



10.04.2024

Ärende/6

## § 82

### Projektplan för ombyggnad och ändring av Betaniahuset för daghemsbruk (Styrmansgatan 13)

HEL 2023-004036 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad och ändring av Betaniahuset på Styrmansgatan 13 för daghemsbruk, daterad 12.6.2023, enligt vilken projektet omfattar cirka 3 319 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggnadskostnaderna uppgår till högst 15 970 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för april 2023. Maximipriset binds till byggnadskostnadsindex.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Betania-talo\_perusparannus\_hankesuunnitelma\_20230612

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Projektets behövlighet

Projektplanen gäller en omfattande funktionell och teknisk ombyggnad av det så kallade Betaniahuset på Styrmansgatan 13 i Rödbergen och ändring av alla lokaler i fastigheten för daghemsbruk.

Lokalerna används för tillfället av cirka 80 barn. Den befintliga byggnaden behöver byggas om och är alltför liten för det växande barnantalet. Lokalerna bidrar inte heller till verksamhetsmålen i alla avseenden.

Betaniahuset används förutom av daghemmet Meripirtti också av andra aktörer. De lokaler som används av dessa kommer att tas i daghemsbruk i sin helhet efter ombyggnaden. Stadskansliets delaktighetsenhet har ett gemenskapshus som är verksamt i Betaniahuset. Verksamhe-



ten i Betaniahuset slutar i april 2024. Resurserna kommer i fortsättningen att riktas till de övriga gemenskapshusen, vars verksamhet förebygger segregation. Staden har inte kunnat anvisa lämpliga lokaler i samma fastighet för den teaterverksamhet Teaterhuset Universum har i byggnaden eftersom fostrans- och utbildningssektorn behöver alla lokaler i fastigheten för småbarnspedagogik. Teaterhuset Universum har sagt upp sitt hyresavtal och söker nya ersättande hyreslokaler i huvudstadsregionen. I byggnaden finns också en bostad som har varit uthyrd till Ateljéstiftelsen för Konstnärsgillet i Finland och som också ändras för daghemsbruk.

Utgående från utredningen om servicelokalsnätet behövs Betaniahuset som en del av servicenätet i området. År 2021 genomfördes en granskning av servicenätet i Ulrikasborg i samarbete mellan stadens olika sektorer. I granskningen utreddes servicebehoven i området utifrån befolkningstillväxten. Enligt den senaste befolkningsprognosen ökar antalet 0–6-åriga barn i Ulrikasborgs distrikt med cirka 240 fram till 2033. Befolkningen i området fortsätter ännu att öka efter 2033, vilket beaktas i utvecklingen av servicenätet i området.

Daghemmet Haukkas verksamhet flyttas till de ombyggda lokalerna, vilket är förenligt med fostrans- och utbildningssektorns riktlinjer om att centralisera verksamheten. Fostrans- och utbildningssektorn avstår från daghemmet Haukkas hyreslokaler på Sinebrychoffsgatan 11 och Stora Robertsgatan 43 när projektet för daghemmet Meripirtti blir klart.

Fostrans- och utbildningsnämnden har godkänt behovsutredningen för projektet 16.1.2024 (§ 7).

## Projektplan

I ombyggnaden moderniseras både de nuvarande daghemslokalerna och de lokaler som använts av andra aktörer i överensstämmelse med dagens normala kvalitetsnivå och i enlighet med de gällande byggbestämmelserna och stadens egna planeringsanvisningar till daghemslokaler. Lokalerna planeras så att de blir hälsosamma, trygga och trivsamma. En del av de gemensamma lokalerna planeras så att de kan anvisas för kommuninvånarbruk när de inte används av daghemmet.

Byggnaden har tre våningar, en källare och en vind, blev klar 1904 och har skyddats med beteckningen s i detaljplanen. Byggnaden har byggts om 1998. Därefter har fukt- och inneluftsundersökningar och reparationer gjorts på många ställen i byggnaden. Utifrån konditionsundersökningarna behöver byggnaden en omfattande ombyggnad och de tekniska systemen är i slutet av sin livslängd. Den bristfälliga ventilationen och de lokala fuktskadorna i konstruktionerna medför en risk för inomhusluften.



Barnens toaletter och tamburer, köket och matsalen samt lokalerna för personalen byggs så att de stämmer överens med användarens och myndigheternas krav. Byggnadens tillgänglighet, lokalernas säkerhet och gårdens funktionalitet förbättras. I planeringen beaktas att byggnadens arkitektoniska värden ska bevaras i enlighet med en utredning av dessa. Byggnadens brandsäkerhet förbättras så att den motsvarar nuvarande bestämmelser.

De lokaler som ska byggas om kommer att användas av småbarnspedagogiken och förskoleundervisningen. Byggnaden får plats för sammanlagt 196 barn. Antalet anställda inom vård och fostran uppgår till cirka 36 beroende på antalet barn och barnens ålder. Cirka fem personer ska arbeta med matservice och städning i daghemmet.

En projektplan, daterad 12.6.2023, har utarbetats för projektet i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen av projektet har representanter för byggnadstillsynen, planläggningen, stadsmuseet och räddningsverket samt samarbetspersonalen vid fostrans- och utbildningssektorns arbetarskydd och tillgänglighetsombudet hörts som experter.

Projektplanen finns i bilaga 1. Bilagorna till projektplanen finns i bilagematerialet.

#### Projektets omfattning

Efter ombyggnaden omfattar projektet 3 319 m<sup>2</sup> bruttoyta och 1 494,5 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Lekgården på tomtens innergård bevaras i sin nuvarande omfattning på cirka 231 m<sup>2</sup>.

#### Byggnadskostnader

Projektets byggkostnader uppgår till sammanlagt högst 15 970 000 euro, exklusive mervärdesskatt, i kostnadsnivån för april 2023 (4 812 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta).

Entreprenadspriset binds till byggnadskostnadsindex eftersom publiceringen av anbudsprisindex, som staden hittills tillämpat, slutar vid utgången av mars 2024. Enligt anvisningarna för hantering av lokalprojekt binds maximipriset till anbudsprisindex under normal konjunktur. I en undantagssituation kan byggnadskostnadsindex användas.

#### Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Den beräknade totalhyran för fostrans- och utbildningssektorn uppgår enligt projektplanen till 894 399 euro om året (38,23 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden, varav kapitalhyrans andel uppgår till 30,58 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden).



10.04.2024

Ärende/6

Den slutliga kapitalhyran justeras efter kostnaderna i entreprenadskedet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs.

#### Tillfälliga lokaler

Enligt stadens nya hyresmodell betalar användaren av tillfälliga lokaler hyra för de lokaler som denna använder vid den aktuella tidpunkten.

Hela daghemmet Meripirttis verksamhet flyttas till tillfälliga lokaler i paviljonger på Eirastranden 1 för ombyggnadstiden från augusti 2024 till juni 2026 (sammanlagt 23 månader). De tillfälliga lokalerna är en lösning som stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn har kommit fram till i samarbete med lokalernas användare.

Den kalkylmässiga hyran för de tillfälliga lokalerna uppgår till 130 680 euro i månaden och den interna hyran exklusive mervärdesskatt för de 23 månaderna till sammanlagt 3 005 640 euro.

#### Projektfinansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2024–2033, som bifogats budgeten för 2024, har det reserverats 15,97 miljoner euro åren 2024–2026 för att planera och genomföra projektet.

#### Projektets genomförande och tidsplan

Projektets genomförande- och underhållsansvar hör till stadsmiljösektorns lokalservice.

Ombyggnaden ska enligt planerna genomföras så att arbetet inleds i september/oktober 2024 och lokalerna blir klara i maj 2026. Verksamheten inleds i augusti 2026.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 27.2.2024 (§ 52) tillstyrkt projektplanen i ett utlåtande och konstaterat att projektplanen motsvarar fostrans- och utbildningssektorns verksamhetsmål. Utlåtandet finns i sin helhet i beslutshistorien.

#### De anställda inom fostrans- och utbildningssektorn görs delaktiga

Företrädare för daghemmet har deltagit i beredningen av projektet och bidragit med ett pedagogiskt och funktionellt perspektiv på planeringen av lokalerna. Personalen engageras i den fortsatta utvecklingen av planerna med hjälp av användarmöten.



10.04.2024

Ärende/6

De anställda på daghemmet Meripirtti har blivit hörda och vårdnadshavarna informerade om ändringarna i verksamheten 13.2.2023. De anställda på daghemmet Haukka har blivit hörda om ändringarna i verksamheten och ett föräldramöte har ordnats för vårdnadshavarna 20.11.2023.

#### Bedömning av konsekvenser för barn

I byggandet av lokalerna och gården säkerställs en trygg och hälsosam verksamhetsmiljö för barn. I trafikplaneringen säkerställs att barnen har trygga gång- och cykelförbindelser till byggnaden och dess närområde. Barnens möjligheter att tryggt ta sig till rekreations-, idrotts- och kulturtjänsterna i närområdet har beaktats i planeringen.

#### Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Betania-talo\_perusparannus\_hankesuunnitelma\_20230612

#### Bilagematerial

1 Hankesuunnitelman liitteet

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 183

HEL 2023-004036 T 10 06 00



10.04.2024

Ärende/6

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy osoitteessa Perämiehenkatu 13 sijaitsevan Betania-talon perusparannusta ja päiväkotikäyttöön muuttamista koskevan 12.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 3 319 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 970 000 euroa huhtikuun 2023 kustannustasossa. Enimmäishinta sidotaan rakennuskustannusindeksiin.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

## Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Kasvatus- ja koulutuslautakunta 27.02.2024 § 52

HEL 2023-004036 T 10 06 00

## Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 29.6.2023 päivätystä Meripirtin päiväkodin hankesuunnitelmasta (liite 1). Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 12.12.2023. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri



10.04.2024

Ärende/6

vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja  
Miia Kemppi

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657  
susan.niemela(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.06.2023  
§ 69

HEL 2023-004036 T 10 06 00

Perämiehenkatu 13/ Merimiehenkatu 43, kaupunginosa 5, Punavuori

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Punavuorella 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

29.06.2023 Ehdotuksen mukaan

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