

## Haaga III liikekeskus Oy/ Haagan nuorisotilat Näyttelijäntie 14, 00400 Helsinki



## Sijainti



## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Haaga III liikekeskus Oy/ Haaga nuorisotilat				<b>Hankenumbero</b> 2821P41097	
<b>Osoite</b> Näyttelijäntie 14, 00400 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 8497	
<b>Sijainti</b> Pohjois-Haaga				<b>Kohdenumbero</b> 3556	
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Nuorisopalvelu				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 200	
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
		558	521	497	1756
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Kaupunkiympäristötoimialan rakennetun omaisuuden hallinta-palvelun sekä läntisen nuorisotyö-palvelun yhteisen käsityksen mukaan nuorisopalvelun tilojen kokonaismäärä alueella tehostuisi 645 huoneistoneliömetristä 521 huoneistoneliömetriin.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 3/2018 RI 102,1; THI 180,8)					
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus					€
Muutos / Korjaus / Perusparannus	558	521	497	900 000	€
Yhteensä					€
Investointikustannusten jakautuminen				€ / brm <sup>2</sup>	
				€ / htm <sup>2</sup>	
				€ / asiakas	
<b>Tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra ( htm <sup>2</sup> )	14,54	3,50	18,04	9305	111 660
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )					
Toiminnan käynnistämiskustannukset 50 000 Euroa					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Rakennustyöt arviolta 07/2018 – 11/2018					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hankkeelle on osoitettu 400 000 euroa (alv 0%) Helsingin kaupungin vuoden 2018 talousarvioon merkityssä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 – 2023. Hankkeen muuttunut rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelman ehdouksessa.					
<b>Väistötilat</b> Ei väistötilatarvetta				Väistötilojen kustannus 0 €	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Tilat omistaa Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus vastaa sen ylläpidosta ja hankkeen toteutuksesta.					

## 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.....	3
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	3
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	4
8	Rakentamiskustannukset.....	4
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	4
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	4
11	Hankkeen aikataulu.....	4
12	Rahoitussuunnitelma.....	5
13	Väistötilat.....	5
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	5
15	Päätösehdotus.....	5

### Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnalliset tarvekuvaus
- Liite 3 Viitesuunnitelmat
- Liite 4 Investointilaskelmaehdotus (ei julkinen)

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Haaga III liikekeskus Oy/ Haaga nuorisotilat
Osoite	Näyttelijäntie 14, 00400 Helsinki
Sijainti	29. kaupunginosa, Pohjois-Haaga, kortteli 29138/13
Hanketyyppi	Käyttötarkoituksen muutos
Kohdenumero	3556
Hankenumero	2821P41097
Omistustiedot	Kaupunkiympäristön toimiala, rakennetun omaisuuden hallintapalvelu
Käyttötarkoitus	Nuorisoasiainkeskus ja työväenopisto
Käyttäjä	Nuorisotoimi

Yksikerroksisen, osittain kaksikerroksisen liikerakennuksen liikehuoneisto muutetaan läntisen nuorisopalvelun käyttöön.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Tontti sijaitsee Pohjois-Haagassa, ja sitä rajaavat pohjoisessa ja idässä asuinkortteli, lännessä Näyttelijäntie 14 ja etelässä Ida Aalbergintie. Toimitilat sijaitsevat huonokuntoisen ostoskeskuksen ensimmäisessä ja pohjakerroksessa. Toimistorakennus on valmistunut 31.12.1956, suunnittelijana arkkitehti Airi Seikkala-Viertokangas.

Tontin KL 29138/13-15 asemakaavan 8745 muutos on voimassa 21.10.1983 alkaen.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

### Alueellinen tarkastelu

Kaupunkiympäristötoimialan rakennetun omaisuuden hallinta-palvelun sekä läntisen nuorisotyö-palvelun yhteisen käsityksen mukaan nuorisopalvelun tilojen kokonaismäärä alueella tehostuisi 645 huoneistoneliömetristä 521 huoneistoneliometriin.

### Toiminnalliset perustelut

Kaupunki omistaa lisäksi liikekeskuksessa suomenkielisen työväenopiston käytössä olevan 424 htm<sup>2</sup> tilan sekä on vuokrannut myös työväen opiston käyttöön suoraan liikekeskukselta toisen 405 htm<sup>2</sup> suuruisen tilan. Suomenkielisen työväenopiston käytössä olevat tilat sekä nuorisotoimen käyttöön ehdotettu tila ovat kaikki yhteydessä toisiinsa rajoittuen Ida Aalbergin tien suuntaiseen rakennusmassaan. Ratkaisu mahdollistaa palveluiden sekä tilojen yhteiskäytön kehittämisen tulevaisuudessa.

### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Alueellisessa tarkastelussa ei löytynyt vastaavaa nuorisotyön toiminnalle sijaintinsa sekä toiminnallisuutensa puolesta soveltuvampaa tilaa.

*Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus*

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Nuorisotalosta tulee kansalaistalo. Päivisin tiloja tarjotaan koulun pienryhmien sekä järjestöjen ja toimintaryhmien käyttöön. Iltaisin tiloissa mahdollistetaan nuorten omaa toimintaa sekä tarjotaan pienryhmätiloja myös järjestöjen (Nuorisolautakunnan ensisijaisjärjestystä noudattaen) ja nuorten omien toimintaryhmien käyttöön. Nuorten oma toiminta sisältää mm. erilaisten pelien pelaamista, vapaata oleskelua, ruuan laittoa, elokuvien katselua, kädentaitoja ja tapahtumien suunnittelua ja järjestämistä.

Kävijämäärä on maksimissaan 200 henkilöä. Tämä määrä on tilapäinen mahdollisten tapahtumien yhteydessä. Arvio päivittäisestä kävijämäärästä on n. 80 päivisin yhteistyökumppanit ja n. 40 iltaisin nuoret.

Haagan nuorisotyöyksikössä työskentelee 14 henkilöä. Tästä henkilömäärästä Haagan uudessa tilassa tulee olemaan keskimäärin paikalla kerrallaan 2-4 henkilöä.

### Hankkeen laajuus

Huoneiston laajuus pohjakerroksessa ja 1. kerroksessa on yhteensä 558 brm<sup>2</sup>, 521 htm<sup>2</sup>, 497 hym<sup>2</sup> ja tilavuus 1756 m<sup>3</sup>.

### Laatutaso

Hankkeessa noudatetaan normaalia laatutasoa siten, että valmiiden tilojen tulee olla terveelliset, turvalliset ja toimivat. Rakennus on osin kaksikerroksinen P1-paloluokan rakennus. Rakennuksessa tehdään vähäisiä tilamuutoksia ja korjauksia siten, että hankkeesta ei aiheudu olennaisia palo- ja pelastusteknisiä muutoksia.

### LVIS-suunnittelu

Huoneiston ilmanvaihtolaitteisto kanavistoinen uusitaan, ja ilmanvaihdon ilmamäärinä eri tiloissa noudatetaan D2:n ilmamääriä.

### Sähkösuunnittelu

Huoneiston sähkö- ja atk verkot uusitaan vastamaan nykymääräyksiä.

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tavoitteena on parantaa tilojen monikäyttöisyyttä ja selkeyttää orientoituvuutta rakennuksessa nuorisotilakäyttöön. Olosuhteisiin liittyviä erityisvaatimuksia ei ole.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeeseen ei sisälly rakennuksen ulkovaippaan liittyviä korjauksia, eikä siten energiatehokkuusluvun tavoitearvoa.

Päästöluokitellut uudet pintamateriaalit ovat luokkaa M1.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Kaupunki omistaa liikekeskuksessa suomenkielisen työväenopiston käytössä olevan 424 htm<sup>2</sup> tilan sekä on vuokrannut myös työväenopiston käyttöön suoraan liikekeskukselta toisen 405 htm<sup>2</sup> suuruisen tilan. Suomenkielisen työväenopiston käytössä olevat tilat sekä nuorisotoimen käyttöön ehdotettu tila ovat kaikki yhteydessä toisiinsa rajoittuen Ida Aalbergin tien suuntaiseen rakennusmassaan.

Ratkaisu mahdollistaa palveluiden sekä tilojen yhteiskäytön kehittämisen tulevaisuudessa.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Nuorisopalvelu luopuisi päätöksensä mukaisesti nykyisestä ahtaasta Haagan nuorisotalon tilastaan (227 m<sup>2</sup>) sekä ulkopuoliselta toimijalta vuokratusta Nuorisokahvila Clubin toimitilasta (368 m<sup>2</sup>), jolloin nuorisopalvelun tilojen kokonaismäärä alueella tehostuisi nykyisestä 645 huoneistoneliömetristä 512 huoneistoneliömetriin.

### Hankkeen riskit

Rakennustöiden aikana huoneiston viereiset liiketilat ovat käynnissä. Toiminnan aiheuttamat riskit on huomioitava aikataulussa.

Työmaan ympäristölle aiheutuvat riskit huomioidaan työmaa- ja ympäristösuunitelmissa. Korjausrakentamishankkeissa varaudutaan purkutyön aikana esille tuleviin ennakoimattomiin rakenneratkaisuihin ja – vaurioihin.

## 8 Rakentamiskustannukset

Kaupunkiympäristön toimilan laatiman kustanusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 03/2018 (RI 102,1: THI 180,8) ovat arvonlisäverottomana yhteensä 900 000 euroa. ( 1 718 euroa/brm<sup>2</sup>)

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Vuokra-arvio korjaustöiden jälkeen on 18,04 €/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra 14,54 €/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,50 €/htm<sup>2</sup>/kk.

Vuokranmaksun perusteena on 515,8 htm<sup>2</sup>.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Koy Haagan III liikekeskus. Nuorisotalon käynnistymiskustannukset ovat 50 000 euroa.

## 11 Hankkeen aikataulu

Alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu.

- hankesuunnittelu 1/2018 - 4/2018
- toteutussuunnittelu 1/2018 - 4/2018
- rakentamisen valmistelu 5/2018 - 6/2018
- rakentaminen 7/2018 - 11/2018

## 12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeelle on osoitettu 400 000 euroa (alv 0%) Helsingin kaupungin vuoden 2018 talousarvioon merkityssä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 – 2023. Hankkeen muuttunut rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelman ehdouksessa.

## 13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennuttaminen-palvelu vastaa hankkeen toteuttamisesta. Rakennuksen omistaa Koy Haagan liikekiinteistöt III. Ylläpidosta vastaa Koy kilpailuttamat huoltoyhtiöt.

## 15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Haagan III liikekeskus Oy/ Haagan nuorisotilojen rakennushanke toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 558 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 900 000 euroa maaliskuun 2018 kustannustasossa.