



04.05.2017

Tila/3

§ 206

Lasten päiväkoti Kaivopuiston perusparannuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-002423 T 10 06 00

Kiinteistökartta 51/671 496, Puistokatu 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä 17.2.2017 päivätyn Lasten päiväkoti Kaivopuiston perusparannuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 783 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 840 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto hyväksyy tarveselvityksen ja hankkeen vuokraikutuksen sekä antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Oksanen, arkkitehti, puhelin: 310 46922
kari.oksanen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Lpk Kaivopuisto perusparannus hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Varhaiskasvatusvirasto
Kv/tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Lasten päiväkoti Kaivopuisto on perusparannushanke, jossa vanha asunto muutetaan päiväkodin käyttöön. Päiväkodin osoite on Puistokatu 6, 00140 Helsinki.

Hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa Helsingin kiinteistöviraston tilakeskus. Kiinteistöviraston tilakeskukselle kohde on vuokrakohte.

Rakennuksessa tulee toimimaan suomenkielinen Lasten päiväkoti Kaivopuisto. Hankkeen käyttäjähallintokuntana on varhaiskasvatusvirasto. Hanke on suunniteltu varhaiskasvatusviraston ja kiinteistöviraston yhteistyönä.

Tavoitteena on toteuttaa rakennuksen perusparannus ja päiväkodin laajennus yhteensä 621 htm² ja 783 brm².

Perusparannuksesta on laadittu 17.2.2017 päivätty tarveselvitys ja hankesuunnitelma varhaiskasvatusviraston ja kiinteistöviraston tilakeskuksen yhteistyönä. Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitetty rakennusvalvontaviraston ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1 ja sen tekniset selostukset ja asiakirjat, joissa esitetään hankkeen rakennustekniset tavoitteet, ovat nähtävänä kiinteistöviraston tilakeskuksessa.

Esittelijän perustelut

Sijainti ja kaavatilanne

Lasten päiväkoti Kaivopuisto sijaitsee kaksikerroksisessa vaiheittain 1800-luvun lopussa rakennetussa puuhuvilassa Helsingin kaupungin 9. kaupunginosan (Kaivopuisto) korttelissa nro 234 osoitteessa Puistokatu 6. Rakennuspaikka on osa puistoaluetta. Asemakaava on vahvistettu 25.9.1998. Rakennuksen kokonaisala on 783 brm². Rakennus on toinen kahdesta jäljellä olevasta Kaivopuiston Läntisen huvila-alueen hirsihuviloista. Huvila on asemakaavassa suojeltu.

Perusparannettavan rakennuksen varhaisimman vaiheen piirustukset on insinööri Hugo Neuman päivännyt 8.12.1876. Alkuperäisestä huvilasta ovat säilyneet osa ensimmäisen kerroksen Puistokadun puoleisista huonetoista sekä luonnonkivistä muurattu sokkeli. Vuonna 1878 Hugo Neuman myi omistamansa rakennuksen senaattori Theodor Wegeliukselle, jonka aikana rakennusta muutettiin useaan otteeseen ja rakennus kasvoi sekä korkeutta että leveyttä ”työntyen” syvemmälle puistoon päin. Rakennuksen laajennus- ja muutossuunnittelusta vastasivat arkkitehdit Theodor Decker, Sebastian Gripenberg, Theodor Höijer, Gustaf Nyström ja Gustaf Strengel.



Rakennus sijaitsee puistoalueella ja on historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, puistorakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennus on asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr. Rakennusta tai sen ympäristöä ei saa muuttaa, purkaa tai hävittää niin, että kohteen rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Hankkeen lähtökohtana on huonokuntoisten märkätilojen ja vanhentuneiden taloteknisten asennusten peruskorjaus sekä vesikaton ja ikkuna- ja julkisivuvaurioiden kunnostus. Samalla rakennuksen tiiveyttä ja ilmanvaihtoa parannetaan. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä perhepäivähoitajan asunnon tilat liitetään osaksi päiväkotia, jakelukeittiö muutetaan kuumennuskeittiöksi, huoltoliikenne erotetaan päiväkodin lasten kulkureiteistä ja tilankäyttöä tehostetaan kaupunginvaltuuston määrittelemien tavoitteiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan joustaviksi ja monikäyttöisiksi. Osa tiloista on muutosten myötä mahdollista vuokrata iltakäyttöön.

Hankesuunnitelma perusparannuksesta

Lasten päiväkotia Kaivopuisto sijaitsee Kallio-Ullanlinna-Vironniemen varhaiskasvatusalueella ja on osa alueen pysyvää palveluverkkoa. Nykyisin Lasten päiväkotia Kaivopuistossa on 57 tilapaikkaa.

Väestöennusteen mukaan 1 - 6 -vuotiaiden lasten määrä tulee pysymään Ullanlinnan peruspiirissä nykyisellä tasolla vuoteen 2026 asti.

Varhaiskasvatusviraston tavoitteena on turvata alueen lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatuspalvelut lähipalveluina. Lisäksi strategian mukaisesti suunnittelussa huomioidaan tilojen tehokas sekä monipuolinen ja joustava käyttö.

Lasten päiväkotia Kaivopuiston perusparantaminen turvaa osaltaan varhaiskasvatuspalvelujen riittävän tarjonnan alueella myös jatkossa. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä ryhmäperhepäiväkotia toisen kerroksen asuinhuoneistossa, joka on tarkoitettu päiväkodin käyttöön. Päiväkodin laajentuminen koko rakennukseen ja rakennuksen perusparannus mahdollistavat päiväkodin tilapaikkojen määrän nostamisen nykyisestä 57 paikasta 70 tilapaikkaan.

Tavoitteena on toteuttaa rakennuksessa laaja perusparannus, jonka yhteydessä uusitaan talotekniset asennukset, korjataan vioittuneita rakenteita sekä ajanmukaistetaan toimintatiloja. Hankkeen yhteydessä parannetaan myös rakennuksen paloturvallisuutta.



Hankkeen lähtökohtana ovat taloteknisten asennusten vanhentuneisuus, puutteellisesta ilmanvaihdosta johtuvat sisäilmaongelmat, ikkunoiden ja julkisivujen vauriot sekä toiminnalliset muutostarpeet.

Varhaiskasvatusviraston lausunto

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt tarveselvityksestä ja hanke-suunnitelmasta lausunnon varhaiskasvatusvirastolta.

Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta arvonlisäverotto-mana on 2 840 000 euroa kustannustasossa 2/2017 (RI 108,88, THI 169,0).

Kustannukset bruttoalaa 783 brm² kohden ovat 3 629 euroa/brm² (alv. 0 %) ja huoneistoalaa 617,5 htm² kohden 4 600 euroa/htm² (alv. 0 %).

Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden on noin 40 570 euroa.

Tilakustannus käyttäjälle

Päiväkodin nykyinen vuokra on 17,51 euroa/htm²/kk ja vuosivuokra 93 078 euroa. Nykyinen huoneistoala on 443,0 htm².

Väistötilaksi vuokratusta Kaisaniemen päiväkodin paviljonkirakennuksesta yhden vuoden (12 kuukauden) ajalta muodostuu Lasten päiväkotikiiväpuistolle väistötilakustannuksia 247 497 euroa (alv. 0 %).

Perusparannuksen ja väistötilakustannusten mukaan laskettu vuokra-arvio varhaiskasvatusvirastolle on yhteensä 28,70 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 24,20 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 4,50 euroa/htm²/kk.

Päiväkodin vuokrakustannukset perusparannuksen jälkeen ovat kuukaudessa noin 17 700 euroa ja vuodessa noin 212 400 euroa. Vuokrakustannukset yhtä tilapaikkaa kohden kuukaudessa ovat noin 250 euroa (tilapaikkoja 70). Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokran laskenta-perusteena on 3 %:n tuotto ja 30 vuoden poisto aika. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankesuunnitelmavaiheessa arvioidut käyttökustannukset ilman vuokramenoja ovat noin 793 000 euroa vuodessa, josta henkilöstömenojen osuus on 648 000 euroa.

Päiväkotitoiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 34 000 euroa, jotka ei sisällä tietohallinnon hankintoja, pihakalusteita tai liikuntalaitteita.



ta, valaistukseen tai ovien muutoksiin liittyvää kalustoa, keittiön kalusteita eikä rakenteellisten muutostöiden kustannusarviota.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 30.11.2016 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2017 - 2026. Hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu rahoitusta yhteensä 2,3 miljoonaa euroa vuosille 2016 - 2018. Hankkeen edellyttämä rahoitustarve 2,84 miljoonaa euroa (alv. 0 %) otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Hankkeen aikataulu ja toteutus

Hanke suunnitellaan siten, että rakentaminen alkaa toukokuussa 2018 ja tilat valmistuvat maaliskuussa 2019.

Kiinteistöviraston tilakeskus on hankkeen tilaaja, vastaa toteuttamisesta ja hallinnoi rakennuksen tiloja. Tilakeskus on myös rakennuksen omistaja ja vastaa rakennuksen ylläpidosta. Tilakeskus vuokraa kohteen tilat varhaiskasvatusvirastolle.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kari Oksanen, arkkitehti, puhelin: 310 46922
kari.oksanen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

1 Lpk Kaivopuisto perusparannus hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Varhaiskasvatusvirasto
Kv/tilakeskus

Päätöshistoria

Varhaiskasvatusvirasto Varhaiskasvatusjohtaja 20.04.2017 § 58