

Sijainti



Yhteenveto

| | | | | | | |
|---|--|--|---|---|----------------|----------------|
| Hankkeen nimi Malminkartanon paviljongit, väliaikainen tilaelementtirakennus vuokrahanke | | | | Hankenumero 2821P21761 ja 2000V20047 | | |
| Osoite Arentipolku 1, 00410 Helsinki | | | | - | | |
| Sijainti 33 Kaarela, 333 Malminkartano | | | | Kiinteistöobjekti | | |
| Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Pihkapuiston ja Malminkartanon ala-asteiden sekä päiväkotiki Kaunokin väistötilat | | | | Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 310 opp., 102 tp. yht. 412 hlöä | | |
| Rakennuksen laajuustiedot | | brm ² | htm ² | hym ² | m ³ | |
| | | 3 837 | 3 560 | 2 739 | | |
| Hankkeen tarpeellisuus Väistötilat tarvitaan ensin Pihkapuiston ala-asteen ja päiväkotiki Kaunokin sekä sen jälkeen Malminkartanon ala-asteen perusparannuksen ajaksi. Molemmissa kouluissa oppilaita on vuosiluokilla 1-6. Päiväkotiki Kaunokin tiloissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1-6-vuotialille lapsille. | | | | | | |
| Hankkeen kustannukset | | | | Kustannusarvio (alv 0%) | | |
| Vuokra 60 kk * | | 30,24 € / htm ² | | 6 459 000 € (60 kk) | | |
| Investointikustannukset ** | | 162 € / brm ² | | 621 600 € | | |
| Kustannukset yhteensä | | | | 7 080 600 € | | |
| * Tilaelementtitoimittajalle maksettava tarjouksen mukainen vuokra | | | | 1 683 € / brm ² | | |
| ** Rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, rakennuttajan erillishankinnat, lisä- ja muutostyövaraus | | | | 1 814 € / htm ² | | |
| | | | | 15 677 € / asiakas | | |
| Arvioitu tilakustannus käyttäjälle (3 560 htm²) | | | | | | |
| Tilavuokra* €/ htm ² / kk | Ylläpitovuokra €/ htm ² / kk | Yleiskust. €/ htm ² / kk | Lisävuokra (inv.kust.)** €/ htm ² / kk | Kok. vuokra. €/ htm ² / kk | yht. € / kk | yht. € / 60 kk |
| 30,24 | 1,49 | 0,67 | 2,24 | 34,64 | 123 326 | n.7 399 550 |
| Hankkeen aikataulu Yleis- ja toteutussuunnittelu 7–12/2024, rakentaminen 12/2024–6/2025, toiminnan käynnistyminen 8/2025 | | | | | | |
| Rahoitussuunnitelma Tilojen vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Hankkeen rakennuttamiskustannukset rahoitetaan investointimäärärahoista. | | | | | | |
| Väistötilat Ei tarvita. Hanke toimii koulun väistötilana. | | | | Väistötilojen kustannusarvio - | | |
| Toteutus- ja hallintamuoto Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta. | | | | | | |
| Lisätiedot Tilat vuokrataan määräaikaisesti 60 kuukaudeksi. | | | | | | |

Sisällysluettelo

| | | |
|----|--|---|
| 1 | Hankkeen perustiedot..... | 1 |
| 2 | Selvitys rakennuspaikasta | 1 |
| 3 | Hankkeen tarpeellisuus, laajuus ja laatu | 1 |
| 4 | Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset..... | 2 |
| 5 | Hankkeen energiatehokkuus..... | 2 |
| 6 | Vaikutusten ja riskien arviointi..... | 2 |
| 7 | Vuokra- ja investointikustannukset..... | 2 |
| 8 | Tilakustannus käyttäjälle..... | 3 |
| 9 | Ylläpito ja käyttötalous | 3 |
| 10 | Hankkeen aikataulu | 3 |
| 11 | Rahoitussuunnitelma | 3 |
| 12 | Väistötilat..... | 4 |
| 13 | Toteutus- ja hallintamuoto..... | 4 |

Liitteet

- (Liite 1 Hankesuunnitelma)
- Liite 2 Ark-viitesuunnitelmat (EI INTERNET)
- Liite 3 Tarvekuvaus ja tilaohjelma (EI INTERNET)
- Liite 4 Vuokrasopimus- ja esisopimusluonnokset (EI INTERNET)
- Liite 5 Malminkartanon väistöpäviljongit, vertailutaulukko (EI INTERNET)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Malminkartanon väistöpäviljongit
Osoite: Arentipolku 1, 00410 Helsinki
Sijainti: Malminkartano
Kortteli / tontti: 33233 / 2 YO
Hankenumero: 2821P21761
Kiinteistönro: 91-33-232-2

Hankesuunnitelma koskee Malminkartanoon sijoitettavaa väliaikaista päviljonkirakennusta. Hanke toteutetaan vuokrahankkeena.

2 Selvitys rakennuspaikasta

Rakennuspaikka on Malminkartanossa sijaitseva purettavan Apollon koulun Yo-tontin 2/ 33232 länsiosaa. Se rajautuu länsipuolelta Arentipolkuun, pohjoispuolelta Vuokraajanpolkuun, itäpuolelta Yo-tontin itäosaan 3 /33232 ja eteläpuolella on VP-alue Piianpuisto. Yo-tontti jaetaan kahteen osaan Vuokraajanpolun taitekohdasta. Yo-tontin itäosa tullaan varaamaan Malminkartanon sydän-hankkeen työmaata varten.

Alueella on voimassa oleva asemakaava nro 8684 / 17.6.1983. Piianpuiston koulukampuksen asemakaavan muutos on tulossa vireille. Väliaikaiselle tilaelementtirakennukselle haetaan määräaikainen rakennuslupa, joka ei vaadi poikkeamista asemakaavasta.

3 Hankkeen tarpeellisuus, laajuus ja laatu

Hankkeen tilatarve

Malminkartanoon tarvitaan väistötilat Pihkapuiston ja Malminkartanon ala-asteelle (Puustelli) nykyisten tilojen perusparantamisen ajaksi sekä päiväkotia Kaunokille, joka sijaitsee Pihkapuiston koulun rakennuksessa. Kouluja varten oppilaspaikkoja tarvitaan 310 ja päiväkotia varten 102 tilapaikkaa (sisältäen esiopetuksen).

Tilatarve on:

Pihkapuiston ala-aste 6/2025-6/2027

Malminkartanon ala-aste 7/2027-6/2029

Perusparannushankkeiden viivästymiseen varautuminen 7/2029-5/2030

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 3 837 brm², 3 560 htm², 2 739 hym².

Laatutaso

Väistötiloihin suunnitellaan nykyisten opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien mukaiset tilajärjestelyt. Rakennus toteutetaan Kymppin ja Kaskon ohjeiden mukaisesti. Väistötilojen tilavaatimuskorttien sekä yhdistetyn peruskoulun/ päiväkodin/ leikkipuistotilojen tilavaatimuskorttien mukaan vaaditaan toteuttajalta tiloille tiettyä laatutasoa. Tilojen terveellisyys ja turvallisuus on 1-prioriteetti. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tulee olemaan

koulussa n. 35 ja päiväkodissa n. 25 riippuen lasten ikäjakaumasta. Tilojen tulee mahdollistaa henkilökunnalle hyvät toimintaedellytykset opetus- ja varhaiskasvatustyölle. Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä.

4 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Puretun Apollon koulun pihalle eli tilaelementtipaviljongin tontille jätetyt pergola reunuspuineen sekä pihan reunalla olevat puut tulee suojata estäen niitä vahiongittumasta rakennustöiden aikana.

Perustus- ja paalutustöissä tulee ottaa huomioon purkutöiden yhteydessä kartoitetut maaperään jätetyt paalut.

Hankkeessa ei ole muita erityisvaatimuksia.

5 Hankkeen energiatehokkuus

Määräaikaisessa väistötilassa hyväksytään energiatehokkuuslukuvaatimus, jonka E-luku ≤ 90 kWh/m

6 Vaikutusten ja riskien arviointi

Hankkeen riskit

- Rakennuspaikan vieressä oleva Malminkartanon ala-aste on toiminnassa rakennustöiden aikana. Toiminta tulee huomioida melua aiheuttavia töitä tehdessä.
- Työmaa-alue tulee aidata ja työmaaliikenteessä tulee noudattaa erityistä varovaisuutta koulun läheisyydessä.

7 Vuokra- ja investointikustannukset

Kustannusarvion (UKA 10.6.2024) mukaan hankkeen kokonaiskustannus arvonlisäverottomana on yhteensä 7 080 600 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Kokonaiskustannus sisältää tarjouksen mukaisen kokonaisvuokran 6 459 000 euroa 5 vuoden ajalta sekä kaupunkiympäristön toimialan investointikustannuksia yhteensä 621 600 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, liittymät, rakennuttajan erillishankinnat sekä lisä- ja muutostyövaraus.

Kokonaiskustannuksen sisältämä paviljongeista ulos maksettava vuokra on arvonlisäverottomana 30,24 euroa/htm², eli noin 107 650 euroa kuukaudessa ja noin 1 291 800 euroa vuodessa sekä yhteensä 6 459 000 euroa 5 vuoden ajalta kokonaisuutena käyttäen aikavälillä 6/2025-5/2030.

8 Tilakustannus käyttäjälle

Paviljongin arvonlisäveroton yhteenlaskettu tilakustannus käyttäjälle on arviolta 34,64 euroa/htm²/kk eli noin 123 326 euroa kuukaudessa ja noin 1 479 910 euroa vuodessa. Tilakustannus muodostuu ulos maksettavasta tilavuokrasta 30,24 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokrasta, joka on sopimuskauden alussa 1,49 euroa/htm²/kk, yleiskustannuksesta 0,67 /htm²/kk ja lisävuokrasta noin 2,24 /htm²/kk.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella siten, että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä. Lisävuokran lopullinen suuruus määritetään investointivarausten suunnittelu- ja rakentamisvaiheen toteutuneiden kustannusten perusteella.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa sen omistava SR-urakoitsija, joka on kilpailutettu ja valittu 6/2024

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| • hankesuunnittelu | 9/2023-4/2024 |
| • tarjouspyynnön julkaisu | 6.5.2024 |
| • tarjoukset | 7.6.2024 |
| • Ryja | 27.6.2024 |
| • esisopimus | 18.7.2024 |
| • KH | 12.8.2024 |
| • yleis- ja toteutussuunnittelu | 7/2024 -12/2024 |
| • rakennusluvan haku | 30.8.2024 |
| • rakennuslupa myönnetty | 24.11.2024 |
| • rakennuslupa lainvoimainen | 27.12.2024 |
| • rakentaminen | 28.12.2024-6.6.2025 |
| • vastaanottotarkastukset | 9.-18.6.2025 |
| • vastaanotto | 18.6.2025 |
| • muutto ja kalustus | 23.6.2025-31.7.2025 |
| • toiminta käynnistyy | 1.8.2025 |

11 Rahoitussuunnitelma

Tilojen vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Hankkeen rakennuttamiskustannukset rahoitetaan investointimäärärahoista.

12 Väistötilat

Hanke ei vaadi väistötiloja. Rakennus toimii koulujen väistötilana.

13 Toteutus- ja hallintamuoto

Kaupunkiympäristön toimiala kilpailutti SR-urakkana toteutettavan väliaikaisen tilaelementtirakennuksen touko-kesäkuussa 2024. Kymppä solmii voittajan kanssa sopimuksen ja vuokraa tilat viideksi vuodeksi tältä ajanjaksoksi 6/2025 – 5/2030, ja vuokraa tilat edelleen kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle (Kasko).

Vuokrasopimus solmitaan sen jälkeen, kun paviljongin kilpailutuksesta on tehty hankintapäätös ja paviljongille on myönnetty rakennuslupa.

Tilaelementtitoimittaja eli SR-urakoitsija vastaa yleissuunnittelusta, toteutussuunnittelusta ja toteutuksesta tilaelementtirakennusten sekä myös pohjatöiden, perustusten ja pihatöiden osalta. Tilaelementtitoimittaja vastaa tilojen rakennusteknisestä kunnosta. Pihatoimitukseen kuuluvat asianmukaiset ja turvalliset pinnoitteet päiväkotij- ja koulukäyttöön, leikki- ja pelivarusteet sekä muut pihatoimitoihin liittyvät kalusteet ja varusteet.