



22.06.2017

Kansliapäällikkö/U

---

#### 44 §

### Marian sairaala -alueen rakennuksen 5 muutos- ja korjaustöiden tarveselvitys

HEL 2017-007041 T 10 06 00

#### Päätös

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

#### Päätöksen perustelut

Kasvuyrittäjyydellä on huomattava merkitys Helsingin ja koko Suomen kilpailukyvyille. Sillä on myös merkittävä rooli ulkomaisten investointien houkuttelussa, osaajien houkuttelussa, innovaatioiden ja tutkimustulosten kaupallistamisessa sekä perinteisten elinkeinoalojen uudistumisessa. Helsingillä on hyvä kasvuyritysekosysteemi, myönteinen start-up -imago sekä merkittävä kasvupotentiaali nopeasti kansainvälistyvien yritysten sijaintipaikkana.

Kasvuyrittäjyyden edistäminen onkin yksi kaupungin kilpailukyvyn kehittämisen painopisteitä ja kaupunki on omilla toimenpiteillään tukenut määrätietoisesti alueen kasvuyritysekosysteemin kehitystä. Yksi keskeisistä toimenpiteistä on ollut Maria 01-kasvuyrityskeskittymän synnyttäminen entisen Marian sairaala -alueen rakennuksiin 2, 15, 15.1 ja 15.2 (pinta-ala 9 600 m<sup>2</sup>).

Maria 01 -konseptin ytimessä on mm. koota parhaat osaajat sekä start-upit ja tarjota paras kasvu ympäristö. Keskittymää operoi StartUp Maria Oy, joka on Helsingin kaupungin, Start-up -säätiön ja Helsingin uusyrityskeskityksen omistama voittoa tavoittelematon yritys.

Keskittymä aloitti virallisesti toimintansa elokuussa 2016 ja se on osoittautunut jo nyt erittäin merkittäväksi kasvuyrittäjyyttä edistäväksi toimenpiteeksi. Tällä hetkellä, ensimmäinen vaiheen toteuduttua, on Marian alueella sata kasvuyritystä, 550 työssäkäyvää, sekä kymmenen pääomasijoittajaa ja kiihdyttämötoimijaa. Lisäksi keskittymässä on järjestetty kymmeniä tapahtumia ja se toimii koko helsinkiläisen kasvuyritysekosysteemin ytimenä.

Keskittymän 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



22.06.2017

Kansliapäällikkö/U

ovat osoittaneet kiinnostusta keskittymää kohtaan tai halunneet sijoittaa sinne toimintojaan, on jouduttu ohjaamaan kokonaan toisaalle.

Marian rakennus 5 tarjoaa mahdollisuuden laajentaa Maria 01 -toimintaa, sekä tarjota tiloja uusille kasvuyrityksille. Erityisesti pyrkimyksenä on keskittää rakennukseen pelialan yrityksiä ja synnyttää suomalaiselle pelialalle sen tarvitsema ja ansaitsema keskittymä "Game Factory" Helsinkiin. Alustavan konseptin ja tilasuunnitelman mukaan rakennukseen voisi sijoittua yli 30 pelialan kasvuyritystä, noin 150 työpaikkaa ja kaksi pelialaan keskittyvää pääomasijoitusrahastoa tai yrityskiihdyttämöä. Peliala on suomalaisen ja helsinkiläisen kasvuyrittäjyyden keskeinen toimiala.

Kaupunginkanslian elinkeino-osasto ja talous- ja suunnitteluosasto sekä kaupunkiympäristön toimiala ovat käynnistäneet esisuunnittelun, jonka tavoitteena on kehittää koko entisen Marian sairaalan alueesta kasvu- ja teknologiayrityskampus sekä Pohjois-Euroopan suurin kasvuyrityskeskittymä. Rakennuksen 5 käyttöönotto osana Maria 01 -keskittymää tukisi tätä tavoitetta merkittäväällä tavalla.

Rakennus 5 on valmistunut vuonna 1909. Rakennuksen käyttöönotto edellyttää muutostöitä, joilla lisätään monikäyttöisyyttä poistamalla kevyitä väliseiniä ja selkeytetään rakennuksen tilajärjestelyitä. Rakennuksen sisätilojen pintarakenteet ja talotekniikka tarvitsevat kunnostusta. Hankkeeseen ei sisälly rakennuksen ulkovaippaan liittyviä korjauksia lukuun ottamatta sisäpihan katoksen purkamista. Hankkeen pinta-ala on 2 100 htm<sup>2</sup> käsittäen rakennuksen kaikki kerrokset (1-3). Rakennuksessa oleva 290 htm<sup>2</sup> suuruinen kellari ei sisälly hankkeeseen. 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>.

Hanke rahoitetaan talousarviokohdan korjaushankkeet, Kympltkn käytettäväksi alakohdalla Muut korjausrakennushankkeet 8 02 02 06 olevista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella 2 100 m<sup>2</sup> huoneistoalalle määritelty vuosivuokra on noin 243 700 euroa ja kuukausivuokra noin 20 310 euroa. Kuukausivuokra 9,67 euroa/m<sup>2</sup> muodostuu 5,74 euron/m<sup>2</sup> pääomavuokrasta sekä 3,93 euron/m<sup>2</sup> ylläpitovuokrasta. Pääomavuokran määrittämisessä on perusteltua käyttää 0 %:n tuottovaatimusta, koska kaupunginkanslia vuokraa tilat edelleen kehittämisvaiheessa olevalle StartUp Maria Oy:lle.

Hankkeen vuokriin varaudutaan valmisteltaessa vuoden 2018 talousarviota.



22.06.2017

Kansliapäällikkö/U

---

Hankkeen suunnittelu on aloitettu joulukuussa 2016. Tavoitteena on, että hanke valmistuu ja käyttöön otettavissa helmikuun loppuun mennessä vuonna 2018.

**Lisätiedot**

Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, kehittämissinööri, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Maria rakennus 5 tarveselvitys ja hankesuunitelma, 22.6-2017

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunginkanslia



22.06.2017

Kansliapäällikkö/U

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

#### **Pöytäkirjan 44 §.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



22.06.2017

Kansliapäällikkö/U

---

Sami Sarvilinna  
kansliapäällikkö/U

Tuomo Mäkinen  
rahoituspäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 22.06.2017.