

Munkkiniemen nuorisotalo

Riihitie 22, 00330 Helsinki



Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Munkkiniemen nuorisotalo					Hankenumbero 2821P41159
Osoite Riihitie 22					Rakennustunnus (RATU) 8964
Sijainti 30 Munkkiniemi					Kiinteistöobjekti 91-30-15-14
Käyttäjä/toiminta Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Nuorisotalo					Asiakas-/oppilas-/tilapaikat maksimi 180
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
	882	657	537	3095	
Hankkeen tarpeellisuus Helsingin uusimman väestöennusteen mukaan nuorten osuus tulee tulevina vuosina kasvamaan tasaisesti läntisen suurpiirin alueella. Hanke vastaa alueelliseen tilatarpeeseen.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 3/2023 RKI 111,1; THI 198,7)	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Iv-konehuoneen laajennus ullakolle	81	0	0	350 000 €	
Perusparannus	882	608	537	3 965 000 €	
Yhteensä	963	608	537	4 315 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen					4 480 € / brm ²
					7097 € / htm ²
					23 972 € / asiakas
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (608 htm ²)	26,88	7,5	34,38	20 905	250 859
Nykyinen vuokra (476 htm ²)	12,10	6,69	20,06	9 550,58	114 607
Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat 253 000 €. Muuttokustannukset ovat 50 000 €.					
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 4/2023–5/2024, rakentamisen valmistelu 3/2024–5/2024, rakentaminen 6/2024–6/2025					
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 2,4 milj.€ vuosille 2022–31.					
Väistötilat Väliaikainen ratkaisu esimerkiksi koulun yhteyteen.					Väistötilojen kustannusarvio
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot Maalämmön osuus kustannuksista on 300.000 €, josta kirjaston osuus 50 % = 150.000 € (erillinen rahoitus) Aurinkoenergian osuus kustannuksista 15.000 € Nuorisotalon osuus elinkaari-investoinneista on yhteensä 165 000 €					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	4
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	5
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	7
8	Rakentamiskustannukset.....	7
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	8
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	8
11	Hankkeen aikataulu.....	8
12	Rahoitussuunnitelma.....	8
13	Väistöilat.....	9
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	9

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Johtokartta
- Liite 8 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 9 Kuntotutkimukset
- Liite 10 Rakennustapaselostus
- Liite 11 Rakenneviitesuunnitelmat
- Liite 12 LVIA-viitesuunnitelmat
- Liite 13 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 14 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 15 Palotekninen selvitys
- Liite 16 Energialaskentaraaportti
- Liite 17 Olosuhdesimulointiraportti
- Liite 18 Työturvallisuusriskit
- Liite 19 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 20 Käyttäjän työsuojelun lausunto
- Liite 21 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteiden seurantaraportti
- Liite 22 Vuokralaskelma
- Liite 23 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Munkkiniemen nuorisotalo, perusparannus
Kaupunginosa	30 Munkkiniemi
Kortteli	30015
Tontti	Y14
Kiinteistötunnus	91-30-15-14
Käyntiosoite	Laajalahdentie 7, Riihitie 22, 00330 Helsinki
Laajuus	Nykyiset tilat 882 br-m ² , 657 htm ²
Hankennumero	2821P41159
Kohdenumero	1952

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala. Rakennuksessa toimii Munkkiniemen nuorisotalo.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta sekä ullakon iv-konehuoneen laajennusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja nuorisotyön vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto. Hankkeen yhteydessä korjataan rakenteita ja uusitaan salaojitusjärjestelmä.

Kulttuurin ja vapaa-ajan lautakunta on 13.12.2022 hyväksynyt hankkeen samalle päivälle päivätyn tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus sijaitsee vanhassa Munkkiniemessä, joka on asemakaavassa maisemakulttuurikohde asuntoaluekokonaisuutena. Rakennus on alun perin rakennettu paloasemaksi (v.1931, laajennus v.1939). Rakennuttajana oli Munkkiniemen yhdyskunta ja arkkitehtina toimi Lauri Erik Hanstén.

Paloasemaa muuttettiin kirjastoksi vuonna 1950. Uusi kirjastorakennus toteutettiin tontille vuonna 1989. Samassa yhteydessä tehtiin myös vanhaan rakennukseen peruskorjaus ja muutos nuorisotaloksi (Kirsti & Egil Nordin).

Nykyisen rakennuksen laajuus on yhteensä 882 brm², 657 kem².

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1950 (tunnus 2994) ja se määrittelee tontin yleisten rakennuksen tontiksi. Tontin pinta-ala on 2392 m².

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Helsingin uusimman väestöennusteen mukaan nuorten osuus tulee tulevina vuosina kasvaamaan tasaisesti läntisen suurpiirin alueella. Munkkiniemen nuorisotalo on osa läntisen alueen aluepalvelua. Läntinen nuorisotyö käsittää koko läntisen ja eteläisen suurpiirin alueen. Alueen palvelua täydentää varhaisnuoria palveleva Munkkivuoren nuorisotoiminta, joka toteutuu ostopalvelulla. Kaupungin kehitys ja asuinalueiden erityispiirteet suuntaavat nuorisotyön sisältöjä ja painopisteitä. Asuinalueella on merkitystä nuoren identiteetin rakentumisessa, joten nuorisotyötä toteutetaan alueperusteisesti nuorten ja alueiden tarpeiden mukaan. Palvelutarvetta arvioidaan alueellisesti sosioekonomisiin muuttujiin perustuen ja nuorten tarpeita tunnistamalla. Palvelujen saatavuutta katsotaan saavutettavuuden näkökulmasta. Saavutettavuutta tarkasteltaessa kiinnitetään erityistä huomiota lasten ja nuorten mahdollisuuksiin alueella. Hanke vastaa alueelliseen tilatarpeeseen.

Toiminnalliset perustelut

Rakennuksen kaikki neliöt otetaan nuorisotoiminnan käyttöön. Nykyisin osa rakennuksesta on vuokrattu ulkopuolisille toimijoille. Toiminta tulee laajenemaan ensimmäisessä kerroksessa toiminnallista kokonaisuutta parantaen ja samalla mahdollistaen asukaskäytön.

Nuorisotalon tilat suunnitellaan vastaamaan monipuolisemmin nuorten tarpeita. Tilat tarjoavat paikan tavata, oleilla vapaasti, vetäytyä rauhaan ja tehdä läksyjä sekä harrastaa yhdessä. Henkilökunnan työskentelytilojen ja sosiaalityötilojen sijoittelua ja ergonomiaa parannetaan.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset 2022–23:

- kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset
- julkisivujen ja ikkunoiden kuntotutkimukset
- putkistojen ja lämpöjohtoverkoston kuntotutkimukset
- lämpökuvaus
- haitta-ainekartoitus
- radonmittaukset
- akustiset mittaukset
- puiden kuntokartoitus

Kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan perusparannuksen tarpeessa: talotekniset järjestelmät ovat käyttöikänsä päässä. Rakennuksessa on havaittu kosteus- ja mikrobivaurioita ja paine-erot voivat aiheuttaa terveydelle haitallisia ilmavuotoja rakenteiden läpi. Rakennuksesta on löydetty rakentamisajankohdalle tyypillisiä haitta-aineita, joita poistetaan purkutöiden yhteydessä. Ala-, väli ja yläpohjarakenteita korjataan ja eristetäyttöjä vaihdetaan. Julkisivujen vaurioituneet rappauspinnat uusitaan. Vanhat ikkunat ja ovet kunnostetaan ja tiivistetään. Vesikate uusitaan kokonaisuudessaan ullakolle toteutettavan suuremman ilmastointikonehuoneen vuoksi. Rakennuksen salaojitus uusitaan kosteusvaurioiden välttämiseksi.

Kiinteistön kaikki tilaturvallisuus- ja paloturvallisuusjärjestelmät, tietotekniset järjestelmät, tietoliikenneverkot ja sähköliittymät uusitaan nykyvaatimusten mukaisiksi.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Nuorisotiloissa järjestetään nuorille suunnattavaa kerhomaista ja avointa toimintaa, jossa tila toimii toiminnan resurssina ja nuorten olohuoneena. Nuorisotiloissa korostuu nuorten omaehtoinen toiminta, joka on yhdessä tekemistä tai yhdessä olemista. Munkkiniemen nuorisotalo on avoinna arkipäiväisin klo. 13–21 sekä viikonloppuisin klo. 8–23. Nuorisotalolla on myös leiritoimintaa ja yöpymistä. Toimintaa toteuttavat joko nuorisopalvelut tai ulkopuoliset järjestöt. Muina vapaina aikoina tilat ovat nuorten, järjestöjen sekä muiden toimijoiden käytössä. Keskimäärin kävijöitä on n. 30–50 nuorta. Tapahtumat keräävät suurempia kävijämääriä. Nuorisotalossa työskentelee tällä hetkellä 3 nuoriso-ohjaajaa. Nuoriso-ohjaajat työskentelevät pääsääntöisesti talolla sekä tekevät yhteistyötä alueen eri toimijoiden kanssa. Ohjaajat toimivat myös alueen tapahtumissa, muilla nuorisotaloilla, leireillä, jalkautuvat alueelle, järjestävät yhdessä nuorten kanssa erilaisia tapahtumia kuten yönuta, diskot ja leirit, kouluttavat ja ohjaavat vertaisnuoria sekä tekevät koulujen kanssa yhteistyötä. Munkkiniemen nuorisotaloon suunnitellaan tiloja, joissa tavata, oleilla vapaasti, vetäytyä rauhaan ja tehdä läksyjä. Nuorisotalolla voidaan jatkossa järjestää erilaisia aktiviteettejä kuten kokkailua, pelitoimintaa, kädentaidollista toimintaa, äänittämistä, tapahtumien suunnittelua ja toteuttamista, bändi-iltoja, videoiden tekemistä, biljardin pelaamista ja elokuvailtoja. Rakennuksen toisessa kerroksen monitoimisalissa on mahdollista kokoontua laajemmin ja sen läheisyyteen suunnitellaan nuorten ja asukastoiminnan tarpeisiin soveltuva keittiö ja ruokailupiste.

Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko rakennuksen ja osan pihaa. Rakennus sijaitsee samalla 2392 m² tontilla kirjaston kanssa.

Hankkeen laajuus on 963 brm², 608 htm², 537 hym². Rakennuksen kerrosala on 657 kem².

Uuden ilmanvaihtokonehuoneen rakentaminen ullakolle lisää rakennuksen bruttoalaa 81 m².

Laatutaso

Hankkeessa tehostetaan nuorisotalon tiloja ja niihin järjestetään esteetön käynti. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan.

Korjaustyöt toteutetaan kuntotutkimusten toimenpidesuosituksen mukaisesti. Alapohjarakenteita ja salaojat uusitaan ja perusmuurit vedeneristetään kosteusongelmien välttämiseksi. Rakennuksen väli- ja yläpohjarakenteita puretaan, puhdistetaan orgaanisista täyhteistä ja uusitaan pintarakenteiltaan. Vesikate ja ulkoseiniä rappaukset uusitaan. Ikkunat ja ovet kunnostetaan ja kaikki läpiviennit ja halkeamat sekä karmien sovitukset tiivistetään kattaaltaan. Sisäänkäyntikatokset kunnostetaan. Ullakkotilaan sijoitetaan uusi

ilmanvaihtokonehuone. Rakennukseen toteutetaan uusi hissi vanhaan kuiluun ja kaidehissi lisätään verstaaseen esteettömyyden vuoksi.

Kohteeseen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä. Rakennuksessa uusitaan myös lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät. Rakennuksen sähköjärjestelmät eli automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi. Rakennuksen valaistusjärjestelmä toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus muuttuu huomioiden läsnäolon ja päivänvalon vaikutus.

Piha-alueen kallistuksia ja rakennekerroksia korjataan sekä tilarajauksia jäsennetään uudelleen toiminnallisuutta parantaen. Pihalle rakennetaan esteetön luiskaus sisäänkäynnille ja hissille.

Perusparannuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- rakennustöiden ja ilmanvaihdon puhtausluokat P1
- rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokat M1
- energiatehokkuuden parantuminen lähtötilanteeseen verrattuna ja uusiutuvan energian tuotanto (maalämpö, aurinkopaneelit)

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallintakoordinaattoria ja puhtaudenhallintakoordinaattoria.

Kosteudenhallinnan riskikartta on teknisenä asiakirjana (liite 19).

<i>Liite 3</i>	<i>Tilaohjelma</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Rakennusosat ja tekniset järjestelmät</i>
<i>Liite 5</i>	<i>Viitesuunnitelmat</i>

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kaupunginmuseon teettämässä rakennusinventoinnissa (2003–2005) koko Munkkivuoren alue on katsottu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi rakennuksiksi on määritelty muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kaikki alueen rakennukset. Kaupunginmuseon edustaja valvoo ja ohjaa rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä tehtäviä ratkaisuja rakennustaiteellisten arvojen säilyttämiseksi.

Rakennuksen ajoittainen majoituskäyttö aiheuttaa palo- ja pelastusteknisiä erityisvaatimuksia.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet sekä niiden toteutuminen hankesuunnittelu-
vaiheessa on kuvattu tarkemmin tämän hankesuunnitelman teknisessä asiakirjassa, liite xx.

Liite 21 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteiden seurantaraportti

6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Hankesuunnitteluvaiheessa on selvitetty lämpöpumppujärjestelmän sekä aurinkosähköjärjestelmän tekninen toteutettavuus ja taloudellinen kannattavuus.

Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu maalämpöjärjestelmä, koska järjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on 10 vuotta. Maalämpöjärjestelmä palvelee myös samalla tontilla sijaitsevaa kirjastoa. Maalämpö kattaa 98 % lämmitysenergiantarpeesta. Huipputehotarpeet katetaan sähköllä.

Aurinkosähköjärjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on n. 13 vuotta. Vesikatoille sijoitetaan noin 7,2 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä.

Hankkeelle on asetettu tavoitteeksi E-luku2018 perusparannuksen jälkeen = 0,6 x E-luku ennen perusparannusta. Rakennuksen E-luku ennen perusparannusta on 241 kWhE/(m²vuosi), joten E-luvun hankkeen jälkeen tulisi olla 147 kWhE/(m²vuosi) tai alle.

Esitetyillä toimenpiteillä E-luvuksi saadaan 151 kWhE/(m²vuosi), mikä ei täysin vastaa tavoitetta. Rakennusmääräysten (YmA 4/13 7§) asettama vaatimus E-vaadittu $\leq 0,7 \times E$ -laskettu täyttyy. Rakennus on suojeltua kulttuuriympäristöä, joka asettaa rajoitteita energiatehokkuustoimenpiteille. E-luku tavoite voi vielä suunnitteluvaiheessa täytyä, kun tarkemmat laitevalinnat varmistuvat.

Tilojen sisäolosuhteita on tarkastelu hankesuunnittelun aikana ja sisälämpötila täyttää asetetun tavoitteen. Olosuhteita hallitaan seuraavin keinoin: kohtuullisen kokoinen aukotus, viilennys maalämpökaivoista, lasiväliin sijoitetut sälekaihtimet ja yötuuletus. Simuloinneista selvisi, että tuloilman viilennyksellä täytetään sisäolosuhdetavoitteet kaikissa tarkasteluissa tiloissa.

Liite 16 Energialaskentaraportti

Liite 17 Olosuhdesimulointiraportti

6.3. Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu.

Jätejärjestelmänä hankkeessa on uusittava pintakeräysjärjestelmä, joka on yhteinen samalla tontilla olevan kirjaston kanssa. Järjestelmän keräysastioihin lajitellaan sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Kulttuurin- ja vapaa-ajan lautakunnan hyväksymien lähellä olevien palvelujen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti palvelujen suunnittelua ohjaa tavoite, että nuorille tulisi löytyä läheltä turvallinen kokoontumis- ja harrastustila, joka tarjoaa nuorille mielekkäitä harrastuksia matalla kynnyksellä, toimintamahdollisuuksia, yhteistä tekemistä sekä tarvittaessa ohjaajien tukea.

Tilatarpeiden muutosten lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin palvelujen strategiset linjaukset kuten palvelukokonaisuuden ja palvelujen järjestämistavan kehittäminen asiakaslähtöisesti. Pyrkimyksenä on vaikuttavuuden, tuottavuuden, kustannustehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden parantaminen Helsingin kaupungin hiilineutraalisuustavoitteiden mukaisesti.

Tilasuunnittelussa edistetään kulttuurin ja vapaa-ajan palveluverkon saavutettavuutta kaikille kaupunkilaisille. Varaamopalvelulla tuetaan vapaata asukas- ja järjestötoimintaa sekä mahdollistetaan maksuttomien tilojen käyttö. Tilaryhmät, jotka osoitetaan asukaskäyttöön, rajataan itsenäisiksi tilakokonaisuuksiksi.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 seuraavia tavoitteita:

- Taide ja kulttuuri ovat hyvän elämän mahdollistaja
- Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki
- Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan
- Toimiva ja kaunis kaupunki

Hankkeen riskit

- Rakennuksen sijainti tiiviissä korttelirakenteessa vaikeuttaa työmaajärjestelyjä. Työmaa-alue ulottuu piha- ja maalämpötöiden osalta myös kirjaston läheisyyteen. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistölle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Rakennuksessa on haitta-aineita, joiden purkutyöt on tehtävä asianmukaisesti.
- Vesikatto- ja julkisivutöiden toteutuksen yhteydessä on huolehdittava riittävästä sääsuojauksesta.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 3/2023 RKI = 111,1; THI = 198,7 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 4 315 000 € (4 480 €/bm²).

Em rakentamiskustannukset sisältävät seuraavat, kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

- Maalämmön osuus kustannuksista 300.000 €, josta kirjaston osuus 50 % = 150.000 €
- Aurinkoenergian osuus kustannuksista 15.000 €
- Tuloilman jäähdytys S2 sisäilmastoluokituksen saavuttamiseksi
- Uuden ilmastointikonehuoneen rakentaminen ullakolle

Uusiutuviin energialähteisiin tehtävien investointien takaisinmaksuaika on maalämmön osalta noin 10 vuotta ja aurinkosähköjärjestelmän osalta noin 13 vuotta. Investoinnit pienentävät ylläpidon aikaisia käyttökustannuksia.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritelty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 250 859 €/vuosi (34,38 €/h²/kk, josta pääomavuokran osuus on 26,88 €/h²/kk). Neliövuokran perusteena on 608 h².

Nykyinen sisäinen kokonaisvuokra on 114 607 €/vuosi (20,06 €/h²/kk). Nykyisen neliövuokran perusteena on 476 h².

Vuokralaskelma on teknisenä liitteenä (liite 22).

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet.

Käynnistämiskustannuksiin varataan 253 000 euroa, johon sisältyvät myös ICT-hankinnat.

Muuttokustannusarvio on 50 000 euroa.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Hankesuunnittelu 1/2022–3/2023
- Suunnittelu 4/2023–5/2024
- Rakentamisen valmistelu 3/2024–5/2024
- Rakentaminen 6/2024–6/2025

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2023–2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 2 400 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2024–2025.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 4 315 000 euron rahoitustarve huomioidaan vuosien 2024–2033 rakentamisohjelmassa.

13 Väistötilat

Väliaikainen tilaratkaisu toteutuu esimerkiksi koulun yhteydessä. Mahdolliset tilakustannukset tarkentuvat myöhemmin.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.