



§ 53

Munkkiniemen nuorisotalon perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2023-005782 T 10 06 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä osoitteeseen Riihitie 22 perusparannettavan Munkkiniemen nuorisotalon 24.4.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 963 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 315 000 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa ehdolla, että kulttuurin ja vapaa-ajan lautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta kulttuurin ja vapaa-ajan lautakunnan lausuntoa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Pekka Löyskä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Löyskä, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38311
pekka.loyska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Munkkiniemen nuorisotalon perusparannus, HS 24.4.2023
- 2 Munkkiniemen nuorisotalon perusparannus, HS 24.4.2023, liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Munkkiniemen nuorisotalon perusparannuksessa ajanmukaistetaan tiloja nuorisotyön vaatimusten mukaisesti, uusitaan käyttöikänsä päässä olevat talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesi-katto. Hankkeen yhteydessä korjataan myös rakenteita ja uusitaan salaojitusjärjestelmä sekä toteutetaan ullakolle suurempi iv-konehuone.

Peruskorjaus suunnitellaan ja toteutetaan normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti ja rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo huomioiden. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

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

Hankkeesta on laadittu 24.4.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Väestöennusteen mukaan nuorten osuus tulee kasvamaan 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.

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. Henkilökunnan työskentelytilojen ja sosiaalityötilojen sijoittelua ja ergonomiata parannetaan.

Kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan perusparannuksen tarpeessa: talo-tekniiset järjestelmät ovat käyttökänsä päässä. Rakennuksessa on havaittu kosteus- ja mikrobivaurioita ja paine-erot voivat aiheuttaa terveydelle haitallisia ilmapuotoja rakenteiden läpi. Rakennuksesta on löydetty rakentamisajankohdalle tyypillisiä haitta-aineita, joita poistetaan purkutöiden yhteydessä. Ala-, väli- ja yläpohjarakenteita korjataan ja eristetäyttyjä 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, tietotekniiset järjestelmät, tietoliikenneverkot ja sähköliittymät uusitaan nykyvaatimusten mukaisiksi. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan.

Hankesuunnitelma

Väestöennusteen mukaan nuorten osuus tulee tulevina vuosina kasvamaan tasaisesti läntisen suurpiirin alueella ja hanke vastaa alueelliseen tilatarpeeseen. Peruskorjauksen myötä nuorisotoimi saa käyttöönsä viihtyisät, ajanmukaiset, terveelliset ja turvalliset tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset tilat alueen nuorille sekä suunnitelmalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 963 brm², 608 htm².

Rakentamiskustannukset



01.06.2023

Asia/5

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 4 315 000 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritelty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 250 859 euroa/vuosi (34,38 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 26,88 euroa/htm²/kk). Neliövuokran perusteena on 608 htm².

Nykyinen sisäinen kokonaisvuokra on 114 607 euroa/vuosi (20,06 euroa/htm²/kk). Nykyisen neliövuokran perusteena on 476 htm².

Vuokralaskelma on teknisenä liitteenä.

Väistötilat

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

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa 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 rakentamishjelmassa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 6/2024 ja hankkeen on määrä olla valmiina 6/2025.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Löyskä, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38311
pekka.loyska(a)hel.fi

Liitteet

1 Munkkiniemen nuorisotalon perusparannus, HS 24.4.2023



01.06.2023

Asia/5

2 Munkkiniemen nuorisotalon perusparannus, HS 24.4.2023, liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kymp / Tilat-palvelu