



29.06.2023

Asia/4

## § 69

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Betania-talon perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2023-004036 T 10 06 00

Perämiehenkatu 13/ Merimiehenkatu 43, kaupunginosa 5, Punavuori

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Punavuoressa osoitteessa Perämiehenkatu 13 sijaitsevan Betania-talon perusparannuksen 12.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 3 319 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 970 000 euroa huhtikuun 2023 kustannustasossa.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua ja muuta valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Marjut Rantapuro. Asian tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi  
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Betania-talo\_perusparannus\_hankesuunnitelma\_20230612
- 2 Betania-talo\_perusparannus\_hankesuunnitelma\_Liitteet\_20230612

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Betania-talon perusparannushanketta, jossa vuonna 1904 valmistuneen kiinteistön kaikki tilat muutetaan päiväkodin käyttöön.

Perusparannuksessa ajanmukaistetaan tilat tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Kolmikerroksinen kellarilla ja ullakolla varustettu rakennus on kaavassa suojeltu merkinnällä s. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Osa yhteistiloista suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin käytössä.

Rakennus on peruskorjattu vuonna 1998. Sen jälkeen on tehty useita paikallisia kosteus- ja sisäilmatutkimuksia ja kuntoon liittyviä korjaustöitä. Tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä.

Hankkeesta on laadittu Betania-talon perusparannuksen 12.6.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaavoituksen, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen edustajia sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankkeen tarveselvitystä ei ole vielä hyväksytty kasvatus- ja koulutuslautakunnassa. Hankesuunnitelmasta on pyydetty lausunto kasvatus- ja koulutuslautakunnasta.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### 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.

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

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

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

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

Asunto, joka on ollut vuokrattuna Ateljeesäätiölle, muutetaan päiväkotikäyttöön.

Rakennuksen käyttäjänä on tällä hetkellä Teatteritalo Universum, joka esitti halunsa jäädä rakennukseen. 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 lakisääteisille palveluille.

Koko kiinteistö suunnitellaan päiväkodin käyttöön.

## Hankesuunnitelma

Hankkeessa ajanmukaistetaan ja muokataan kaupungin suunnitteluohjeiden ja Kaskon laatiman oppimisympäristöjen tilasuunnitteluohjeen mukaisesti sekä nykyiset käytössä olleet päiväkotitilat että muilta käyttäjiltä vapautuneet tilat päiväkodin tiloiksi. 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.

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.



29.06.2023

Asia/4

Päiväkotitoiminnan lisäksi osa rakennuksen tiloista on iltaisin ja viikonloppuisin kuntalaisten varattavissa.

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

#### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025 seuraavia tavoitteita:

- Jokaisella lapsella on oikeus turvalliseen lapsuuteen ja opinpolkuun. Laadukas varhaiskasvatus, koulutus ja opetus ovat toimivan kaupungin ja hyvän elämän perusta.
- Varhaiskasvatuspaikkoja lisätään lähipäiväkotiperiaatteella, joka mahdollistaa paikan tarjoamisen läheltä kotia tai perheen kulkumatkan varrelta.
- Esteettömyyttä parannetaan.
- Perusparannushankkeessa suunniteltavat energiaratkaisut on valittu perustuen edullisimpiin elinkaarikustannuksiin.
- Päiväkodin henkilökuntaa osallistetaan tilojen suunnitteluun.
- Henkilökunnan työskentely-, tauko- ja sosiaalitiloja parannetaan.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatuksen ja koulutuksen lautakunnalta.

#### Hankkeen laajuus

Perusparannuksen jälkeen hankkeen bruttoala on 3 319 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala 1 949,5 htm<sup>2</sup>. Tontin sisäpihalla olevan leikkipihan laajuus säilyy ennallaan ja se on noin 231 m<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset



Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 15 970 000 euroa huhtikuu 2023 kustannustasossa (4 812 euroa/brm<sup>2</sup>).

Tilaverkkopöydässä vuonna 2021 todettiin, että kohde pidetään kaupungin omistuksessa ja peruskorjataan Kaskolle päiväkotikäyttöön. Tässä vaiheessa hankkeen laajuus käsitti kiinteistöstä vain noin 1 600 brm<sup>2</sup> ja sille oli varattu rahoitusta 6,8 milj. euroa (4 250 euroa/brm<sup>2</sup>). 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 Punavuorella kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittävä rakennus, jolla on suojelullisia ja säilytettäviä arvoja, joiden hienovarainen ennallistaminen nykypäivän päiväkotivaatimusten tasolle vaikuttaa kustannuksiin.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen vuokra on 74 533 euroa/kk ja 894 399 euroa/vuosi, (38,23 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 1 949,5 htm<sup>2</sup>. Vuokravaikutuslaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Väistötilat

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

Päiväkotimeripirtin koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi (8/2024 - 6/2026 yhteensä 23 kuukautta) Eiranrannan paviljonkeihin, osoitteeseen Eiranranta 1.

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

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023 - 2032 on hankkeen suun-



29.06.2023

Asia/4

nittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 6,8 milj.euroa vuosille 2024 - 2025.

Laajentuneen hankkeen edellyttämä 15,97 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon vuosien 2024 - 2033 rakentamishjelmassa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuu on kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelulla.

Perusparannus on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat elokuussa 2024 ja tilat valmistuvat toukokuussa 2026. Toiminta käynnistyy elokuussa 2026.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi  
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Betania-talo\_perusparannus\_hankesuunnitelma\_20230612
- 2 Betania-talo\_perusparannus\_hankesuunnitelma\_Liitteet\_20230612

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kaupunkiympäristön toimiala/Rya