



11.06.2018

Asia/12

## § 427

### Startup-keskittymä Maria 01 rakennuksen 3 peruskorjausta koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-003028 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi entisellä Marian sairaala-alueella sijaitsevan rakennuksen 3 (osoite Lapinlahdenkatu 16) peruskorjauksen 12.3.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 900 000 euroa tammikuun 2018 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 3 725 brm<sup>2</sup>.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Maria startup rakennus 3, tarveselvitys ja hankesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### StartUp Maria Oy

Voittoa tavoittelematon StartUp Maria Oy (jäljempänä yhtiö) on perustettu vuonna 2016 edistämään uusien startup-yritysten syntyä sekä tukemaan kasvuyritysten kasvua ja kansainvälistymistä. Kaupunkistrategiassa valtuustokaudelle 2017 - 2021 Helsingin tavoitteena on olla Euroopan kiehtovimpia sijaintipaikkoja uutta luovalle startup-toiminnalle. Maria 01 startup-keskittymäalueen kehittämistä Pohjois-Euroopan suurimmaksi kasvuyrityskampukseksi jatketaan ja koko kaupunkia kehitetään alustana kokeiluille ja uutta luovalle elinkeinotoiminnalle.

Yhtiö vuokraa entisestä Marian sairaalasta startup-keskittymää varten tarvittavat tilat kaupunginkanslialta, joka puolestaan vuokraa tilat kau-



punkiympäristötoimialan tilapalvelulta. Yhtiö vuokraa tiloja edelleen startup- ja kasvuyritysyhteisöille ja niitä tukeville palveluntarjoajille.

Toimintaa varten on vuokrattu aiemmin kahdessa vaiheessa noin 9 600 htm<sup>2</sup> Marian alueen rakennuksista 2 ja 15. Rakennuksen 5 noin 2 100 htm<sup>2</sup>:n laajuiset muutos- ja korjaustyöt ovat käynnissä. Rakennuksen 3 peruskorjaushanke käsittää yhteensä 2 955 htm<sup>2</sup>, josta noin 370 htm<sup>2</sup> on tapahtumatilaa ja loput noin 2 585 htm<sup>2</sup> työ- ja neuvottelutiloja aputiloineen.

### Rakennus 3

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

### Suunnitelma

Suunniteltu uusi käyttötarkoitus mahdollistaa tilojen avaamisen lähes alkuperäisen mukaisiksi potilassaleiksi. Muuntojoustavat tilat ovat tulevaisuudessa muokattavissa käyttötarkoituksen mukaan ilman suuria toimenpiteitä. Rakennuksen arvokasta arkkitehtuuria säilytetään ja palautetaan mahdollisuuksien mukaan. Nykyisin pääosin tyhjillään olevan rakennuksen liittäminen osaksi jo toimivaa startup-kokonaisuutta on perusteltua, eikä ratkaisu estä alueen pitkän tähtäimen kehittämistä.

Hanke käsittää rakennuksen kaikkien kerrosten peruskorjauksen. Kolmen varsinaisen kerroksen ja julkisivujen lisäksi kunnostetaan myös kellaria ja kylmää ullakkoa, joihin sijoitetaan taloteknisiä laitteita. Talotekniikka uusitaan lähes kokonaan. Hankkeen ulkopuolelle on jätetty mahdollinen salaojitus, ulkovalaistus ja pihajärjestelyt, jotka on järkevä suunnitella ja toteuttaa myöhemmin osana alueen kokonaissuunnitelmaa, sekä julkisivujen maalaus, joka esitetään toteutettavaksi myöhemmin samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvan rakennus 2:n julkisivujen kanssa.

Suurin osa alapohjasta uusitaan, jotta alapohjan valuusfaltin ja puuttuvien kosteussulkujen muodostama terveysriski saadaan poistettua. Betonisten välipohjien ontelot on kuvattu. Niissä on muottilaudoitusta ja muuta rakennusjätettä. Kaikkien välipohjaonteloiden avaamisen, puhdistamisen ja umpeen levyttämisen lisäkustannus olisi noin 600 000 euroa, joten hankesuunnitelmassa on kustannuksiin laskettu edellä mai-



nittu toimenpide vain märkätilojen osalta. Muilla alueilla tehdään välipohjarakenteiden kapselointi.

Väritutkimuksissa seinistä löytyneiden koristemaalauksen restauroiva palauttaminen olisi toivottavaa, mutta entisöinnin kustannuksia ei ole sisällytetty tämän hankkeen kustannusarvioon. Peruskorjauksen yhteydessä varmistetaan kuitenkin vanhojen koristemaalauksen maalikerrosten säilyminen.

Hankesuunnitelma ja tarveselvitys ovat liitteenä 1.

#### Hankkeen laajuus ja kustannusarvio

Hankkeen enimmäiskustannus on kaupunkiympäristön toimialan tila- ja palvelun kustannusarvion mukaan arvonlisäverottomana 6 900 000 euroa, kustannustasossa 1/2018 RI 101,9, THI 180,8. Kustannukset ovat arvonlisäverottomina 1 852 euroa/brm<sup>2</sup> ja 2 335 euroa/htm<sup>2</sup>.

#### Rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissuunnitelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan jatkovalmistelussa toimiala on täsmentänyt 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 kehittämiskäytössä olevalla StartUp Maria Oy:lle vuokratuissa rakennuksissa. Ensimmäisen viiden vuoden aikana kokonaisvuokra on kuukaudessa 41 872 euroa eli 14,17 e/m<sup>2</sup>/kk ja vuodessa 502 468 euroa. Tiloista perittävään vuokraan voidaan kuitenkin alkaa soveltaa valmisteilla 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.

#### Väistötilat

Väistötilakustannuksia ei ole. Nykyisille vuokralaisille osoitetaan vastaavat tilat Maria 01 startup-keskittymän muista rakennuksista.



## Aikataulu ja toteutus

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttaminen palvelu. Toteutusmuotona on projektinjohtourakka. Rakennus jää kaupungin suoraan omistukseen. Kiinteistön ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaihe on aloitettu joulukuussa 2017. Kansliapäällikkö on 6.6.2018 § 152 päättänyt tarveselvityksen hyväksymisestä. Hankkeen valmistuminen ja rakennuksen käyttöönotto on tavoitteena syyskuun 2019 loppuun mennessä.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

1 Maria startup rakennus 3, tarveselvitys ja hankesuunnitelma

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Elinkeino-osasto

## Päätöshistoria

Keskushallinto Kaupunginkanslia Kansliapäällikkö 06.06.2018 § 152

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 rakennuk-



sen 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 brm<sup>2</sup>. 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 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 htm<sup>2</sup> Marian alueen rakennuksista 2 ja 15. Rakennuksen 5:n noin 2 100 htm<sup>2</sup>:n muutos- ja korjaustyöt ovat käynnissä. Rakennus 3:n peruskorjaushankkeen laajuus on yhteensä 2 955 htm<sup>2</sup>, josta noin 370 htm<sup>2</sup> on tapahtumatilaa ja loput noin 2 585 htm<sup>2</sup> työ- ja neuvottelutiloja aputiloiineen.

### 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 kansain-



välisiä 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 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/brm<sup>2</sup> ja 2 335 euroa/htm<sup>2</sup>.

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 käyttöönotettavissa vuoden 2019 syksyllä.

### Tilakustannukset ja aikataulu

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



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 kehittämissivaiheessa olevalle StartUp Maria Oy:lle vuokratuissa rakennuksissa. Ensimmäisen viiden vuoden aikana kokonaisvuokra on kuukaudessa 41 872 euroa eli 14,17 e/m<sup>2</sup>/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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 22.03.2018  
§ 39

HEL 2018-003028 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti 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 tammi-kuun 2018 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 3 725 brm<sup>2</sup>. Päätös tehdään ehdolla, että kansliapäällikkö hyväksyy tarveselvityksen.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer



11.06.2018

Asia/12

---

Lisätiedot

Reetta Amper, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566