



3

Marian kampus rakennuksen 13 uudisrakentaminen, hankesuunnitelman hyväksyminen (a-asia)

Pöydälle 28.11.2024

HEL 2024-014692 T 10 06 00

Katuosoite: Lapinlahdenkatu 16, 00180 Helsinki. Hankenumero: 2821P61402

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä Marian kampuksen rakennuksen 13 uudisrakentamisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 2 150 000 euroa lokakuun 2024 kustannustasossa, laajuus 257,5 brm².

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Kappeli- ja obduktiorakennus siirretään osoitteesta Mechelininkatu 1 Marian kasvuyrityskampuksen KTY-1-korttelialueen kaakkoiskulman rakennusosalalle osoitteeseen Lapinlahdenkatu 16. Kaavan mukaan kyseiselle rakennusosalalle tulee siirtää asemakaava-alueen 1800-luvun rakennuskantaa edustava puurakenteinen sairaalarakennus. Asemakaava-alueen puurakenteisista sairaalarakennuksista rakennus 13 on aiinoa, joka mahtuu kyseiselle rakennusosalalle: kaava on siis räätälöity tätä siirtoa varten.

Rakennuksen uusi käyttötarkoitus on kaavan mukaisesti liike-/palvelurakennus. Pääpiirustuksissa esitetty ravintolakäyttö on yksi vaihtoehto rakennuksen tulevaisuuteksi.

Hankkeen sisältö

Rakennukseen sovelletaan suojellun rakennuksen kunnostusta käsitteleviä säädöksiä, ja rakentaminen tehdään restauroiden. Tavoitteena on kulttuurihistoriallisten ja arkkitehtonisten arvojen säilyminen ja palauttaminen. Rakennuksen kunnostus-, muutos- ja lisärakennustöissä noudatetaan kansainvälisiä puurakennusperinnön säilyttämistä koskevia periaatteita. Siirtoprosessissa rakennuksen nykyisistä osista hyödynnetään kaikki käyttökelpoinen materiaali: kivijalka kiviharkkoineen ja tiilinen, hirsirunko, ikkunat ja ovet, vesikattorakenteet, yläpohjan kantavat puurakenteet, alapohjan teräskiskot kappaholveineen, julkisivuverhous sekä ulkolistoitukset.



Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 257,5 brm².

Kustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 2 150 000 euroa elokuun 2024 kustannustasossa (RI=110,6).

Tilakustannus käyttäjälle

Rakennus tullaan vuokraamaan esimerkiksi kahvila- tai ravintolakäyttöön. Vastaaviin kohteisiin perustuvan arvion mukaan vuokratulo tiloista voisi olla noin 35 000-60 000 euroa/vuosi.

Uuden vuokramallin mukaisen ylläpidon sisältämän kokonaisvuokran tulisi olla 130 000 euroa/vuosi. Kohteen tarkka laajuus ja vuokra tarkentuu hankkeen valmistuttua.

Vaikka hanke ei täytä vuokralaskelman mukaisia tuottovaatimuksia, rakennuksen siirtäminen on asemakaavan edellyttämä toimenpide, jolla alueelta purettu rakennus säilytetään käytössä. Lisäksi hanke tukisi alueen toimintaa ja palveluja. Tämän vuoksi hanke on arvioitu perustelluksi, vaikka arvioidulla vuokratulolla ei saatane katettua tilakustannuksia.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 ei ole varattu määrärahaa hankkeelle. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 2 150 000 milj. euron määrärahatarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa. Hankkeelle on myönnetty esirakentamisrahaa säilyttävää purkua ja siirtoa varten 850 000 euroa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla.

Rakennuksen 13 säilyttävä purku ja siirto on toteutettu 2024. Rakennusosat varastoitu rakennuspaikan viereen.

Väistötilat

Ei väistötilatarvetta.



12.12.2024

Asia/3

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16. luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865:n mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomaisen hyväksyy tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen arvonlisäveroton kokonaisarvo on enintään 5 000 000 euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Risto Vuorio, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 20488
risto.vuorio(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 30.9.2024 Marian kampus Rakennus 13

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta