



3

**Päiväkoti Virkkulan alatalon perusparannusta koskevan
tarveselvityksen hyväksyminen ja lausunnon antaminen
hankesuunnitelmasta**

HEL 2015-010309 T 10 06 00

Päätösehdotus

Varhaiskasvatuslautakunta päättää hyväksyä päiväkoti Virkkulan alatalon perusparannuksen liitteenä olevan tarveselvityksen ja antaa kiinteistölautakunnalle 22.9.2015 päiväystä hankesuunnitelmasta omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Esittelijän perustelut

Varhaiskasvatustoimen johtosäännön 4 § 6 -kohdan mukaan varhaiskasvatuslautakunnan tehtävänä on hyväksyä tilahankkeita koskevat tarveselvitykset. Varhaiskasvatuslautakunnan delegointipäätöksen (26.2.2013 § 30) mukaan varhaiskasvatuslautakunnan tehtävänä on hyväksyä tarveselvitykset, joiden kustannukset ovat vähintään 3 milj. euroa.

Kallio-Ullanlinna-Vironniemen varhaiskasvatusalueella 1–6-vuotiaiden lasten määrä lisääntyy vuosina 2014–2024 yli 700 lapsella. Väestönkasvu tarkoittaa koko varhaiskasvatusalueella päivähoitopalvelun tarvitsijoina noin 400 lasta. Väestöennusteen mukaan Vironniemen peruspiirin alueella 1–6-vuotiaiden lasten määrä tulee säilymään suhteellisen tasaisena seuraavan kymmenen vuoden ajan.

Kallio-Ullanlinna-Vironniemen varhaiskasvatusalueen päiväkoti Virkkula toimii kahdessa erillisessä osoitteessa, ylätalo osoitteessa Oikokatu 7 ja alatalo osoitteessa Kristianinkatu 12, 00170 Helsinki. Tilojen perusparannus toteutetaan kahdessa vaiheessa. Varhaiskasvatuslautakunta hyväksyi Virkkulan ylätalon perusparannuksen tarveselvityksen ja antoi omalta osaltaan puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta 18.8.2015 § 99. Samalla varhaiskasvatuslautakunta edellytti, että peruskorjauksen aikataulua hidastamatta varhaiskasvatusvirasto selvittää kaikki mahdollisuudet alentaa vuokratkustannuksia sekä väistötilojen että peruskorjatun päiväkotitilan osalta.

Kiinteistöviraston tilakeskus on selvittänyt vaihtoehtona perusparannusten tekemiselle mahdollisuuksia sijoittaa päiväkoti Virkkulan ylä- ja alatalon toiminta korvaaviin tiloihin alueella.



Tarkastelun kohteena on ollut kolme kiinteistöä, jotka olisivat kaupungin ulkopuoliselta toimijalta vuokrattavia kohteita. Tarkastelussa sekä näiden tilojen muuttaminen päiväkotikäyttöön sopiviksi että ulkoilun järjestäminen osoittautuivat vaikeaksi.

Päiväkoti Virkkulan hanke sisältyy talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2015–2024 vuosina 2015–2016 toteutettavana hankkeena. Päiväkoti Virkkulan alatalon hankesuunnitelmavaiheen tilaohjelman laajuus on 539 brm², 233,5 htm² ja 189,5 hym² eli noin 35 tilapaikkaa. Keskusta-alueella vanhoissa rakennuksissa sijaitsevista päiväkodeista pääsääntöisesti huoneistoala tilapaikkaa kohden on alle 8 m². Päiväkoti Virkkulassa on ollut käytössä huoneistoalaa lasta kohden noin 5,4 m². Päiväkoti Virkkula toimii kokonaisuutena, jossa tällä hetkellä on 76 tilapaikkaa. Perusparannuksen yhteydessä ei suunnitella muutoksia tilapaikkoihin.

Päiväkoti Virkkula on toiminut nykyisissä tiloissaan vuodesta 1974 lukien. Virkkula alatalon käyttö lasten päiväkotina useammassa kerroksessa edellyttää paloviranomaisen määräysten mukaisen ulkopuolisen sääsuojatun poistumistieportaan toteuttamista sekä kaikkia käyttötiloja kattavaa teknistä perusparannusta, jolla parannetaan sisäilmatilannetta, ilmanvaihtoa ja lämpötaloutta. Samalla tehdään pieniä toiminnallisia parannuksia wc-tiloihin ja keittiöjärjestelyihin sekä muita pieniä tilamuutoksia siten, että peruskorjatut tilat vastaavat varhaiskasvatuksen nykyisiä toimintatapoja, joissa korostuu lasten osallisuus ja pienryhmätoiminta. Hankkeessa on suunniteltu pieniä parannustöitä myös pihan perustuksiin.

Päiväkoti Virkkulan alatalo muodostaa yhdessä Ruiskumestarin talon rakennusten ja pihapiirin kanssa Helsingissä ainutlaatuisen arkkitehtituurikonaisuuden. Ruiskumestarin talo ja sen piharakennus ovat suojeltu asemakaavassa Sr-1 merkinnällä, ja Virkkulan alatalon perusparannuksen suunnitteluratkaisuja arvioidaan samoista lähtökohdista. Erityistä huomiota on kiinnitetty poistumistieportaan sijoittamiseen siten, että vanhan pihapiirin näkymä säilyy ennallaan.

Hankkeen suunnitteluvaiheessa on varauduttu mahdollisuuteen osoittaa päiväkotia Virkkulan alatalon henkilöstötiloja myös kaupunginmuseon käyttöön. Mikäli henkilöstötilojen yhteiskäyttö toteutuu, tilojen käytöstä laaditaan yhteiskäytösopimus kaupunginmuseon kanssa ja museo osallistuu tilojen vuokrakustannuksiin.

Arvio päiväkotia Virkkulan alatalon rakentamiskustannuksista on arvonlisäverottomana 1,95 milj. euroa (alv 0 %), eli 3618 euroa/brm².



Hankkeen kustannuksia nostavat muun muassa se, että kohde on ajalleen tyypillinen pieni rakennus, jossa on paksut kiviseinät ja puhdistusta edellyttävät väli- ja yläpohjat. Myös poistumistien rakentaminen nostaa kustannuksia. Lisäksi rakennuksen sijainti vaikuttaa korjausjärjestelyihin ja rajaa tontille ja rakennukseen pääsyä. Kohteen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota sellaisiin ratkaisuihin, joilla kohteen vuokratasoa voidaan alentaa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen arviolaskelman mukaan hankkeen vuokra tulee olemaan 37 euroa/htm², johon sisältyy ylläpitovuokra. Hankkeen vuokranmaksupinta-ala on 233,5 htm². Vuokra on laskettu 30 vuoden poistoajalla. Vuokrakustannukset ovat 8 696 euroa kuukaudessa ja 104 346 euroa vuodessa, 248 euroa kuukaudessa tilapaikkaa kohti. Varhaiskasvatusvirastolle maksettavaksi tuleva pääomavuokra määräytyy toteutuneen investointikustannuksen mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Muihin käyttömenoihin perusparannuksella ei ole vaikutusta, koska hoitopaikkojen määrä ei kasva nykyisestä. Päiväkotikannan (ylä- ja alatalo) perusparannuksen jälkeisiin käynnistämiskustannuksiin on varattu noin 31 000 euroa.

Päiväkotikannan alatalon perusparannuksen on suunniteltu ajoittuvan vuodelle 2016 niin, että perusparannus käynnistyy tammikuussa ja valmistuu marraskuun lopulla 2016.

Hankkeen väistötilat sijaitsevat Kaisaniemen puistossa osoitteessa Puutarhakatu 1. Virkkulan alatalon väistötilojen kustannukset on huomioitu ylätilan vuokrassa, jonka lisäksi ajalle 7–12/2016 on arvioitu vuokrakustannuksiksi yhteensä noin 78 780 euroa, josta varhaiskasvatusvirasto maksaa vuokraa väistötiloista tilakeskukselle peruskorjauksen valmistuttua nykyisen vuokran ylittävältä osalta 10 vuoden aikana lisävuokrana noin 761 euroa kuukaudessa. Tilakeskus vastaa väistötilojen sähkölämmityskustannuksista.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Carola Harju, erityissuunnittelija, puhelin: 310 42542
carola.harju(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lpk Virkkulan alatalon perusparannuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma 22.9.2015



27.10.2015

Vakaj/3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Tilakeskus
Varhaiskasvatusvirasto