



## 5

### Marian sairaalan rakennuksen 5 muutos- ja korjaustöiden hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-007041 T 10 06 00

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä osoitteessa Lapinlahdenkatu 16, entisellä Marian sairaala-alueella sijaitsevan rakennuksen 5 toiminnallisten muutos- ja korjaustöiden 12.6.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 500 000 euroa toukokuun 2017 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 2 600 brm<sup>2</sup>.

Päätös tehdään ehdolla, että kansliapäällikkö hyväksyy tarveselvityksen.

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissuunnitelman mukaisesti ja toteutetaan KVR-urakkana (kokonaisvastuurakkana) vuoden 2018 helmikuun loppuun mennessä. Hankesuunnitelma on liitteenä.

#### Esittelijän perustelut

StartUp- eli kasvuyrittäjyydellä on suuri merkitys Helsingin ja koko Suomen kilpailukyvyille sekä uusien työpaikkojen luomiselle. Kaupunginhalitus päätti 29.3.2016 perustaa Helsingin kaupungin, StartUp-säätiön ja Helsingin Uusyrityskeskus ry:n kanssa yhteisen voittoa tavoittelemattoman StartUp Maria Oy:n edistämään Marian sairaala-alueella uusien StartUp yritysten syntyä sekä tukemaan kasvuyritysten kasvua ja kansainvälistymistä.

Yhtiö vuokraa Marian sairaalasta StartUp-keskittymää varten tarvittavat tilat kaupunginkanslialta, joka puolestaan vuokraa tilat kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelulta. Yhtiö vuokraa tiloja edelleen kasvuyrityksille, kiihdyttämötoimijoille, StartUp- ja kasvuyritysyhteisöille ja niitä tukeville palveluntarjoajille. Toiminnalle on vuokrattu kahdessa vaiheessa aiemmin noin 9 600 htm<sup>2</sup> Marian alueen rakennuksista 2 ja 15. Hanke käsittää rakennuksen 5 huoneisto-alaltaan noin 2 100 htm<sup>2</sup>:n muutos- ja korjaustyöt rakennuksen liittämiseksi ja vuokraamiseksi kaupunginkanslialle osaksi StartUp-keskittymää.

Rakennus 5 on valmistunut 1909. Rakennusta ei ole suojeltu nykyisessä asemakaavassa, mutta valmisteilla olevassa asemakaavassa rakennus on esitetty suojeltavaksi sr-2 määräyksellä, joka koskee rakennuk-



sen ulkovaippaa. Rakennus on ollut sairaalatoiminnan poistumisen jälkeen vähäisessä käytössä. Rakennus on sokkeloinen ja vaikeasti nykyaikaiseen käyttöön hyödynnettävissä. Sisätilojen pintarakenteet ja talotekniikka tarvitsevat kunnostusta. Rakennuksen tiilirunko on kohtuullisessa kunnossa, ja vesikatto on korjattu vuonna 2016. Muutostöillä parannetaan rakennuksen 5 monikäyttöisyyttä poistamalla kevyitä väliseiniä ja selkeytetään rakennuksen tilajärjestelyitä. Suunnitelluilla kunnostus- ja muutostöillä rakennus liitetään osaksi entisen Marian sairaala-alueen yhdessä rakennusten 15 ja 2 muodostamaa StartUp-keskittymää.

Urakka-alue on yhteensä enintään 2 100 htm<sup>2</sup> käsittäen rakennuksen kaikki kerrokset 1 - 3. Rakennuksen noin 290 htm<sup>2</sup> suuruinen kellari ei sisälly urakkaan. Urakkaan kuuluvat suunnitelmassa esitetyt pääosin ei-kantavien rakenteiden ja pintojen muutos- ja kunnostustyöt nykyaikaiseen toimistokäyttöön. Talotekniikkatyöt sisältyvät KVR-urakkaan ja niihin kuuluvat määräysten edellyttämät välttämättömät työt, kuten IV-n koneiden huolto ja säädöt, tarvittavat LVI-lisävedot sekä vastaavat sähkötyöt tarvittavassa laajuudessa. KVR-urakkaan kuuluu myös huolehtiminen tarvittavista lupamenettelyistä, haitta-ainetutkimuksista sekä viranomaishyväksynnöistä siten, että suunnitelmissa esitetyt tavoitteet saavutetaan riittävässä laajuudessa. Korjaus- ja muutostyöt eivät edellytä rakennuslupaa lukuun ottamatta sisäpihan katoksen purkua, sisääntuloaulan järjestelyitä ja muita mahdollisia kantavien rakenteiden vähäisiä aukkoja sekä mahdollisia uusia wc-tiloja. Korjaus- ja muutostöiden lopullinen laajuus määritellään tarjouksissa, joiden laajuuden ja tavoitteenmukaisuuden osalta arviointiin myös osallistuu käyttäjä.

Hankkeen enimmäiskustannus on määritelty vastaavien toimitilahankkeiden sekä StartUp keskittymän rakennusten 2 ja 15 korjaus- ja muutostöiden toteutuman mukaan. Hankkeeseen ei sisälly rakennuksen ulkovaippaan liittyviä korjauksia lukuun ottamatta sisäpihan katoksen purkamista.

#### Hankkeen enimmäiskustannus

Hankkeen enimmäiskustannus on kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelun arvion mukaan arvonlisäverottomana 1 500 000 euroa. Kustannukset ovat arvonlisäverottomina 577 euroa/brm<sup>2</sup> ja 714 euroa/htm<sup>2</sup>.

#### Rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman alakohdalle 8 02 02 04 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.



29.06.2017

## Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on 9,67 euroa/m<sup>2</sup>/kk koostuen 5,74 euron/ m<sup>2</sup>/kk pääomavuokrasta ja 3,93 euron/m<sup>2</sup>/kk ylläpito- vuokrasta. Kokonaisvuokra on yhteensä 20 307 euroa/kk ja 243 684 euroa/vuosi. Vuokranmääräytymisperusteena on koko hankkeen huoneistoala 2 100 htm<sup>2</sup>. Vuokraperusteena on 0%:n tuottovaatimus, jota kaupunki on käyttänyt vastaavan tyyppisessä kehittämisvaiheessa oleville yhtiöilleen, ja siksi arvioitu kokonaisvuokra on vuoden 2017 tasossa vuokrasopimuksen alkamisesta lukien 5 vuoden ajan 243 684 euroa/v, ja tämän jälkeen 413 215 euroa/v. Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

## Väistötilakustannus

Väistötilakustannuksia ei ole.

## Aikataulu ja toteutus

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelu toteutusmuotona kokonaisvastuu-urakka hankesuunnitelmassa tarkemmin kuvatulla tavalla. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitopalvelu. Hankkeen suunnittelu on aloitettu joulukuussa 2016. Hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto ovat tavoitteena helmikuun loppuun mennessä 2018.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

## Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liite

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Startup Maria Oy

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-



29.06.2017

Asia/5

---

päristölautakunta

**Tiedoksi**

Valmistelija  
Kaupunginkanslia