

Maria Startup, rakennus 3

Lapinlahdenkatu 16, 00180 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Maria startup, rakennus 3				Hankennumero 2821P40213	
Osoite Lapinlahdenkatu 16, 00180 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 918	
Sijainti 4. kaupunginosa, Kamppi, kortteli 4170 /4				Kohdenumero 4000	
Käyttäjät/toiminta Kaupunginkanslia, elinkeino-osasto, StartUp Maria Oy				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat -	
Rakennuksen laajuustiedot					
	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
	3 725	2 955	2 888	15 895	
Hankkeen tarpeellisuus Marian rakennus nro 3:n kunnostaminen startup-tiloiksi on osa Maria 01 -alueen kehittämistä kasvuyrityskampukseksi ja koko kaupungin kehittämistä alustana kokeiluille ja uutta luovalle elinkeinotoiminnalle.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 1/2018 RI 101,9, THI 180,8)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	-	-	-	- €	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	3 725	2 955	2 895	6 900 000 €	
Yhteensä	3 725	2 955	2 895	6 900 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen				1 852 € / brm ²	
				2 335 € / htm ²	
				- € / asiakas	
Tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (2 955 htm ²)	19,46	3,28	22,74	67 197	806 360
Nykyinen vuokra (- htm ²)	-	-	-	-	-
Toiminnan käynnistämiskustannukset kustannukset ovat noin 25 000 €					
Hankkeen aikataulu Hankesuunnittelu 12/2017- 3/2018, toteutussuunnittelu 4/2018, purkutyöt 4-5/2018, rakentaminen 6/2018-3/2019					
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.					
Väistötilat Nykyisille vuokralaisille osoitetaan vastaavat tilat Marian startupin muista rakennuksista.				Väistötilojen kustannus -	
Toteutus- ja hallintamuoto Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelulla. Rakennus jää Helsingin kaupungin suoraan omistukseen ja ylläpitopalvelu huolehtii jatkossa kiinteistön ylläpidosta.					
Lisätiedot					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta.....	1
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Toiminnan kuvaus, hankkeen laajuus ja laatu.....	2
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	5
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	5
8	Rakentamiskustannukset.....	6
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	6
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	6
11	Hankkeen aikataulu.....	6
12	Rahoitussuunnitelma.....	7
13	Väistötilat.....	7
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	7

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaluettelo
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelma-asemapiirros, -pohjat, -julkisivut ja -leikkaukset
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat

- Liite 7 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 8 Kuntotutkimukset
- Liite 9 Viitesuunnitelmat (sis. rakennustapaselostus)
- Liite 10 LVI-tekniset korjaustoimenpiteet
- Liite 11 Sähkö- ja turvatekniset korjaustoimenpiteet
- Liite 12 Palotekninen selvitys
- Liite 13 Esteettömyysselvitys
- Liite 14 Riskien arviointi, Havat-analyytilomake
- Liite 15 Työsuojelun lausunto
- Liite 16 Muistio asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon kanssa käydystä neuvottelusta
23.1.2018

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Maria startup, rakennus 3
Osoite	Lapinlahdenkatu 16, 00180 Helsinki
Sijainti	4. kaupunginosa, Kamppi, kortteli 4170 /4
Hanketyyppi	Peruskorjaus
Kohdenumero	4000
Hankenumero	2821P40213
Omistustiedot	Kaupunkiympäristön toimiala, rakennetun omaisuuden hallintapalvelu
Käyttötarkoitus	Toimistotila
Käyttäjä	Kaupunginkanslian elinkeino-osasto, StartUp Maria Oy

Kolmikerroksinen tiilirunkoinen rakennus tulee Kaupunginkanslian elinkeino-osaston, osakkuusyhtiö StartUp Maria Oy:n käyttöön ja liitetään osaksi entisen Marian sairaala-alueella rakennuksissa 2 ja 15 sekä 5 (v. 2018→) jo toimivaa kaupungin startup-keskittymää.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallinnan ja rakennuttamisen palveluiden, asemakaavoituksen sekä kaupunginkanslian elinkeino-osaston osakkuusyhtiö StartUp Maria Oy:n yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu lisäksi asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelun, kaupunginmuseon, asemakaavoituksen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kaupunkiympäristötoimialan esteettömyysasiantuntijaa.

2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Sijainti ja kaavatilanne

Tontti sijaitsee Kampissa ja sitä rajaavat pohjoisessa Lapinlahdenkatu, idässä asuinkorttelit ja kevyen liikenteen väylä Baana, etelässä Porkkalankatu ja lännessä Mechelininkatu.

Asemakaavamuutos on tekeillä koko entisen Marian sairaalan kortteliin. Hankkeelle haetaan lupa tilapäiselle käyttötarkoituksen muutokselle 5.11.2021 asti, jolloin asemakaavamuutoksen on tavoitteena olla lainvoimainen. Rakennus on suojeltu sr-1 merkinnällä, jota asemakaavamuutoksessa tullaan laajentamaan julkisivujen ja vesikaton lisäksi koskemaan myös ainakin osaa sisätiloista.

Rakennuksen historia ja muutosvaiheet

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.

Rakennuksen kantavat seinät on muurattu tiilestä. Välipohjat, välipohjapalkistot ja kantavat pilarit ovat teräsbetonia. Vesikatto on savitiiltä. Sokkelimuurissa on käytetty säännönmukaisia graniittiharkkoja. Rapatuissa julkisivuissa on runsaasti reliefikuvioina toteutettuja ornamentteja. Länsipäädyissä on kolmen kerroksen korkuiset parveketornit ja itäpuolella tuuletusparvekkeet.

Sairaalarakennus on toiminut potilaspaviljonkina 2000-luvulle asti. Vuosien mittaan rakennuksessa on toteutettu useita väliseinä-, ikkuna- ja sisäovimuutoksia. Pääoven edusta

on muutettu esteettömäksi ja pääoven eteen on 1980-luvulla rakennettu teräsrunkoinen, kaareva lasikatos.

Uusi suunniteltu käyttötarkoitus mahdollistaa vuosien varrella kopitettujen tilojen avaamisen jälleen lähes alkuperäisen mukaisiksi potilassaleiksi ja talotekniikaltaan muuntojoustaviksi suunnitellut tilat ovat tulevaisuudessa muokattavissa käyttötarkoituksen mukaan ilman suuria toimenpiteitä. Arkkitehtonisena tavoitteena on säilyttää ja palauttaa mahdollisuuksien mukaan rakennuksen arvokasta arkkitehtuuria.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Toiminnalliset ja taloudelliset perustelut

Kaupunginkanslia on arvioinut tarvepäätöksessään hankkeen elinkeinopoliittisten tavoitteiden sekä kokonaistaloudellisuuden näkökulmasta Helsingin kaupungille tarpeelliseksi. Myös rakennetun omaisuuden hallinnan näkökulmasta pääosin tyhjillään olevan rakennuksen liittäminen osaksi jo toimivaa kokonaisuutta on perusteltua. Ratkaisu ei estä pitkän tähtäimen alueen kehittämistä joustavasti valmisteilla olevan asemakaavamuutoksen mukaisesti.

Liite 2 Tarvekuvaus

4 Toiminnan kuvaus, hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Tavoitteena on liittää pääosin tyhjillään ollut entisen Marian sairaalan rakennus 3 osaksi kaupungin startup-keskittymää. Toimintaa tukevat tilojen suunniteltu käyttöjoustavuus ja monikäyttöisyys. 1. kerroksen eteläsiipeen kunnostetaan noin 370 htm²:n tapahtumatila ja loput noin 2 585 htm² ovat työ- ja neuvottelutiloja aputiloinen.

Hankkeen laajuus

Tontin ala	19 402 m ² , määritellään tulevassa kaavassa
Rak.oikeus	määritellään tulevassa kaavassa
Hankkeen bruttoala	3 725 brm ² (ei sis. kylmää ullakkoa n. 1 020m ²)
Vuokranmaksupinta-ala	2 955 htm ²
Hyötyala	2 895 htm ²
Tilavuus (koko rakennus)	15 895 m ³ (sisältää kylmän ullakon)

Laatutaso

Hankkeessa noudatetaan normaalia laatutasoa siten, että valmiiden tilojen tulee olla terveelliset, turvalliset ja toimivat. Rakennus on kolmikerroksinen P1-paloluokan rakennus. Rakennuksessa tehdään vähäisiä tilamuutoksia ja korjauksia siten, että hankkeesta ei aiheudu olennaisia palo- ja pelastusteknisiä muutoksia.

Hankesuunnittelun yhteydessä on teetetty väritutkimukset, joissa erityisesti ala-aulan ja porrashuoneen seinistä löytynyt nykyisistä poikkeavat koristemaalaukset. Niiden restauroiva palauttaminen olisi toivottavaa, mutta entisöinnin kustannuksia ei ole sisällytetty tämän hankkeen kustannusarvioon. Niiden säilymisestä kuitenkin huolehditaan.

Hankkeeseen sisältyvät melko hyväkuntoisen julkisivurappauksen paikkakorjaukset ja ikkunoiden, räystäskourujen, syöksytorvien ja vesipellitysten kunnostukset. Julkisivujen maalaus esitetään toteutettavaksi myöhemmin erillisenä hankkeena yhdessä samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvan rakennus nro 2:n kanssa.

Esteettömyystarkastelu

Hankesuunnittelussa on noudatettu olosuhteiden sallimissa rajoissa Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelmaa. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan muutos- ja korjaustöiden yhteydessä. Rakennuksessa on hissi. Rakennuksen pääsisäänkäynti tulee olemaan rakennuksen 15 vastaiselle pihalle ja esteetön. Esteettömyysselvitys on teknisenä liitteenä.

Piha- ja ympäristösuunnitelman periaatteet

Hankkeeseen ei sisälly ulkotöitä lukuun ottamatta sisään tulotasanteen ja -luiskan uusimista.

Salaojituksen tarve selvitetään Marian startup-alueen kokonaissuunnitelman yhteydessä eikä sen toteuttaminen sisälly tähän hankkeeseen.

Jätehuolto

Maria 3 rakennuksen jätehuolto suunnitellaan osana Marian startup-alueen jätehuollon kokonaissuunnitelmaa. Tarvittaessa järjestetään tilapäinen jätepiste lähelle tapahtumatilaa keittiön ulko-ovea.

Auto- ja pyöräpaikat

Sisäänkäynnin läheisyyteen merkitään yksi liikuntaesteisten pysäköintipaikka. Muuten hankkeesta ei aiheudu muutoksia korttelin yhteisille pysäköintipaikoille. Käyttäjä lisää tarpeen vaatiessa pyörätelineitä.

LVIA-suunnittelu

Sisäilmastoluokituksen mukainen sisäilmastoluokka on S2 ja se toteutetaan kanaviston osalta puhtausluokkaa P1 noudattaen. Rakennukseen suunnitellaan koneellinen tulo-poistoilmanvaihto lämmöntalteenotolla varustettuna, joka riittävydeltään vastaa vähintään Ympäristöministeriön asetuksen vaatimuksia. Ilmanjaolla tavoitellaan tasalaatuista ja riittävää huoneilmaa kaikissa tiloissa. Uudet lämpöeristetyt ilmanvaihtokoneet asennetaan kylmälle ullakolle. Erillistä konehuonetta ei rakenneta.

Rakennuksen lämmitysjärjestelmä lämmönsiirtimiä lukuun ottamatta säilytetään pääosin ennallaan.

Kaikki vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Tavoitteena on, että rakennuksen vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan sellaiseen kuntoon, että ne saavuttavat maksimikäyttöikänsä eivätkä esimerkiksi viemäroinnit aiheuta rakenteisiin kohdistuvaa vuotovaaraa.

Kiinteistöön rakennetaan tarvittava automatiikka alakeskuksineen sähkön erillispisteitä sekä ilmanvaihtokoneita ja erillispuhaltimia varten.

Rakennuksen nykyinen ilmanvaihtojärjestelmä sekä vesi- ja viemärijärjestelmät puretaan kokonaisuudessaan. Lisäksi jäljellä oleva sairaalatekniikka puretaan kaikista kerroksista.

Sähkösuunnittelu

Rakennuksen sähkö- ja telejärjestelmät uusitaan peruskorjauksen yhteydessä päätelaitteiden ja ryhmäjakelun osalta kokonaisuudessaan. Pääjakelun pääkeskus ja jakokeskusten nousujohdot käytetään hyväksi.

Vanhaan sairaala-alueen varavoimaan liittyvä rakennuksen pääkeskus säilytetään käytössä mahdollista myöhempää käyttöä varten. Kerrosten varavoimaverkostot puretaan.

Valaistusjärjestelmät uusitaan pääosaltaan tyyliin sopivia valaisinmalleja käyttäen toimistokäytön tarpeiden mukaisiksi. Vanhoja valaisimia kunnostetaan käytävien osalla.

Rakennus varustetaan määräysten mukaisella turvalaistusjärjestelmällä. Ulkovaistus keskittyy pääasiassa rakennuksen pääsisäänkäynnin edustaan sekä sisäänkäyntien valaistukseen. Muu ulkovaistus on yhteydessä alueen valaistukseen eikä sisälly tähän hankkeeseen.

Rakennuksen tele- ja tiedonsiirtojärjestelmät uusitaan sisäverkkojen osalta kokonaisuudessaan. Tietojärjestelmät liitetään osaksi startup-keskittymän olemassa olevaa verkkoa.

Turvajärjestelmien (kamera-, kulunvalvonta-, murtoilmoitusjärjestelmät) laajuus kattaa sisäänkäynnit ja yhteiset/yleiset tilat. Vuokralaisten mahdolliset turvajärjestelmät eivät sisälly hankintaan.

Palotekninen suunnittelu

Tarvittavat muutokset käyttötavan muutoksessa tehdään Rak Mk E1:n mukaisesti huomioiden, että rakennus on olemassa oleva ja sillä on rakennushistoriallista arvoa.

Rakennus on ollut sairaalakäytössä turvallisuusvaatimuksilta ja henkilöriskiltään vaativammassa käytössä kuin tulevassa käytössä. Paloteknisen suunnittelun osalta olennaiset parannukset ovat poistumisturvallisuuden osalta porrashuoneiden savunpoiston parantaminen alatasanteilta laukaistavilla savunpoistoikkunoilla ja pääporrashuoneen varustaminen koneellisella savunpoistolla. Lisäksi ensimmäisen kerroksen tapahtumatilän keittiön kohdalle lisätään ovi (1000 mm) poistumisturvallisuuden parantamiseksi, jotta henkilömäärä voi olla enintään 240.

Olemassa olevia oviaukkoja ei ole tarvetta leventää nykymääräysten mukaisiksi. Rakennus varustetaan automaattisella paloilmoinnilla.

Rakennus varustetaan alkusammutuskalustolla paloteknisen suunnitelman mukaisesti. Kellaritiloissa ei tehdä muutoksia paloteknisessä mielessä. Ullakko osastoidaan max 400 m² osiin (EI15). Ilmanvaihtokoneet, jotka palvelevat useampaa kuin yhtä osastoa osastoidaan.

Vanhojen rakenteiden palokestosta ei ole täyttä varmuutta, mutta rakennus voidaan katsoa nykymääräysten mukaan vastaavan lähinnä P1-luokan rakennusta.

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tavoitteena on parantaa tilojen monikäyttöisyyttä ja selkeyttä. Olosuhteisiin liittyviä erityisvaatimuksia ei ole.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Käyttöikä ja elinkaaritavoitteet

Hankkeesta ei aiheudu muutoksia rakennuksen käyttöikätaivoitteisiin, joiksi arvioidaan:

- kantavat rakenteet >50 vuotta
- muut rakennusosat >50 vuotta
- talotekniikan käyttöikätaivoitteet 10 - 50 vuotta järjestelmästä riippuen

Suunnittelussa pyritään siihen, että rakennus voidaan pitää käyttökunnossa normaalilla ylläpidolla ja pintoja korjaamalla sekä uusimalla rakennusosia ja -järjestelmiä käyttöikätaivoitteiden mukaisesti.

Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan Helsingin kaupungin matalaenergiarakentamisohjeet. Energiatohokkuutta parantavat ikkunoiden ja ulko-ovien kunnostus, alapohjan uusiminen, ikkunaliittymien tiivistäminen sekä uudet, lämmön talteenotolla varustetut ilmanvaihtokoneet.

Päästöluokitellut uudet pintamateriaalit ovat luokkaa M1. Sisäilmastotavoitteena ovat sisäilmastoluokituksen 2008 luokan S2 mukaiset olosuhteet (pois lukien lämpötilan hallinta). Kesäajan huonelämpötilat on suunniteltu pidettäväksi tavoitearvoissa mahdollisuuksien mukaan sälekaihtimilla ja yötuuletuksella.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Rakennus 3 on ollut sairaalatoiminnan poistumisen jälkeen vähäisessä käytössä. Muutostöillä parannetaan rakennuksen monikäyttöisyyttä poistamalla kevyitä väliseiniä ja selkeytetään tilajärjestelyitä.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Voittoa tavoittelematon StartUp Maria Oy:n perustettiin vuonna 2016 edistämään Marian sairaala-alueella 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 -alueen kehittämistä Pohjois-Euroopan suurimmaksi kasvuyrityskampukseksi jatketaan ja koko kaupunkia kehitetään alustana kokeiluille ja uutta luovalle elinkeinotoiminnalle.

Hankkeen riskit

Työmaa on osa laajempaa käytössä olevaa kokonaisuutta. Tämä otetaan huomioon liikennejärjestelyissä, henkilöiden perehdyttämisessä sekä työmaan rajauksessa ja merkitsemisessä siten, että työmaa voidaan ohittaa helposti ja turvallisesti. Työmaan

sisäisessä liikenteessä ja suunnittelussa otetaan huomioon ympäristö ja työmaan ahtaus siten, että sisäisessä liikenteessä ja siirroissa noudatetaan erityistä varovaisuutta ja käytetään sovittuja siirto- ja kulkureittejä.

Alapohjan valuasfaltti ja puuttuvat kosteussulut muodostavat terveysriskin, joka poistetaan uusimalla suurin osa alapohjasta.

Betonisten välipohjien ontelot on kuvattu, ja niissä on muottilauoitus ja muuta rakennusjätettä. Kaikkien välipohjaonteloiden avaamisen ja puhdistamisen umpeen levyttämisen lisäkustannus olisi noin 600.000 euroa, joten hankesuunnitelmassa on kustannuksiin laskettu mukaan em. toimenpide vain märkätilojen kohdalle ja muilla alueilla välipohjarakenteiden kapselointi. Kosteusvaurioriskiä vähennetään keskittämällä märkätilat ja vesipisteet.

Hankkeen riskejä ja niihin varautumista käsitellään tarkemmin Havat-analyysilomakkeessa, joka on teknisenä liitteenä.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäiskustannus on Kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelun arvion mukaan arvonlisäverottomana 6 900 000 euroa, kustannustasossa 1/2018 RI 101,9, THI 180,8.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Vuokrakustannukset ovat kuukaudessa noin 67 197 euroa ja vuodessa noin 806 360 euroa hankkeen huoneistoalalle 2 955 htm². Kokonaisvuokra on 22,74 euroa/m²/kk, joka koostuu 19,46 euron/m²/kk pääomavuokrasta sekä 3,28 euron/m²/kk ylläpitovuokrasta. Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen ja se tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

Ylläpitovuokra kattaa hoitomenot ja kiinteistön käyttötalouden lukuun ottamatta käyttäjän sähköä.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Arvioidut toiminnan käynnistämiskustannukset elinkeino-osastolle ovat noin 25 000 €.

Irtokalustehankinnoista ja muista vastaavista käynnistämiskustannuksista vastaavat edelleenvuokraaja StartUp Maria Oy sekä ulkopuoliset loppukäyttäjät eli startup-toimijat.

11 Hankkeen aikataulu

Hankesuunnittelu	11/2017-3/2018
Toteutussuunnittelu	4/2018-
Erillispurkujen käynnistys	4/2018
Toteutus	6/2018-3/2019

Liite 6 Aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

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

13 Väistötilat

Nykyisille vuokralaisille osoitetaan vastaavat tilat StartUp Maria Oy:n vuokraamisesta muista rakennuksista.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelu. Toteutusmuotona on projektinjohtourakka. Rakennus jää kaupungin suoraan omistukseen. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitopalvelu.

Maria Start up rakennus 3 , peruskorjaus

SUUNNITTELUYÖRYHMÄ 12.3.2018

Tilaaja	Elimäenkatu 5, 00510 Helsinki		
Reetta Amper	Projektinjontaja, HS-vaihe	Helsingin kaupunki, Kymp, Rya, Roha	reetta.amper@hel.fi
Mika Heimala	Projektinjontaja, toteutus	Helsingin kaupunki, Kymp, Rya, Rake	mika.heimala@hel.fi
Jari Hooli	Tate-rakennuttaja	Helsingin kaupunki, Kymp, Rya, Rake	jari.hooli@hel.fi
Marko Nielikäinen	Tekninen isännöitsijä	Helsingin kaupunki, Kymp, Rya, Rake	marko.nielikainen@hel.fi
Jari Pere	Sisäilma-asiantuntija	Helsingin kaupunki, Kymp, Rya, Roha	jari.pere@hel.fi
Rakennuttajakonsultti	Panuntie 4, 00610 Helsinki		
Mika Tulonen	Rakennuttajakonsultti	Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy	mika.tulonen@valvontakonsultit.fi
Käyttäjän edustaja	Pohjoisesplanadi 11-13, 00099 Helsinki		
Gunnar Suikki	Projektipäällikkö, StartUp Maria	Helsingin kaupunki, Kaupunginkanslia	gunnar.suikki@hel.fi
Pää- ja arkkitehtisuunnittelu	Kalevankatu 31, 00100 Helsinki		
Arto Harjunpää	Pääsuunnittelija	Arkkitehdit NRT Oy	arto.harjunpaa@n-r-t.fi
Esa Hotanen	Arkkitehti	Arkkitehdit NRT Oy	esa.hotanen@n-r-t.fi
Rakennesuunnittelu	Niityläntie 5 , 00620 HELSINKI		
Jukka Laakkonen	Rakennesuunnittelija	Expecon Oy	jukka.laakkonen@expecon.fi
Julkisivujen kuntotutkimukset ja korjaussuunnittelu	Pakkalankuja 6 A, 01510 Vantaa		
Juha Hartikka	Rakennesuunnittelija	Frontago Oy	juha.hartikka@frontago.fi
Kalevi Hömppi	Rakennesuunnittelija	Frontago Oy	kalevi.homppi@frontago.fi
LVI-suunnittelu	Malminkaari 23 A, 00700 Helsinki		
Eveliina Junkkari	LVI-suunnittelija	Insinööritoimisto Äyräväinen Oy	eveliina.junkkari@ayravainen.fi
Esa Vehmaan-Kreula	LVI-suunnittelija	Insinööritoimisto Äyräväinen Oy	esa.vehmaan-kreula@ayravainen.fi
Sähkösuunnittelu	Pukinmäenaukio 2, 6.krs., 00720 Helsinki		
Kalevi Hämäläinen	Sähkösuunnittelija	Insinööritoimisto Stacon Oy	kalevi.hamalainen@stacon.fi
Palotekninen suunnittelu	Sinimäentie 10 A, 02630 Espoo		
Sami Hämäläinen	Paloässäät Oy	Paloässäät Oy	sami.hamalainen@paloassat.fi
Mikael Siitonen	Paloässäät Oy	Paloässäät Oy	mikael.siitonen@paloassat.fi
Kuntotutkimukset	Kymliinnantie 6, 48600 Kotka		
Teemu Pirinen		Sitowise Oy	teemu.pirinen@sitowise.com
Kustannuslaskenta	Niitunniskantie 18 A 1 b, 20320 Turku		
Mika Lähteenmäki		NL - Rakennuslaskenta Oy	mika.lahteenmaki@nl-rakennuslaskenta.fi
Severi Narvia		NL - Rakennuslaskenta Oy	severi.narvia@nl-rakennuslaskenta.fi

Kaupunkiympäristön toimiala
Jarmo Raveala
PL 2213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Marja-Leena Rinkineva
6.9.2017
TARVEKUVAUS
Marian entisen sairaala-alueen talo 3

Marian entisen sairaala- alueen rakennus 3

Tarvekuvaus

1. Perustelut hankkeelle

Kasvuyrittäjyydellä on huomattava merkitys Helsingin ja koko Suomen kilpailukyvyllä. Työ- ja elinkeinoministeriön kasvuyrityskatsauksen mukaan kasvuyritykset vastaavat merkittävältä osin uusien työpaikkojen luomisesta ja jalostusarvon lisäyksestä. Niillä on myös merkittävä rooli ulkomaisten investointien ja osajien houkuttelussa, innovaatioiden ja tutkimustulosten kaupallistamisessa sekä perinteisten elinkeinoalojen uudistumisessa.

Helsingillä on tällä hetkellä hyvä, nopeasti kehittyvä kasvuyritysekosysteemi, positiivinen startup-imago ja merkittävää kasvupotentiaalia nopeasti kansainvälistyvien yritysten sijaintipaikkana. Kilpailu muun Euroopan sekä Yhdysvaltain ja Aasian kaupunkien kanssa on kuitenkin äärimmäisen kovaa.

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 sairaalan rakennuksiin 2 ja 15 (yhteispinta-ala 9 600 m²). Tilakeskus on vuokrannut käytössä olevat rakennukset elinkeino-osastolle, joka vuokraa niitä edelleen tiloja hallinnoivalle Startup Maria -yhtiölle.

Kaupunginhallituksen esityksessä Helsingin kaupunkistrategiaksi valtuustokaudelle 2017–2021 Helsingin tavoitteena on olla Euroopan kiehtovimpia sijaintipaikkoja uutta luovalle startup-toiminnalle. Lisäksi Maria 01 -alueen kehittämistä Pohjois-Euroopan suurimmaksi kasvuyrityskampukseksi jatketaan ja koko kaupunkia kehitetään alustana kokeiluille ja uutta luovalle elinkeinotoiminnalle.

6.9.2017

TARVEKUVAUS

2. Toiminnan kuvaus

Toiminta tällä hetkellä

Kaupunginhallitus päätti kasvuyrittäjyydelle edellytyksiä luovan Startup Maria -nimisen osakeyhtiön perustamisesta 21.3.2016 (§ 45). Maria 01 -keskittymä aloitti virallisesti toimintansa elokuussa 2016, ja se on jo osoittautunut erittäin merkittäväksi kasvuyrittäjyyttä edistäväksi hankkeeksi. Kesäkuussa 2017 keskittymän ensimmäisen vaiheen käyttöönoton valmistuttua on tiloissa lähes sata kasvuyritystä, 580 työssäkäyvää sekä 10 pääomasijoittajaa ja kiihdyttämötoimijaa. Pääomasijoittajat hallitsevat yhteensä noin 340 miljoonan euron rahastoja, mikä vastaa yli kolmannesta kaikesta Suomessa olevasta alkuvaiheen yksityisestä kasvuyritysrahoituksesta. Lisäksi keskittymässä on järjestetty kymmeniä tapahtumia, ja se toimii koko helsinkiläisen kasvuyritysekosysteemin ytimenä.

Maria 01 -konseptin ytimessä on:

- Parhaidenosaajienjastartup-yritystenkokoaminen
- Parhaankasvuypäristöntarjoaminen
- Vahvayhteisöllisyysjaverataistuki

Keskittymän tilatarjontaan on kohdistunut ennakoituakin suurempi kysyntä, ja uusia tiloja on otettu käyttöön huomattavasti 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 tiloihin T&K-toimintojaan, on jouduttu ohjaamaan kokonaan toisaalle.

Jo käytössä olevien tilojen täydentämiseksi kansliapäällikkö on hyväksynyt rakennuksen 5 tarveselvityksen 22.6.2017 (§ 44). Marian rakennus 5 tarjoaa mahdollisuuden laajentaa Maria 01 -toimintaa sekä tarjota tiloja uusille kasvuyrityksille. Erityisesti pyrkimyksenä on keskittää rakennukseen suomalaiselle ja helsinkiläiselle kasvuyrittäjyydelle keskeisen pelialan yrityksiä ja synnyttää suomalaiselle pelialalle sen tarvitsema keskittymä. Rakennuksen 5 käyttöönoton ohella on tarpeen vastata paremmin myös muiden kasvuyritysten sekä kaupungin kasvuyrityspalveluiden toimitilarpeeseen.

Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen

Marian rakennus 3 tarjoaa mahdollisuuden laajentaa Maria 01 -keskittymän toimintaa sekä tarjota tiloja uusille kasvuyrityksille. Rakennus vuokrataan kaupunginkanslian elinkeino-osastolle. Elinkeino-osasto keskittää tiloihin nykyiset YritysHelsingin kasvuyrityspalvelut ja luopuu samalla Ensimmäisellä linjalla sijaitsevasta, sijainniltaan epätarkoituksenmukaiseksi osoittautuneesta Yrityslinnasta (2960 m², 19,7 eur/m²/kk). Toiminnan siirtyminen Marian alueelle tarjoaa lisäksi merkittäviä synergiaetuja kasvuyritysten palveluiden järjestämisessä.

Kaupungin omien toimintojen lisäksi tiloihin haetaan kasvuyritysekosysteemin ja kampuskehittämisen 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 yrityskehittämöitä ja pääomasijoittajia. Toimijat sijoittuvat rakennukseen lähtökohtaisesti markkinaehtoisella vuokralla.

Kaupunginkanslian elinkeino-osasto on yhdessä kaupunkiympäristötoimialan ja kaupunginkanslian taloussuunnitteluosaston kanssa käynnistänyt esisuunnittelun, jonka tavoitteena on kehittää koko entisestä Marian sairaalan alueesta kasvu- ja teknologiayrityskampus sekä Pohjois-Euroopan suurin ja kansainvälisesti merkittävä

6.9.2017

TARVEKUVAUS

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

3. Kustannukset

Arvio Marian entisen sairaala-alueen rakennuksen 3 korjaus- ja muutostöiden kokonaiskustannuksista on noin 6 miljoonaa euroa.

MARIA STARTUP RAK3, tilat
kerroksittain ryhmiteltynä

Arkkitehdit **NRT**

12.3.2018

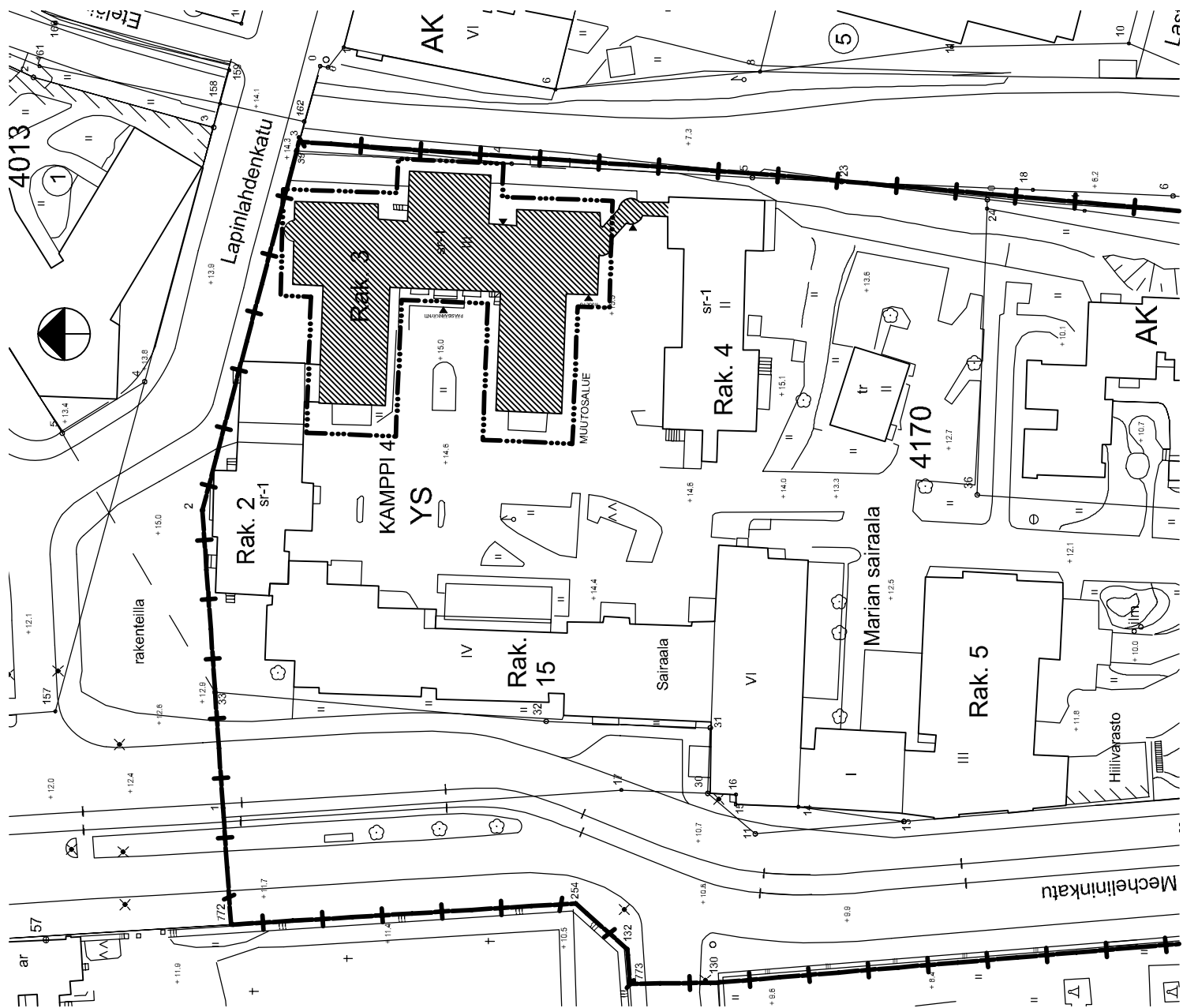
1.krs		
Tilatyyppi	Määrä	Ala
TAPAHTUMATILA	1	230,1
Keittiö (tapahtumatila)	1	13,2
Keittiön WC	1	1,5
Tuolivarasto	1	9,0
Käytävä	1	7,0
WC/N	1	15,4
WC/M	1	14,7
WC/Inva	1	4,4
Aula/ Lämpö	1	69,4
TEKN. tila	2	1,6
Varasto	2	5,4
(yht. 371,7)		
Jaettu työtila	1	219,3
Työtila / kokous	6	95,5
Neuvottelu / kokoushuone	4	28,8
Porrashuoneet /Käytävä	6	135,7
Taukotila	1	40,9
Saniteettitilat (WC+ suihku)	2	31,8
Saniteettitilat (WC inva)	1	4,1
Keittiö / Taukokeittiöt	1	8,5
Varasto	6	21,4
Siivoustila	1	11,8
TEKN. tila	3	10,0
	44	979,5

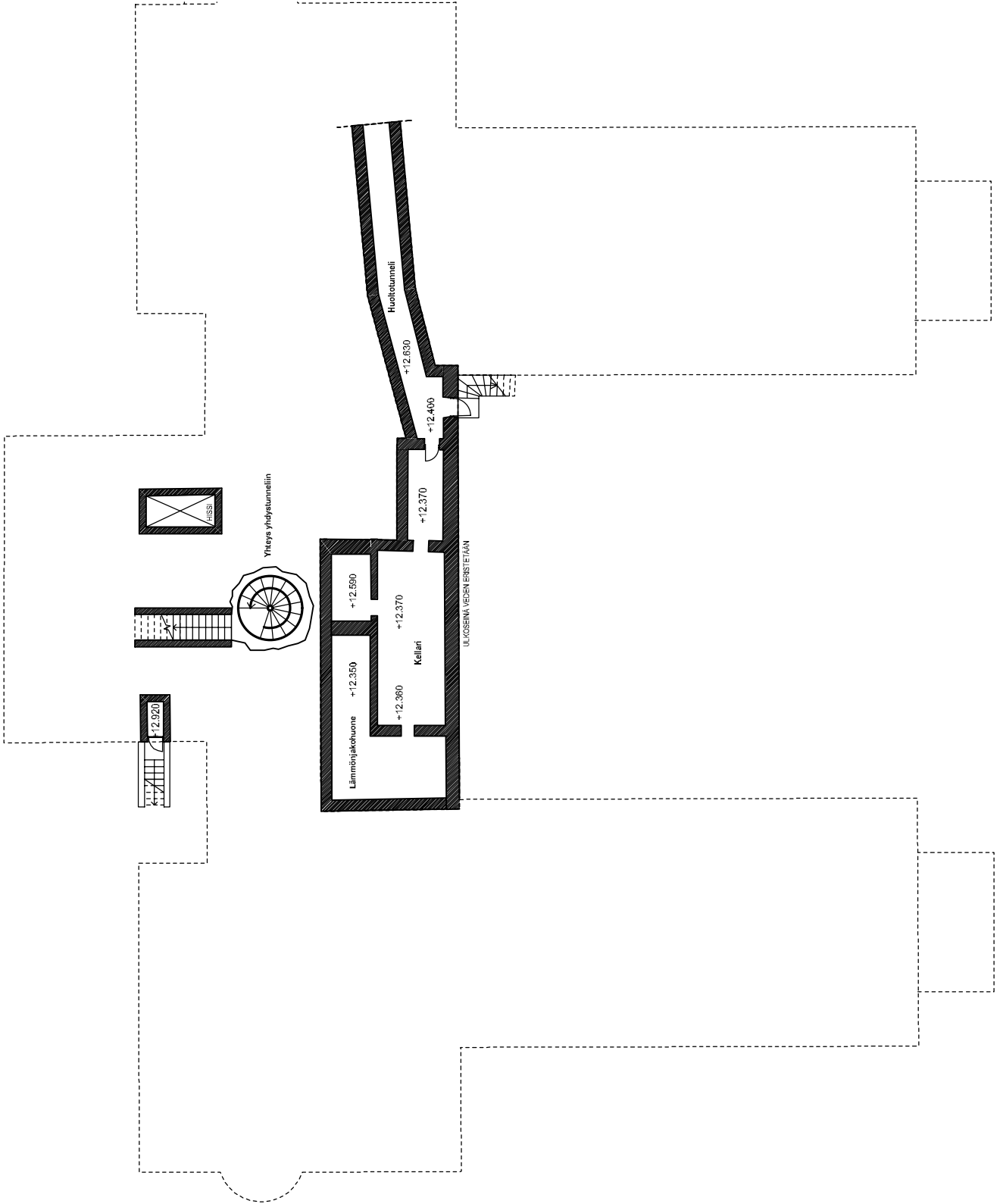
2.krs		
Tilatyyppi	Määrä	Ala
Jaettu työtila	2	438,5
Työtila / kokous	10	161,2
Neuvottelu / kokoushuone	7	53,7
Porrashuoneet /Käytävä	3	103,4
Taukotila	3	89,5
Saniteettitilat (WC+ suihku)	5	64,3
Saniteettitilat (WC inva)	2	8,9
Keittiö / Taukokeittiöt	2	16,8
Varasto	2	3,2
Siivoustila	1	7,3
TEKN. tila	6	14,4
	43	961,2

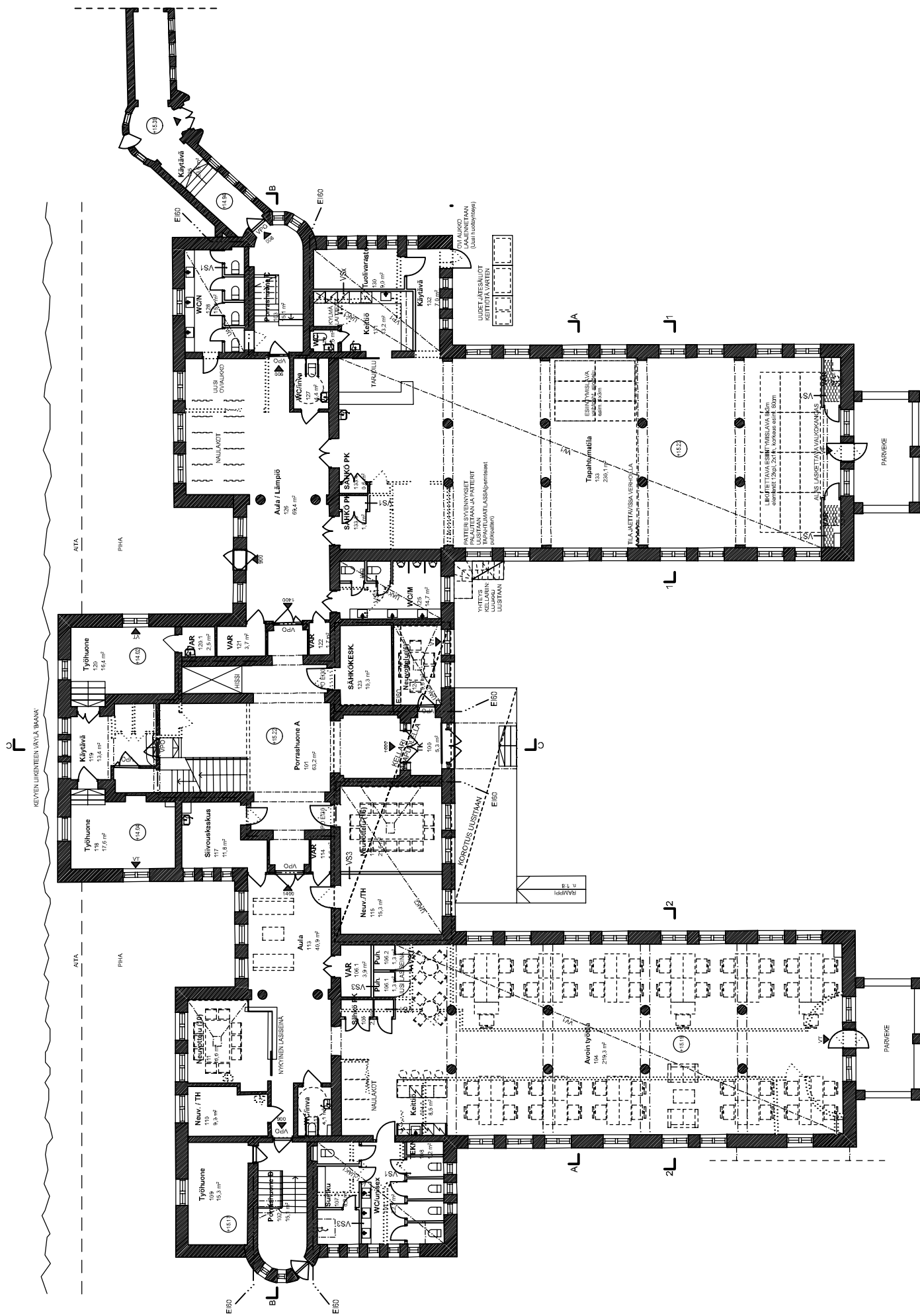
3.krs		
Tilatyyppe	Määrä	Ala
Jaettu työtila	2	123,4
Työtila / kokous	24	397,2
Neuvottelu / kokoushuone	3	60,4
Aula	2	62,7
Porrashuoneet /Käytävä	5	197,7
Taukotila	1	4,3
Saniteettitilat (WC+ suihku)	5	57,8
Saniteettitilat (WC inva)	1	5,3
Keittiö / Taukokeittiöt	2	17,6
Varasto	3	8,6
Siivoustila	1	5,6
TEKN. tila	7	13,7
	56	954,3

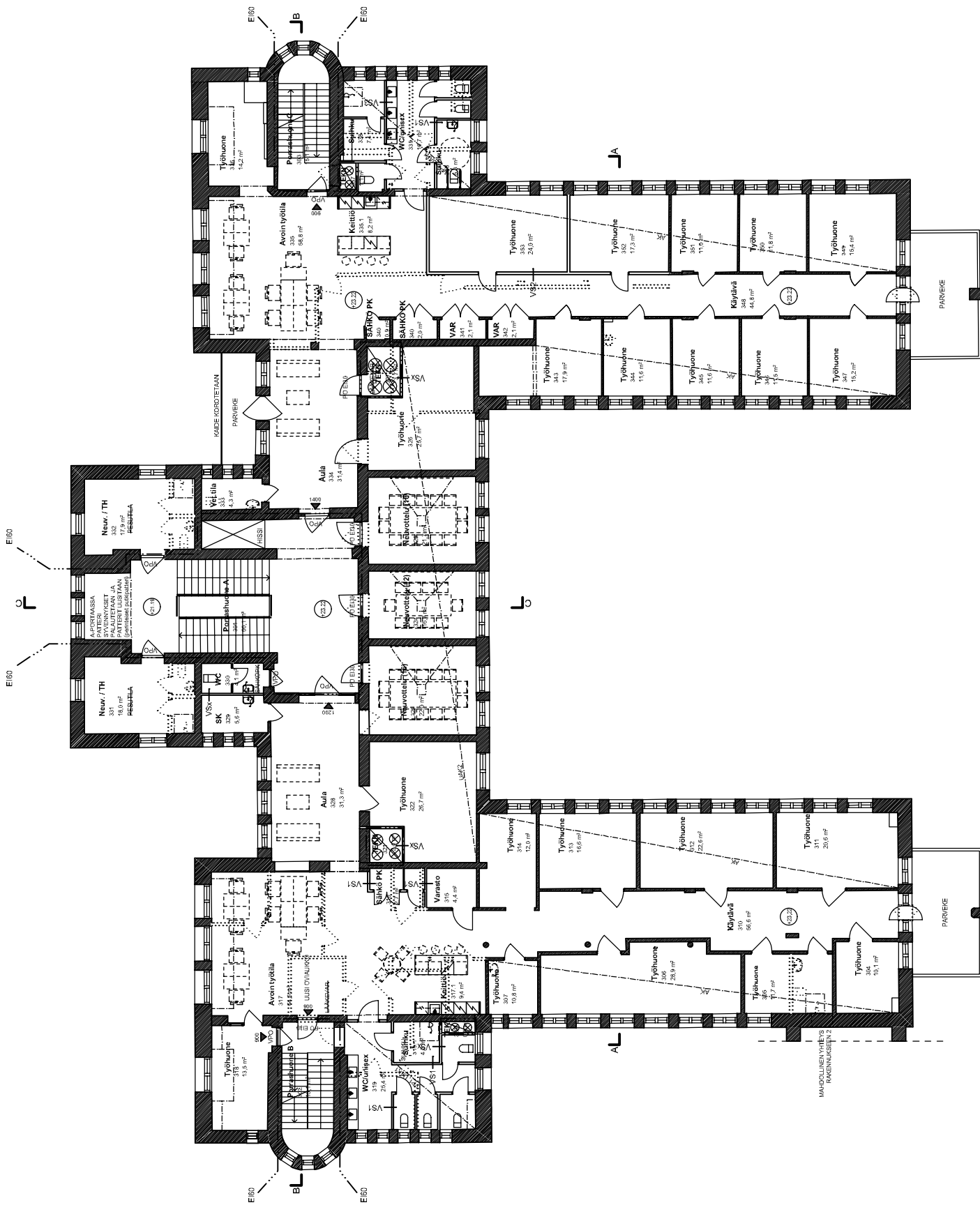
yht. **2895,0**

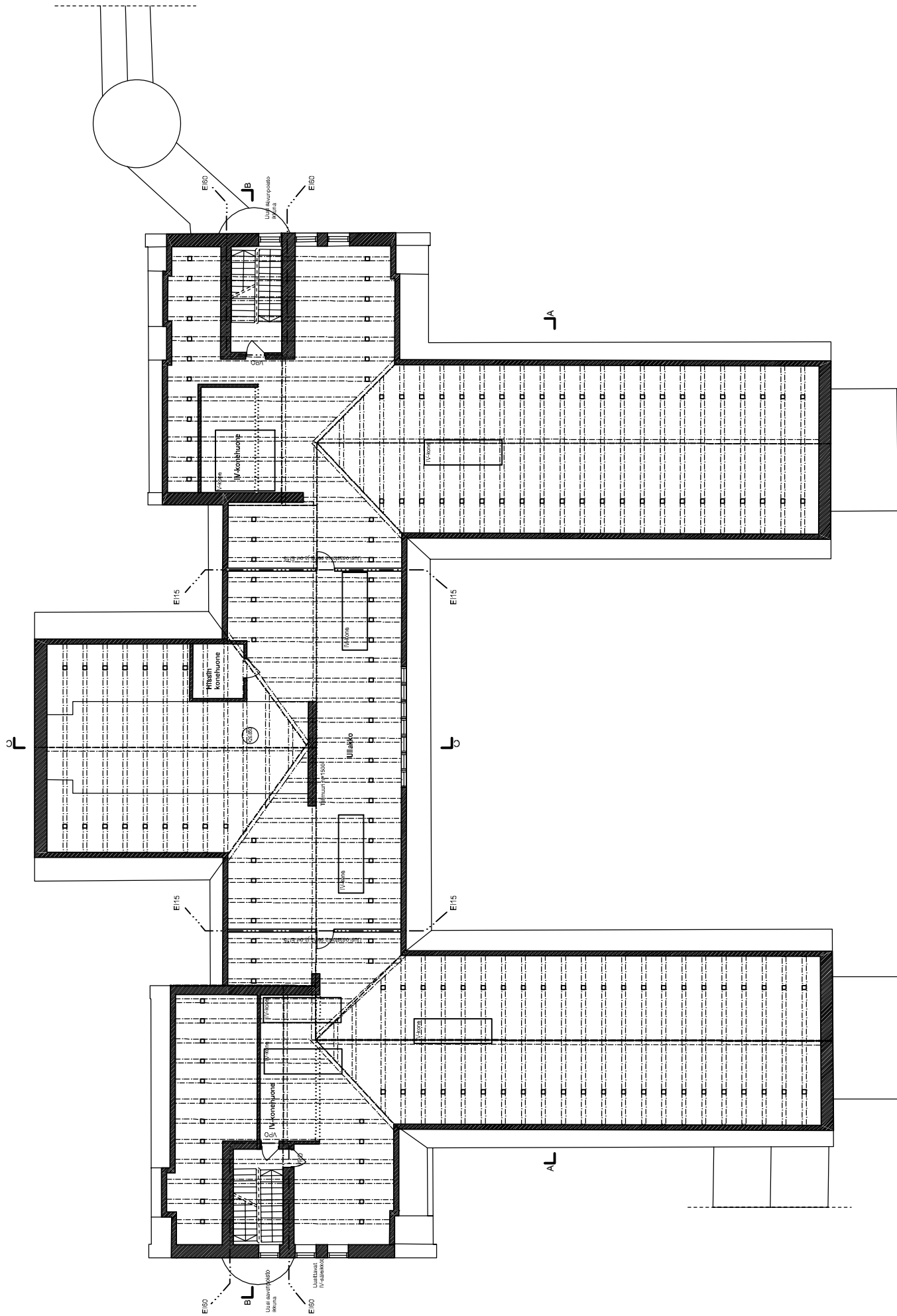
Aluevalaistusjärjestelmä						x			
Julkisivuvalaistusjärjestelmä								x	
Esitysvaistusjärjestelmä		x							Tapahtumatilan valaistus/ liityntävaraukset
Rakennuksen sähkölämmitysjärj.									
Lattialämmitykset		x							Sosiaaliloissa kuivaavat
Putkistojen saattolämmitys		x							LV-tekniikan vaatiessa
Sulanapitojärjestelmät		x							Syöksytortet ja kourut
Turvavalaistusjärjestelmät									
Poistumisreitti- ja turvavalaistusjärj.	15	x							
Hätävalaistusjärjestelmä								x	
Tietotekniset järjestelmät									
Antennijärjestelmä	10						x		Tellu, suppea
Yleiskaapelointijärjestelmä	5 -10.	x							CAT 6A U/FTP
Puhelinjärjestelmä									Langaton
Pikapuhelinjärjestelmä	0						x		Sailaalajärjestelmä
Tilakohtaiset kuva- ja äänijärj.									
AV-järjestelmä		x							Kokoustiloissa kaapelointivaraukset
Esitysäänentoistojärj. (näyttämöt)		x							Sähkö- ja tietoverkkoliitynnät tapahtumatilassa
Kuvanesitysjärjestelmä		x							Sähkö- ja tietoverkkoliitynnät tapahtumatilassa
Kuuloa avustavat järjestelmät		x							Tapahtumatilan järjestelmät
Merkintä- ja kutsujärjestelmät									
Ajannäyttäjärjestelmä						x			
Varattuvalojärjestelmä	5						x	x	Vanha sairaalajärjestelmä, uutta ei tarvita
Sisäänpyyntöjärjestelmä	5						x	x	Vanha sairaalajärjestelmä, uutta ei tarvita
Kutsujärjestelmä (hoitaja)	5						x	x	Vanha sairaalajärjestelmä, uutta ei tarvita
Vuoronumerojärjestelmä	5						x	x	Vanha sairaalajärjestelmä, uutta ei tarvita
Tiedotus- ja näyttöjärjestelmät									
Informaatiopalvelujärjestelmä								x	
Opastevalojärjestelmä								x	
Äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmä							x		Vanha sairaalajärjestelmä, uutta ei tarvita
Tilaturvallisuusjärjestelmät									
Sähkölukitusjärjestelmä	10	x					x		Nykyinen puretaan, uusi selvityksen alaisena
Kulunvalvontajärjestelmä	10	x					x		Nykyinen puretaan, uusi selvityksen alaisena
Murtoilmaisinjärjestelmä	10	x					x		Nykyinen puretaan, uusi selvityksen alaisena
Kameravalvontajärjestelmä	5						x		Nykyinen puretaan, uusi selvityksen alaisena
Henkilöturvallisuusjärjestelmä	5						x		Vanha sairaalajärjestelmä
Paloturvallisuusjärjestelmät									
Paloilmoitinjärjestelmä	10						x		Vanha sairaalajärjestelmä, uutta ei tarvita
Palovaroitinjärjestelmä								x	
Savunpoistojärjestelmä	10	x							Kaapeloinnit SU, laitteet RU
Palopeltien ohjaus- ja valvontajärj.	10	x							Kaapeloinnit SU, laitteet IU
Palo-ovien ohjaus- ja valvontajärj.	5	x							Kaapeloinnit SU, laitteet RU
Savusulkujärjestelmä								x	
Äänievakuointijärjestelmä								x	Ei virallista tasoa, ktos kohta äänentoisto - ja kuulutusjärj.
Automaatio- ja mittausjärjestelmät									
Rakennusautomaatiojärjestelmä		x							RaU-hankinnassa, kaapeloinnit SU
Käyttöveden mittausjärjestelmä		x							RaU-hankinnassa, kaapeloinnit SU
Sähköenergian mittausjärjestelmä								x	
Lämmön mittausjärjestelmä		x							RaU-hankinnassa, kaapeloinnit SU

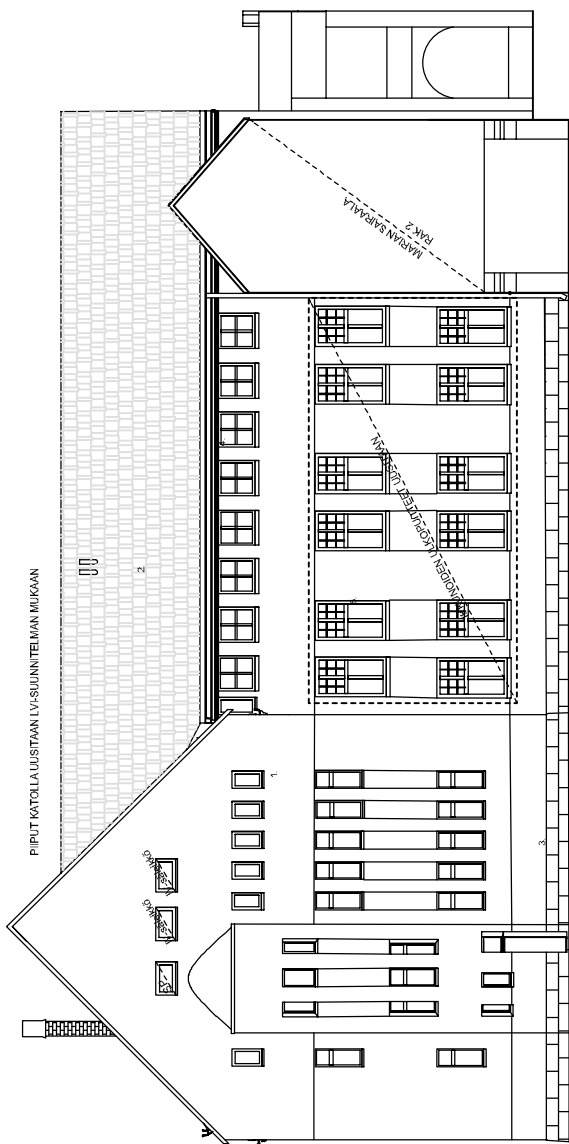






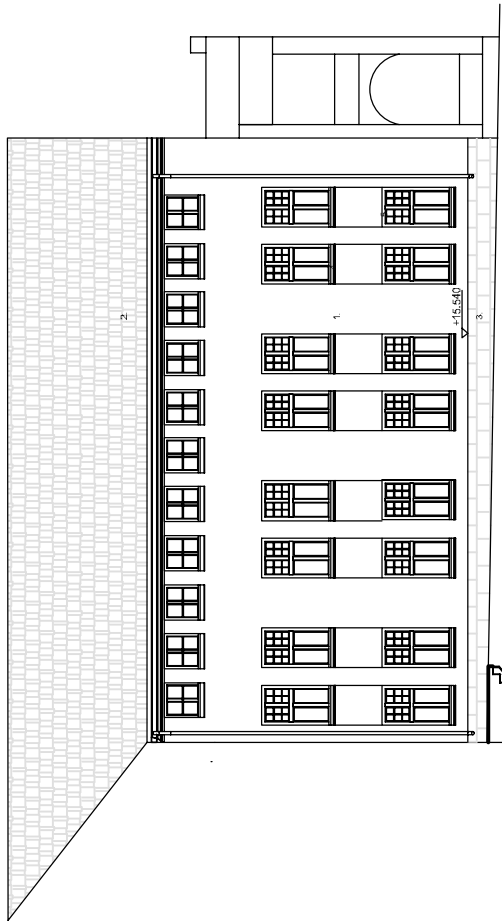






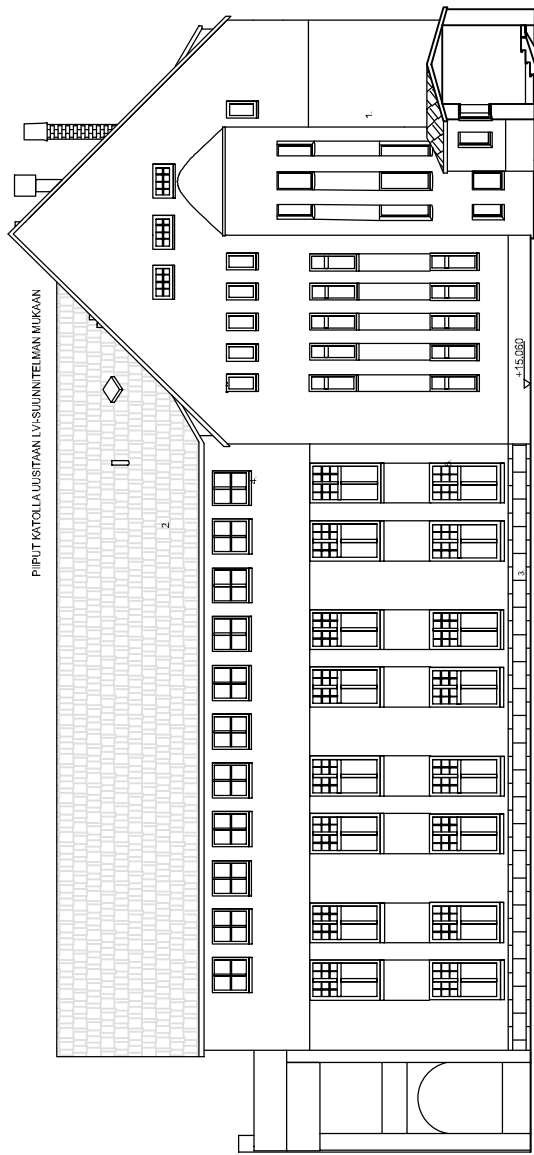
JS POHJOISEN / 1:250

KAIKKI IKKUNAT KORJATAAN JA RAVASTASKOURUT UUSITAIEN



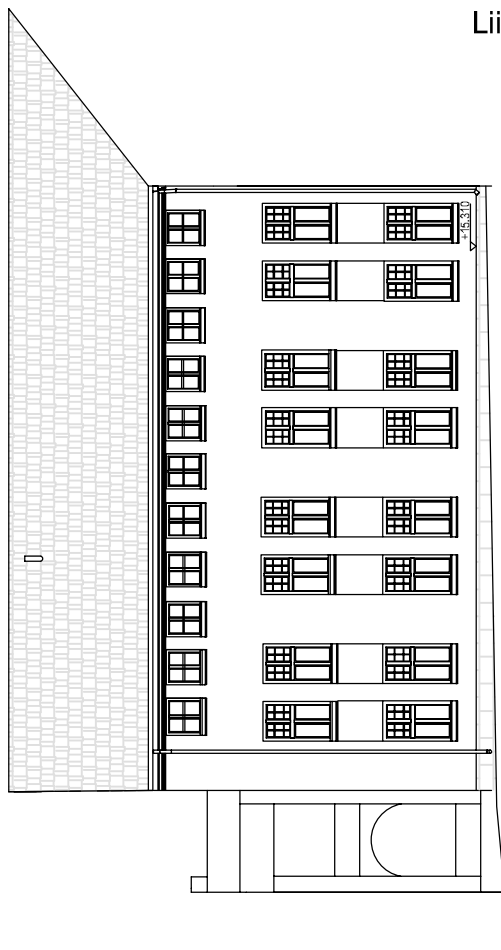
JS SISÄPIHA POHJOISEN / 1:250

KAIKKI IKKUNAT KORJATAAN JA RAVASTASKOURUT UUSITAIEN



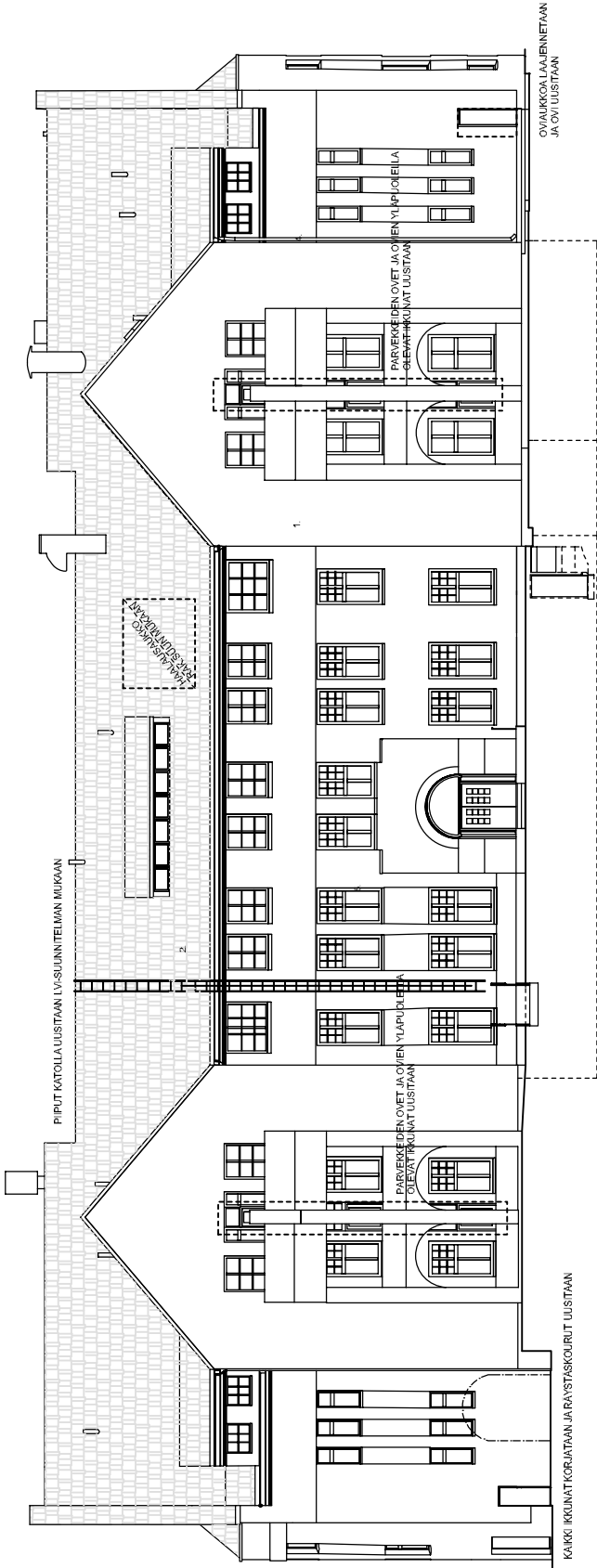
JS ETELÄÄN / 1:250

KAIKKI IKKUNAT KORJATAAN JA RAVASTASKOURUT UUSITAIEN

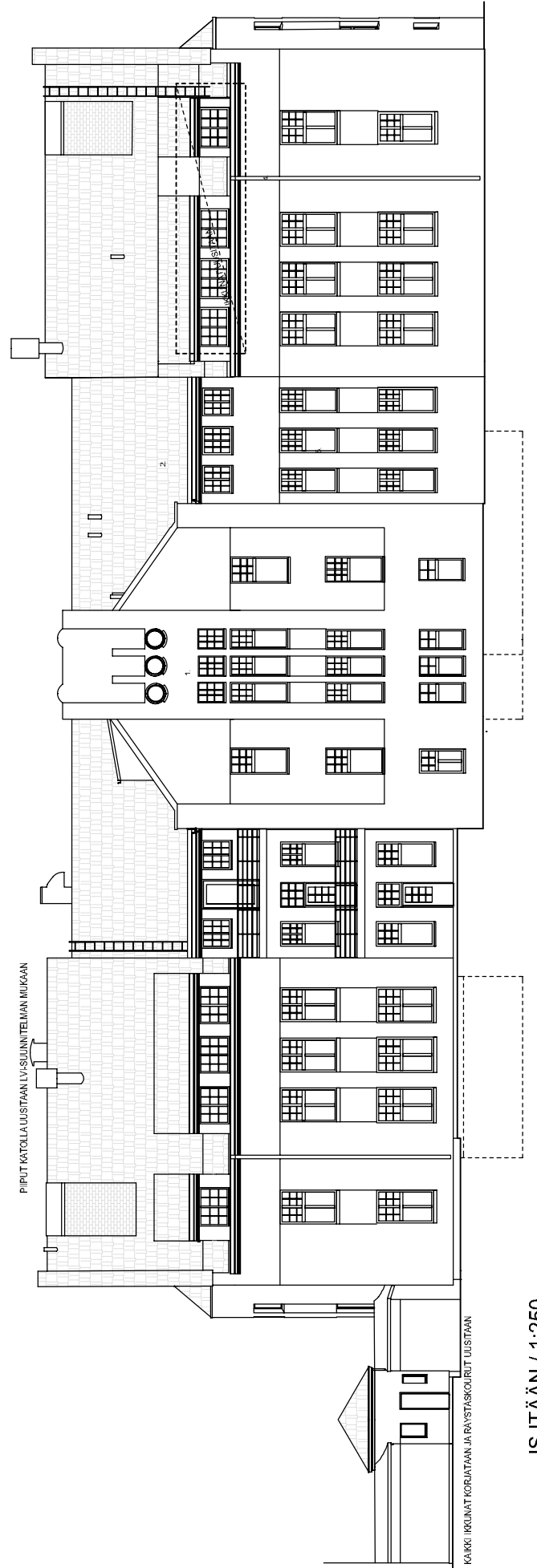


JS SISÄPIHA ETELÄÄN / 1:250

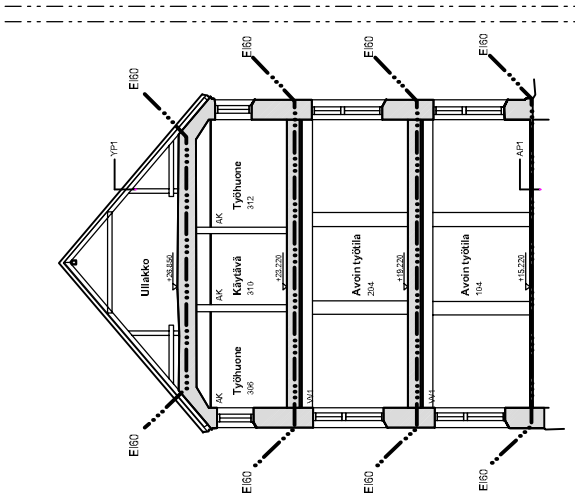
KAIKKI IKKUNAT KORJATAAN JA RAVASTASKOURUT UUSITAIEN



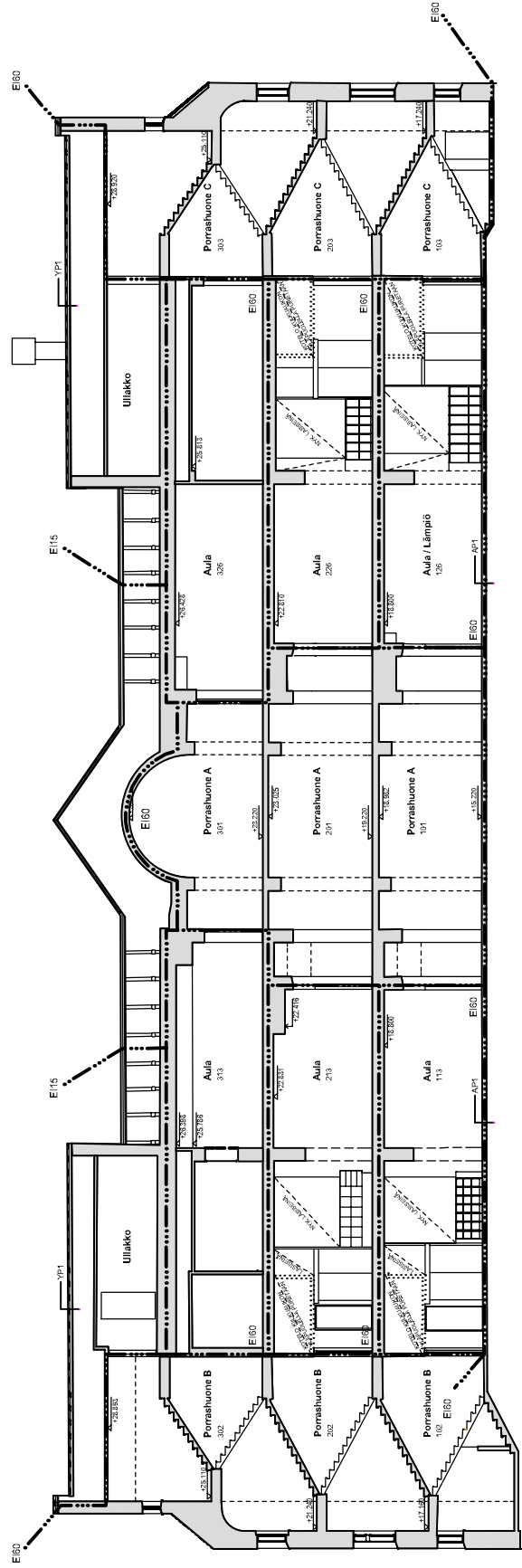
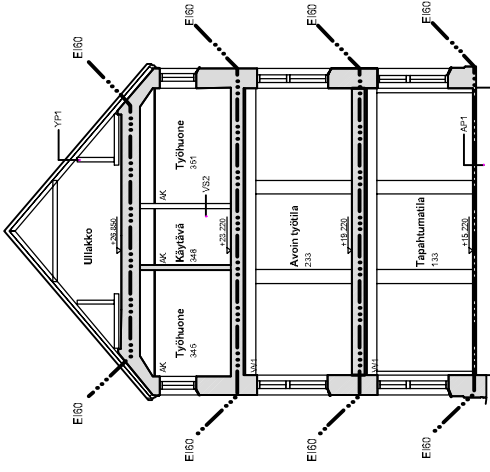
JS LÄNTEEN / 1:250



JS ITÄÄN / 1:250



LEIKKAUS A-A / 1:250



LEIKKAUS B-B / 1:250

