



25.03.2024

Asia/6

§ 183

V 10.4.2024, Hankesuunnitelman hyväksyminen koskien Betania-talon perusparannusta ja muuttamista päiväkotikäyttöön (Perämiehenkatu 13)

HEL 2023-004036 T 10 06 00

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 brm² 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

Liitteet

1 Betania-talo_perusparannus_hankesuunnitelma_20230612

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Hankesuunnitelma koskee Punavuoressa osoitteessa Perämiehenkatu 13 sijaitsevassa nk. Betania-talossa tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta, jossa kiinteistön kaikki tilat muutetaan päiväkotikäyttöön.

Tilat palvelevat tällä hetkellä n. 80 lasta. Nykyinen päiväkotirakennus on korjauksen tarpeessa, liian pieni kasvavalle lapsimäärälle ja sen tilat eivät kaikilta osin tue toiminnallisia tavoitteita.



Betania-talossa on päiväkotiki Meripirtin lisäksi myös muita toimijoita, joiden käytössä olevat tilat tullaan ottamaan perusparannuksen myötä kokonaisuudessaan päiväkodin käyttöön. Kaupunginkanslian osallisuusyksikön yhteisötoiminta päättyy Betania-talossa huhtikuussa 2024. Sen resurssit tullaan jatkossa kohdentamaan muihin yhteisötoimintoihin, joiden toiminnalla on segregatiota ehkäisevä vaikutus. Rakennuksessa tällä hetkellä toimivalle Teatteritalo Universumille ei ole voitu osoittaa kiinteistöstä teatteritoiminnan vaatimia tiloja, koska kiinteistön kaikki tilat tarvitaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarpeiden mukaiseen varhaiskasvatukseen käyttöön. Teatteritalo Universum on irtisanonut vuokrasopimuksensa ja etsii pääkaupunkiseudulta uusia korvaavia vuokratiloja. Rakennuksesta Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesätiölle vuokrattuna ollut asunto muutetaan myös päiväkotikäyttöön.

Palvelutilaverkkotarkastelun perusteella Betania-talo on tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Vuoden 2021 aikana toteutettiin Ullanlinnan alueen palveluverkkotarkastelu kaupungin eri toimialojen yhteistyönä. Tarkastelussa selvitettiin alueen väestönkasvuun perustuvia palvelutarpeita. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Ullanlinnan peruspiirissä 0-6-vuotiaiden lasten määrä tulee kasvamaan n. 240 lapsella vuoteen 2033 mennessä. Väestömäärän kasvu alueella tulee jatkumaan vielä vuoden 2033 jälkeenkin, mikä huomioidaan alueen palveluverkon kehittämisessä.

Perusparannettuihin tiloihin tulee siirtymään päiväkotiki Haukan toiminta, mikä tukee samalla kasvatuksen ja koulutuksen toimialan linjauksia toiminnan keskittämisestä. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala luopuu päiväkotiki Haukan vuokratiloista osoitteissa Sinebrychoffinkatu 11 ja Iso Roobertinkatu 43 Meripirtin päiväkodin hankkeen valmistuttua.

Hankkeen tarveselvitys on hyväksytty kasvatus- ja koulutuslautakunnassa 16.1.2024 § 7.

Hankesuunnitelma

Perusparannuksessa ajanmukaistetaan sekä nykyiset käytössä olleet päiväkotiki tilat että muilta käyttäjiltä vapautuvat tilat tämän päivän normaaliala laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten sekä kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti päiväkodin tiloiksi. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Osa yhteistiloista suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin käytössä.

Kolmikerroksinen kellarilla ja ullakolla varustettu, vuonna 1904 valmistunut rakennus on kaavassa suojeltu merkinnällä s. Rakennus on peruskorjattu vuonna 1998. Sen jälkeen on tehty useita paikallisia kosteus- ja sisäilmatutkimuksia ja kuntoon liittyviä korjaustöitä. Kuntotutki-



musten perusteella rakennus on laajan perusparannuksen tarpeessa ja sen tekniset järjestelmät ovat käyttökänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin.

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. Suunnittelussa huomioidaan rakennushistoriallisten arvojen säilyminen tehdyn selvityksen mukaan. Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan nykymääräysten tasolle.

Perusparannettavat tilat tulevat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön. Tilapaikkoja rakennukseen tulee 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.

Hankkeesta on laadittu 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, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

Hankkeen laajuus

Perusparannuksen jälkeen hankkeen bruttoala on 3 319 brm² ja huoneistoala 1 949,5 htm². Tontin sisäpihalla olevan leikkipiha laajuus säilyy ennallaan ja se on noin 231 m².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 15 970 000 euroa huhtikuu 2023 kustannustasossa (4 812 euroa/brm²).

Urakkahinta sidotaan rakennuskustannusindeksiin, koska kaupungin käyttämän tarjoushintaindeksiin julkaisu päättyy maaliskuun 2024 loppuun. Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan normaalisuhdanteessa enimmäishinta sidotaan tarjoushintaindeksiin. Poikkeustilanteessa voidaan käyttää rakennuskustannusindeksiä.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle



Hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 894 399 euroa vuodessa (38,23 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 30,58 euroa/htm²/kk).

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

Väistötilat

Uuden vuokramallin mukaan väistötilan käyttäjä maksaa vuokraa siitä tilasta, jota kulloinkin käyttää.

Päiväkoti Meripirtin koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi ajalle 8/2024 - 6/2026 (yhteensä 23 kuukautta) osoitteessa Eiranranta 1 sijaitseviin paviljonkeihin. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Väistötilan laskennallinen vuokra on 130 680 euroa kuukaudessa ja sisäinen arvonlisäveroton vuokra 23 kuukauden ajalta on yhteensä 3 005 640 euroa.

Hankkeen rahoitus

Talousarvion 2024 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu 15,97 milj. euroa vuosille 2024–2026.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 27.2.2024 § 52 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstön osallistaminen

Päiväkodin edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Henkilö-



25.03.2024

Asia/6

kuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Päiväkoti Meripirtin toiminnan muutokseen liittyvä henkilöstön kuuleminen sekä huoltajien tiedottaminen hankkeesta on järjestetty 13.2.2023. Päiväkoti Haukan toiminnan muutokseen liittyvä henkilöstön kuuleminen sekä vanhempaintilaisuus lasten huoltajille on järjestetty 20.11.2023.

Lapsivaikutusten arviointi

Tilojen ja pihan toteutuksella varmistetaan lapsille turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö. Liikenteen suunnittelulla varmistetaan lasten turvalliset kevyen liikenteen yhteydet rakennukseen ja sen lähialueille. Suunnittelussa on otettu huomioon lasten turvallinen siirtyminen lähialueen virkistys-, liikunta- ja kulttuuripalveluihin.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Betania-talo_perusparannus_hankesuunnitelma_20230612

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 27.02.2024 § 52



25.03.2024

Asia/6

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 siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

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

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Punavuoressa osoitteessa Perämiehenka-



25.03.2024

Asia/6

tu 13 sijaitsevan Betania-talon perusparannuksen 12.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 3 319 brm² 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 hankepäättöstä.

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