

Suokallionkuja 8, kokoelmakeskus Hyrylän kokoelmakeskusta korvaavat tilat



Sijainti



Yhteenvedo

Hanke						
Suokallionkuja 8, kokoelmakeskus: kokoelmasäilytys, näyttelyvarasto ja maalaamo Hyrylän kokoelmakeskusta korvaavat tilat						
Osoite Suokallionkuja 8, 01740 Vantaa					Pysyvä rakennustunnus VTJ-PRT 103768605b	
Sijainti K.osa 41 Viinikkala, kortteli 41101 tontti 16						
Käyttäjät/toiminta Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo						
Nykyiset laajuustiedot						
	brm ²	htm ²	hym ²	m ³		
Hyrylän kokoelmakeskus, Tuusula		1900				
Hankkeen tarpeellisuus						
Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala on hyväksynyt tarvekuvauksen 4.2.2019 (päivitys 12.2.2020). Hyrylän kokoelmakeskuksen toiminnoille tarvitaan korvaavat tilat, koska Tuusulan Rykmentinpuiston alue, missä Hyrylän tilat sijaitsevat, kaavoitetaan ja rakennetaan asumiskäyttöön eikä vuokranantaja Senaatti-kiinteistöt voi enää sitoutua määräaikaiseen sopimukseen. Korvaavien tilojen sijoittaminen kaupunginmuseon ja taidemuseon lähelle yhteistä kokoelmakeskusta Vantaan Turvalaaksossa on logistiikan ja toiminnan tehokkuuden kannalta optimaalisin ratkaisu.						
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset						
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio		
Vuokrattavien tilojen osuus uudisrakennuksesta	1879	1817,5	1750	- €		
Yhteensä	1879	1817,5	1750	- €		
Käyttäjät/toimiala vastaa toimintansa käynnistämiskustannuksista.				- € / brm ²		
Hankkeeseen ei käytetä talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen investointivaroja				- € / htm ²		
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle						
	Tuleva vuokra	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
varasto- ja tuotantotila (1601,5 htm ²)		7,70	2,42	10,12	16 207	194 486
tsto- ja sos.tila (216,0 htm ²)		11,00	2,42	13,42	2 899	34 784
yhteensä (1817,5 htm ²)		* 8,09	2,42	*10,51	19 106	229 270
nykyinen vuokra (1900 htm ²)				6,51	12 371	148 454
*) = keskiarvo						
Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu 0,50 €/m ² /kk. Ylläpito vuokra ei sisällä käyttäjän toiminnan ja tilojen käyttösähköä. Käyttäjä vastaa toimintansa edellyttämistä kaluste-, laite- ja varustehankinnoista.						
Hankkeen aikataulu						
Tarve-, hanke- ja toteutussuunnittelu 11/2019 – 6/2020, valmistuminen ja käyttöönotto 7/2020 – 12/2020						
Rahoitussuunnitelma						
Hanke sisältyy kaupungin vuoden 2020 talousarvion vuokrahankkeisiin vuosiksi 2020 – 2022.						
Väistötilat					Väistötilakustannus	
Hankkeessa ei tarvita väistötiloja					-	
Toteutus- ja hallintamuoto						
Tilat hankitaan vuokraamalla. Tilojen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaa kiinteistönomistaja Trident Logistics HoldCo Oy, joka vuokraa tilat kaupunkiympäristön toimialalle, joka vuokraa tilat edelleen kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle. Hankintarajat vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on määritelty vuokrasopimuksen liitteeksi tulevassa hankintarajataulukossa.						
Lisätiedot						
Kiinteistön ylläpidosta vastaa kiinteistönomistaja. Käyttäjä vastaa toimintansa edellyttämien laitteiden ylläpidosta vuokrasopimuksen liitteeksi tulevan ylläpidon vastuurajataulukon mukaisesti.						

Sisällysluettelo

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

Tarveselvityksen liitteet (ei julkisuuteen)

- Liite 1 Suunnittelun yhteistyötahot
- Liite 2 Tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Pohjapiirustukset ja tilaluettelo
- Liite 5 Hankintarajataulukko ja käyttäjän laatutasomuutokset
- Liite 6 Vuokrasopimus
- Liite 7 Ylläpidon vastuurajataulukko

Tarveselvitykseen liittyvät tekniset suunnitelma-asiakirjat

- kiinteistönomistajan erillisessä projektipankissa

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Suokallionkuja 8, kokoelmakeskus Hyrylän kokoelmakeskusta korvaavat tilat
Käyttö:	Kokoelmasäilytys, näyttelyvarasto ja maalaamo
Osoite:	Suokallionkuja 8, 01740 Vantaa
Sijainti:	Vantaa / k.osa 41 Viinikkala, kortteli 41101, tontti 16
Laajuus:	1879 brm ² , 1817,5 htm ²
Kiinteistön omistus ja vuokraus:	Trident Logistics HoldCo Oy

Tämä tarveselvitys koskee kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseon kokoelmakeskuksen tiloja. Tilat hankitaan vuokraamalla kaupungin ulkopuoliselta toimijalta. Kaupunginmuseon kokoelmakeskuksen tarvitsemat tilat sijoitetaan logistiikkakiinteistöön osoitteessa Suokallionkuja 8, 01740 Vantaa. Tilojen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja Trident Logistics HoldCo Oy, joka vuokraa tilat kaupunkiympäristön toimialalle, joka vuokraa ne edelleen kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle.

Vuokrattavat tilat korvaavat kokoelmakeskuksen nykyiset tilat Hyrylässä osoitteessa Huoltokeskuksentie 43, Tuusula. Korvaavat tilat tarvitaan, koska Hyrylän Rykmentinpuiston alue kaavoitetaan ja rakennetaan asumiskäyttöön, minkä johdosta tilojen vuokraus tullaan vuokranantajan taholta päättämään.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala on hyväksynyt hanketta koskevan tarvekuvauksen 4.2.2019, jota on päivitetty 12.2.2020.

Tarveselvitys on laadittu kaupunkiympäristön ja kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialojen sekä kiinteistönomistajan suunnittelijoiden yhteistyönä.

Liite 1 Suunnittelun yhteistyötahot

2 Selvitys rakennuksesta

Kokoelmakeskuksen säilytys-, varasto- ja maalaamotilat sijoitetaan logistiikkakiinteistöön, joka sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa osoitteessa Suokallionkuja 8 Vantaalla. Suokallionkuja 8:n välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaupunginmuseon ja taidemuseon yhteinen kokoelmakeskus Suomen Pankin Turvalaaksossa. Suokallionkuja 8 on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa Kehä III:n kautta.

Kiinteistön tonttia koskee asemakaava nro 002324 vuodelta 2017 ja se on merkitty teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten alueeksi (TKT). Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 11 310 kem², josta on käytetty 11 256 kem².

Suokallionkuja 8:n rakennus on kaksikerroksinen ja betonirunkoinen. Julkisivut ovat metallilevypäällysteiset. Rakennus on valmistunut 2020. Tilat koostuvat pääosin korkeasta varasto- ja tuotantohallitilasta ja lisäksi lastaus-, toimisto- ja sosiaalityötiloista. Rakennus on jaettu neljälle erilliselle toimijalle tilakokonaisuuksiksi, joista kokoelmakeskukselle vuokrattava osa on laajuudeltaan 1817,5 htm². Kokoelmakeskuksen säilytys-, maalaamo- ja lastaustilat sijaitsevat 1.kerroksessa. 2.kerroksessa sijaitsevat toimisto- ja sosiaalityötilat sekä varastoparvi. Ensimmäisen kerroksen säilytys- ja tuotantotiloihin on lastaus- ja

purkuyhteydet raskaalle kuljetuskalustolle sekä lastauslaitureilta että –ovista. Toisen kerroksen toimisto- ja sosiaalitiloihin on henkilöhisyyhteys sekä varastoparvea palveleva trukkiportti.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu ja toiminnalliset perustelut

Kaupunginmuseon perustehtävä on Helsingin kaupungin alueen henkisen ja aineellisen perinnön tallettaminen ja vaaliminen.

Kaupunginmuseon kokoelmasäilytys ja kokoelmatyötilat on 2016 pääosin keskitetty yhteiseen kokoelmakeskukseen, joka sijaitsee Vantaalla Suomen Pankin Turvalaakson kiinteistössä. Tässä yhteydessä maalaamoja eikä raitiovaunujen ja muiden ajoneuvojen säilytystä ei voitu tilavaatimusten takia integroida yhteiseen kokoelmakeskukseen, joten ao. tilat jäivät Hyrylän entiseltä kasarmialueelta v.2007 vuokrattuun tilaan.

Vaihtoehtojen selvitysten perusteella on päädytty ratkaisuun, jossa korvaavat tilat hankitaan vuokraamalla ne Suokallionkuja 8:sta. Korvaavien tilojen sijoittaminen keskitetysti Turvalaakson yhteisen kokoelmakeskuksen välittömään läheisyyteen lisää logistiikan sujuvuutta ja toiminnan tehokkuutta.

Tilahankkeessa korvataan seuraavat tilat

Hyrylän kokoelmakeskuksen tiloille tarvitaan korvaavat tilat, koska Rykmentinpuiston alue rakennuksineen kaavoitetaan ja rakennetaan asumiskäyttöön, eikä kiinteistönomistaja Senaatti-kiinteistöt tule enää jatkamaan vuokrasopimusta.

Tekniset perustelut

Vuokrattavat tilat Suokallionkuja 8:ssa sijaitsevat uudessa logistiikkakiinteistössä, jonka sijainti, liikennöinti- ja lastausympäristö sekä rakennuksen tilaominaisuudet ja rakenne- ja talotekniset järjestelmät soveltuvat kokoelmakeskuksen toimintojen käyttöön. Vuokrattavat tilat toteutetaan kiinteistönomistajan toimesta käyttäjän toiminnan vaatimukset huomioiden.

Liite 2 Tarvekuvaus

Liite 3 Tilaohjelma

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Suokallionkuja 8:n kiinteistöön sijoitettavat tilat palvelevat kaupunginmuseon kokoelma- ja näyttelytyötä. Tilankäyttö koordinoidaan naapurustossa sijaitsevan kaupunginmuseon ja taidemuseon yhteisen kokoelmakeskuksen kanssa.

Kokoelmatilojen suurimman osan muodostaa laaja korkea säilytysshalli, joka on tarkoitettu museokokoelmien raitiovaunuille ja ajoneuvoille sekä muille kookkaille kokoelmaobjekteille. Säilytysshallin sisäkorkeus ja lattiakantavuus ovat riittäviä raitiovaunuille ja raskaalle hyllystöille. Lisäksi säilytysshallissa varastoidaan näyttelyrekvisiittaa, -tekniikkaa, -valoja ja -vitriinejä sekä lainanäyttelyiden kuljetuslaatikoita. Tiloihin on logistiikan tarpeisiin toimivat lähetyks- ja vastaanottotilat nosto-ovineen ja lastauslaitureineen.

Näyttely- ja muiden rakenteiden valmistukseen on maalaamo, joka sisältää kuivaus- sekä varasto- ja työskentelytilat. Lisäksi tilakokonaisuuteen sisältyvät toimisto- ja sosiaalityilat toisessa kerroksessa.

Suokallionkuja 8 piha-alueiden liikenne- ja lastausalueet soveltuvat mitoitukseltaan, kantavuudeltaan ja pinnoiltaan raskaille kuljetusajoneuvoille. Tilojen vuokraukseen sisältyy 10 autopaikkaa kokoelmakeskuksen ja työntekijöiden ajoneuvoille sekä siirtolavoille. Osa autopaikoista on varattu sekä kaupunginmuseon että Helsingin taidemuseo HAMin näyttely- ja muun toiminnan ulko- ja varastointitarpeisiin.

Hankkeen laajuus

Vuokra-alueen huoneistoala on 1817,5 htm², hyötyala 1750 hym² ja kokonaisala 1879 brm²

Laatutaso

Hankkeessa toteutetaan normaalin laatutason mukaiset varasto-, tuotanto- ja toimistotilat, joiden sisäolosuhteet ja varustus vastaavat toiminnan vaatimuksia.

Tilojen rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä ja helposti puhdistettavia.

Kantavuus raskaille kuormille ja kestävyys kovassa kulutuksessa huomioidaan lattiarakenteissa ja pintamateriaaleissa.

Kohteeseen toteutetaan käyttötarkoituksen mukaiset ilmanvaihto- lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä sähkönjakelu-, rakennusautomaatio-, valaistus-, tele- ja tiedonsiirtojärjestelmät.

Säilytysshalli on puolilämmintä (min. + 17C) ja työtilat lämmintä tilaa. Tiloissa säilytetään objekteja, jotka eivät edellytä olosuhdesäädelyä tilaa.

Rakennus on varustettu paloilmoittimella ja automaattisella sammutusjärjestelmällä. Kiinteistönomistaja huomioi toteutuksessa varaukset käyttäjän tilaturvallisuusjärjestelmille.

Kohteeseen on laadittu kosteudenhallintasuunnitelma.

Suunnittelun lähtökohtana ovat:

- sisäilmaolosuhteet S2 toimisto / S3 varasto
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M 1

Kiinteistönomistaja toteuttaa käyttäjän toiminnan edellyttämät muutokset sekä hankkii erikseen määritellyjä käyttäjän varusteita sisältyen pääomavuokraan hankkeessa sovitun mukaisesti.

Käyttäjä hankkii toimintaansa liittyvät laitteet ja varustukset sekä irtokalustuksen.

Kiinteistöomistaja vastaa kiinteistön rakenneteknisestä kunnosta ja taloteknisten järjestelmien toimivuudesta.

Liite 4 Pohjapiirustukset ja tilaluettelo

Liite 5 Hankintarajataulukko ja käyttäjän laatutasomuutokset

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Raitiovaunujen säilytys edellyttää tiloilta vähintään 4,5 m vapaata sisäkorkeutta ja lattiarakenteilta vähintään 3 000 kg/m² kantavuutta sekä siirtoreitin ovilta vähintään 4,0 m vapaata sisäkorkeutta. Kuormalavahyllyjärjestelmä edellyttää varastotilan lattiarakenteilta vähintään 1 000 kg/m² kantavuutta ja sille optimaalinen vapaa sisäkorkeus on 6,5 metriä.

Maalaus-, kuivaus- ja atex-tilojen sekä niiden erityislaitteiden ja varustuksen erityiset vaatimukset huomioidaan rakenne- ja taloteknisten järjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa.

Sujuva logistiikka edellyttää kiinteistön piha-alueilta ja rakennukselta asianmukaisia liikennöintiolosuhteita ja toimivia lastausyhteyksiä paketti-, kuorma- ja rekka-autoille sekä trukeille.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ympäristöohjaus

Kiinteistö suunnitellaan ja toteutetaan LEED-ympäristöluokituksen tason Silver mukaisesti.

Jätehuolto

Kiinteistö vastaa yhdyskuntajätehuollosta, mihin kiinteistössä on asianmukaiset tilat. Käyttäjä vastaa toiminnassaan syntyvän erikoisjätteestä.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeen toteuduttua kaupunginmuseon kokoelmien kookkaiden esineiden säilytykselle ja kokoelma- ja näyttelylogistiikalle on toimiva ja turvallinen ympäristö ja tilat sekä työskentelyolosuhteet.

Nykyaikainen tarkoituksenmukainen toimintaympäristö lisää toiminnan tehokkuutta. Sijainti keskitetysti lähellä yhteistä kokoelmakeskusta helpottaa toimintojen koordinoitua.

Kokoelmatilojen laajuus pienenee nykyisestä Hyrylän tilojen neliömäärästä 1900 htm² neliömäärään 1817,5 htm² siirryttäessä Suokallionkuja 8:n tiloihin.

Suokalliokuja 8 kokoelmakeskuksen tiloihin on mahdollista järjestää kaupunkilaisille ja harrastajille suunnattuja vierailuja kokoelmiin tutustumiseksi.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

1 Maailman toimivin kaupunki

Elävä ja kiehtovasti omaperäinen kaupunki

"Terve kanssakaupunkilaisia kunnioittava paikallisylypeys on osa kaupungin identiteettiä."

4 Vastuullinen taloudenpito hyvinvoivan kaupungin perusta

"Kaupungin taloutta hoidetaan vastuullisesti, kestävästi ja tuottavasti, jotta kuntalaisten palvelut voidaan turvata pitkällä aikavälillä tulevan kiinteistöstrategian mukaisesti tehokkaan tilaverkon käyttökelpoisuuden turvaamiseksi. Painopisteinä on tilojen turvallisuus ja terveellisyys."

8 Rakentamiskustannukset

Tilat hankitaan vuokraamalla. Tilojen toteutuksen ja muutosten kustannuksista vastaa kiinteistönomistaja pääomavuokraan sisältyen.

Hanke on merkitty vuoden 2020 talousarvioon vuosina toteutettaviin 2020-2022 vuokrahankkeisiin eikä hankkeeseen käytetä talonrakennushankkeiden rakentamishjelman investointivaroja.

Käyttäjä, kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala, vastaa toimintansa vaatimien laitteiden, varusteiden ja kalusteiden hankintojen kustannuksista irtaimen omaisuuden määrärahoistaan. Hankkeessa sovitun mukaisesti kiinteistönomistaja vastaa erikseen määriteltyjen käyttäjän toiminnan laitteiden ja varusteiden hankinnasta.

Vuokranantajan ja vuokralaisen väliset hankintarajaukset on määritelty hankintarajataulukossa ja käyttäjän laatutasomuutosten liitteessä.

Liite 5 Hankintarajataulukko ja käyttäjän laatutasomuutokset

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus on yhteensä noin 10,51 €/ htm²/kk, yhteensä 19 106 €/kk ja noin 229 270 €/v. Vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan 1817,5 htm².

Pääomavuokra on noin 8,09 €/m²/kk ja ylläpitovuokra on 2,42 €/m²/kk. Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain toteutuneen mukaan. Käyttäjän tilojen ja toiminnan vaatima käyttösähkö ei sisälly ylläpitoon.

Pääomavuokraan sisältyvät kiinteistönomistajan toteuttamat vuokrasopimuksen liitteissä määritellyt käyttäjän toiminnan vaatimat muutostyöt ja laite- ja varustehankinnat.

Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan tilakustannukseen lisätään tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden yleiskustannus 0,50 euroa/htm²/kk (alv 0%).

Määräaikainen 10 vuoden vuokrasopimus alkaa, kun tilat ovat valmistuneet ja tilat hyväksytysti vastaanotettu. 10 vuoden vuokra-ajan jälkeen vuokralaisella on kaksi viiden vuoden pituista optiota vuokrasopimuksen jatkamiseen määräaikaisena.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti 10 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu arvonnlisäveroton vuokrasumma on 955 044 euroa.

Nykyinen (Hyrylän kokoelmakeskus) vuokra on 6,51 €/htm²/kk, yhteensä 12 371 €/kk ja 148 454 €/v.

Liite 6 Vuokrasopimus

10 Ylläpito ja käyttötalous

Kiinteistön ylläpidosta vastaa kiinteistönomistaja.
Käyttäjä vastaa toimintansa laitteiden ylläpidosta ja huollosta.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala hankkii toimintansa vaatimat laitteet, kalusteet, varusteet, irtokalusteet ja muun tarvittavan irtaimiston irtaimen omaisuuden määrärahoistaan.

Liite 7 Ylläpidon vastuunjakotaulukko

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- tarve-, hanke- ja toteutussuunnittelu 11/2019 - 06/2020
- tilojen valmistuminen ja käyttöönotto 07/2020 - 12/2020

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupungin talousarviossa 2020 hanke on merkitty vuosina 2020-2022 toteutettaviin vuokrahankkeisiin.

Kiinteistönomistaja sijoitusrahasto Trident Logistics HoldCo Oy vastaa hankkeen rahoituksesta eikä hankkeeseen käytetä talonrakennushankkeiden rakentamishjelman investointivaroja.

13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Hankkeen toteutuksesta vastaa kiinteistönomistaja Trident Logistics HoldCo Oy.

Kiinteistönomistaja Trident Logistics HoldCo Oy vuokraa tilat kaupunkiympäristön toimialalle, joka vuokraa tilat edelleen kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialalle.