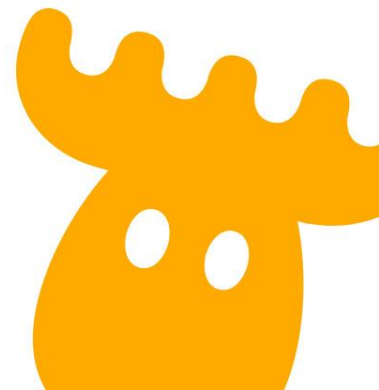


Vesiliikuntakeskuksen sijaintivertailuja

Kuntakehityslautakunta 13.5.2020

Mäntsälän kunta / tekniset palvelut

Pertti Palmroos, rakennuttamispäällikkö



Vesiliikuntakeskus, sijaintivaihtoehdot G, H ja J



- G - Jäähalli
- H - Heikinkuja
- J - Hepola



Vesiliikuntakeskus, rakennuspaikkavaihtoehdot

- Rakennuspaikkojen ominaisuuksia, toiminnallisuuksia ja kustannusvaikutuksia selvitettiin rakennuspaikkojen G (jäähalli) ja H (Heikinkuja) osalta, suppeasti myös J2 (Hepolan eteläpuolinen alue).
- Esitys valtuustoseminaarissa 10.2. ja KKL 18.3.
- KKL edellytti laadittavaksi lisäselvityksiä Hepolan koulun ympäristön soveltuvuudesta (rp J).
- Selvitykset Hepolan (rp J) GEO-rakentamisen osalta valmistuneet
- Maanrakennuksen kustannusarvio perustuu vastaavaan rakentamisen laajuuteen kuin muissakin rakennuspaikoilla ja Hepolan koulun maaperätutkimuksiin v. 1998
- Ely-keskuksen kanta kielteinen rp J1 (Hepolan pohjoisp. alue);
”*Yleiskaavassa melun vuoksi suojaviheraluetta. Sälinkääntien ajoneuvoliittymien väli po. 250m > paikka mahdoton.*”
- Tulokset esitellään KKL:ssa 13.5.

Vesiliikuntakeskus, rakennuspaikkojen G >< H >< J kustannusvaikutusten vertailu

Vesiliikuntakeskus, rakennuspaikkavertailu				
14.4.2020				
Arvioituja rakennuspaikasta johtuvia investointikustannuksia. (säästö merkitään negatiivisena lukuna)				
	Rakennuspaikka G	Rakennuspaikka H	Rakennuspaikka J2	
	Jäähalli	Heikinkuja	Hepola	Huom!
	Lattia 1.krs +70.00			
Alue				
pinta-alavaikutus				
Nivos, painevesiviemäri ja pumppaamo, viemärimuutokset	150 000			
Nivos sähköjohtojen siirrot	60 000	30 000		H:ssa ei välttämätön, täsmentyy tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä
hulevesiviemärin siirto	80 000			JH-yhtiö
hulevesiviemärin maisemointi	10 000			oma arvio
Ei olemassa olevaa vesi- ja viemäriverkkoa, lisäkust tot. kust.muk			50 000	
Ei olemassa olevaa kaukolämpöä, lisäkust			150 000	Nivos
MAANRAKENNUS				
ks. erillinen laskelma, Sipti Oy 10.2.2020 ja 14.4.2020	1 180 000	500 000	1 135 000	maanrakennuksen arvioitu kokonaiskustannus
erotus edullisimpaan rakennuspaikkaan	680 000	0	635 000	maanrakennuksen kustannusten erotus edullisimpaan rp:aan H verrattuna
Rakennetekniikka				
kellariseinän ja alapohjan vesitiiviin rakenteen lisäkustannus	440 000	0	440 000	Vesitiivis Betonirakenne 300 €/m2, Normaali betonirakenne 150 €/m2, kellariseinää n. 720m2, alapohjaa n. 2250m2, näillä tiedoilla varauduttava myös Hepolassa
LVAIES				
jäähallin lauhdelämmön hyödyntäminen				Ks. erillinen laskelma Granlund Häme Oy 28.2.2020 (säästö n. 36 000 - 49 000 €/v)
lauhdelämpöjärjestelyn investoinnit	140 000			
...				
Muut				
Muutokset jäähallissa				
Lumensulatustilan suunnittelu	21 000			JH-yhtiö
Lumensulatustilan rakentamiskustannukset	222 000			JH-yhtiö
Punaisen mökin siirto	100 000			kustannus? / tarve?
Hepolan koulun liikenne- ja pysäköintijärjestelymuutokset			100 000	oma arvio
Nykyisten rakennusten purku		50 000		
Rakennuspaikasta aiheutuva kustannuslisäys yhteensä	1 903 000	80 000	1 375 000	Maanrakennuksen kokonaiskustannusta ei lasketa yhteen tässä summassa

Vesiliikuntakeskus, rakennuspaikkavertailu, uimahallien suunnittelu, RT-ohjekorttiin perustuen

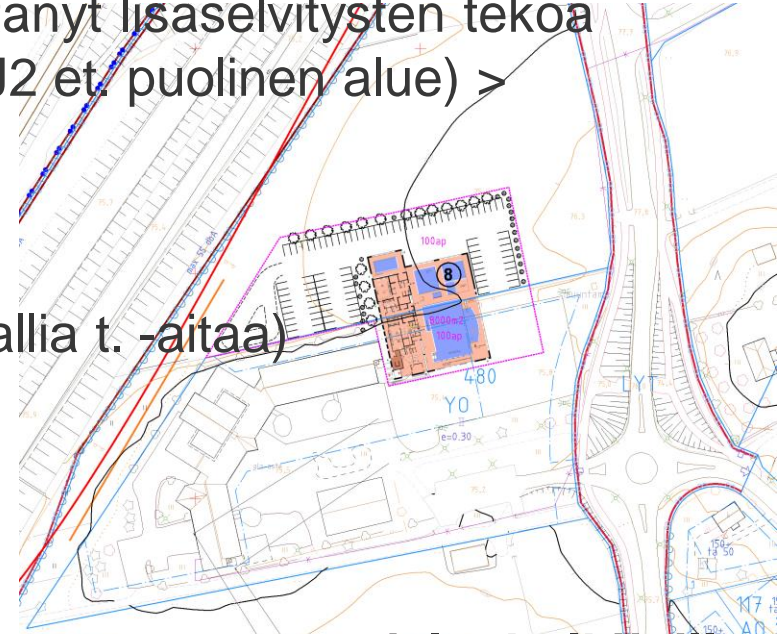
	rp G	rp H	rp J	
	Jäähallin vierus / Urhelupuist	Heikinkuja	Hepola	Huomautukset
UIMAHALLIEN SUUNNITTELU, RT 103059 OHJEKORTTI kesäkuu 2019				
Uimahallin sijaintivaihtoehtoja vertailtaessa huomioitavia asioita:				
1	Väestöllinen painopiste ja sen mahdollinen muuttuminen lähitulevaisuudessa	1	1	-1
2	Koulujen läheisyys; päiväkäytön tehostaminen	0	1	0 Heikinkuja keskeisin
3	Muut liikuntapaikat; saman henkilökunnan hyödyntäminen ja esimerkiksi jäähallin lauhdelämmön hyödyntäminen	1	0	0
4	Liikenneyhteydät, julkinen ja kevytliikenne	1	1	-1
5	Kaavatilanne, asemakaavan joustavuus, maanomistusolosuhteet	1	1	-1
6	Tontin kunnallistekninen valmiusaste	0	1	-1
7	Tontin pohjaolosuhteet, perustamisratkaisut	-1	1	-1
9	Tontin maastonmuodot	0	1	0
10	Tontin pysäköinti- ja saattoliikennemahdollisuudet, ha, taksi ja la-liikenne, huoltoliikenne, pelastusajoneuvot, lumenläjitystila	0	0	1
11	Laajentamismahdollisuus	1	0	1
12	Luonnon läheisyys ja ympäristön viihtyisyys	1	-1	-1
13	Ulkoaltaan toteutusmahdollisuus, ilmansuunnat, mahdollisuus ulkouintiin ja auringonottoon, ulkoaltaita ja auringonottoalueita rajaavat ja suojaavat rakenteet, kulkujärjestelyt, lian kulku, mahd. ääni-, pöly- tms. haittatekijät	0	-1	1 Hepolassa tilaa, mutta muita häiriötekijöitä; melu, pöly
14	Mahdollinen lähistöllä oleva asiakkaiden evakuoititila talviaikaan	1	1	1
	Yhteensä	6	6	-2

Asemakaavains. 14.11.2019: ”Saavutettavuus senioreille on heikko. - Ei tue jalankulkukeskustan kehittämistä, kaukana keskustasta ja irrallinen muusta rakenteesta”.

Sälinkäntien varrella, Hepolan koulun ympäristössä
Kuntakehityslautakunta on 18.3.2020 edellyttänyt lisäselvitysten tekoa
Hepolan alueesta (J1 Hepolan pohj.p. alue, J2 et. puolinen alue) >
aikataulumuutos

- Mahdollisuudet ja edut:
 - Näkyvä sijainti (vain J1, kun ei meluvallia t. -aitaa)
 - Saavutettavuus junalla
 - Väljä tontti

- Haasteet:
 - **Kaukana ydinkeskustasta, heikko saavutettavuus jalankulkijoille**
 - **Irrallinen muusta taajamarakenteesta, melu**
 - Kunta ei omista aluetta, maa-alueen hankintakustannukset?
 - Kulkuyhteys VLK:een
 - liikenneympyrästä Hepolan pohjoispuolelle tuhoasi koulun piha-järjestelyt
 - ely-keskus pitää mahdottomana liittymää Sälinkäntieltä
 - Vesi- ja viemäri 200m, KL n. 700m (hinta tot. kust.muk.)
 - Maaperäolosuhteet aiheuttavat lisäkustannuksia vrt. rp H




Rakennuspaikan valinta

- Vesiliikuntakeskuksen sijainnin tulee olla sellainen, että se on jalkaisin mahdollisimman suuren asukasmäärän helposti saavutettavissa
 - keskusta-alueen tiivistyvä rakentaminen ja väestömäärän kehitys
 - ikäjakauma keskusta-alueella kerrostaloasunnoissa
- **Hepolan koulun ympäristö ei ole sovelias vesiliikuntakeskuksen rakentamiselle em. perustein.**

Aikataulutus (2019), keskeisiä vaiheita

- Rakennuspaikan tekniset selvitykset 1 /2020
 - Hankesuunnitelman viimeistely valitulle rakennuspaikalle 2-4/2020
 - Asemakaavatyö / poikkeamislupamenettely
 - Hankesuunnitelman hyväksyntä tekla > kh > kv 5-6 /2020
 - Suunnittelun kilpailutus ja suunnittelijavalinta 5-8 / 2020
 - Suunnittelu 10 /2020 – 12 /2021
 - Rakennusurakan kilpailutus 1-5 / 2022
 - Rakentaminen 7/2022 – 1/2024
 - Toiminnan käynnistäminen 5 / 2024
-
- Tekniset selvitykset ovat osoittaneet, että rakennuspaikan valintaan tulee panostaa
 - Rakennuspaikalla on merkittävät vaikutukset käyttäjämääriin, rakennus- ja käyttökustannuksiin.
 - Aiemmin (2019) laaditusta aikataulusta ollaan myöhässä n. 3 – 5 kk.
 - Tavoitteena on hankesuunnitelman loppuunsaattaminen kuluvan vuoden aikana. Edellyttää ensin linjausta sijainnista.
 - Rakentamisajankohta voidaan hankesuunnitelmasta päätettäessä jättää avoimeksi.

Kiitos mielenkiinnostanne!

seuraa Mäntsälän tekniset palveluja Instagramissa 
[#mantsalatekniset](#) ja kunnan kotisivuilla mantsala.fi

