



13.12.2022

Asia/6

## § 204

### Munkkiniemen nuorisotalon perusparannuksen tarveselvitys

HEL 2022-012207 T 10 06 00

#### Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti hyväksyä Munkkiniemen nuorisotalon perusparannushankkeen tarveselvityksen.

Lautakunta edellyttää, että uusimman kustannusarvion mukaisen enimmäishinnan korotus huomioidaan talonrakentamishjelmassa, sekä että siitä aiheutuvat käyttötalouden menot huomioidaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan budjetissa vuodelle 2025.

Lisäksi kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta huomauttaa, että Munkkiniemen nuorisotalon perusparannus kasvattaa merkittävästi tiloista maksettavia sisäisiä vuokria ja lisää näin toimialan käyttömenoja. Lautakunta painottaakin, että remontin jälkeistä sisäistä vuokraa määritettäessä pitää huomioida kaupunkistrategian ja kiinteistöstrategian linjaukset siitä, että vuokramallia tulee kehittää niin etteivät korjaukset nosta kohtuuttomasti toimialojen maksamia vuokria ja erityisesti huomioidaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten normaalia kalliimpien remonttien vaikutus vuokriin.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Mia Kuokkanen.

#### Esittelijä

nuorisoasiainjohtaja  
Mikko Vatka

#### Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 35824  
mia.kuokkanen(a)hel.fi  
Kristiina Rouhiainen, toiminnanjohtaja, puhelin: 310 71665  
kristiina.rouhiainen(a)hel.fi  
Tiina Hörkkö, aluepäällikkö, puhelin: 310 23188  
tiina.horkko(a)hel.fi  
Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783  
matti.kuusela(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tarveselvitys
- 2 Liite2
- 3 Liite3

#### Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 51400  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

Käyntiosoite  
Fredriksberg, Konepajankuja 3  
Helsinki 00510

Puhelin  
+358 9 310 1060  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Tarveselvitys koskee Munkkiniemen nuorisotalon teknistä perusparannusta, esteettömyyden parantamista sekä tiloihin liittyviä toiminnallisia muutoksia. Hankkeen tavoitteena on terveelliset, turvalliset ja tarkoituksenmukaiset sekä aikaa kestävät, muunneltavat tilaratkaisut, jotka palvelevat nykyistä laajemmin nuorisotalon käyttäjiä. Lisäksi tavoitteena on parantaa henkilökunnan työskentelytilojen ergonomiaa.

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. Asuinalueella on merkitystä nuoren identiteetin rakentumisessa, joten nuorisotyötä toteutetaan alueperustaisesti nuorten ja alueiden tarpeiden mukaan. Helsingin uusimman väestöennusteen mukaan nuorten osuus alueella tulee tulevaisuudessa kasvamaan tasaisesti. Hanke vastaa alueelliseen tilatarpeeseen.

Rakennus suunnitellaan tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla niin, että koko rakennus otetaan nuorisopalveluiden käyttöön. Hanke edistää tilojen joustavaa yhteiskäyttöä, joka edistää kulttuurin ja vapaa-ajan palveluverkon saavutettavuutta kaikille kaupunkilaisille. Alueen eri toimijoiden välinen yhteistyö tiivistyy ja tilojen käyttöaste paranee.

Talousarvion 2023 talonrakennushankkeiden rakentamishajonnan vuoksi 2023–2032 mukaan hankkeen rakentaminen on arvioitu vuosille 2024–2025.

Tilahanke parantaa palveluiden järjestämistä, edistää työskentelytilojen ergonomiaa ja parantaa rakennuksen teknistä kestävyyttä

Rakennuksen kaikki neliöt pyritään ottamaan nuorisotoiminnan käyttöön. Tällä hetkellä osa rakennuksesta, yhteensä noin 100 m<sup>2</sup>, on vuokrattu ulkopuolisille toimijoille. Toiminta tulee laajenemaan ensimmäisessä kerroksessa niin, että se muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden yläkerran kanssa ja mahdollistaa asukaskäytön.

Nuorisotalon tilat suunnitellaan vastaamaan monipuolisemmin nuorten tarpeita. Tilat tarjoavat paikan missä tavata, oleilla vapaasti, vetäytyä rauhaan ja tehdä läksyjä sekä harrastaa yhdessä. Henkilökunnan työ-



kentelytilojen ja sosiaalityötilojen sijoittelua ja ergonomia parannetaan. Munkkiniemen nuorisotalon tilatarpeet esitetään liitteenä olevassa huone-tilaohjelmassa. (Liite 2.)

Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan. Kiinteistön kaikki tilaturvallisuus- (sähkölukitus-, kulunvalvonta-, murtoilmaisuus- ja kameravalvontajärjestelmät) ja paloturvallisuusjärjestelmät uusitaan. Myös tietotekniset järjestelmät (antenni-, yleisäänentoisto-, yleiskaapelointi-, lähiverkko- ja matkaviestintäverkkojen sisääntennijärjestelmä), tietoliikenneverkot ja sähköliittymät uusitaan.

Tilahanke toteuttaa kulttuuri ja vapaa-ajan palveluverkon suunnitteluperiaatteita ja strategiaa

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

Tilatarpeiden muutosten lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin palvelujen strategiset linjaukset kuten palvelukokonaisuuden ja palvelujen järjestämistavan kehittäminen asiakaslähtöisesti, tavoitteena vaikuttavuuden, tuottavuuden, kustannustehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden parantaminen Helsingin kaupungin hiilineutraalin ohjelman mukaan.

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.

Uusien tilojen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin

Kustannusarvio hankkeen kokonaiskustannuksista syyskuun 2022 kustannustasossa on n. 4,1 miljoonaa euroa, bruttoalan ollessa 963 brm<sup>2</sup>. Vuoden 2023 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2023–2032 hankkeen kustannusvaraus on 2,4 miljoonaa euroa ja kokonaisbruttoala 880 brm<sup>2</sup>.

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelman hinta-arvio ylittää hinta-arvion 1,7 miljoonalla eurolla. Hankkeen edellyttämä rahoitustarve huomioidaan seuraavaa rakentamishjelmää laadittaessa. Merkittävien tekijä korkeampaan hinta-arvioon on kustannusten yleinen nousu, joka koskee kaikkia rakennushankkeita.



Nuorisotalon tilat ovat laajuudeltaan yhteensä 608 htm<sup>2</sup>. Kaupunkiympäristön toimialan arvioima hankkeen kokonaisvuokra kulttuurin ja vapaa-ajan nuorisopalveluille on noin 38,63 euroa/m<sup>2</sup>/kk eli noin 322 333 euroa/vuosi.

Nykyinen vuosivuokra on 83 041,44 euroa ja perustuu 476 htm<sup>2</sup> laajuuteen. Pääomavuokra on 4 353,26 euroa/kk eli noin 9,15 euroa/m<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokra 2 566,86 euroa/kk eli noin 5,39 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Kuukausivuokra on yhteensä 6 920,12 euroa tai noin 14,54 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Tammikuusta 2023 alkaen vuosivuokra tulee nousemaan 114 607 euroon, eli 9 550,58 euroa/kk tai 20,06 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokra muodostuu ylläpitovuokrasta (noin 6,69 euroa/m<sup>2</sup>/kk), pääomavuokrasta (noin 12,10 euroa/m<sup>2</sup>/kk), maanvuokrasta (noin 0,61 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja kaupunkiympäristön toimialan yleiskustannuksesta (0,67 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

Toimintakustannukset, eli yhden henkilön lisäys, on tulevan hankkeen osalta noin 38 000 euroa/vuosi.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Tässä hankkeessa käynnistämiskustannuksiin varataan 253 000 euroa, johon kuuluu ICT-hankinnat. Muuttokustannusarvio on 50 000 euroa.

Tässä hankkeessa tarvitaan väistötiloja. Mahdolliset tilakustannukset tarkentuvat myöhemmin.

#### Osallisuus ja yhteisvalmistelu

Nuorisopalveluissa nuoret osallistuvat heitä koskevaan päätöksentekoon. Nuorilla tarjotaan mahdollisuuksia osallistua ja vaikuttaa tilan ja toiminnan suunnitteluun.

Alueen toimijoille ja asukkaille on pidetty esittelytilaisuus hankkeen alkuvaiheessa, jossa on kerätty kokemuksia ja ideoita, jotka ovat osana tarveselvitystä. Hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida, sekä asukkaiden että henkilöstön näkemykset tilojen kehittämisessä.

Tarveselvitys on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristö toimialan kanssa.

#### Esittelijä

nuorisoasiainjohtaja  
Mikko Vatka

#### Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 35824  
mia.kuokkanen(a)hel.fi



13.12.2022

Asia/6

Kristiina Rouhiainen, toiminnanjohtaja, puhelin: 310 71665  
kristiina.rouhiainen(a)hel.fi  
Tiina Hörkkö, aluepäällikkö, puhelin: 310 23188  
tiina.horkko(a)hel.fi  
Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783  
matti.kuusela(a)hel.fi

## Liitteet

1 Tarveselvitys  
2 Liite2  
3 Liite3

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano