



14.12.2017

Asia/11

§ 75

Marian sairaala, rakennus 5 muutos- ja korjaustöiden enimmäishinnan korottaminen

HEL 2017-007041 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Marian sairaalan rakennus 5:n muutos- ja korjaustöiden 1 500 000 euron enimmäishinnan toukokuun 2017 kustannustasossa korottamisesta siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 600 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 1 850 000 euroa HKA hintatasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että kansliapäällikkö hyväksyy muuttuneen tarpeen.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hildén

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

1 Marian sairaala, rakennus 5, StartUp, hankesuunnitelman lisälehti
28.11.2017

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
StartUp Maria Oy

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Marian sairaalan rakennuksen 5 muutos- ja korjaustöistä on valmistunut 12.6.2017 päivätty hankesuunnitelma. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on hyväksynyt hankesuunnitelman 29.6.2017 siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 500 000 euroa toukokuun 2017 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 2 600 brm².

Hankepäätöksen jälkeen on todettu, että on tarkoituksenmukaista kasvattaa kerrosten yhteenlaskettu henkilömäärä 150:stä 240:een. Lisäantynyt henkilömäärä tarkoittaa kasvua mm. talotekniikkaan. Kokoonmistiloihin lisätään paikallisesti jäähdytys. Myös lukitus on tarkoituksenmukaista tehdä yhteiskäyttötarpeita palvelevaksi.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma 12.6.2017

Hyväksytty hankesuunnitelma pitää sisällään rakennuksen vähäisiä toiminnallisia ja teknisiä muutoksia, joiden tavoitteena on mahdollistaa StartUp -toiminta pääosin tyhjillään olleessa rakennuksessa. Muutostöillä parannetaan rakennuksen 5 monikäyttöisyyttä poistamalla kevyitä väliseiniä ja selkeytetään rakennuksen tilajärjestelyitä. Yhdessä rakennusten 15 ja 2 kanssa rakennus 5 muodostaa entisen Marian sairaala-alueelle StartUp -keskittymän.

Kustannusten nousu

Urakka-alue on yhteensä enintään 2 100 htm² käsittäen rakennuksen kaikki kerrokset 1 - 3. Rakennuksen kellari ei sisälly urakkaan. Hankepäätöksen jälkeen on todettu, että on tarkoituksenmukaista kasvattaa kerrosten yhteenlaskettu henkilömäärä 150:stä 240:een.

Enimmäishinnan korotuksella saadaan tehdyksi tarvittavat rakennustyöt, sähkötyöt sekä LVIA-työt. Yhteensä lisäkustannuksia kertyy 350 000 euroa.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen kokonaislaajuus on 2 600 brm². Hankkeen täydennetyt rakentamiskustannukset ovat yhteensä arvonlisäverottomina 1 850 000 euroa HKA hintatasossa.

Vuokra-arvio perustuu 0 %:n tuottotavoitteeseen, jota kaupunki on käyttänyt vastaavan tyyppisessä kehittämissaiheissa olevien yhtiöiden vuokrauksissa.

Korjattu enimmäishinta ei vaikuta tässä tapauksessa kehittämissai-



heessa olevan kohteen kokonaisvuokraan, joka on noin 20 307 euroa/kk eli noin 243 784 euroa/vuodessa. Kokonaisvuokra 9,67 euroa/m²/kk koostuu 5,74 euron/m²/kk pääomavuokrasta sekä 3,93 euron/m²/kk ylläpitovuokrasta. Rakennuksessa oleva 292 htm² kellari ei sisälly hankkeeseen. Kehittämisvaiheen jälkeen pääomavuokra perustuu normaaliin 3 %:n tuottovaatimukseen ja vuosivuokra nousee vuoden 2017 hintatasossa laskettuna 430 324 euroon. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

Hankkeen aikataulu

Jos hankehintaa päätetään korottaa 14.12. jaostossa saadaan vielä keskeneräiset tilat valmiiksi toukokuussa 2018.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

1 Marian sairaala, rakennus 5, StartUp, hankesuunnitelman lisälehti
28.11.2017

Oheismateriaali

1 Maria rakennus 5 tarveselvitys ja hankesuunnitelma, 22.6.2017

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
StartUp Maria Oy

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
KYMP

Päätöshistoria

Postiosoite
PL 1500
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Elimäenkatu 5
Helsinki 51
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



14.12.2017

Asia/11

Keskushallinto Kaupunginkanslia Kansliapäällikkö/U 12.12.2017 § 172

Keskushallinto Kaupunginkanslia Kansliapäällikkö/U 22.06.2017 § 44

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.06.2017
§ 6