



06.06.2018

Kansliapäällikkö

152 §

Marian sairaala -alueen rakennuksen 3 muutos- ja korjaustöiden tarveselvitys

HEL 2018-003028 T 10 06 00

Päätös

Kansliapäällikkö päätti hyväksyä entisellä Marian sairaala-alueella sijaitsevan rakennuksen 3 (Lapinlahdenkatu 16) peruskorjauksen tarveselvityksen.

Päätöksen perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti 22.3.2018 § 39 esittää kaupunginhallitukselle osoitteessa Lapinlahdenkatu 16 entisellä Marian sairaala-alueella sijaitsevan rakennuksen 3 peruskorjauksen 12.3.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 900 000 euroa tammikuun 2018 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 3 725 brm². Päätös tehdään ehdolla, että kansliapäällikkö hyväksyy tarveselvityksen.

Kaupunkistrategia 2017-2021

Kaupunkistrategiassa Helsingin tavoitteena on mm. olla Euroopan kiehtovimpia sijaintipaikkoja uutta luovalle startup-toiminnalle ja että Maria 01 -alueen kehittämistä Pohjois-Euroopan suurimmaksi kasvuyrityskampukseksi jatketaan. Lisäksi strategian mukaisesti koko kaupunkia kehitetään alustana kokeiluille ja uutta luovalle elinkeinotoiminnalle.

Kasvuyrittäjyys

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.

StartUp Marian Oy:n toiminta

Voittoa tavoittelematon StartUp Maria Oy:n perustettiin vuonna 2016 edistämään Marian sairaala-alueella uusien startup-yritysten syntyä sekä tukemaan kasvuyritysten kasvua ja kansainvälistymistä. Yhtiö vuokraa Marian sairaalasta startup-keskittymää varten tarvittavat tilat kau-



06.06.2018

Kansliapäällikkö

kaupunginkanslialta, joka puolestaan vuokraa tilat kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelulta. Yhtiö vuokraa tiloja edelleen startup- ja kasvuyritysyhteisöille ja niitä tukeville palveluntarjoajille. Toiminnalle on vuokrattu kahdessa vaiheessa aiemmin noin 9 600 htm² Marian alueen rakennuksista 2 ja 15. Rakennuksen 5:n noin 2 100 htm²:n muutos- ja korjaustyöt ovat käynnissä. Rakennus 3:n peruskorjaushankkeen laajuus on yhteensä 2 955 htm², josta noin 370 htm² on tapahtumatilaa ja loput noin 2 585 htm² työ- ja neuvottelutiloja aputiloineen.

Hankkeen tarpeellisuus

Marian rakennus 3 tarjoaa mahdollisuuden laajentaa Maria 01-keskittymän toimintaa sekä tarjota tiloja uusille kasvuyrityksille. Tiloihin haetaan kasvuyrityssysteemin ja kampuksen kehittämisen palvelutarjonnan kannalta merkittäviä toimijoita sekä yrityksiä, jotka hyötyvät sijainnista Marian startup- ja tech-kampusalueella. Erityisesti tavoitellaan scale-up -vaiheen kasvuyrityksiä, suurten yritysten T&K-toimintaa sekä kansainvälisiä yrityskiihdyttämöitä ja pääomasijoittajia. Toimijat sijoittuvat rakennukseen lähtökohtaisesti markkinaehtoisella vuokralla.

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 ja kansainvälisesti merkittävä kasvuyrityskeskittymä. Rakennuksen 3 käyttöönotto osana Maria 01 -keskittymää tukee merkittävästi tätä tavoitetta.

Rakennus 3

Marian sairaalan entinen sisätautien osasto rakennettiin osana Marian sairaalan merkittävää laajennusvaihetta vuosina 1908–1909. Uuden sairaalapaviljongin ja siihen liittyvän hallintorakennuksen suunnittelusta vastasi arkkitehti Lars Sonck. Rakennus on suojeltu sr-1 merkinnällä, jota valmisteilla olevassa asemakaavamuutoksessa tullaan laajentamaan julkisivujen ja vesikaton lisäksi koskemaan myös sisätiloja. Tällä hetkellä pohjoissiipi on vuokrattu työtiloiksi, muuten rakennus on tyhjillään.

Suunnitelma

Uusi suunniteltu käyttötarkoitus mahdollistaa tilojen avaamisen lähes alkuperäisen mukaisiksi potilassaleiksi, ja muuntojoustavat tilat ovat tulevaisuudessa muokattavissa käyttötarkoituksen mukaan ilman suuria toimenpiteitä. Urakka-alue käsittää rakennuksen kaikkien kerrosten peruskorjauksen. Talotekniikka uusitaan lähes kokonaan. Hankkeen ulkopuolelle on jätetty joitakin järjestelyitä, jotka on tarkoituksenmukaista



06.06.2018

Kansliapäällikkö

suunnitella ja toteuttaa myöhemmin osana alueen kokonaissuunnitelmaa.

Hankkeen laajuus, kustannusarvio sekä rahoitus ja aikataulu

Hankkeen enimmäiskustannus on kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelun kustannusarvion mukaan arvonlisäverottomana 6 900 000 euroa, kustannustasossa 1/2018 RI 101,9, THI 180,8. Kustannukset ovat arvonlisäverottomina 1 852 euroa/brm² ja 2 335 euroa/htm².

Hanke rahoitetaan vuoden 2018 talousarvion alakohdasta 8 02 02 06 Muut korjaushankkeet.

Hankkeen suunnittelu on aloitettu joulukuussa 2016. Tavoitteena on, että hanke valmistuu ja rakennus on käyttöön otettavissa vuoden 2019 syksyllä.

Tilakustannukset ja aikataulu

Kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan jatkovalmistelussa toimiala on täsmentänyt em. kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päättämän hankesuunnitelman vuokraa koskevia perusteluita. Pääomavuokran perustelutekstistä puuttui maininta ensimmäisen viiden vuoden aikana perittävästä 0%:n tuottovaatimukseen perustuvasta pääomavuokrasta, jota on aiemmin käytetty kehittämisvaiheessa olevalle StartUp Maria Oy:lle vuokratuissa rakennuksissa. Ensimmäisen viiden vuoden aikana kokonaisvuokra on kuukaudessa 41 872 euroa eli 14,17 e/m²/kk ja vuodessa 502 468 euroa. Tiloista perittävään vuokraan voidaan kuitenkin alkaa soveltaa valmistelulla olevan kiinteistöstrategian mukaisia vuokranmääritysperiaatteita sen mukaan kuin kiinteistöstrategian yhteydessä päätetään. Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen ja se tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan. Hankkeen vuokriin varaudutaan valmisteltaessa vuoden 2019 talousarviota.

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Maria startup rakennus 3, tarveselvitys ja hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



06.06.2018

Kansliapäällikkö

Ote
StartUp Maria Oy

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunginkanslia



06.06.2018

Kansliapäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 152 §.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



06.06.2018

Kansliapäällikkö

Sami Sarvilinna
kansliapäällikkö

Tuula Saxholm
rahoitusjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 06.06.2018.