

Falkullan kotieläintilan uusi hevostalli Malminkaari 24, 00730 Helsinki





Hankesuunnitelma
7.8.2023

Fallkullan kotieläntilan uusi hevostalli
Malminkaari 24
00730 Helsinki

Yhteenveto

Hankkeen nimi Fallkullan kotieläntilan uusi hevostalli					Hankenumbero 2821U41013
Osoite Malminkaari 24, 00730 Helsinki					Rakennustunnus (RATU)
Sijainti Fallkullan kotieläntila					Kiinteistöobjekti 1550
Käyttäjä/toiminta Kulttuuri ja vapaa-aika, Nuorisopalvelu					Asiakas-/oppilas-/tilapaikat
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
Hankkeen tarpeellisuus Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalvelun Fallkullan kotieläntila sijaitsee Malmin alueella, joka on yksi kaupunkistrategiassa nimetyistä kaupunkiuudistusalueista. Fallkullan kotieläntila on osa nuorisotiloja. Fallkullassa tehdään eläinperusteista nuorisotyötä. Uusi hevostalli tarvitaan toiminnan kehittämistä varten.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 7/2023 RI 111; THI 205)	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus	291	188		1 138 000	€
Yhteensä					€
Investointikustannusten jakautuminen				3 911	€/ brm ²
				6 053	€/ htm ²
					€/ asiakas
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (188 htm ²)	17,43	6,26	23,69	4 453,72	53 446
Nykyinen vuokra (htm ²)					
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokalustehankinnat 5000 €, muutto- ja siivouskustannukset -- €.					
Hankkeen aikataulu	Toteutuksen suunnittelu 8/2022–6/2023, rakentamisen valmistelu 7/2023–9/2023, rakentaminen 10/2023–5/2024.				
Rahoitussuunnitelma	Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 800 000 € vuosille 2022–23.				
Väistötilat Väistötiloja ei tarvita.					Väistötilojen kustannusarvio --
Toteutus- ja hallintamuoto	Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Hankkeen toteutusmuoto on kokonaisurakka.				
Lisätiedot					

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	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	4
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	5
8	Rakentamiskustannukset.....	5
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	5
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	6
11	Hankkeen aikataulu.....	6
12	Rahoitussuunnitelma.....	6
13	Toteutus- ja hallintamuoto.....	6

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Viitesuunnitelmat

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Fallkullan kotieläintilan uusi hevostalli
Osoite:	Malminkaari 24, 00730 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 38 Malmi, lähivirkistysalue VL/s
Laajuus:	291 brm ²
Hankenumero:	2821U41013
Kiinteistöobjekti:	1550
Rakennustunnus (RATU):	

Tämä hankesuunnitelma koskee Fallkullan kotieläintilan uuden hevostallin rakentamista.

Fallkullan kotieläintilan alueen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Fallkullan alueella sijaitsee useita eri ikäisiä rakennuksia. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalvelu on vuokrannut alueelta Fallkullan kotieläintilan käyttöön useita rakennuksia: päärakennus/navetan, kaksi ponitallina toimivaa rakennusta ja pääasiassa kesäkahvilana toimivan viljamakasiinin.

Fallkullan kotieläintilan uuden hevostallin tarveselvitys käsitellään erikseen Kulttuuri- ja vapaa-aika-lautakunnassa.

Tämä hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon edustajia.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kaavatilanne

Fallkullan kotieläintilan alueen asemakaava nro 12479 on tullut voimaan vuonna 2019. Fallkullan kotieläintila sijaitsee lähivirkistysalueella VL/s.

Uusi hevostalli sijoitetaan olemassa olevalle rakennuspaikalle.

Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus

Fallkullan kotieläintilan uusi hevostalli rakennetaan rinteessä sijaitsevan puretun talousrakennuksen tilalle suunnilleen samankokoisena ja -tyylisenä.

Purettavan rakennuksen paikalta on otettu maaperänäyte, joka osoittaa, ettei rakennuspaikalla ole haitta-aineita sallittuja pitoisuuksia ylittäviä arvoja.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Fallkullan kotieläintila sijaitsee Malmin alueella. Helsingin kaupunkistrategiassa vuosille 2021–2025 Malmin alue on nimetty yhdeksi kaupunkiuudistusalueeksi. Ympäri vuoden auki oleva Fallkullan kotieläintila toimii kaupunkilaisten omatoimisena virkistysalueena ja alueella

ulkoilee päivittäin kymmeniä perheitä. Kotieläintilalla vierailee vuosittain 90 000 kävijää, josta 15 000 käyntiä on nuorten käyntikertoja.

Falkullan kotieläintila on yksi Helsingin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalveluiden toimipisteistä. Nuorisopalvelu arvioi, että Malmin nuorisotyöyksikön alueella 10–17-vuotiaiden nuorten määrä tulee kasvamaan vuoteen 2024 mennessä 300 nuorella. Tällä hetkellä Malmin nuorisotyöyksikön alueella on 2 950 nuorta.

Toiminnalliset perustelut

Falkullan kotieläintila tarjoaa nuorille eläinperusteista nuorisotyötä, joka on ainoalaatuista pääkaupunkiseudulla. Falkullan navetassa on erilaisia kotieläimiä, mm. lampaita, vuohia, nautoja ja hevostallissa poneja. Nuoret tekevät navettatöitä ja hoitavat eläimiä nuorisohjaajien opastuksella. Toiminta on nuorille ilmaista, matalankynnyksen toimintaa. Falkullan kotieläintilan hevostoiminta on sen toimintamuodoista suosituin. Tällä hetkellä kunnollisen hevostallin puuttuminen vaikeuttaa hevostoimintaa.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Falkullan kotieläintilan uusi hevostalli on alun perin ajateltu tehtäväksi pellolle sijoitettavana kustannustehokkaana valmistallina. Falkullan kulttuurimaisemallinen asema kuitenkin edellyttää maisemaan sopivampaa rakennusta. Uuden tallin sijoituspaikaksi valikoitui lopulta kuntotutkimuksen perusteella huonokuntoiseksi todettu rinteessä sijaitseva kalustovajan paikka. Tämä paikka tukee luontevasti kotieläintilan toimintaa sijoittumalla navetta/päärakennuksen kanssa samaan pihapiiriin.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Falkullan kotieläintilalla tehdään eläinperustaista nuorisotyötä. Hevostoiminta on sen suosituinta toimintaa ja sitä järjestetään viitenä päivänä viikossa. Toimintaan osallistuu noin 15 nuorta ryhmissä. Tällä hetkellä toiminnan turvallisuuden valvonta on hankalaa, koska ponikarsinat sijaitsevat erillisissä pienissä rakennuksissa ja siivouksessa käytettävät välineet kolmannessa rakennuksessa. Kunnollisen tallin puuttumisen vuoksi eläinten hoitoa tehdään nuorten kanssa ulkona säässä kuin säässä ja esimerkiksi eläinlääkäri ja hevosten kengittäjä hoitavat hevosia navetassa, joka on siihen soveltumaton paikka. Hevosten elinolot paranevat uudessa tallissa sekä työntekijöiden ja toimintaan osallistuvien nuorten työturvallisuus kohentuu valaistujen ja toimintaan soveltuvien avarienvälyjen tilojen myötä.

Falkullan kotieläintilalla työskentelee yksi työnjohtaja ja seitsemän nuorisohjaajaa.

Hankkeen laajuus

Hevostalli sijaitsee rinteessä ja tallikerros on kotieläintilan pihapiirin kanssa samassa tasossa. Tallin kerrosala on 188 m² ja kokonaisbruttoneliöt 291 m².

Laatutaso

Uuden tallin suunnittelussa on huomioitu 50 vuoden käyttöikä. Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Talliin tulee karsinoita neljälle hevoselle, hevosten pesutila, varustehuone hevosten tavaroille, pesu- ja kuivauspaikka loimille sekä varastotila hevosten heinille, puruille ja varusteille. Henkilökunnan ja toimintaan osallistuvien nuorten käyttöön tehdään pieni wc-tila.

Nykyisen piha-alueen tilarajaukset pysyvät ennallaan. Pihalle tulee pienet luiskat tallin jokaiseen sisäänkäyntiin.

Liite 1 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Fallkullan kotieläintila on osa Malmin lentokentän laajaa ympäristöä sekä osa Fallkullan maatilakokonaisuuden kulttuurimaisemaa. Kotieläintila sijaitsee perinteisellä navettamäellä. Navettamäellä sijaitsevia rakennuksia ei ole suojeltu asemakaavassa, lukuun ottamatta kotieläintilan pihapiirin laitamalla sijaitsevaa Voudin taloa.

Uuden hevostallin ulkonäkö ja -muoto soveltuu muihin pihapiirin rakennuksiin.

Hevostallin suunnittelussa on huomioitu eläinsuojelulainsäädännön vaatimukset ja eläinsuojille laadittuja yleisiä ohjeistuksia. Lisäksi on konsultoitu eläinten hyvinvointikonsulttia tallikerroksen tilajärjestelyjä suunniteltaessa.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen ja tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen rakentamiseen.

6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Hevostallin ilmanvaihto toteutetaan koneellisella poistoilmanvaihdolla ulkoseinillä olevilla korvausilmaventtiileillä varustettuna (=tuloilma). Rakennusta lämmitetään sähköllä. Tallitilojen viemäröinti varustetaan hiekanerottimilla ja sakokaivolla. Rakennuksen jätevedet liitetään tontilla sijaitsevaan kiinteistön jätevesiverkostoon jätevesipumppaamon kautta. Rakennuksen katto- ja hulevedet ohjataan avo-ojaan hulevesipumppaamon kautta. Aurinkopaneelivaraus sijaitsee katolla mahdollista myöhempää tarvetta varten.

6.3. Jätehuolto

Fallkullan kotieläintilalla on syväkeräysjäteastiat erilliskerättäville jakeille. Uusi talli varustetaan pienillä jäteastioilla, joita henkilökunta omatoimisesti tyhjentää pihalla sijaitseviin syväkeräysastioihin.

Karsinoiden siivouksesta syntyvä lanta puruineen viedään kottikärryillä hevostallin vieressä sijaitsevaan lantakonttiin. Fallkullan henkilökunta järjestää vuosittain lantakontin asianmukaisen tyhjennyksen.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uudisrakennuksen toteuduttua Fallkullan kotieläintilan hevostoimintaan osallistuvat lapset ja nuoret sekä kotieläintilan työntekijät pääsevät toimimaan terveellisessä, turvallisessa ja toimivassa harrastamis- ja työskentely-ympäristössä.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 seuraavia tavoitteita:

- Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia
- Taide ja kulttuuri ovat hyvän elämän mahdollistaja
- Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan
- Toimiva ja kaunis kaupunki
- Helsinkiläisten hyvinvointi ja terveys paranevat

Hankkeen riskit

- Uudisrakennuksen sijainti Fallkullan kotieläintilan keskellä aiheuttaa työmaajärjestelyjä, mm. viemärintyöt kulkevat käytössä olevan pihapiirin halki. Työmaan materiaalikuljetuksista sekä työstä aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää huomiota työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa, liikennejärjestelyissä ja alueella liikennöivien henkilöiden ohjaamisessa.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 7/2023 RKI-2021 = 111; THI = 205 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 138 000 € (3911 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus, tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan määritelty sisäinen vuokra on 23,69 €/ htm²/kk, yhteensä 4 454 €/kk ja 53 446 €/v. Neliövuokran perusteena on käytetty 188 htm². Pääomavuokran osuus on 17,43 €/ htm²/kk, ylläpitovuokran osuus 5,01 €/htm²/kk, maanvuokran osuus 0,58 €/ htm²/kk ja yleiskustannuksen osuus 0,67 €/ htm². Tuottovaade on 2,5 % ja poisto aika on 20 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Uusi hevostalli rakennetaan puretun kalustovajan tilalle. Kalustovajan purkukustannus oli 60 000 € alv 0 % ja se toteutettiin esirakentamishankkeena ja rahoitettiin talousarvion kohdasta 8010301.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu. Käyttäjälle tulee kertaluonteisia kustannuksia laite- ja irtokalustekustannuksista arviolta 5000 euron arvosta.

Uuden tallin rakentamisen ajaksi ei tarvita väistötiloja.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 2/2022–6/2022
- toteutussuunnittelu 7/2022–6/2023
- rakentamisen valmistelu 7/2023–9/2023
- rakentaminen 10/2023–5/2024

12 Rahoitussuunnitelma

Toimitilahankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 800 000 € vuodelle 2023.

13 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki ja kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Hanke toteutetaan kokonaisurakkana. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan nuorisopalvelukokonaisuus vuokraa tilan käyttöönsä.