

Betania-talo

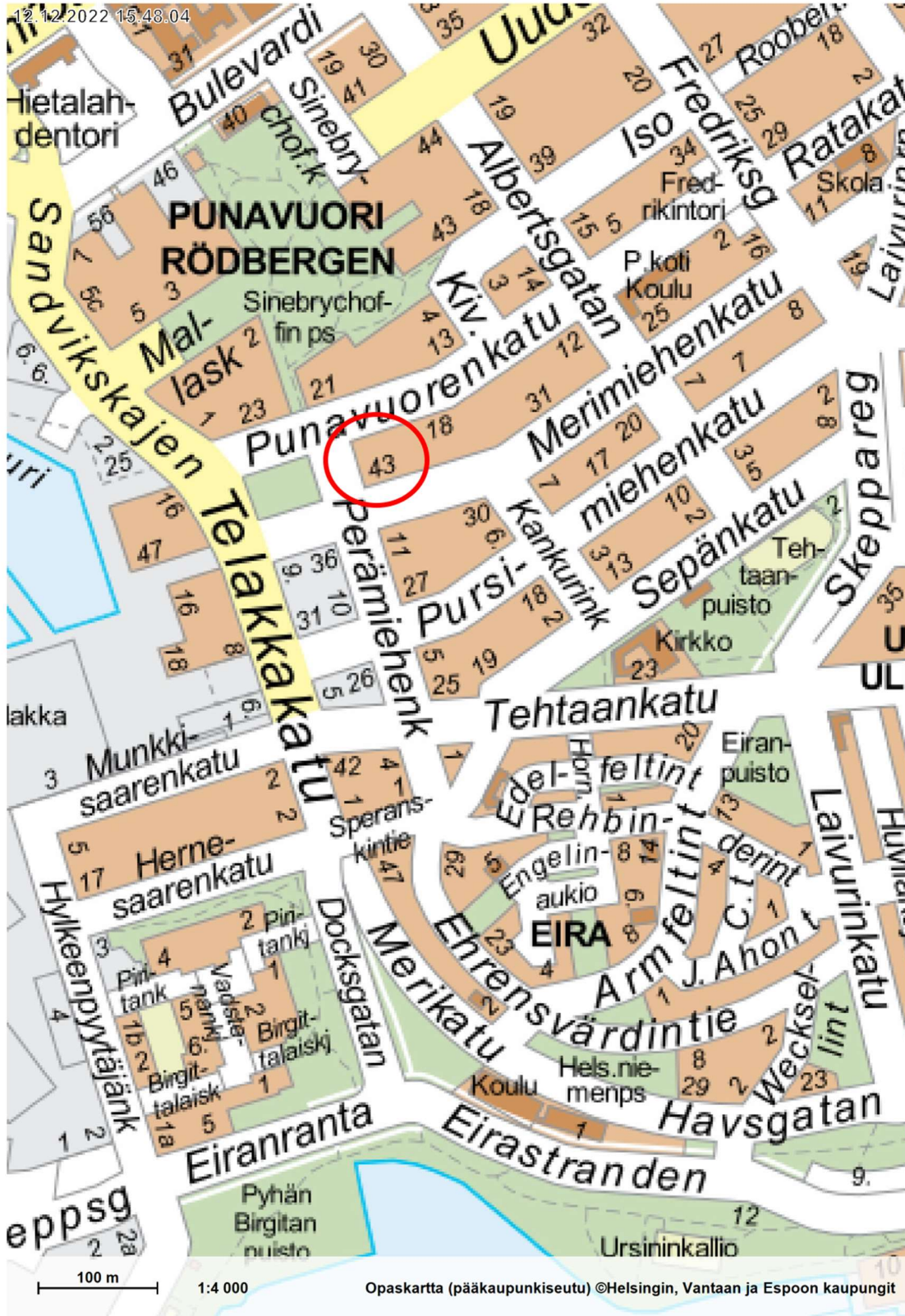
Perämiehenkatu 13 / Merimiehenkatu 43, 00150



Perusparannus

Hankenro 2821P21643

Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Betania-talo, perusparannus					Hankenumero 2821P21643			
Osoite Perämiehenkatu 13 / Merimiehenkatu 43, 00150 Helsinki					Rakennustunnus (RATU) 1151			
Sijainti 5, Punavuori, kortteli 114, tontti 29					Kiinteistöobjekti 1730			
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus ja esiopetus					Tilapaikat 196			
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³				
	3319	1985						
Hankkeen tarpeellisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan kokonaisuudessaan kantakaupungin 1-6 vuotiaan väestön määrän ei ennusteta kasvavan ennustekaudella 2020-2035, mutta varhaiskasvatuspalveluihin osallistumisasteen arvioidaan kasvavan entisestään mm. kotihoidon tuen muutosten vuoksi. Lisäksi lähiympäristössä on kasvavia alueita kuten Jätkäsaari ja Hernesaari. Myös ruotsinkieliset varhaiskasvatuspalvelut tarvitsevat lisää tiloja kantakaupungista, kun ostosopimuskaudet yksityisten päiväkotien kanssa päättyivät kesällä 2022. Palvelutilaverkkotarkastelun perusteella rakennus on tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan perusparannuksen tarpeessa. Rakennus on suojeltu asemakaavalla.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 4/2023 RKI 110,2; THI 202,6)								
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0 %)				
Perusparannus	3319	1949,5	1683	€				
Yhteensä	3319	1949,5	1683	15 970 000	€			
Investointikustannusten jakautuminen				4 812	€ / brm ²			
				8 192	€ / htm ²			
				81 480	€ / asiakas			
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle								
	po/iv €/htm ² /kk	po/tv €/htm ² /kk	mv/ €/htm ² /kk	yp €/htm ² /kk	yk. €/htm ² /kk	yht €/htm ² /kk	yht €/kk	yht €/v
Tuleva vuokra (1949,5 htm ²)	13,43	17,15	2,91	4,07	0,67	38,23	74 533	894 399
Nykyinen vuokra (849 htm ²)	13,51		2,91	3,71	0,67	20,80	17 659	211 910
Toiminnan käynnistämiskustannukset Kaluste- ja varustehankinnat 270 000 €, tieto- ja viestintätekniikan laitehankinnat 10 000 €, muuttokustannukset 31500 € ja siivouskustannukset 70 000 €.								
Hankkeen aikataulu Toteutussuunnittelu 3/2023–6/2024, rakentamisen valmistelu 4/2024–8/2024, rakentaminen 8/2024–5/2026 ja toiminnan aloitus 8/2026.								
Rahoitussuunnitelma Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023-2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 6,8 miljoona euroa vuosille 2024-2025. Hankkeen edellyttämä 15,97 miljoonan euron rahoitustarve huomioidaan vuosien 2024-2033 rakentamishjelmassa.								
Väistötilat Väistötilat toteutetaan erillisenä hankkeena. Väistötiloina toimii Eiranrannan paviljongit ajalla 8/2024-6/2026 (yhteensä 23 kk).					Väistötilojen vuokra 3 005 640 €			

Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuu on kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelulla.

Lisätiedot

Kanslia tulee ennen peruseräparannusta käyttämään nykyisiä asukastalotiloja, joihin kaupunkiympäristön toimiala teetti toimintaa turvaavat ilmanvaihdon olosuhde- ja painerosäätötyöt. Teatteri Universum etsii pääkaupunkiseudulta uusia korvaavia vuokratiloja.

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 ARK viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 8 Väriystutkimus
- Liite 9 Kuntotutkimukset (mm. kosteus- ja sisäilmateknisiä kuntotutkimuksia, tiivistyskorjausten mittaukset, asbesti- ja haitta-ainekartoitus, hormikartoitus)
- Liite 10 ARK Rakennustapaselostus
- Liite 11A Korjausrakennetyypit
- Liite 11B Purkurakennetyypit, sijaintikaaviot
- Liite 11C Purkurakennetyypit
- Liite 12 LVI-rakennustapaselostus
- Liite 13 Sähkö-rakennustapaselostus
- Liite 14 Palotekninen suunnitelma
- Liite 15 Energiakulutusraportti- ei jäädytyksellä
- Liite 16 Energiakulutusraportti- jäädytyksellä
- Liite 17 Maalämmön kannattavuuslaskelma
- Liite 18 Aurinkopaneeli- ja lämpöpumppujärjestelmien kannattavuusselvitys
- Liite 19 Olosuhdesimulointiraportti
- Liite 20 Turvallisuuden riskikartoitus
- Liite 21 Kustannusennusteen erittelyosa HKA 8.6.2023 allekirj (ei julkisuuteen)
- Liite 22 Vuokravaikutuslaskelma Mhr_8.6.2023 (ei julkisuuteen)
- Liite 23 Kaupunginmuseo, muistio 10.10.2022
- Liite 24A Esteettömyystarkastelu, muistio 10.2.2023
- Liite 24 B Esteettömyystarkastelu, pohjakuvat
- Liite 25 Keittiösuunnitelmat

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Betania-talo, perusparannus
Osoite:	Perämiehenkatu13 / Merimiehenkatu 43, 00150 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 5, Punavuori, kortteli 114, tontti 29
Nykyinen laajuus:	3319 brm ²
Hankennumero:	2821P21643
Kiinteistöobjekti:	1730
Rakennustunnus (RATU):	1151

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Rakennuksessa toimii perusparannukseen saakka päiväkotimeripirtti ja teatteriyhdistys Universum. Lisäksi rakennuksesta on taiteilijaseuralle vuokrattu asunto. Rakennuksen katutasossa on ennen tulevaa perusparannusta toiminut perhetalo Betania ja soten asukastalotoiminta.

Jatkossa rakennus tulee kokonaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja päivähoidon vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta sekä korjataan julkisivuja, ikkunoita, ovia ja uusitaan vesikattoa haalausaukkojen osalta.

Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita ja rakennetaan uusi salaojitusjärjestelmä.

Hanketta koskevat päätökset on merkitty alle:

- Kymppä Rya Tilat- palvelun hankekokous 11.6.2021
- Kymppä Rya Tilat -palvelun tilaverkkopöydän kokous 16.6.2021
- Kymppä Rya Tilat- palvelun hankepöydän kokous 2.6.2023

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon edustajia, pelastuslaitoksen edustajia sekä esteettömyysasiamiestä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Tontilla on voimassa oleva asemakaava nro 7372 vuodelta 1976 (vahvistettu 14.10.1976, laatijaksi merkitty nimimerkit AKK ja TG).

Kaavamerkintä on Y_s; mikä määrittelee tontin sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jossa saa olla kiinteistön hoidolle välttämättömiä asuntoja.

Tontin pinta-ala on 1146 m². Kokonaisala 3319 m². Rakennuksen käyttämä kerrosala on 2621 kem².

Rakennusalue, jolla rakennus sijaitsee, on asemakaavassa suojeltu merkinnällä s: tontin osa, jolla olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaista uudisrakentamista eikä sellaisia purkamis-, lisärakentamis-, muutos- tai korjaustöitä, jotka turmelevat rakennuksen tai kaupunkikuvan rakennustaiteellista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Punavuorella, osoitteessa Merimiehenkatu 43/ Perämiehenkatu 13, sijaitsevan vuonna 1904 valmistuneen Betania-talon suunnitteli arkkitehti Karl August Wrede. Rakennus on

kiinteä osa kantakaupunkimaista umpikorttelirakennetta. Kolmikerroksisen kellarilla ja ullakolla varustetun talon rakennutti Kansanlähetys kodittomien poikien turvakodiksi ja soppakeittiölle, joka tarjosi ruokaa varattomille, lastenseimeksi sekä lähetyksen kirkoksi.

Vuonna 1916 rakennuksen pihasiipeä korotettiin kerroksella. Rakennus siirtyi vuonna 1949 Helsingin kaupungin omistukseen ja sinne tehtiin tilamuutoksia. Rakennuksessa on toiminut Helsingin kaupungin omistuksen aikana muun muassa kampauskoulu ja Punavuoren sivukirjasto (1961–1996) sekä päiväkotitoiminta, joka toimii edelleen. Rakennuksen 1. krs:ssa toimi kaupungin perhetalo Betania ja soten asukastalotoiminta vuoteen 2021 saakka.

Rakennuksesta on vuokrattu tiloja ulkopuolisille käyttäjille; teatteri Universum käyttää kirkkosalia yleisöesityksiin ja 4. krs:n asunto on vuokrattu taiteilijaseuralle.

Edellisessä vuoden 1998 peruskorjauksessa tehtiin tilamuutoksia etenkin päiväkotitiloissa sekä osittainen LVI-järjestelmien uusiminen. Peruskorjaus ei kattanut koko rakennusta eikä kaikkia järjestelmiä uusittu. Pihan puolella tehtiin mm. ulko-ovi- ja katos- sekä parvekemuutoksia. Katujulkisivut ovat säilyneet entisellään.

3 Hankkeen tarpeellisuus

3.1. Alueellinen tarkastelu

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan kokonaisuudessaan kantakaupungin 1–6 -vuotiaan väestön määrä ei ennusteta kasvavan ennustekaudella 2020–2035, mutta varhaiskasvatuspalveluihin osallistumisasteen arvioidaan kasvavan entisestään mm. kotihoidon tuen muutosten vuoksi. Lisäksi lähiympäristössä on kasvavia alueita kuten Jätkäsaari ja Hernesaari.

Myös ruotsinkieliset varhaiskasvatuspalvelut tarvitsevat lisää tiloja kantakaupungista, kun ostosopimuskaudet yksityisten päiväkotien kanssa päättyivät kesällä 2022.

Palvelutilaverkkotarkastelun perusteella rakennus on tarpeellinen alueen palveluverkon osana.

3.2. Toiminnalliset perustelut

Perämiehenkatu 13:n kiinteistössä on toiminut pitkään ja toimii edelleen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan (Kasko) päiväkotitoiminta.

Rakennuksessa on ollut ja on edelleen kaupungin toimialojen toimintaa.

Sote siirsi asukastalotoimintansa vuonna 2019 kaupungin muihin toimipisteisiin ja jäi odottamaan paluuta tiloihinsa kosteusvauriokorjauksen jälkeen, jotka sittemmin päätettiin jättää tekemättä, koska koko kiinteistön todettiin olevan perusparannuksen tarpeessa.

Soten asukastalotoiminnan siirryttyä vuoden 2023 alussa kaupungin kanslian alaisuuteen, ilmoitti kanslia luopuvansa Betania-talossa asukastalotoiminnasta.

Kaskon käytössä olleet perhetalo Betanian tilat ovat toiminnan uudelleen järjestelyiden vuoksi vapautuneet.

Rakennuksen käyttäjänä on tällä hetkellä Teatteritalo Universum, joka esitti halunsa jäädä rakennukseen, mikäli rakennuksessa on perusparannuksen jälkeen heidän tilatarveluettelon mukaiset toimintatilat.

Kaupunki luopuu kiinteistön asunnosta, joka on ollut vuokrattuna Ateljeesäätiölle.

Kaskon esittämän tarvekuvauksen ja tilaohjelman mukaisesti kaikki kiinteistön tilat tarvitaan tulevan päiväkodin käyttöön, joten kanslian asukastalotoiminnalle ja Teatteritalo Universumille ei voida osoittaa kiinteistöstä heidän tarvekuvaustensa mukaisia toiminnan vaatimia tiloja. Ensisijaisesti tiloja tarjotaan kaupungin omille toimialoille.

Kaikki tilat suunnitellaan päiväkodin käyttöön.

Teatteritalo Universum etsii pääkaupunkiseudulta uusia korvaavia vuokratiloja.

Poikkeuksellisesti kanslia tulee ennen perusparannusta käyttämään nykyisiä asukastiloja, joissa kaupunkiympäristön toimiala teettää toimintaa turvaavat ilmanvaihdon olosuhde- ja painerosäätöt.

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on nykyisten päiväkotitilojen uudistaminen ja lisätilojen muokkaaminen siten, että ne noudattavat Kaskon laatimaa oppimisympäristöjen tilasuunnitteluohjetta. Lasten wc- ja eteistilat, keittiö- ja ruokailutilat sekä henkilökunnan käyttöön tulevat tilat tehdään vastaamaan käyttäjän ja viranomaisten vaatimuksia. Rakennuksen esteettömyyttä, tilaturvallisuutta ja pihan toimivuutta parannetaan.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

3.3. Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset 2019-2022

- IVA- kuntotutkimukset, ATPLukkari Oy, 1.10.2019
- kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 25.10.2019
- korjaustapakooste, Ramboll Oy 30.9.2020
- Korjaussuunnitelmat osa-alue 1: työselostus ja piirustukset, Ramboll Oy 18.12.2020
- täydentävät sisäilmatutkimukset, Ramboll Oy 25.8.2021
- tiivistyskorjausten laadunvarmistusmittaukset, Ramboll Oy 6.9.2021
- IV- kunnostus 2021: suunnitelmat, WSP Finland Oy 17.12.2021
- asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Ramboll Oy, 29.4.2022
- vesivaurion tutkimus 1. krs tila 140, Ramboll Oy 29.4.2022
- Ulkoseinien ja vesikaton sekä ulkoikkunoiden ja -ovien kuntokartoitus, v.2022
- Olosuhde- ja paine-eroseuranta, v. 2022
- Hormikartoitus v. 2022

Suunnittelussa huomioidaan rakennushistoriallisten arvojen säilyminen tehdyn selvityksen mukaan. Kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan perusparannuksen tarpeessa. Talotekninen varustus ja laitteisto on käyttöikänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin. Tiloissa on tehty korjauksia sisäilman laadun parantamiseksi. Julkisivujen rappauspinoite on käyttöikänsä päässä. Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan nykymääräysten tasolle.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

4.1. Toiminnan kuvaus

Varhaiskasvatus toteutuu päiväkodissa hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla ja eri tilanteissa. Toiminta on tietoista ja tavoitteellista kasvatusta ja opetusta, jolloin päiväkodin henkilöstön tehtävänä on suunnitella toimintaa ja rakentaa ympäristöä, joka tukee lasten hyvinvointia ja jossa näkyy lapsille ominainen tapa toimia.

Turvallisella ja esteettömällä tilasuunnittelulla mahdollistetaan sali -ja neuvottelutilojen iltakäyttö kulttuuri-, liikunta- ja kokoontumistilaisuuksien järjestämiseen.

Perusparannetuissa tiloissa annetaan varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1-6 -vuotiaille lapsille. Tilapaikkoja on kaikkiaan 196. Hoito- ja kasvatushenkilöstön määrä tulee olemaan noin 36 henkilöä, riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä on päiväkodissa noin 5 henkilöä.

Piha-alue sijaitsee maantasossa omalla tontilla korttelin sisäpihalla. Piha varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja varhaiskasvatussuunnitelmien tavoitteita. Suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan käyttö oppimis- ja leikkimistilana.

Päiväkodin saatto- ja huoltoliikenteelle ei ole tilaa sisäpihalla. Esteetön kulku sisäpihalle tapahtuu Merimiehenkadun puolelta porttikongin kautta. Huoltoajoneuvot pysäköivät väliaikaisesti kadun varteen; saattoliikenteelle ei ole kadunvarsipysäköintipaikkoja.

4.2. Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko rakennuksen ja tontilla olevan sisäpihan muutostyöt.

Perusparannuksen jälkeen koko rakennuksen laajuus on 3319 brm², 1949,5 htm², 1683 hym². Rakennuksen kerrosala on 2621 kem². Piha-alueen laajuus säilyy ennallaan ja se on kooltaan 231 m².

Uusien ilmanvaihtokonehuoneiden rakentaminen ullakolle 3. ja 4. kerrokseen lisää pinta-alaa 41,5 m².

Liite 3 Tilaohjelma

4.3. Laatuaso

Hankkeessa ajanmukaistetaan ja muokataan kaupungin suunnitteluohjeiden mukaisesti sekä nykyiset käytössä olleet päiväkotitilat että muilta käyttäjiltä vapautuneet tilat päiväkodin tiloiksi. Lasten käyttöön tehdään tilapaikkoja vastaava määrä uusia märkäeteisiä ja wc-tiloja.

Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen.

Pääporrashuone A on esteetön ja sinne on sisäänkäynti sisäpihan puolelta. Porrasaulassa on esteetön wc ja nykyinen hissiyhteys kaikkiin kerroksiin. Keittiötä laajennetaan ja varustetaan uusilla kalusteilla. Porrashuoneesta A on esteetön käynti keittiön viereiseen ruokailutilaan, joka soveltuu iltaikäytössä neuvottelutilaksi.

Entinen teatterisali 2. kerroksessa muutetaan lasten ruokailukäyttöön soveltuvaksi ja sinne ruoka tuodaan hissillä.

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

Puurakenteisia välipohjia puretaan ja puhdistetaan orgaanisista täyhteistä sekä myöhemmin asennetut lattialevyt ja pinnoitteet puretaan. Lahonneiden puupalkkien päät uusitaan. Yläpohjien täytöt ja kantavien palkkien yläpuoliset kerrokset puretaan yläkautta.

Vesikattoa puretaan nykyisten iv-konehuoneiden kohdilta ja niiden nykyiset teräsrunkorakenteet puretaan. Uusille iv-koneille asennetaan teräsrunkoiset paloeristetyt elementit. Ullakon lattia eristyksineen puretaan uusien iv-konehuoneiden kohdalta. Yläpohjan lahovauriot korjataan. Palo-osastoivien yläpohjien läpivienteihin ja liittymiin tehdään palokatkot ETA-hyväksytyillä tuotteilla.

Porrasaulojen alkuperäiset lattialaatat ja samoin mosaiikkibetoniset porraskelmat säilytetään ennallaan.

Katujulkisivun ulkoseinien paikkakorjauksen suorittaa korjausrakentamisen ammattilainen, jolla on vankka kokemus arvoteknisten korjaustöistä. Työ suoritetaan kaupungin museon ohjeistuksen mukaisesti. Sisäpihan puoleiset seinät paikkakorjataan alkuperäiseen ulkonäköön.

Ulkoikkunat ja -ovet kunnostetaan kuntotutkimuksen mukaisesti perinteisin menetelmin. Aikakauteen sopimattomat ikkunaheloitukset uusitaan alkuperäistä mallia vastaaviksi.

Kohteeseen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä. Rakennuksessa uusitaan lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät. Rakennuksen sähköjärjestelmät; mm. automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi.

Sisäpihan rakennekerrokset ja pinnoitteet uusitaan sekä asennetaan uusia leikkivälineitä.

Perusparannuksen lähtökohtana ovat kaupungin määritetyt laadunvarmistusohjeet:

- sisäilmastoluokka S2
- rakennustöiden ja ilmanvaihdon puhtausluokat P1
- rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokat M1
- energiatehokkuuden parantuminen lähtötilanteeseen verrattuna ja uusiutuvan energian tuotanto
- paloluokka P1

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja käytetään ulkopuolista kosteudenhallinta- ja puhtaudenhallintakoordinaattoria.

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 ARK Viitesuunnitelmat

Liite 10 ARK Rakennustapaselostus

Liite 11A Korjausrakennetyypit

Liite 11B Purkurakennetyypit, sijaintikaaviot

Liite 11C Purkurakennetyypit

Liite 12 LVI-rakennustapaselostus

Liite 13 Sähkö-rakennustapaselostus

Liite 14 Palotekninen suunnitelma

Liite 25 Keittiösuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus sijaitsee tiiviissä kaupunkirakenteessa. Tontilla voimassa olevassa asemakaavassa on merkintä s, jonka mukaan olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaista uudisrakentamista eikä sellaisia purkamis-, lisärakentamis-, muutostai korjaustöitä, jotka turmelevat rakennuksen tai kaupunkikuvan rakennustaiteellista arvoa. Suunnittelussa otetaan huomioon asemakaavan edellyttämä rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisen tärkeys.

Rakennus on erityisen hyvin säilynyt ajan saatossa. Rakennusosista mm julkisivut, ovet, ulkoikkunat, alkuperäiset patterit ja aulojen laattalattiat sekä portaat ovat säilyneet hyvin. Pääporrashuone A säilytetään entisen kaltaisena laattapintoineen, mosaiikkiaskelmineen ja käsijohteineen.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen ja energiatehokkuutta parantavaan rakentamiseen kiertotalous huomioon ottaen.

6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin energiatehokkuus- sekä Hiilineutraali Helsinki 2030- tavoitteiden kautta määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Maalämpöjärjestelmää selvitettiin, mutta teknisesti se ei ollut toteutettavissa, koska omalla pihalla ei ollut sijoituspaikkaa ja lähin sijoituspaikka olisi ollut Telakanpuistikko, jonne maalämpökaivoja olisi mahtunut vain rajallinen määrä 3 kpl, joten maalämpö ei ollut kannattava ratkaisu myöskään pitkän takaisinmaksujan (59 vuoden) vuoksi.

Aurinkosähköjärjestelmää selvitettiin hankesuunnitteluvaiheessa, mutta hankkeeseen se ei ole mahdollista toteuttaa, koska vesikaton pihan puoleisille lappeille ei jää vapaata tilaa aurinkopaneeleille (joita olisi tarvittu 8 kpl) uuden ilmanvaihtojärjestelmän päätelaitteiden vaatimien haalausreittien jälkeen. Kadun puoleisille lappeille ei suojelullisista ja kaupunkikuvallisista syistä johtuen ole mahdollista asentaa mitään installaatioita.

Tilojen sisäolosuhteiden tarkastelussa todettiin, että sisälämpötila ei täytä asetettua tavoitetta. Lasiväleihin sijoitetut sälekaihtimet ja laseihin asennetut kalvot eivät riittävästi alentaisi sisälämpötilaa kesän aikana lasten toimintatiloissa. Sisälämpötilan olosuhteita parannetaan jäähdytysjärjestelmällä ja kaukokylmällä.

Liite 15 Energiakulutusraportti- ei jäähdytyksellä

Liite 16 Energiakulutusraportti- jäähdytyksellä

Liite 17 Maalämmön kannattavuuslaskelma

Liite 18 Aurinkopaneeli- ja lämpöpumppujärjestelmien kannattavuusselvitys

Liite 19 Olosuhdesimulointiraportti

6.3. Jätehuolto

Jätehuoneessa kerätään jäteastioissa sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi. Biojäte kerätään jäähdytetyssä jätetilassa. Suunnitellut astiamäärät ovat HSY keräykseen sopivia, joista 4 kpl on täysikokoisia 660l-800 litraa ja 3 kpl 140-240 litraa.

Ongelmajätteet (mm. paristot, loisteputket, akut) ja sähkö- ja pienelektroniikkaromu kerätään kiinteistön huoltotilassa.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

7.1. Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Betania-talon perusparannushankkeen toteuduttua päiväkodin käyttäjät pääsevät toimimaan terveellisessä, turvallisessa ja toimivassa, uuden opetussuunnitelman toteuttamista tukevassa oppimis- ja työskentely-ympäristössä.

7.2. Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 seuraavia tavoitteita:

Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia

- Jokaisella lapsella on oikeus turvalliseen lapsuuteen ja opinpolkuun. Laadukas varhaiskasvatus, koulutus ja opetus ovat toimivan kaupungin ja hyvän elämän perusta.
- Varhaiskasvatuspaikkoja lisätään tavalla, joka mahdollistaa paikan tarjoamisen läheltä kotia tai perheen kulkumatkan varrelta. Toteutetaan lähipäiväkotiperiaate.
- Hankkeessa parannetaan esteettömyyttä.

Vastuullinen talous kestävän kasvun perustana

- Perusparannushankkeessa suunniteltavat energiaratkaisut on valittu perustuen edullisimpiin elinkaarikustannuksiin.

Henkilöstölle vetovoimainen Helsinki

- Päiväkodin henkilökuntaa on osallistettu tilojen suunnitteluun.
- Henkilökunnan työskentely-, tauko- ja sosiaalitiloja parannetaan.

7.3. Hankkeen riskit

Rakennuksen sijainti Helsingin ydinkeskustassa, tiiviissä korttelirakenteessa vaikeuttaa työmaajärjestelyjä. Työmaa-alue ulottuu salaojatöiden ja julkisivu- sekä vesikattokorjausten osalta myös katualueelle. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistöille aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Rakennuksessa on haitta-aineita, joiden purkutyöt tehdään asianmukaisesti.

Julkisivukorjauksissa ja vesikattotöiden toteutuksen yhteydessä huolehditaan riittävästä sääsuojauksesta.

Liite 20 Turvallisuuden riskikartoitus

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2023 RKI = 110,2; THI =202,6 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 15 970 000 € (4812 €/brm²).

Tilaverkkopöydässä vuonna 2021 todettiin, että kohde pidetään kaupungin omistuksessa ja peruskorjataan Kaskolle päiväkotikäyttöön. Tässä vaiheessa hankkeen laajuus käsitti kiinteistöä vain n. 1600 brm² ja sille oli varattu rahoitusta 6,8 milj € (4250 €/brm²). Tämän jälkeen kiinteistössä tehtyjen laajempien kuntotutkimusten ja sisäilmaselvitysten perusteella todettiin korjaustoimenpiteiden kattavan koko rakennuksen, jolloin kiinteistö päätettiin perusparantaa.

Koko kiinteistön kattavan perusparannuksen laajuus on kaksinkertainen verrattuna lähtötilanteeseen. Lähes 120-vuoden ikäinen kiinteistö on Punavuoressa kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittävä rakennus, jolla on suojelullisia ja säilytettäviä arvoja, joiden hienovarainen ennallistaminen nykypäivän päiväkotivaatimusten tasolle vaikuttaa kustannuksiin.

Em rakentamiskustannuksia lisäävät toimenpiteet: ovat

- Julkisivurappausten korjaus, sisältää ulkoikkunoiden kunnostuksen n. 1,05 milj €
- välipohjissa kappaholvien korjaukset n. 0,50 milj €
- Ivia-tekniset työt n. 1,60 milj €
sisältää jäähydyksen ja kaukokylmän osuuden n. 0,23 milj €
- rakentamisen aikaiset riskit n. 1,07 milj €

Liite 21 Kustannusennusteen erittelyosa HKA 8.6.2023 allekirj (ei julkisuuteen)

9 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen vuokra on 74 533 €/kk ja 894 399 €/v (38,23 €/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 1949,5 htm².

Vuokravaikutuslaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyinen vuokra on 20,80 €/htm²/kk, yhteensä 17 659 €/kk ja 211 910 €/v, josta pääomavuokran osuus on 13,51 €/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,71 €/htm²/kk, maavuokran osuus 2,91 €/htm²/kk sekä hallintokulun osuus 0,67 €/htm²/kk.

Uuden vuokramallin mukaan päiväkodin väistö- ja lisätilojen kustannukset eivät sisälly hankkeen kokonaisvuokraan. Päiväkodin väistötilajärjestelyt ja niistä Kaskolle syntyvät kustannukset on kuvattu kappaleessa 13 *Väistötilat*.

Liite 22 Vuokravaikutuslaskelma Mhr_8.6.2023 (ei julkisuuteen)

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen ja varustamisen kustannukset ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 270 000 € (alv 0 %). Tieto- ja viestintätekniiikan laitehankinnat ovat 10 000 € (alv 0 %).

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa väistötiloihin siirtymisen aiheuttamiin muuttokustannuksiin 31 500 € (alv 0 %). Siivouksen ylimääräisiin kustannuksiin varataan 35 000 euroa/vuosi eli 70 000 € (alv 0 %). Ruokailusta ei aiheudu ylimääräisiä kustannuksia väistön aikana.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 4/2022 - 2/2023
- toteutussuunnittelu 3/2023 - 6/2024
- rakentamisen valmistelu 4/2024 - 8/2024
- rakentaminen 8/2024 - 5/2026
- toiminnan aloitus 8/2026

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023—2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 6,8 milj.€ vuosille 2024-2025.

Hankkeen edellyttämä 15,97 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon vuosien 2024-2033 rakentamishjelmassa.

13 Väistötilat

Uuden vuokramallin mukaan päiväkodin väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankkeen pääomavuokraan. Väistötilan käyttäjä maksaa vuokraa siitä tilasta, jota kulloinkin käyttää.

Päiväkoti Meripirtin koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi (8/2024–6/2026 yhteensä 23 kk) Eiranrannan paviljonkeihin, osoitteeseen Eiranranta 1.

Väistötilan laskennallinen vuokra on 130 680 €/kk , jolloin sisäinen vuokra 23 kuukauden ajalta on yhteensä 3 005 640 € (alv 0 %).

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuu on kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelulla.

Hankkeen toteutusmuoto päätetään toteutussuunnitteluvaiheessa.