

Väistötilapaviljongin valmistelu ja toteutus (Puistolän liikuntapuisto)

Koudanpolku 4, 00760 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Väistötilapaviljongin valmistelu ja toteutus (Puistolan liikuntapuisto)				Hankennumero 2821P21828			
Osoite Koudanpolku 4, 00760 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) Ei ole tässä vaiheessa.			
Sijainti Kaupunginosa 41, Suurmetsä Puistola, katu-, liikenne-, puisto- ja urheilualue, liikuntapuisto- toa luoteessa rajaavan Karjunnitynkujan päässä sijaitseva liikuntapuiston paikoitusalue.				Kiinteistöobjekti 7049			
Käyttäjä/toiminta Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala, Liikuntapalvelut				Työntekijätilapaikat Ei pysyviä työpisteitä			
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³		
		180	173	162	-		
Hankkeen tarpeellisuus Puistolan liikuntapuisto tarvitsee väistötilaksi pukuhuonetilat suihku-, wc-tiloineen, henkilökunnan tilat, siivouskomeron sekä laitesuojan ulkokenttien työkoneille ja polttosäiliövaraston. Väistötilat tarvitaan Koudantie 2 osoitteessa sijaitsevan nykyisen peruskoulun ja liikuntahallirakennuksen purkamisen ja korvaavan uudisrakennushankkeen ajaksi.							
Hankkeen kustannukset *				Kustannusarvio (Alv 0%)			
Vuokra 48kk **		59,60 € / htm ² / kk			436 800 € / 48kk		
Muutostyökustannus ***					50 000 € / 48kk		
Kustannukset yhteensä					486 800 € / 48kk		
* Kustannukset tarkentuvat toimittajan tilaratkaisun laajuuksien perusteella.				2 704 € / brm ²			
** Toimittajalle maksettava vuokra.							
*** Tilaaajan valmistelun ja toteutuksen rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, toteutuksen lisä- ja muutostyövaraus yhteensä 50 000 €, jonka perusteella määritetty lisävuokra.				2 814 € / htm ²			
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle (173 htm²)							
	po-vuokra € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk (kiint.om)	yleiskustannus € / htm ² / kk	lisävuokra € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra yhteensä	52,60	0	0,67	6,33	59,60	10 312	123 739
Toiminnan käynnistämiskustannukset: Käyttäjä vastaa toimintansa edellyttämien kalusteiden ja tietojärjestelmien laitteiden hankinnoista ja niiden toteutuksesta sekä muutosta.							
Hankkeen aikataulu Valmistelu 3-5/2024, kilpailutus 6-8/2024, päätöksenteko 8-9/2024 ja toteutus 10/2024-2/2025. Vuokrantantaja vastaa toteutuksen aikaisesta toteutussuunnittelusta ja rakentamisesta 10/2024-2/2025. Tavoitteena on, että toiminta tiloissa alkaa 3/2025.							
Rahoitussuunnitelma Ulosmaksettava vuokra maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Hankkeen valmistelun ja toteutuksen edellyttämä rahoitustarve on otettu huomioon laadittaessa käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia.							
Toteutus- ja hallintamuoto Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialalle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta.							
Lisätiedot Tilat vuokrataan määräaikaisesti 4 vuodeksi.							

Sisällysluettelo

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

Teknisen hankesuunnitelman liitteet *(liitetään tekniseen hankesuunnitelmaan, ei julkisuuteen)*

Liite 1 Työryhmä 16.8.2024

Liite 2 Käyttäjän toiminnallinen tarvekuvaus 7.6.2024 ja tavoitetilaothjelma 25.6.2024

Liite 3 Viitesuunnitelmat 6.6.2024

Tekniset asiakirjat

Hankkeen valmistelun tekniset asiakirjat on tallennettu Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun BEM-projektipankkiin, käyttäjän omien hankintojen asiakirjat on tallennettu Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan tietojärjestelmiin:

Liite 4 Tarjouspyynnön asiakirjaluetelo Puistolän liikuntapuisto väistötilat REV A 26.6.2024

Liite 5 Vertailutaulukko 10.7.2024

Liite 6 HKA-UKA-kustannusarvion etulehti 12.9.2024

Liite 7 Vuokralaskelma 11.9.2024

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Puistolan liikuntapuiston väistötilapaviljongin valmistelu ja toteutus
Hankenumero: 2821P21828

Osoite: Koudanpolku 4, 00760 Helsinki
Sijainti: 41. kaupunginosa Suurmetsä Puistola, katu-, liikenne-, puisto- ja urheilualue, liikuntapuistoa luoteessa rajaavan Karjunniitynkujan päässä sijaitseva liikuntapuiston paikoitusalue.

Laajuus: Arvio noin 180brm2, arvio noin 173 htm2
Tontin pinta-ala: Ei ole, koska katu-, liikenne-, puisto- ja urheilualue.
Kiinteistöobjekti: 7049
Rakennustunnus (RATU): Ei ole tässä vaiheessa, tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Hankesuunnitelma koskee Puistolan liikuntapuistoon sijoitettavaa väliaikaista paviljonkirakennusta. Hanke toteutetaan vuokrahankkeena.

Hankkeen valmistelu on tehty yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan ja Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kesken.

6-8/2024 järjestetyn kilpailutuksen voitti Parmaco Oy, jolta kaupunkiympäristön toimiala (Kymp) vuokraa paviljongin 4 vuodeksi 03/2025 – 2/2029, ja vuokraa tilat edelleen Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle (Kuva). Parmaco Oy vastaa pohjatöiden ja perustusten toteutuksesta.

Liite 1 Työryhmä

Liite 4 Tarjouspyynnön asiakirjaluetelo Puistolan liikuntapuisto väistötilat REV A 26.6.2024

Liite 5 Vertailutaulukko 10.7.2024

2 Selvitys rakennuspaikasta

Puistolan liikuntapuiston väistötilapaviljonki sijoitetaan liikuntapuistoa luoteessa rajaavan Karjunniitynkujan päässä sijaitsevalle liikuntapuiston paikoitusalueelle. Tulevan paviljonkirakennuksen vierustalla on Longinoja, joka on herkkä vesikohde.

Voimassa oleva asemakaavassa nro 9044 vuodelta 1986 alue on merkinnällä VU Karjaniitty, urheilu- ja virkistyspalvelualue. Asemakaavan kaavamerkinnässä lukee seuraavasti: *VU-alueella saa rakentaa huoltorakennuksia yhteensä enintään 250 m2*. Väliaikaiselle tilaelementtirakennukselle haetaan määräaikainen rakennuslupa, joka ei vaadi poikkeamista asemakaavasta.

Rakennuspaikasta on tehty rakennettavuusselvitys, liitoskohtalausunto ja sähköliittymäselvitys.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa Puistolan liikuntapuiston käyttäjille ja työntekijöille teknisesti ja toiminnallisesti terveellinen, turvallinen, esteetön, ylläpidettävä ja siivottava väistötila Koudantie 2 osoitteessa sijaitsevan nykyisen peruskoulun ja liikuntahallirakennuksen purkamisen ja korvaavan uudisrakennushankkeen ajaksi. Hankkeiden jälkeen väistöissä olevat toiminnot sijoitetaan korvaavaan uudisrakennukseen.

Kuva edellyttää vuokrasopimukseen jatko-optiota, mikäli Kuvalla on tarvetta hyödyntää paviljongia toisaalla sijaitsevan kentän yhteydessä.

Hankkeen valmistelun aikana selvitettiin myös mahdollisuutta siirtää olemassa oleva, muusta käytöstä poistuva paviljonki tai sen osa Puistolan liikuntapuistoon. Sopivia paviljonkeja ei ollut, joten rakennuspaikalle kilpailutettiin uusi, siirtokelpoinen rakennus 4 vuodeksi.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Puistolan liikuntapuisto tarvitsee väistötilaksi pukuhuonetilat suihku-, wc-tiloihin, henkilökunnan tilat, siivouskomeron sekä laitesuojan ulkokenntien työkoneille ja polttosäiliövaraston. Toiminnan tarpeet on kuvattu tarkemmin käyttäjän Kultuurin ja kasvatuksen toimialan tarvekuvauksessa ja tavoitetilaohjelmassa.

Liite 2 Käyttäjän toiminnallinen tarvekuvaus 7.6.2024 ja tavoitetilaohjelma 25.6.2024

Hankkeen laajuus

Rakennuksen laajuus on noin 180 brm², 173 htm², 162 hym², ja se sisältää pukuhuonetilat suihku-, wc-tiloihin, henkilökunnan tilat, siivouskomeron sekä laitesuojan ulkokenntien työkoneille ja polttosäiliövaraston.

Laatutaso

Rakennus toteutetaan siirtokelpoisista tilaelementeistä Kympin ja Kuvan määrittämien vaatimusten ja ohjeiden mukaisesti. Hankkeen laatutaso on tavanomainen tilapäisissä ja määräaikaissa Kuvan väistötiloissa käytetty.

Liite 3 Viiteseunnitelmat 6.6.2024

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa ei ole erityisvaatimuksia.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

Paviljonkirakennuksen E-lukuvaatimus on 90 kWhE/(m² a).

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Hankkeen riskit

- Rakennuspaikan vieressä sijaitseva Puistolan peruskoulu ja liikuntahalli sekä Puistolan liikuntapuiston ulkoalueet ovat toiminnassa rakennustöiden aikana. Nämä toiminnot sekä lähialueen asukkaiden toiminta tulee huomioida melua aiheuttavia töitä tehdessä.
- Työmaa-alue tulee aidata ja työmaaliikenteessä tulee noudattaa erityistä varovaisuutta koulun läheisyydessä.
- Toteutuksessa, ylläpidossa ja käytössä tulee ottaa huomioon läheinen Longinoja, joka on herkkä vesikohde.
- Toteutuksessa, ylläpidossa ja käytössä tulee ottaa huomioon viereisen Puistolan koulun ja liikuntahallin purku- ja uudisrakennushankkeiden järjestelyt sekä Karjunnitynkujan ja liikuntapuiston paikoitusalueen parannustöiden järjestelyt.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 486 800 euroa euroa toukokuun 2024 kustannustasossa (RKI 5/2024).

Parmacon Oy:n tarjouksen mukainen paviljongin vuokrasumma neljältä vuodelta on 436 800 euroa ja Tilaajan valmistelun ja toteutuksen rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, toteutuksen lisä- ja muutostyövaraus yhteensä 50 000 euroa.

Kustannukset tarkentuvat toimittajan tilaratkaisun laajuuksien perusteella.

Liite 6 HKA-UKA-kustannusarvion etulehti 12.9.2024

9 Tilakustannus käyttäjälle

Paviljongin kokonaisuutta koskeva arvonlisäveroton yhteenlaskettu tilakustannus käyttäjälle on arviolta 59,60 euroa/htm²/kk eli noin 10 312 euroa kuukaudessa ja noin 123 739 euroa vuodessa ja noin 494 956 € 4 vuoden ajalta. Kustannukset tarkentuvat toimittajan tilaratkaisun laajuuksien perusteella.

Liite 7 Vuokralaskelma 12.9.2024

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa sen omistaja Parmaco Oy.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Valmistelu 3-5/2024
- Kilpailutus 6-8/2024
- Päätöksenteko 8-9/2024
- Toteutus 10/2024-2/2025

- Toiminta käynnistyy 3/2025, väistötilatarve = 3/2025-2/2029 (48kk)

- Jatko-optio tarkentuu jatkossa, mikäli Kuvalla on tarvetta hyödyntää paviljonkia toisaalla sijaitsevan kentän yhteydessä.

12 Rahoitussuunnitelma

Ulosmaksettava vuokra maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Hankkeen valmistelun ja toteutuksen edellyttämä rahoitustarve on otettu huomioon laadittaessa käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia.

13 Väistötilat

Hanke ei vaadi väistötiloja. Rakennus toimii koulun väistötilana.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Paviljonkirakennuksen omistaa Parmaco Oy, jolta Kympp vuokraa sen 4 vuodeksi 3/2025 – 2/2029, ja vuokraa tilat edelleen Kuvalle. Vuokrasopimus solmitaan sen jälkeen, kun paviljongin kilpailutuksesta on tehty hankintapäätös, paviljongille on myönnetty rakennuslupa ja käyttäjätoimialalta on saatu lausunto hankesuunnitelman hyväksymisestä. Pohjatöiden, perustusten ja toteutusvastuu on omistajalle Parmaco Oy.