



18.04.2024

Asia/6

## § 48

### Mustikkamaalle kiertotaloushankkeena toteutettavan varastorakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2024-004775 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Mustikkamaalle kiertotaloushankkeena toteutettavan varastorakennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 674 000 euroa helmikuun 2024 kustannustasossa ja laajuus noin 467 brm<sup>2</sup>.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mari Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Pasi Lönnberg

#### Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530  
mari.koskinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 3.4.2024 kiertotalousvarasto Mustikkamaalle
- 2 Hankesuunnitelman liitteet kiertotalousvarasto Mustikkamaalle

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1  
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä



Hankesuunnitelma koskee Mustikkamaalle tulevaa varasto- ja huolto-rakennusta, joka toteutetaan osana Closing Loops kiertotalouden kehityshanketta. Rakennuspaikalla on tällä hetkellä vanha varasto- ja varikkorakennus, joka puretaan korvaavan uudisrakennuksen tieltä.

Hankkeessa pyritään saavuttamaan mahdollisimman korkea kiertotalousaste eli hyödyntämään uudelleenkäytettäviä rakennusosia ja kierrätettyjä materiaaleja. Hanke toimii pilottina tulevaisuudessa rakennettaville, vastaaville varastorakennuksille.

## Esittelijän perustelut

Kestävä kehitys edellyttää perustavanlaatuista muutosta ja siirtymää kiertotalouteen, jossa taloudellista arvoa luodaan resurssien kierrolla. Kiinteistö- ja rakennusalalla kiertotalouspotentiaali on merkittävä alan suuren luonnonvarojen kulutuksen takia.

Helsingin kaupungin kiertotalouspilottihankkeena toteutetaan varastorakennus Mustikkamaalle. Rakennuksen pääasiallinen käyttö on Mustikkamaan ulkoilualueiden ylläpitoon käytettävien laitteiden ja materiaalien varastointi sekä kaluston huolto- ja korjaustoiminta.

Hanke toteutetaan Aalto-yliopiston arkkitehtuurin- ja rakennustekniikan laitosten kanssa yhteistyössä järjestetyn suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Suunnittelukilpailu järjestettiin talvella 2023.

Hankkeen keskeisimmäksi tavoitteeksi on asetettu mahdollisimman korkean kiertotalousasteen saavuttaminen. Kiertotalousasteelle ei ole asetettu prosentuaalista tavoitearvoa, vaan hankkeessa pyritään tutkimaan, mikä on realistista saavuttaa. Kiertotalous pyritään huomioimaan kaikessa uuteen rakennukseen liittyvässä suunnittelussa ja toteutuksessa, myös piha- ja aluetöissä sekä nykyisen rakennuksen purussa. Kaikki tontilla oleva nykyinen materiaali (purkut tuotteet, kaadettavat puut yms.) pyritään hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan rakennushankkeen yhteydessä.

Uudelleenkäytettävien tuotteiden ja rakennusosien tarjonnan varmuus on heikkoa ja materiaaleja on haastavaa löytää. Kiertotalous edellyttää toimivia uudelleenkäytön markkinoita, eikä ongelma ratkea pelkillä pilottikohteilla. Kehitettävää kiertotalouskonseptiä on tarkoitus hyödyntää tulevaisuudessa vastaavissa Helsingin kaupungin varastorakennushankkeissa.

## Hankkeen tarpeellisuus



Varastorakennus piha-alueineen on tarpeellinen Mustikkamaalla sijaitsevien liikuntapalvelujen ylläpitämiseksi. Koska Kalasataman alueella on vain vähän viher- ja virkistysalueita, tulee suuri osa alueen virkistys- ja liikunta-alueiden käyttöpaineesta kohdistumaan Mustikkamaalle. Kasvavan virkistyskäytön myötä tarpeet ja vaatimukset Mustikkamaan viher- ja virkistysalueille sekä niiden kunnossapidolle tulevat kasvaamaan entisestään.

#### Hankkeen laajuus

Rakennuksen laajuus on noin 467 brm<sup>2</sup> sisältäen erillisen jätekatoksen ja polttoainevaraston, joiden laajuus on yhteensä noin 37 brm<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 1 674 000 € (3 585 €/brm<sup>2</sup>) helmikuun 2024 kustannustasossa.

Kyseessä on pilottihanke, jossa etsitään uusia ratkaisuja ja toimintatapoja kierrätettyjen rakennusosien ja materiaalien käyttöön kaupungin rakennushankkeissa. Tästä syystä hankkeen suunnitteluun ja kehittämiseen on varattu tavanomaista enemmän resursseja.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Arvioitu tilakustannus käyttäjälle on noin 20,54 €/htm<sup>2</sup>/kk eli 8 320 euroa kuukaudessa ja 99 844 euroa vuodessa. Tästä pääomavuokran osuus on 19,29 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Purettavan rakennuksen tilakustannus on ollut 20 064 euroa vuodessa.

#### Hankkeen rahoitus

Hanke rahoitetaan talorakennushankkeiden investointiohjelman kohdentamattomista määrärahoista.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla. Kohteen ylläpidosta vastaa käyttäjä.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 5/2024 ja valmistua 12/2024, pihojen viimeistely valmistuu 4/2025. Toiminta tiloissa alkaa 1/2025.

#### Väistötila



18.04.2024

Asia/6

Hankkeen väistötilat järjestetään muista käyttäjän toimipisteistä. Käyttäjä vastaa tilojen järjestämisestä ja muutoista omalla kustannuksellaan.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunnalta.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen hyväksyy tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen suunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Pasi Lönnberg

#### Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530  
mari.koskinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 3.4.2024 kiertotalousvarasto Mustikkamaalle
- 2 Hankesuunnitelman liitteet kiertotalousvarasto Mustikkamaalle

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1  
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti