

Viikin kirjasto

Infokeskus Korona, Viikinkaari 11, 00710 Helsinki



Vuokratila

Sijainti





Tarveselvitys ja
hankesuunnitelma
11.5.2020

Viikin kirjasto
Infokeskus Korona
Viikinkaari 11
00710 Helsinki

Yhteenveto

Hankkeen nimi Viikin kirjasto	Hankenumero				
Osoite Infokeskus Korona, Viikinkaari 11, 00710 Helsinki	Rakennustunnus (RATU) 43966				
Sijainti kaupunginosa 36, kortteli 36207, tontti 5	Kiinteistöobjekti				
Käyttäjä/toiminta Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, Viikin kirjasto	Asiakas-/tilapaikat				
Hankkeen tarpeellisuus Helsingin yliopistokiinteistöt Oy:n omistamassa kiinteistössä Infokeskus Koronassa toteutetaan peruskorjaus kiinteistön omistajan aloitteesta. Samalla uudistetaan Helsingin yliopiston konsepti vastaamaan tämän päivän opiskelijoiden tarpeita. Peruskorjauksen yhteydessä rakennuksessa sijaitsevan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan Viikin kirjaston tilojen (n. 915h ²) teknistä tasoa parannetaan ja tiloja uudelleen jäsennellään. Muutostöillä haetaan synergiaetua Helsingin yliopiston kirjaston kanssa mm. suunnittelemalla kirjastoille yhteinen palvelualue. Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa tilat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle 10 vuodeksi arviolta 1.9.2021 lukien.					
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle Vuokratasoa 4/2020					
	po € / h ² / kk	yp € / h ² / kk	yht. € / h ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra 915h ²	17,99	4,00	21,99	20 123,05	241 476,59
Nykyinen vuokra 1 049h ²	14,77	4,00	18,77	19 689,73	236 276,76
Vuokraneliöt sisältävät 50%:n ja 25% käyttöoikeudet vuokrasopimuksessa sovittuihin yhteiskäyttötiloihin sekä varausoikeuden infokeskuksen varattaviin ryhmä- ja kokoustiloihin, joista veloitetaan varausten perusteella erillisen hinnaston mukaisesti. Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu 0,50 €/m ² /kk. Kaupunki ei maksa vuokraa kiinteistössä olevista varsinaisista Viikin kirjaston tiloista peruskorjauksen aikana. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on varannut 200 000€ kaluste- ja laitehankintoihin.					
Hankkeen aikataulu Suunnittelu 7/2019 – 7/2020, rakentaminen 6/2020 - 6/2021. Viikin kirjaston tilojen käyttöönotto 9/2021.					
Rahoitussuunnitelma Hankkeen rahoituksesta ja toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja. Vuokrakustannus maksetaan käyttötalousmäärärahoista.					
Väistötilat Viikin kirjasto saa käyttöönsä Infokeskus Koronan 4. kerroksesta yhteensä n. 112 m ² suuruiset väistötilat. Vuokrasopimus on voimassa 1.6.2020 alkaen infokeskuksen peruskorjaushankkeeseen liittyvien kaupungin kirjastotilojen valmistumiseen asti, arviolta kesään 2021. Väistötila on yhteiskäyttötilaa yliopiston kirjaston kanssa.				Väistötilojen kust. Kokonaisvuokra on 2 000€/kk (n. 17,9€/m ² /kk).	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin yliopistokiinteistöt Oy. Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa tilat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön. Vuokranantajan ja vuokralaisen väliset hankintarajat määräytyvät vuokrasopimuksen hankintarajaliitteen mukaisesti.					
Lisätiedot Koska vuokranhanke on valmisteltu pysyväksi ratkaisuksi, ja tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti laskettu arvonalisäveroton pääomitettu pääomavuokrasumma 10 vuodelle on 1 525 095€ huhtikuun 2020 kustannustasossa, hankepäätöksen tekee Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto.					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 2 Hankesuunnitelma: Infokeskus Koronan korjaus- ja muutostyö, 4.11.2019 Helsingin yliopistopalvelut

Liite 3 Käyttäjän tavoitteellinen tilaohjelma

Liite 4 Viikin kirjaston tilaluettelo

Liite 5 Viitesuunnitelma

Liite 6 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Liite 7 Vastuujakotaulukko, ylläpito ja hankinnat

Liite 8 Infokeskus Koronan peruskorjaushankkeen aikataulu

Liite 9 Väistötilan vuokrasopimusluonnos

Tekniset asiakirjat (kiinteistön omistajan projektipankissa)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Viikin kirjasto
Osoite: Viikinkaari 11, 00700 Helsinki
Sijainti: Kaupunginosa 36, kortteli 36207, tontti 5
Rakennustunnus: 43966

Viikin kirjasto sijaitsee vuonna 1999 valmistuneessa Infokeskus Koronassa, osoitteessa Viikinkaari 11. Kiinteistön omistaa Helsingin yliopistokiinteistöt Oy, jonka toimesta kiinteistössä toteutetaan peruskorjaus.

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa Helsingin yliopistokiinteistöt Oy:ltä Infokeskus Koronan kiinteistöstä n. 915ht² suuruiset tilat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön. Vuokratilassa on toiminut vuodesta 1999 saakka Viikin kirjasto. Infokeskus Koronan peruskorjauksen yhteydessä Viikin kirjaston tilojen teknistä tasoa parannetaan ja tiloja uudelleen jäsennellään. Muutostöillä haetaan synergiaetua Helsingin yliopiston kirjaston kanssa suunnitteleamalla kirjastoille yhteinen palvelualue. Vuokrasopimuksen sisältö tarkistetaan peruskorjaushankkeen yhteydessä.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala ei ole tehnyt erillistä tarveselvitystä, vaan toimiala on määrittänyt Viikin kirjaston tarpeet Helsingin yliopiston vetämän vuoden kestäneen tarvesuunnitteluvaiheen yhteydessä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialojen ja Helsingin yliopiston kanssa yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina työsuojelun yhteistoiminta henkilöstöä, esteettömyysasiamiestä ja tilaturvallisuuden asiantuntijoita.

Hanketta on edeltänyt Infokeskus Koronan kaikkia toimijoita osallistava Helsingin yliopiston konseptisuunnittelu- ja palvelumuotoiluhanke 2018 - 2019. Yhteistyökumppanina hankkeessa on ollut Sisustusarkkitehdit Gullstén & Inkinen Oy.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Helsingin yliopisto ja Helsingin kaupunki järjestivät Viikin infokeskuksesta arkkitehtuurikilpailun kutsumenettelyllä vuonna 1996. Kilpailun voitti nimimerkki Korona, jonka tekijöinä olivat arkkitehdit Markku Erholtz, Hannu Huttunen ja Pentti Kareoja / ARK-house arkkitehdit Oy, pääavustajana sisustusarkkitehti Jari Inkinen.

Alkuperäisessä rakennuslupapäätöksessä rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on 9956 km², kokonaisala 10781 m² ja tilavuus 49770 m³. Rakennus valmistui vuonna 1999.

Alueella on voimassa oleva asemakaava, asemakaava no.10435, hyväksymispäivämäärä 09.10.1997. Tontin rakennusoikeus on asemakaavassa 11000 k-m². Rakennuksen kerrosaluku on IV paitsi tontin kaakkoiskulman sisäänkäyntiaukiolle antavilla sivuilla V. Rakennuksen edusaukio on asemakaavassa merkitty yleiseksi jalankulkualueeksi. Muu rakentamaton tontin osa on merkitty istutettavaksi. Lahdenväylän puoleisella sivulla

rakennuksen julkisivun tulee täyttää 35dB:n ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan. Rakennuksella ei ole suojelumerkintää asemakaavassa.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Infokeskus Koronan peruskorjauksen ja konseptiuudistuksen tavoitteena on Viikin kaupunkiympäristön elävöittäminen sekä rakennuksen tilojen muuttaminen niin, että ne tarjoavat nykyaikaisia kohtaamisen ja oppimisen paikkoja aikaisempaa suuremmille asiakasmäärille. Viikin kaupunginosa kasvaa lähivuosina voimakkaasti. Alue kytkeytyy aikaisempaa tiiviimmin Helsingin keskustan suuntaan uusien raideliikennereittien johdosta (Raidejokeri ja Viima-yhteys). Infokeskus Koronan ympäristön rooli liikenteen solmukohtana vahvistuu.

Infokeskus Koronassa toimiva Viikin kirjasto palvelee Latokartanon peruspiirin aluetta, johon kuuluvat Viikinpää, Latokartano, Viikin tiedepuisto, Viikinmäki, Pihlajamäki ja Pihlajisto.

Toiminnalliset perustelut

Infokeskus Koronan perusparannuksen yhteydessä Viikin kirjaston tiloja peruskorjataan ja uudelleen jäsennetään sekä etsitään synergiaetuja Helsingin yliopiston kirjaston ja muiden toimijoiden kanssa.

Viikin kirjaston toiminnallisena tavoitteena on parantaa palveluiden löydettävyyttä, mahdollistaa aikaisempaa tehokkaampi tilankäyttö mm. yhteyskäyttötilat Helsingin yliopiston kanssa sekä kytkeä kirjaston tilat omatoimikäytön piiriin. Tavoitteena on saada Viikin kirjaston tilat tukemaan kirjaston monipuolisia käyttötapoja, mm. tapahtumatoimintaa, opiskelua, etätöskentelyä ja viihtymistä. Viikin kirjaston uusia tapahtuma- ja ryhmätiloja tarjotaan asiakkaiden käyttöön Varaamo-tilanvarausjärjestelmän kautta.

Infokeskus Korona rakennukseen avataan kaksi uutta sisäänkäyntiä, mikä parantaa myös Viikin kirjaston saavutettavuutta.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Kiinteistön peruskorjaus toteutetaan kiinteistön omistajan Helsingin yliopistokiinteistöt Oy:n aloitteesta. Kiinteistö on valmistunut vuonna 1999 ja 20 vuoden jälkeen peruskorjauksen tarpeessa.

*Liite 2 Hankesuunnitelma: Infokeskus Koronan korjaus- ja muutostyö, 4.11.2019
Helsingin yliopistopalvelut*

Liite 3 Käyttäjän tavoitteellinen tilaohjelma

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Infokeskus Koronassa toimivat Helsingin yliopiston Viikin kampuksen tiedekirjasto, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan Viikin kirjasto. Rakennuksessa on myös Helsingin yliopiston Viikin

kampuksen opetustiloja, Helsingin yliopiston maatalous-metsätieteellisen tiedekunnan toimistotiloja ja Helsingin yliopiston Tietotekniikkakeskus.

Helsingin yliopiston kirjaston ja Viikin kirjaston tavoitteena on ollut tehdä kirjastoista avoimemmat alueen asukkaille ja opiskelijoille mm. lisäämällä yhteiskäyttötiloja ja avaamalla yhteinen palvelualue.

Hankkeen laajuus

Viikin kirjaston tilojen laajuus n. 915h².

Vuokrattavien tilojen 1. kerroksessa sijaitsevat henkilökunnan sosiaalitytöt. 2. kerrokseen sijoittuvat julkiset tilat; kirjastosali, toimisto-, tapahtuma- ja ryhmätilat sekä Helsingin yliopiston kirjaston kanssa yhteiskäytössä olevat palvelualue ja taukotilat.

Helsingin yliopiston kirjaston kanssa yhteiskäyttöisiä tiloja ovat infopiste 25%:n käyttöoikeudella sekä tauko-, vetäytymis- ja wc-tilat 50%:n käyttöoikeudella.

Infokeskus Koronan laajuustiedot 11 187 br², 9 164 h², 7 659 h².

Laatutaso

Helsingin yliopisto edellyttää, että rakennuksen tilat ja ympäristö mahdollistavat terveellisen ja turvallisen kokonaisuuden. Korjauksilla varmistetaan, että lopputulos vastaa nyky määräysten mukaisia tavoitteita. Sisäilman laadulle asetetaan S2 luokan (2018) tavoitteet lämpötilan ja CO₂-tasojen osalta.

Liite 4 Viikin kirjaston tilaluettelo

Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Helsingin yliopiston kirjastolle ja Viikin kirjastolle suunnitellaan yhteinen palvelupiste, mikä tulee huomioida tilasuunnittelussa niin toiminallisuuden kuin tietoturvallisuuden näkökulmasta.

Viikin kirjaston suunnittelussa varaudutaan kirjaston kytkemisestä omatoimikäytön piiriin. Tarkoitus on tarjota tiloja asukkaiden käyttöön kirjaston aukioloaikojen ulkopuolella. Tilojen sisäänkäyntien oviratkaisuissa varaudutaan sähkölukkoihin, joka mahdollistaa sisäänkäyntiä esim. kirjastokortilla ja tunnusluvulla.

Viikin kirjaston tiloissa sijaitsevat ryhmä- ja kokoustilat liitetään Varaamo-tilanvarausjärjestelmään, mikä edellyttää tilojen ovien varustamista sähkölukkoilla.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Energiatehokkuustavoite

Helsingin yliopisto hakee rakennukselle RTS-ympäristöluokitusta, luokituksen tähtitavoite asetetaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Toimenpiteiden jälkeisen käytön aikaiset energian- ja vedenkulutustavoitteet määritellään jatkosuunnittelun yhteydessä ja niiden toteutumista seurataan käytön aikana. Hankkeessa sovelletaan Helsingin yliopiston kestävä kehityksen yhteiskuntasitoumusten (2015) kohtia 2 (lisää paikan päällä 8 tuotettua uusiutuvaa energiaa), 3 (yliopisto vähentää energian- ja vedenkulutustaan) ja 4 (terveellinen ja vähäpäästöinen työmatka) huomioiden rakennuksen erityispiirteet ja jo tehdyt energiantuotantoratkaisut.

Rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan mm. järjestelmien säädettävyyttä kehittämällä (RAUtoimenpiteet), valaistusratkaisuilla (valaistuksen ohjaus ja LED-teknologia) ja moottoriteknologian päivittämisellä (uudet IV-koneiden puhaltimet).

Suunnittelun yhteydessä selvitetään mm. maalämpöjärjestelmän mahdollisuudet, toteutuksesta päätetään selvitysten jälkeen mm. kaavatilanne huomioiden. Vesikatolle on jo aiemmin asennettu aurinkopaneelit.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Peruskorjauksen yhteydessä Viikin kirjaston tilat suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokkaammiksi ja viihtyvimmiksi. Rakennuksen LVIS uudistetaan ja akustiikkaa parannetaan. Tilamuutoksessa Viikin ja Helsingin yliopiston kirjaston tavoitteena on toteuttaa avoimemmat tilat alueen asukkaille ja opiskelijoille mm. lisäämällä yhteiskäyttötiloja ja kirjastojen yhteinen palvelualue.

Viikin kirjaston tilaan tulee asukkaiden käyttöön varattavia ryhmä- ja neuvottelutiloja. Tilamuutos mahdollistaa myös mm. rauhallisen lehtienlukualueen ja nuorten pelitilan järjestämisen.

Viikin kirjaston tilat kytketään omatoimikäytön piiriin, mikä mahdollistaa myöhemmin tilojen asukaskäytön kirjaston aukioloaikojen ulkopuolella.

Rakennukseen avataan 2 uutta sisäänkäyntiä, mikä parantaa Viikin kirjaston saavutettavuutta

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hankkeessa toteutetaan Helsingin kaupunkistrategia 2017-2021 tavoitteita. Kohdat:

2. Kestävä kasvun turvaaminen
3. Uudistuvat palvelut

Hankkeen riskit

Infokeskus Koronan peruskorjaushanke on 2-vaiheinen. Viikin kirjaston tilat valmistuvat 1. vaiheessa ja toiminta käynnistyy syksyllä 2021, jolloin käynnissä ovat vielä 2. vaiheen muutostyöt kiinteistön ylemmissä kerroksissa. Rakennustöiden toteutuksessa ja työmaajärjestelyissä tulee huomioida kiinteistön käyttäjien ja asiakkaiden ympäristön turvallisuus, terveellisyys, häiriöttömyys ja viihtyisyys.

8 Rakentamiskustannukset

Kyseessä on vuokratilahanke.

9 Tilakustannukset käyttäjälle

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa Helsingin yliopistokiinteistöt Oy:ltä Infokeskus Koronasta yhteensä n. 915 htm²:n tilat 10 vuoden määräaikaisella sopimuksella kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön arviolta 1.9.2021 alkaen.

Tiloista maksettava pääomavuokra on enintään 16 462,6 euroa/kk (17,99 euroa/m²/kk) ja ylläpitovuokra arviolta 3 660,4 euroa/kk (4 euroa/m²/kk).

Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu 0,50 €/m²/kk.

Vuokraneliöt sisältävät 50%:n ja 25% käyttöoikeudet vuokrasopimuksessa sovittuihin yhteiskäyttötiloihin sekä varausoikeuden infokeskuksen varattaviin ryhmä- ja kokoustiloihin, joista veloitetaan varausten perusteella erillisen hinnaston mukaisesti.

Kaupunki ei maksa vuokraa kiinteistössä olevista varsinaisista Viikin kirjaston tiloista peruskorjauksen aikana.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on varannut 200 000 euroa kaluste- ja laitehankintoihin sekä sisustussuunnitteluun.

Liite 6 Vuokrasopimusluonnos

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vuokra-aikana vastaa kiinteistön omistaja ja vuokralainen vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Liite 7 Vastuujakotaulukko, ylläpito ja hankinnat

11 Hankkeen aikataulu

Infokeskus Koronan peruskorjaushankkeen alustava aikataulu:

Suunnittelu 7/2019 – 7/2020

Rakentaminen 6/2020 - 6/2021

Valmistuminen 8/2021. Viikin kirjaston tilojen käyttöönotto 9/2021

Muutostyöt toteutetaan kaksivaiheisena:

1. vaiheen työt toteutetaan rakennuksen 1. ja 2. kerroksissa vuosina 2020 - 2021. Viikin kirjaston tilat valmistuvat 1. vaiheessa.

2. vaiheen työt toteutetaan rakennuksen 3. - 5. kerroksissa vuosina 2021 - 2022.

Liite 8 Infokeskus Koronan peruskorjaushankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen rahoituksesta ja toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja. Vuokratustannus maksetaan käyttötalousmäärärahoista.

13 Väistötilat

Viikin kirjasto saa käyttöönsä Infokeskus Koronan 4. kerroksesta yhteensä noin 112 m² suuruiset väistötilat. Vuokrasopimus on voimassa 1.6.2020 alkaen infokeskuksen peruskorjaushankkeeseen liittyvien kaupungin kirjastotilojen valmistumiseen asti, arviolta kesään 2021. Väistötila on yhteiskäyttötilaa Helsingin yliopiston kirjaston kanssa.

Kokonaisvuokra on 2 000€/kk (noin 17,9€/m²/kk).

Liite 9 Väistötilan vuokrasopimusluonnos

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Infokeskus Koronan omistaa Helsingin yliopistokiinteistöt Oy. Hankkeen toteutusvastuu on kiinteistön omistajalla.