



12.12.2017

Kansliapäällikkö/U

172 §

Marian sairaala -alueen rakennuksen 5 muutos- ja korjaustöiden tarveselvityksen muuttaminen

HEL 2017-007041 T 10 06 00

Päätös

Kansliapäällikkö päätti tarkentaa entisellä Marian sairaala-alueella sijaitsevan rakennuksen 5 (Lapinlahdenkatu 16) toiminnallisten muutos- ja korjaustöiden tarveselvitystä muuttuneiden tarpeiden mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Kansliapäällikkö päätti 22.6.2017 § 44 hyväksyä entisellä Marian sairaala-alueella sijaitsevan rakennuksen 5 (Lapinlahdenkatu 16) toiminnallisten muutos- ja korjaustöiden tarveselvityksen (liite 1).

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.

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. Urakka-alue on yhteensä enintään 2 015 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. Keskitymän tilatarjontaan on kohdistunut huomattavasti ennakoitua suurempi kysyntä ja uusia tiloja on otettu käyttöön alkuperäistä suunnitelmaa nopeammin. Siitäkin huolimatta jonossa on lähes 200 kasvuyritystä ja muuta toimijaa. Suuremmat teknologiayritykset, jotka nekin ovat osoittaneet kiinnostusta keskittymää kohtaan tai halunneet sijoittaa sinne toimintojaan, on jouduttu ohjaamaan kokonaan toisaalle.

Hankesuunnitelman lisälehdessä (liite 2) mukaan lisääntynyt henkilömäärä tarkoittaa kasvua mm. talotekniikkaan. Kokoontumistiloihin lisätään paikallisesti jäähdytys. Myös lukitus on tarkoituksenmukaista tehdä yhteiskäyttötarpeita palvelevaksi. Rakennuksesta on jouduttu poistamaan



12.12.2017

Kansliapäällikkö/U

haitta-aineita arvioitua suurempi määrä. Em. rakennustyöt, sähkötyöt sekä LVIA-työt aiheuttavat lisäkustannuksia yhteensä 350 000 euroa.

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat yhteensä arvonlisäverottomina 1 850 000 euroa alkuperäisen hankesuunnitelman toukokuun 2017 hintatasossa. Enimmäishinnan korottamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto.

Vuokra-arvio perustuu 0 %:n tuottotavoitteeseen, jota kaupunki on käyttänyt vastaavan tyyppisessä kehittämissaiheissa olevien yhtiöiden vuokrauksissa. Korjatulla enimmäishinnalla tilojen kokonaisvuokraksi arvioidaan hankkeen 2 100 htm² :n huoneistoalalle kehittämissaiheen vuokraksi noin 20 307 euroa/kk eli oin 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. Kehittämissaiheen jälkeen pääomavuokra perustuu normaaliin 3 %:n tuottovaatimukseen ja vuosi- vuokra nousee vuoden 2017 hintatasossa laskettuna 430 324 euroon. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

Muuttuneiden tarpeiden mukaisen muutos- ja korjaustöiden arvioidaan valmistuvan toukokuussa 2018.

Lisätiedot

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maria rakennus 5 tarveselvitys ja hankesuunnitelma, 22.6.2017
- 2 Marian sairaala, rakennus 5, StartUp, hankesuunnitelman lisälehti 28.11.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Kaupunkiympäristön toimiala
Startup Maria Oy



12.12.2017

Kansliapäällikkö/U

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 172 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



12.12.2017

Kansliapäällikkö/U

Sami Sarvilinna
kansliapäällikkö/U

Tuula Saxholm
rahoitusjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 12.12.2017.