

Marian sairaala, rakennus 5, StartUp

Lapinlahdenkatu 16, 00180 Helsinki



Hankenumero
2821P40213

Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi StartUp, Marian sairaala rakennus 5				Hankenumero 2821P40213	
Osoite Lapinlahdenkatu 16, 00180 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 921	
Sijainti Kamppi				Kohdenumero 4000	
Käyttäjä/toiminta Kaupunginkanslia, elinkeino-osasto, StartUp Maria Oy				Tilapaikat	
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
		3000	2392	-	19600
Hankkeen tarpeellisuus Kaupunginkanslia on arvioinut tarvepäätöksessään hankkeen elinkeinopoliittisten tavoitteiden sekä kokonaistaloudellisuuden näkökulmasta Helsingin kaupungille tarpeelliseksi. Ratkaisu ei estä alueen kehittämistä joustavasti pitkällä tähtäimellä valmisteilla olevassa asemakaavamuutoksessa määriteltävällä tavalla.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 5/2017 RI 100,4, THI 170,0.)					
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Muutos- ja korjaustyöt	2600	2100	-	1 500 000	€
Investointikustannusten jakautuminen pinta-alan suhteessa.				577 €/ brm ²	
				714 €/ htm ²	
Tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (2100 htm ²)	5,74	3,93	9,67	20 307	243 684
Toiminnan käynnistämiskustannukset Helsingin kaupungille toiminnan käynnistämisen kustannukset ovat noin 20 000 €.					
Hankkeen aikataulu KVR-urakan kilpailuttaminen 7/2017 – 8/2017, toteutussuunnittelu ja rakentaminen 9/2017 – 2/2018					
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8 02 02 04 osoitetuista kohdentamattomista vuoden 2017 korjausmäärärahoista					
Väistötilat Ei väistötilatarvetta				Väistötilojen kustannus	
Toteutus- ja hallintamuoto Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelulla. Rakennus jää helsingin kaupungin suoraan omistukseen ja ylläpitopalvelu huolehtii jatkossa kiinteistön ylläpidosta.					
Lisätiedot Rakennuksessa oleva 292 htm2 kellari ei sisälly hankkeeseen.					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	1
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	1
4	Toiminnan kuvaus, hankkeen laajuus ja laatutaso	2
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	3
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	3
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	3
8	Rakentamiskustannukset.....	4
9	Väistötilat.....	4
10	Tilakustannus käyttäjälle.....	4
11	Ylläpito ja käyttötalous	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
12	Hankkeen aikataulu	5
13	Rahoitussuunnitelma	5
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	5

Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

Liite 1 Viitesuunnitelmat ARK

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	StartUp, Marian sairaala, rakennus 5
Osoite	Lapinlahdenkatu 16, 00180 Helsinki
Sijainti	4. kaupunginosa, Kamppi, kortteli 4170 /4
Hanketyyppi	Peruskorjaus
Kohdenumero	4000
Hankennumero	2821P40213
Omistustiedot	Kaupunkiympäristön toimiala, rakennetun omaisuuden hallintapalvelu
Käyttötarkoitus	Toimistotila
Käyttäjä	Kaupunginkanslian elinkeino-osasto, StartUp Maria Oy

Kolmikerroksinen tiilirunkoinen rakennus tulee Kaupunginkanslian elinkeino-osaston, osakkuusyhtiö StartUp Maria Oy:n käyttöön ja liitetään osaksi entisen Marian sairaala-alueella rakennuksissa 2 ja 15 jo toimivaa kaupungin StartUp-keskittymää.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallinnan ja rakennuttamisen palveluiden, asemakaavoituksen sekä kaupunginkanslian elinkeino-osaston osakkuusyhtiö StartUp Maria Oy:n yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu lisäksi asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelun sekä pelastuslaitoksen edustajia.

Suunnittelutyöryhmään on lisäksi kuulunut arkkitehtitoimisto NRT pääsuunnittelijanaan arkkitehti Safa Teemu Tuomi sekä rakennuttamisen palvelun talotekniikka-asiantuntijana Olavi Kovanen ja ylläpidon ja sähkökorjausten asiantuntijana ylläpitopalvelun Pasi Lönnberg.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Sijainti ja kaavatilanne

Tontti sijaitsee Kampissa, ja sitä rajaavat pohjoisessa Lapinlahdenkatu, idässä asuinkorttelit ja kevyen liikenteen väylä Baana, etelässä Porkkalankatu ja lännessä Mechelininkatu.

Asemakaavatiedot

Korttelia 4170 koskee yleiskaavan laatimiseksi rakennuskielto 31.12.2018 asti. Korjaustyöt voidaan toteuttaa rakennuskiellon estämättä vähäisinä muutoksina.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Toiminnalliset ja taloudelliset perustelut

Kaupunginkanslia on arvioinut tarpeätöksessään hankkeen elinkeinopoliittisten tavoitteiden sekä kokonaistaloudellisuuden näkökulmasta Helsingin kaupungille tarpeelliseksi. Rakennetun omaisuuden hallinnan näkökulmasta pääosin tyhjillään olevan rakennuksen liittäminen osaksi jo toimivaa kokonaisuutta on myös perusteltua. Ratkaisu ei estä pitkän tähtäimen alueen kehittämistä joustavasti valmisteilla olevan asemakaavamuutoksen mukaisesti.

4 Toiminnan kuvaus, hankkeen laajuus ja laatutaso

Toiminnan kuvaus

Tavoitteena on liittää pääosin tyhjiään ollut entisen Marian sairaala-alueen rakennus 5 osaksi rakennuksissa 2 ja 15 jo toimivaa kaupungin StartUp-keskittymää. Toimintaa tukevat tilojen suunniteltu käyttöjoustavuus ja monikäyttöisyys.

Hankkeen laajuus

Tontin ala	19400 m ² yhteensä, rajataan tulevassa kaavassa
Rak.oikeus	Määritellään tulevassa kaavassa
Hankkeen bruttoala	2 600 brm ²

Kokonaishuoneistoala	
(sis. tekniset tilat ja kellarin)	2 392 htm ²
Vuokranmaksupinta-ala	2 100 htm ²
Tilavuus (koko rakennus)	19 600 m ³

Laatutaso

Hankkeessa noudatetaan normaalia laatutasoa siten, että valmiiden tilojen tulee olla terveelliset, turvalliset ja toimivat. Rakennus on kolmikerroksinen P1-paloluokan rakennus. Rakennuksessa tehdään vähäisiä tilamuutoksia ja korjauksia siten, että hankkeesta ei aiheudu olennaisia palo- ja pelastusteknisiä muutoksia.

Esteettömyystarkastelu

Hankesuunnittelussa on noudatettu olosuhteiden sallimissa rajoissa Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelmaa. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan muutos- ja korjaustöiden yhteydessä. Rakennuksessa on hissi. Rakennuksen pääsisäänkäynti tulee olemaan rakennuksen 15 vastaiselle pihalle ja esteetön.

Piha- ja ympäristösuunnitelman periaatteet

Hankkeeseen ei sisälly ulkotöitä lukuun ottamatta sisäpihan huonokuntoisen katoksen purkamista.

Auto- ja pyöräpaikat

Hankkeesta ei aiheudu muutoksia pysäköintipaikkoihin. Käyttäjä lisää tarpeen vaatiessa pyörätelineitä rakennusten 5 ja 15 väliselle pihalle, johon mahtuu n. 50 lisäpyöräpaikkaa.

LVIA- suunnittelu

Sisäilmastoluokituksen mukainen sisäilmastoluokka on S2 ja se toteutetaan kanaviston osalta puhtausluokkaa P2 noudattaen.

Rakennus on varustettu koneellisilla tulo- ja poistoilmanvaihtolaitteilla, jotka kunnostetaan ja säädetään KVR-urakassa. Tarvittavien lisäkanavien suunnittelu ja asentaminen kuuluvat KVR-urakkaan. Ilmanvaihdon ilmamäärinä eri tiloissa noudatetaan D2:n ilmamääriä.

Sähkösuunnittelu

Tarvittavat korjaukset asennukset tehdään voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti. Tietojärjestelmät liitetään osaksi StartUp keskittymän olemassa olevaa verkkoa. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan Helsingin kaupungin suunnittelu- ja matalaenergiarakentamisohteet. KVR-kilpailutuksessa tarjoajan tulee laatia em. talotekniikan tavoitteiden huomioon ottamisesta urakassa kuvaus, joka kuuluu osana laatuvarvioinnin kriteereihin.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tavoitteena on parantaa tilojen monikäyttöisyyttä ja selkeyttää orientoituvuutta rakennuksessa toimistokäyttöön. Olosuhteisiin liittyviä erityisvaatimuksia ei ole.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Käyttöikä ja elinkaaritavoitteet:

Hankkeesta ei aiheudu muutoksia rakennuksen käyttöikätaivoitteisiin, joiksi arvioidaan:

- kantavat rakenteet >50 vuotta
- muut rakennusosat >50 vuotta
- talotekniikan käyttöikätaivoitteet 10 - 50 vuotta järjestelmästä riippuen

Suunnittelussa pyritään siihen, että rakennus voidaan pitää käyttökunnossa normaalilla ylläpidolla ja pintoja korjaamalla sekä uusimalla rakennusosia ja –järjestelmiä käyttöikätaivoitteiden mukaisesti.

Hankkeeseen ei sisälly rakennuksen ulkovaippaan liittyviä korjauksia, eikä siten energiatehokkuusluvun tavoitearvoa. Korjaus- ja muutostöissä tulee kuitenkin priorisoida mahdollisuuksien mukaan energiatehokkuutta edistäviä ratkaisuja.

Päästöluokitellut uudet pintamateriaalit luokkaa M1. Sisäilmastotavoitteena ovat sisäilmatoluokituksen 2008 luokan S2 mukaiset olosuhteet. Sisäilmatoluokituksen S2 mukaan ilmanvaihtojärjestelmän ja rakennustöiden puhtausluokka on P2. Kesäajan huonelämpötilat on suunniteltu pidettäväksi tavoitearvoissa mahdollisuuksien mukaan aurinkosäleikoilla sekä yötuuletuksella.

KVR-kilpailutuksessa tarjoajan tulee laatia em. tavoitteiden huomioon ottamisesta urakassa lyhyt kuvaus, joka kuuluu osana laatuvarvioinnin kriteereihin.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Rakennus 5 on ollut sairaalatoiminnan poistumisen jälkeen vähäisessä käytössä. Rakennus on sokkeloinen ja vaikeasti nykyaikaiseen käyttöön hyödynnettävissä. Muutostöillä parannetaan rakennuksen monikäyttöisyyttä poistamalla kevyitä väliseiniä ja selkeytetään tilajärjestelyitä. Suunnitelluilla kunnostus- ja muutostöillä rakennus liitetään osaksi entisen Marian sairaala-alueen yhdessä rakennusten 15 ja 2 muodostamaa StartUp-keskittymää.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Valtuuston hyväksymän 2013-16 strategiaohjelman tavoitteena on Helsingin kansainvälisen tunnettavuuden ja vetovoimaisuuden edistäminen, Helsinki Suomen yritysmyönteisimmäksi kaupungiksi sekä kilpailukyvyn uudistaminen. Strategiaohjelman mukaisesti kaupunginhallitus 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.

Hankkeen riskit

Työmaa on osa laajempaa käytössä olevaa kokonaisuutta. Tämä otetaan huomioon liikennejärjestelyissä, henkilöiden perehdyttämisessä sekä työmaan rajauksessa ja merkitsemisessä siten, että työmaa voidaan ohittaa helposti ja turvallisesti. Työmaan sisäisessä liikenteessä ja suunnittelussa otetaan huomioon ympäristö ja työmaan ahtaus siten, että sisäisessä liikenteessä ja siirroissa noudatetaan erityistä varovaisuutta ja käytetään sovittuja siirto- ja kulkureittejä.

Hankkeen riskejä ja niihin varautumista on käsitellään enemmän KVR-urakkaan sisältyvässä turvallisuusasiakirjassa. KVR-kilpailutuksessa tarjoajan tulee laatia riskiarvio, joka kuuluu osana laatuarvioinnin kriteereihin.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäiskustannus on Kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelun arvion mukaan arvonlisäverottomana 1 500 000 euroa, kustannustasossa 5/2017 RI 100,4, THI 170,0.

9 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

10 Tilakustannus käyttäjälle

Vuokrakustannukset ovat kuukaudessa noin **20 307 €/kk** ja vuodessa noin **243 684 €** hankkeen huoneistoalalle 2 100 htm². Kokonaisvuokra on 9,67 euroa/m²/kk, joka koostuu 5,74 euron/ m²/kk pääomavuokrasta sekä 3,93 euron/m²/kk ylläpitoavuokrasta. Rakennuksessa oleva 292 htm² kellari ei sisälly hankkeeseen.

Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen 0%:n tuottovaatimuksella. Kaupunki on käyttänyt vastaavan tyyppisessä kehittämisvaiheessa oleville yhtiöilleen vuokraperusteena 0%:n tuottovaatimusta. Siten on perusteltua käyttää samaa tuottovaatimusta Marian rakennus 5:n vuokraa määritettäessä, ja siksi arvioitu kokonaisvuokra on vuokrasopimuksen alkamisesta lukien 5 vuoden ajan 243 684 euroa/v, ja tämän jälkeen 413 215 euroa/v vuoden 2017 tasossa. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

Ylläpitoavuokra kattaa hoitomenot ja kiinteistön käyttötalouden lukuun ottamatta käyttäjän sähköä.

Arvioidut toiminnan käynnistämiskustannukset elinkeino-osastolle ovat noin 20 000 €. Irto-kalustehankinnoista ja muista vastaavista käynnistämiskustannuksista vastaavat edelleen-vuokraaja StartUp Maria Oy sekä ulkopuoliset loppukäyttäjät eli StartUp-toimijat.

Hankkeen aikataulu:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| • KVR-urakan kilpailutus | 7/2017 – 8/2017 |
| • Toteutusuunnittelu ja rakentaminen | 9/2017 – 2/2018 |

11 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 04 osoitetuista kohdentamattomista vuoden 2017 korjausmäärärahoista

12 Toteutus- ja hallintamuoto

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelu. Toteutusmuotona on kokonaisvastuu-urakka, jossa laajuuteen ja laatuun liittyvät tavoitteet ovat kriteereinä kaupungin toimijoiden ja StartUp Maria Oy:n yhteistyönä osana kilpailutusta toteutettavassa laatuarvioinnissa. Rakennus jää kaupungin suoraan omistukseen. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitopalvelu.