

Tunnus	5-1067-24-B LP-091-2023-02077
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Tilat-palvelu
Rakennuspaikka	Punavuori, 091-005-0114-0029 Merimiehenkatu 43
Pinta-ala	1146 m ²
Kaava	Asemakaava 7372
Lainvoimaisuus	1976
Sallittu kerrosala	2307 m ²
Rakennettu kerrosala	2631 m ²
Alueen käyttö	Ys Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jossa saa olla kiinteistön hoidolle välttämättömiä asuntoja. 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.
Pääsuunnittelija	Varis Tommi Erik arkkitehti JKMM Arkkitehdit

Rakennustoimenpide	Peruskorjaus ja käyttötarkoituksen muutoksia, kokoontumistilaksi vahvistaminen HEL 2024-005509 Vuonna 1904 valmistunut, arkkitehti Karl August Wreden suunnittelema Betania-talo peruskorjataan ja muutetaan kokonaisuudessaan Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen käyttöön. Kolmikerroksisen, kellarillisen ja ullakollisen rakennuksen valmistutti alkujaan Kansanlähetys kodittomien poikien turvakodiksi, varattomia palvelevaksi soppakeittiöksi, lastenseimeksi ja kirkkosaliksi. Rakennuksen pihasiipeä on korotettu vuonna 1916. Vuodesta 1949 rakennus on ollut Helsingin kaupungin omistuksessa ja siinä on ollut mm. päiväkot-, koulu-, kirjasto-, asukas-, perhe- ja nuorisotalotoimintaa. Viimeisimpinä rakennuksessa on sijainnut teatteri-, päiväkot- ja asuintiloja. Pohjaratkaisu Korjaus- ja muutostöiden jälkeen rakennuksessa toimii 196-paikkainen päiväkot. Hoito- ja kasvatushenkilöstön määrä on 36, muun henkilöstön lukumäärä on 5. Päiväkodin toimintatilat sijoittuvat 1.-3. kerroksiin. Kellariin sijoitetaan varasto- ja teknistä tilaa. Kellarin lisäksi teknisiä tiloja rakennetaan 3. ja 4. kerroksiin. 1. kerrokseen rakennetaan kuumennuskeittiö ja ruokailutilat.
---------------------------	---

2. - 3. kerroksen kirkkosali vahvistetaan kokoontumistilaksi 100 henkilölle.
4. kerrokseen sijoitetaan henkilökunnan tilat.
Asuinhuoneistokäyttö poistetaan.
Rakennuksen laajuustiedot saatetaan vastaamaan paikalla olevaa tilannetta.

Julkisivut

Julkisivujen rappauspinnat ja vesikattoa talotekniikka-asennusten haalausaukkojen kohdilta uusitaan. Ikkunoita ja ovia korjataan. Sisäpihan puoleisille kattolappeille lisätään piippujen kaltaisia rakennusosia ilmanvaihdon edellyttämille asennuksille.

Ulkoalueet

Sisäpihan koko on 228 neliometriä. Sen rakennekerrokset ja pinnoitteet uusitaan. Lasten käyttöön asennetaan leikkivälineitä. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on toimittanut selvityksen leikkipihasta ja ulkoilumahdollisuuksista. Täydentävänä alueena on kadun vastakkaisella puolella sijaitseva Telakkapuistikko, jonka koko on noin 1725 neliometriä.

Päiväkodin saatto- ja huoltoliikenteelle toteutetaan kaduilta: huoltoajoneuvot pysäköivät väliaikaisesti kadun varteen ja saattoliikenteelle varataan kaksi kadunvarsipaikka. Esteetön kulku sisäpihalle johdetaan Merimiehenkadun puolelta porttikongin kautta.

Rakenteet ja talotekniikka

Kosteusvaurioituneet rakenteet korjataan. Puurakenteisia välipohjia puretaan ja puhdistetaan orgaanisista täytteistä. Myöhemmin asennetut lattialevyt ja pinnoitteet puretaan. Puupalkkien ja yläpohjan lahovauriot korjataan. Yläpohjien täytöt ja kantavien palkkien yläpuoliset kerrokset puretaan.

Talotekniikka uusitaan. Rakennetaan salaojitusjärjestelmä.

Rakennuksen energiatehokkuutta ja paloturvallisuutta parannetaan.

Esteettömyyteen liittyvät järjestelyt on käsitelty yhdessä Helsingin kaupungin esteettömyysasiamiehen kanssa. Parantavina toimenpiteinä sisäänkäynnit rakennetaan esteettömiksi muuttamalla pihakorkeuksia, saniteettitilojen mitoitusta väljennetään ja lisätään teknisiä järjestelmiä (valaistus, opastus, induktiosilmukka). Rakennus ei ole kauttaaltaan esteetön eikä rakennusteknisistä ja -suojelullisista syistä täydellisen esteettömyyden toteuttaminen ole mahdollista. Esteettömyyskaavio on toimitettu.

Rakennussuojeluun liittyvissä suunnittelukysymyksissä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin museon kanssa. Kaupungin museolla ei ole ollut huomautettavaa suunnittelun lähtökohtiin eikä periaatteisiin. Yhteistyö jatkuu koko rakennustyövaiheen ajan. Asiasta on lupamääräys.

Toimitettuja erityisselvityksiä

- rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
- haitta-ainekartoitus
- paloturvallisuussuunnitelmat
- riskiarviot (palo, rakenne, rakennusfysiikka) R1(1-3)
- korjausrakentamisen energiaselvitys

- kosteudenhallintaselvitys
- esteettömyysselvitykset 2 kpl
- selvitys rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta arvosta
- värytystutkimus
- alustava pihasuunnitelma
- pihaselvitys

Päätöksen liitteet:

- hankekuvaus
- kerrosalalaskelma
- naapurikuuleminen
- naapurin huomautus
- vastine naapurin huomautukseen.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut naapurit. Naapuritontin 91-5-114-22 haltija (As Oy Telakka) on esittänyt ääneneristävyteen liittyvän huomautuksen, jossa todetaan, että rakennuslupaa hakevasta rakennuksesta on kantautunut koko sen elinkaaren ajan runsaasti rakennuksessa tapahtuneeseen toimintaan liittyviä ääniä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineen ja toteaa, etteivät ääneneristävyteen liittyvät ongelmat ole olleet hankesuunnitteluvaiheessa tiedossa. Kiinteistöjen välistä seinärakennetta on aiemmin parannettu ja nyt aloitettavan työn edetessä suunnitteluryhmään kuuluvalle akustiikkasuunnittelijalle säilytetään ääneneristävyden parantamiseen liittyvä selvitystyö. Kirkkosalissa tehtävissä korjauksissa puretaan lattiarakenteita, ja sen yhteydessä selvitetään lattian ja rakennusten välisen seinäliittymän ääneneristyksen parantamismahdollisuutta. Massiivisiin korjauksiin kiinteistöjen välille ei ole varauduttu taloudellisesti eikä aikataulullisesti. Lisäksi vastineessa todetaan, että ääniongelmia on syntynyt jo yli sata vuotta sitten, ja rakenteet ovat silloisten rakennuslupaviranomaisten hyväksymät sen aikaisilla suunnitteluratkaisuilla ja alkuperäisiin käyttötarkoituksiin.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä edellyttää, että rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa rakennuksen ääneneristys, melun- ja tärinätorjunta ja ääniolosuhteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääniympäristöstä ei aiheudu asukkaille haittaa. Hankkeen yhteydessä on toteutettava asetuksen edellyttämä ääniympäristö. Asiasta on lupamääräys.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
Päiväkoti	2631			2631

Hankkeen laajuus

Kokonaisala	281 m ²
Paloluokka	lähinnä paloakestävä

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.
Poikkeamista asemakaavasta tai muusta rakentamisen säädöksestä ei ole.

Naapurin huomautus on huomioitu.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.
Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.

Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- selvitys
- Suunnitelma
- Värisuunnitelma
- Ääneneristys selvitys

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.
Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten

toteuttamista.

Aloituskokoukseen mennessä hankkeeseen on kiinnitettävä rakennusvalvonnan rakenneyksikön kanssa sovittavalla tavalla kosteudenhallintakoordinaattori sekä suunnittelu- että rakennusvaiheisiin.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Purkamistyössä tulee huolehtia asianmukaisesta työsuorituksesta ja suojauksesta erityisesti haitallisten aineiden osalta.

Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Ääneneristys selvitys" tarkoitetaan, että osana rakennesuunnitelmia tulee laatia suunnitelma naapurikiinteistöön rajoittuvien rakennusosien ääneneristävyyden parantamisesta. Ääneneristävyydessä on noudatettava mitä ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 1§, 2 §, 3 § ja 7 § edellyttävät. Ennen rakennuksen käyttöönottoa ääneneristävyys tulee tarkistaa mittauksin.

Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Suunnitelma" tarkoitetaan, että pääsuunnittelijan tulee yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa laatia selvitys ja aikataulutus tarvittavista erityissuunnitelmista sekä paikalle tehtävistä malleista ja viranomaisarvioinneista. Pääsuunnittelijan tulee huolehtia, että rakennussuojeluviranomaisen edellyttämät erityissuunnitelmat, mallit ja arvioinnit tulevat tehdyiksi oikea-aikaisesti ennen kunkin työvaiheen suorittamista ja ne tulevat kuitatuiksi suunnitelmaan. Erityisesti on huolehdittava, että ennen rappausten poistamista, julkisivun peittämistä ja huputtamista julkisivuväriytyksestä on tehtävä riittävän suuret värimallit viranomaisten arvioitaviksi. Laadittu suunnitelma toimitetaan Lupapisteeseen. Ennen rakennuksen käyttöönottoa suunnitelma kuittauksineen toimitetaan Lupapisteeseen.

Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "Väriytyssuunnitelma" tarkoitetaan lopullista ulkoverityssuunnitelmaa, joka toimitetaan Lupapisteeseen paikalle tehtyjen mallien hyväksymisen jälkeen.

Erityissuunnitelmaa koskevalla lupamääräyksellä "selvitys" tarkoitetaan, että hankkeesta tulee laatia kaupunginmuseon hyväksymällä tavalla laadittu ja tallennettava korjausraportti. Raportin yhteenveto toimitetaan Lupapisteeseen.

Kokoontumistilassa sallittujen henkilöiden enimmäismäärää (100 henkilöä) koskeva ilmoitus tulee kiinnittää näkyvälle paikalle kokoontumistilaan.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Päätös lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneen naapuritontin 91-

5-114-11 haltijalle (As Oy Telakka).

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 118 §, 125 §, 133 § ja 135 §.

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Ulla Vahtera
arkkitehti
puh. 310 26324