

Monitoimihalli / harrastushalli

Ruosilantie 18, 00390 Helsinki



Vuokrattava tila

Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Monitoimihalli / harrastushalli				Hankenumero		
Osoite Ruosilantie 18, 00390 Helsinki				Kiinteistötunnus 091-032-0042-0018		
Sijainti Kaupunginosa 33, Kaarela				Kiinteistöobjekti 6901		
Käyttäjä/toiminta Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kokoontumistila, liikuntatila				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat max 300		
Rakennuksen laajuustiedot						
			brm ²	htm ²	hym ²	m ³
				1 028		
Hankkeen tarpeellisuus Helsingin kaupungin strategiassa esitetään keinoja vähentää lasten ja nuorten eriarvoisuutta ja ennaltaehkäistä syrjäytymistä. Malminkartanon ja Kannelmäen alueella ei ole riittävästi soveltuvia harrastetiloja. kaupungin omassa kiinteistökannassa.						
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset						
			brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Ulosmaksettava vuokra on n. 15,50 €/htm ² /kk (5 vuotta)				1 028		956 040 €
Lisä- ja muutostyövaraukset						€
Yhteensä						€
Vuokra joka on kokonaisvuokra, josta pääomavuokra on arviolta 11,5 euroa/m ² /kk ja ylläpito vuokra 4 euroa/m ² .					€/ brm ²	
					€/ htm ²	
					€/ asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle						
	kokonasivuokra €/ htm ² / kk	po lisä € / htm ² / kk	ylläp. € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vkra (1028 htm ²)	n. 15,5		0,5	n. 16	n. 16 450	n. 197 400
	-	-	(yleiskustannus 0,50)	-	-	-
Toiminnan käynnistämiskust: Kulttuurin ja vapaa-ajan hankinta budjettinsa puitteissa						
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 3/2020 - 5/2020, rakentaminen 6/2020 – 8/2020, tilojen luovutus käyttäjälle 1.9.2020.						
Väistötilat Hankkeen toteutus ei edellytä väistötiloja.				Väistötilojen kustannusarvio		
Toteutus- ja hallintamuoto Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen vuokranantaja/omistaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta.						
Lisätiedot Koska 5 vuodelle diskontattu arvonlisäveroton pääomavuokra on 617 500 euroa, päätöksen tekee rohan päällikkö.						

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Strategiaohjelman toteutuminen hankkeessa.....	5
7	Rakentamiskustannukset.....	5
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	5
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	5
10	Hankkeen aikataulu.....	5
11	Rahoitussuunnitelma.....	5

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tarvemääritys
- Liite 2 Vuokrasopimusluonnos
- Liite 3 Vastuunjakotaulukko, luonnos

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Monitoimihalli / liikuntahalli
Osoite:	Ruosilantie 18, 00390 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 33, Kaarela
Nykyinen laajuus:	1 028 htm ²
Kiinteistöobjekti:	6901
Kiinteistön omistus:	Sagax Temle Portfolio 1 Oy.

Käyttäjänä on kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala. Rakennuksen omistaja muuttaa rakennuksen kokoontumis- ja liikuntatilakäyttöön sopivaksi.

Tämä hankesuunnitelma koskee tilassa tehtäviä toiminnallisia muutoksia ja käyttötarkoituksen muutosta.

Helsingin kaupungin kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on laatinut kyseistä tilaa koskevan tarvemäärityksen (liite 1)

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä. Rakennuksen omistaja on teettänyt alustavan suunnitelman konsulttitoimisto Parviainen arkkitehdit Oy:n toimesta.

Rakennuksen omistaja kuulee hankkeen suunnittelun yhteydessä asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Omistajan vastuulla on myös organisoida suunnittelutyöryhmä.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus sijaitsee 33. kaupunginosassa, Kaarela.

Rakennus sijaitsee teollisuus- ja varastorakennuksille kaavoitetulla tontilla. Liikuntatilat toteutetaan nykyisiin varastotiloihin.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Kaupunkistrategia

Helsingin kaupungin strategiassa halutaan vähentää lasten ja nuorten eriarvoisuutta ja ennaltaehkäistä syrjäytymistä. Mukana-ohjelma on lasten ja nuorten syrjäytymisen ehkäisemisen kaupunkistrategiahanke, jossa pyritään systemaattisen muutoksen syrjäytymisen ehkäisemiseksi, ja sen toimenpiteitä on kohdennettu Helsingissä alueille, joissa nuorten sosioekonomiset haasteet ovat kasautuneet.

Liikkumisohjelma on yksi Helsingin kaupungin strategisista kärkihankkeista. Strategiatavoitteiden toteuttamiseksi liikkumista edistetään yhä laaja-alaisemmin kaupungin tuottamilla palveluilla ja yhteistyössä eri kansalaisjärjestöjen, yhteisöjen, liikuntaseurojen, yritysten sekä asukkaiden kanssa.

Helsingin kaupungin nuorisopalvelut ovat käynnistäneet **Enemmän yhdessä** –hanke toukokuussa 2019, jonka tavoitteena on kehittää Kannelmäen ja Malminkartanon alueen harrastustoimintaa syrjäytymisen ehkäisemiseksi ja kaupungin palvelujen takaamiseksi alueella. Kannelmäki-Malminkartano -alueelle tarvitaan monitoimihalli/harrastushalli, jossa lapsille ja nuorille tarjoutuu mahdollisuus matalan kynnyksen harrastamiseen ja vapaa-ajan viettoon.

Toiminnalliset perustelut

Monitoimihalli vastaa alueen tarpeeseen sekä asukkaiden, kaupungin, että monien muiden toimijoiden näkökulmasta, sillä alueella tai sen lähiympäristössä ei ole riittävästi monipuolisia ja matalan kynnyksen harrastustoimintaa mahdollistavia tiloja.

Monitoimitilassa/harrastushallissa kaupunki ja muut toimijat järjestävät tilassa ohjattua harrastustoimintaa, joka tukee perheiden yhdessäoloa ja hyvinvointia sekä lisää liikuntamahdollisuuksia, kulttuuriharrastuksia ja nuorisotyötä.

Liite 1 Käyttäjän tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on monitoimi- ja harrastustoiminnan sijoittaminen vuokrattavaan rakennukseen siten, että ne tukevat alueellisen tarkastelun tarpeita.

Monitoimi- ja harrastushallissa tulee olla riittävän laajat ja muunneltavat tilat: riittävä kattokorkeus pallopeleille ja muulle tilaa vaativille toiminnoille. Hallin tilojen tulee olla kevyellä tavalla muunneltavissa, oleiluhalli joka mahdollistaa Kuvan palveluja saman katon alla. Tila tulee pystyä jakamaan kolmeen osaan väliseinillä, jolloin tilassa voi samanaikaisesti toimia kolme pienempää harrastusryhmää esim. taideryhmälle, pelaamiselle, tanssille jne. Yhden kentistä tulee olla yksi isompi, soveltuen noin 20 henkilölle, jossa pystyy pelamaan joukkuepelejä, kuten futsalia, salibandya, lentopalloa, koripalloa jne. Harrastetoiminnassa tilojen maksimimäärä on noin 105 henkilöä. Yleisötilaisuuksissa maksimimäärä ihmisiä on noin 300 henkilöä.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala vastaa hankinnoista ja toiminnan käynnistämiskustannuksista budjettinsa puitteissa.

Hankkeen laajuus

Vuokrattavan alueen laajuus on noin 1028 htm².

Laatutaso

Kiinteistön omistajan kustannuksella tehtävät muutokset (sisältyvät vuokraan aina 570 000 alv 0% euroon asti):

Tehtävät rakennustekniset toimenpiteet:

- kiinteistöön rakennetaan kolme verhoilla toisistaan siirtoseinillä erotettavaa liikuntakenttää varusteineen

- postumisreitit ja kenttäalueiden väliin rakennetaan verkkoseinä
- poistumistiet toteutetaan esteettöminä
- rakennetaan uusia wc-, pesu- ja suihkutiloja
- lastauslaiturin yhteyteen rakennetaan aidalla rajattu ja ”sisäänkäyntikarsina”, jossa on tilaa lastenvaunuille, uudet portaat ja henkilönostin.
- pääsisäänkäyntiin toteutetaan tuulikaappi + oviverhopuhallin
- sisääntuloaulaan rakennetaan minikeittiö sekä esteettömät puku-, pesu- ja wc-tilat
- kantavien rakenteiden kantavuus varmistetaan ja niitä korjataan tarvittavilta osin

Vesi- ja viemäri:

- Vesi- ja viemärijohdot rakennetaan sisäänkäynnin yhteyteen tulevalle minikeittiölle ja pesu/wc-tiloille.

Ilmanvaihto ja automatiikka:

- Nykyinen IV-järjestelmä säilytetään. Ilmamäärien ja lämmityksen riittävydestä ja automaatiosta vastaa omistaja. Resurssikysely iv-koneen speksien riittävydestä
- Ilmanvaihtoa täydennetään uusien puku-, pesu- ja wc-tilojen osalta.

Sähköjärjestelmiin tehtävät toimenpiteet:

- Kaapelireittijärjestelmät uusitaan käyttäjän tarpeiden mukaan.
- Valaistus ja turvalaistusjärjestelmä uusitaan vastaamaan käyttäjän tarpeita.

Muutostöiden lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2 liittyy iv-kyssäriin
- puhtausluokka P2
- materiaalien päästöluokka M1

Omistaja toteuttaa hankkeen rakennusvalvonnan vaatimusten mukaisesti.

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Liite 2 Vuokrasopimusluonnos
Liite 3 Vastuujakotaulukkoluonnos

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Ei erityisvaatimuksia.

6 Strategiaohjelman toteutuminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

- 1 Kustannustehokkuus
- 2 Eriarvoistumisen vähentäminen
- 3 Liikkumisohjelma
- 4 Vastuullinen taloudenpito

Lisäksi hanke on linjassa Helsingin kaupungin nuorisopalvelun Enemmän yhdessä – ohjelman kanssa.

7 Rakentamiskustannukset

Omistaja vastaa rakentamiskustannuksista 570 000 euroon saakka.

8 Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle on yhteensä n. 16 450 euroa/ kk arvonlisäverottomana. Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta kokonaisvuokrasta 16 000 euroa/kk, ja kaupunkiympäristön toimialan perimän 0,50 euroa/m² hallintokulusta.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja vastuunjakotaulukon mukaan.

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikatauluarvio on rakennuksen omistajan mukaan:

- hankesuunnittelu 12/2019 - 2/2020
- lupa ja toteutussuunnittelu 3/2020 - 5/2020
- rakentaminen 6/2020 - 8/2020
- tilojen luovuttaminen 1.9.2020

11 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen rahoituksesta vastaa kiinteistön omistaja.
Hankkeella ei ole väistötilatarvetta