista voi palvella asukaskäytössä koulun toiminta-aikojen ulkopuolella. Näitä tiloja ovat koulun liikunnan ja taitoaineiden tilat sekä osa yleisopetuksen tiloista, ruokasali ja päiväkodin sali.

Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on 16 964 brm², josta

- koulu, päiväkotiki, leikkipuisto, nuorisotilat 13 850 brm²
- liikuntakeskus 3 114 brm²

Huoneistoala on 13 508 htm² ja hyötyala 10 892 hym².
Piha-alueen laajuus on noin 9 000 m².

Laatutaso

Rakennukset ovat betonirunkoisia. Ryömintätilaiset alapohjat ovat ontelolaattarakenteisia, samoin väli- ja yläpohjarakenteet. Koulu-päiväkotirakennuksen julkisivumateriaalina on paikalla muurattu tiili, liikuntakeskuksen julkisivut ovat Corten-teräksellä verhoituja betonisandwich-rakenteita. Vesikatteenä on aurinkopaneelikatoilla kumibitumikermikate, muualla maksaruohoviherkatto.

Koulu-päiväkotirakennuksen tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille ja aikuisille soveltuviksi.

Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityisesti huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Hankkeessa tavoitellaan pitkäikäisiä, energiatehokkaita ja helposti huollettavia ratkaisuja.

Rakennejärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan tilojen uudelleenjärjestelyt toiminnan tai käyttötarpeiden muuttuessa.

Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet suunnitellaan kestäviksi, kunnostettaviksi ja helposti puhdistettaviksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan kestävä kehityksen periaatteet.

Uudisrakennuksen laatutasoa määrittävät luokittelut:

- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- sisämateriaalien päästöluokka M1

Rakennukset liitetään sähköverkkoon ja alueelle rakennettavaan vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan sadevesiviemäriin. Rakennuksia ei liitetä kaukolämpöverkkoon, vaan niihin rakennetaan maalämpö. Viilennys hoidetaan myös tätä kautta. Rakennuksiin tulee yhteensä kolme S1 luokan väestönsuojaa.

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

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kohteessa ei ole teknisiä tai käytöstä aiheutuvia erityisvaatimuksia.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

Energia- ja olosuhtetavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Hankesuunnitteluvaiheessa on selvitetty lämpöpumppujärjestelmän sekä aurinkosähköjärjestelmän tekninen toteutettavuus ja taloudellinen kannattavuus.

Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu maalämpöjärjestelmä, koska järjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on alle 15 vuotta. Maalämpö kattaa n. 97 % lämmitysenergiatarpeesta. Huipputehontarpeet katetaan sähköllä.

Aurinkosähköjärjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on alle 20 vuotta. Vesikatoille sijoitetaan noin 135 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan noin 11 % kokonaissähkötarpeesta.

Koulu ja päiväkotirakennuksen hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 61 kWhE/m²,a ja se alittaa kansallisen määräystason 39 %. Liikuntakeskuksen hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 78 kWhE/m²,a ja se alittaa kansallisen määräystason 22 %. Arkkitehtuurikilpailuvaiheessa vaatimuksena oli, että E-luku on enintään 80 kWhE/m²,a.

Hankesuunnitteluvaiheessa simuloitu arvio tulevasta todellisesta energiankulutuksesta on 919 MWh sähköä vuodessa. Arvio energiakustannuksista on siten noin 78 000 € vuodessa.

Tilojen sisäolosuhteita on tarkastelu hankesuunnittelun aikana ja sisälämpötila täyttää asetetun tavoitteen. Olosuhteita hallitaan mm. tehokkailla auringonsuojalaseilla, lasiväliin sijoitetuilla sälekaihtimilla sekä osassa tiloista maalämpökaivoista saatavalla viilennyksellä (ylilämmön pumppaaminen takaisin maalämpökaivoihin).

Hiilijalanjälki

Hankesuunnittelun aikana suunnitteluryhmä on perehdytetty rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkilaskentaan ja tehdyt laskelmat on käyty läpi yhdessä suunnitteluryhmän kanssa pyrkien löytämään hiilijalanjälkeä pienentävät suunnitteluratkaisut.

Hankesuunnitteluvaiheessa viitesuunnitelmien mukaiselle koulu- ja päiväkotirakennukselle laskettu elinkaaren hiilijalanjälki on 15,6 kgCO_{2e}/m²,a. Hiilijalanjälki jakautuu siten, että rakentamisen osuus (elinkaaren vaiheet A1-A5) on 72 % ja 50 vuoden tarkastelujakson (elinkaaren vaiheet B3-4, B6 ja C1-4) aikana syntyy 28 %.

Hankesuunnitteluvaiheessa viitesuunnitelmien mukaiselle liikuntakeskukselle laskettu elinkaaren hiilijalanjälki on 18,3 kgCO_{2e}/m²,a. Hiilijalanjälki jakautuu siten, että rakentamisen osuus (elinkaaren vaiheet A1-A5) on 66 % ja 50 vuoden tarkastelujakson (elinkaaren vaiheet B3-4, B6 ja C1-4) aikana syntyy 34 %.

Jätehuolto

Jätehuolto liitetään alueelliseen putkikeräysjärjestelmään. Putkikeräysjärjestelmässä kerätään sekajäte, keräyspaperi, kartonkipakkaukset ja muovipakkaukset. Suunniteltuja putkien syöttöaukkoja on 1 kpl / jätelaji, yhteensä 4 kappaletta. Syöttöaukoille on varattu oma tila jätehuoneen vierestä.

Putkikeräysjärjestelmän keräyspaikka on katutasossa (2. kerros) lajitteluhuoneen vieressä. Syöttöaukot aukeavat ulos huoltoalueelle. Tekninen tila sijaitsee alemmassa kerroksessa (1. kerros) ja sinne on huoltoyhteys konehuoneen kautta.

Erillisessä viilennytyssä jätehuoneessa kerätään jäteastioissa biojäte, lasipakkaukset, pienmetalli ja pahvi. Kovien materiaalien työtöiden purujätteet kerätään purunpoistotilaan, joka voidaan tyhjentää huoltoalueen kautta. Vaaralliset jätteet (mm. paristot, loisteputket, akut) ja sähkö- ja elektroniikkaromu kerätään varastotiloissa.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 seuraavia tavoitteita:

Yhdenvertainen paikka oppia

Kaikki koulut ovat hyviä kouluja ja sujuva polku varhaiskasvatuksesta perusopetukseen ja toiselle asteelle toimii. Myös erikoistumiselle, erilaisuudelle ja painotetulle opetukselle annetaan tilaa.

Kunnianhimoinen ilmastovastuu

Ilmastönäkökulma huomioidaan kaupunkirakentamisessa ja energiaratkaisuissa.

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin: helle- ja kuivuusjaksoihin ja voimakkaisiin sateihin.
- Lisätään paahteisia olosuhteita kestäviä niittyjä ja hulevesiä hallitsevia viherrakenteita.

Taide ja kulttuuri

Luodaan edellytykset monimuotoiselle vapaa-ajan toiminnalle ja kulttuurille.

- Hyödynnetään taiteen prosenttiperiaatteella toteutettuja julkisia hankkeita.
- Lisätään liikuntapaikkarakentamista painottaen tilojen avointa ja tehokasta käyttöä.
- Turvataan helsinkiläisten urheiluseurojen ja järjestöjen edellytykset harrastustoiminnan järjestämiselle.

Toimiva ja kaunis kaupunki

Tunnistetaan muotoilun ja arkkitehtuurin merkitys hyvinvoinnille, paremman kaupunkilaiskokemuksen tuottamiselle ja kaupungin brändille.

Hankkeen riskit

- Kruunuvuorenrannan alueen muu rakentaminen on käynnissä samaan aikaan, mikä rajoittaa ja vaikeuttaa työmaalogistiikan järjestelyjä.
- Työmaa rajautuu Haakoninlahdenkatuun, joka on alueen pääkatu. Katu on lähellä rakennusta ja Haakoninlahdenkadulle on tulossa raitiovaunuliikennettä. Työmaan läheisyydessä on rakentamisvaiheessa sekä osin jo käytössä olevia asuinrakennuksia. Tämä tulee huomioida kaikessa työmaan toiminnassa (mm. pöly, melu, liikenne ja logistiikka, töiden yhteensovitus yms.)
- Tonttia ympäröivillä katualueilla on rakentamisvaiheessa sekä osin jo käytössä olevia sähkö- ja telekaapeleita, vesi- ja viemäriinjoja sekä alueellisen jäteputkiston runkolinjoja, jotka tulee ottaa huomioon suunniteltaessa työmaa-alueen käyttöä, maarakennustöitä sekä pohja- ja perustusrakenteita.
- Alhaisen energiankulutuksen mahdollistavat rakenteet tulevat olemaan hyvin tiiviitä. Rakenteiden rakennusaikaisen kustannuksen ehkäisemiseksi suunnitteluvaiheessa laaditaan ohjeet valittavien materiaalien ja rakenteiden työnaikaiselle varastoinnille ja käsittelylle.
- Rakennukseen suunnitellaan (osin puurakenteisia) yläpohjarakenteita, joiden vesikatteen päälle asennetaan salaojitetut maksaruohorakenteet. Viherkaton suunnitteluun, rakentamiseen ja työnaikaiseen huoltoon tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Työmaavesien ja hulevesien työnaikainen ohjaaminen tulee järjestää niin, ettei siitä aiheudu alueelle ja ympäristölle haittaa.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 6/2022 RI = 107; THI = 200,5 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 68 900 000 € (4 062 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Koulun liikuntasali on mitoitettu tavanomaista yhtenäisen peruskoulun liikuntasalia suuremmaksi palvelemaan liikuntapalveluiden tarpeita koulun toiminta-ajan ulkopuolella. Yliättävän osan, noin 400 h², tilakustannus kohdistuu liikuntapalveluille. Vuokranmaksun perusteena olevien Kaskon tilojen laajuus on siten 10 282 h² ja Kuvan 3 226 h², yhteensä 13 508 h².

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 27,81 €/ h²/kk, josta pääomavuokran osuus on 23,25 €/h²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,56 €/h²/kk.

Vuokra jakaantuu Kaskon ja Kuvan välillä:

- Kasko 285 942 €/kk ja 3 431 309 €/v.
- Kuva 89 715 €/kk ja 1 076 581 €/v.

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

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu.

Kaskon toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan 1 000 000 € sisältäen koviin materiaalien kädentaitojen tilojen laitehankintoja 320 000 €. Summa ei sisällä tieto- ja viestintäteknologian kustannuksia. Muuttokustannusarvio on 145 000 €.

Kuvan toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan 450 000 €, joka ei sisällä tieto- ja viestintäteknologian kustannuksia. Muuttokustannusarvio on 50 000 €.

Siivouskustannusarvio Kaskon tiloissa on noin 204 400 € vuodessa.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| arkkitehtuurikilpailu | 9/2020 – 3/2021 |
| hankesuunnittelu / ehdotussuunnittelu | 10/2021 – 8/2022 |
| yleissuunnittelu | 12/2022 – 05/2023 |
| rakennuslupa | 05/2023 – 09/2023 |
| toteutussuunnittelu | 06/2023 – 2/2025 |
| pju kilpailutus | 1/2023 – 06/2023 |
| esirakentaminen (louhinta) | 08/2023 – 11/2023 |
| rakentaminen | 09/2024 – 06/2026 |

Projektinjohtourakoitsijan hankinta ajoittuu päällekkäin yleissuunnittelun kanssa.

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2022 – 2031 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 48 000 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 14 000 brm² ja toteutus vuosina 2024 – 2026.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 68 900 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavaa rakentamishjelmaa laadittaessa.

13 Väistötilat

Hanke ei aiheuta väistötilatarvetta.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Hanke toteutetaan projektinjohtourakkana.