



§ 39

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Maria startup rakennus 3:n hankesuunnitelman hyväksymiseksi

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 brm². 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

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Maria startup rakennus 3, tarveselvitys ja hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



StartUp Maria Oy

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.

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 htm² Marian alueen rakennuksista 2 ja 15. Rakennuksen 5:n noin 2 100 htm²:n muutos- ja korjaustyöt ovat käynnissä. Rakennus 3:n peruskorjaushanke käsittää yhteensä 2 955 htm², josta noin 370 htm² on tapahtumatilaa ja loput noin 2 585 htm² työ- ja neuvottelutiloja aputiloineen.

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 tyhjiällään.

Suunnitelma

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

Urakka-alue käsittää rakennuksen kaikkien kerrosten peruskorjauksen. Kolmen varsinaisen kerroksen ja julkisivujen lisäksi kunnostetaan jonkin verran myös kellaria ja kylmää ullakkoa, joihin sijoitetaan taloteknisiä laitteita. Talotekniikka uusitaan lähes kokonaan. Hankkeen ulkopuo-



lelle 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, ja niissä on muottilaudoitusta 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.

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

Hankkeen laajuus ja kustannusarvio

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.

Rahoitus

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

Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on noin 67 197 euroa/kk 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.

Väistötilat

Väistötilakustannuksia ei ole. Nykyisille vuokralaisille osoitetaan vastaavat tilat Marian startupin muista rakennuksista.



22.03.2018

Asia/4

Aikataulu ja toteutus

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelu. Toteutusmuotona on projektinjohtourakka. Rakennus jää kaupungin suoraan omistukseen. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitopalvelu. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaihe on aloitettu joulukuussa 2017. Hankkeen valmistuminen ja rakennuksen käyttöönotto on tavoitteena maaliskuun 2019 loppuun mennessä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Maria startup rakennus 3, tarveselvitys ja hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Rya