



10.12.2012

Kaj/1

§ 1388

V Elefanttikorttelin K 4 pohjoisosan peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2012-004159 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 9.3.2012 päivätyn Elefanttikorttelin K4 pohjoisosan (Helsingin kaupunginmuseon tilat) peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 858 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 100 000 euroa kustannustasossa 12/2011.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Elefanttikorttelin K4 pohjoisosan hankesuunnitelma
- 2 Esteettömyys selvitys
- 3 Helsingin Leijona Oy, ptk 7/2012
- 4 Helsingin Leijona Oy:n kirje
- 5 Khs 30.11.2009 (1339 §)

Otteet

Ote

Helsingin Leijona

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättänee ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 9.3.2012 päivätyn Elefanttikorttelin K4 pohjoisosan (Helsingin kaupunginmuseon tilat) peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 858 brm² ja että rakentamiskustannusten



enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 100 000 euroa kustannustasossa 12/2011.

Esittelijä

Elefanttikorttelin pohjoisosan hankesuunnitelma

Elefanttikorttelin pohjoisosalla tarkoitetaan osin Aleksanterinkadun, osin Katariinankadun puolelle ulottuvaa korttelin pohjoisosaa Sederholmin talon ympärillä. Elefanttikorttelin pohjoisosan tilat ovat olleet kaupungin hallintotiloja, ja ne tyhjenivät tilakeskuksen muuttaessa Sörnäisiin vuonna 2006.

Tällä hetkellä toimistotilat on vuokrattu väliaikaiseen käyttöön peruskorjauksen alkamiseen saakka, ja Valkoisessa salissa toimii catering-yrittäjä. Nämä tilat korjataan Helsingin kaupunginmuseon näyttely- ja toimistotiloiksi ja ulosvuokrattaviksi liiketiloiksi. Korttelinosan alla sijaitsee myös torikauppiaiden käytössä oleva varastokellari, jolle tulee peruskorjauksen ajaksi osoittaa väistötilat. Elefanttikorttelin K4 eteläosassa sijaitsevan Goviniuksen talon peruskorjaus on valmistunut ja tilat vuokrattu uusiin käyttöihin.

Korttelin pohjoisosaan rakennettavat kaupunginmuseon tilat ja liiketilat ovat rakentamisen toinen vaihe kaupungin omistamien keskustakorttelien käytön monipuolistamisessa. Peruskorjauksen jälkeen korttelin pohjoisosan liiketilat vuokrataan Helsingin Leijona Oy:lle, joka vuokraa tilat edelleen kiinteistökehityssuunnitelman mukaan.

Hankkeen laajuus on 8 472 brm², 6 002 htm². Tämän lisäksi Sederholmin talon kellarin ja 1. kerroksen muutosalueen bruttoala on 386 brm².

Hankesuunnitelma ja siihen liittyvä esteettömyysselvitys ovat liitteinä 1 ja 2.

Yleistä hankkeesta

Elefanttikorttelin pohjoisosan peruskorjauksesta laadittu hankesuunnitelma on tilattu HKR - Rakennuttajalta ja suunnitelma on laadittu yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon ja Helsingin Leijona Oy:n kanssa.

Elefanttikorttelin pohjoisosan korjaus on toinen rakennusvaihe korttelien käytön monipuolistamisessa. Rakennukset peruskorjataan kaupunginmuseon näyttely- ja työtiloiksi sekä ulosvuokrattaviksi liiketiloiksi. Toiminnot noudattavat torikortteleiden kiinteistökehityssuunnitelmaa.



Nykyinen asemakaava nro 8980 on vuodelta 1988. Korttelin nro 4 tontti nro 9 on varustettu YH-merkinnällä, hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, ja korttelialueen rakennukset on suojeltu sr-merkinnällä. Asemakaavan mukaan korttelialueella saadaan ensimmäisen kerroksen tilat ja näihin liittyvät 2. kerroksen tilat varata liiketiloiksi.

Korttelin pohjoisosa koostuu seitsemästä rakennuksesta. Rakennusten talotekniikka uusitaan kokonaan. Julkisivut ja vesikatot korjataan ja Sederholmin ja Valkoisen salin pihat rakennetaan oleskelu- ja tapahtumapihoiksi. Rakennuksista pääosa on esteettömiä uusien hissien ansiosta. Kaupunginmuseon tiloihin rakennetaan uusi tavarahissi ja yleisöhissi. Yleisöhissi palvelee myös Valkoista salia.

Peruskorjauksen jälkeen tilakeskus vuokraa pohjoisosan 1. kerroksen liiketilat ja Valkoisen salin edelleen Helsingin Leijona Oy:lle, joka vuokraa ne yksityisille yrityksille kiinteistökehityssuunnitelman mukaisesti. Pohjoisosan tilat vuokrataan Helsingin kaupunginmuseolle ja Helsingin Leijona Oy:lle. Torikauppiainden varastokellaritilat palautuvat tähän käyttöön peruskorjauksen valmistuttua.

Hankkeen laajuus on 8 472 brm², 6 002 htm². Tämän lisäksi Sederholmin talon kellarin ja 1. kerroksen muutosalueen bruttoala on 386 brm².

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 17 100 000 euroa arvonlisäverottomana hintatasossa 12/2011.

Vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa hankkeen. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio hankkeesta em. kustannusten perusteella on seuraava:

Helsingin kaupunginmuseo

pääomavuokra noin 25,25 euroa/htm²/kk (korko 3 %)

ylläpitovuokra 4,10 euroa/htm²/kk (vuoden 2015 tasossa) eli

yhteensä 29,35 euroa/htm²/kk (takaisinmaksuaika 30 vuotta)

Laskennallisesti kaupunginmuseon tiloja on 3 298 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määritelty 30 vuotta. Siten



kuukausivuokra on noin 96 800 euroa ja vuosivuokra noin 1 161 500 euroa.

Helsingin Leijona Oy

Kaupunginhallituksen 30.11.2009 (1339 §) tekemän päätöksen mukaan Helsingin Leijona Oy:lle vuokrattavien tilojen vuokrat tulee ensi vaiheessa asettaa 0 %:n nettotuottovaatimuksen mukaisiksi silloin, kun ne niihin liittyvine piha-alueineen tulevat edelleen vuokrattaviksi torikortteleiden kiinteistökehityssuunnitelman mukaiseen käyttötarkoitukseen.

pääomavuokra noin 13,09 euroa/htm²/kk (korko 0 %)

ylläpitovuokra 5,30 euroa/htm²/kk (vuoden 2015 tasossa) eli

yhteensä 18,39 euroa/htm²/kk (takaisinmaksuaika 30 vuotta)

Laskennallisesti Helsingin Leijona Oy:lle vuokrattavia liiketiloja on 1 095 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määriteltä 30 vuotta. Siten kuukausivuokra on noin 20 200 euroa ja vuosivuokra noin 242 000 euroa.

Vuokrat määräytyvät kustannuslaskennan pohjalta.

Arvioitu väistötilakustannus

Helsingin kaupunginmuseo ja Helsingin Leijona Oy eivät tarvitse väistötiloja. Kellarissa sijaitseville Helsingin tukkutorille vuokratuille torikauppiaiden noin 400 m²:n varastoille osoitetaan väistötilat, joiden sijainti selvitetään jatkosuunnittelun kuluessa. Väistötiloista ei aiheudu tukkutorille ylimääräisiä kustannuksia.

Hankkeen toteutus

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta. Kiinteistön ylläpidosta vastaa tilakeskus kaupunginmuseon ja Helsingin Leijona Oy:n tilojen osalta erikseen sovitun vastuunjakotaulukon mukaan. Tilakeskus tilaa rakennuttamistehtävät HKR - Rakennuttajalta.

Lausunnot ja kaupunginhallituksen kannanotto

Kaupunginmuseo puoltaa muuten hanketta, mutta esittää talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa selvitettäväksi hankesuunnitelmasta poiketen, että museon tilojen osalta sovellettaisiin pääomavuokran osalta samaa 0 %:n nettotuottotavoitetta kuin Helsingin Leijona Oy:lle vuokrattavien tilojen osalta, nyt esitetyn 3 %:n sijasta. Kaupunginmuseo viittaa talon kulttuurihistorialliseen arvoon ja



statukseen suojelukohteena (Sr) sekä tilojen tavanomaista toimitilaa heikompaan käytettävyyteen ja muunneltavuuteen.

Kaupunginhallitus toteaa 20.12.2004 hyväksymiinsä, 12.1.2009 tarkistettuihin tilahankkeiden käsittelyohjeisiin viitaten, että niissä määritellään kulttuurihistorialliset rakennukset (Sr) kuuluviksi ohjeiden mukaiseen ryhmään ("salkku 3"), jonka tuottotavoitteena pidetään 0-3 %. Tuottotavoitteen alentamiseen 3 %:sta on perustellusti suhtauduttu pidättyvästi. Kaupunginhallitus katsoo kuitenkin, että tässä tapauksessa on kiinteistön ikä, laatu ja toiminnalliset ominaisuudet huomioon ottaen perusteltua soveltaa 1 %:n tuottovaatimusta.

Helsingin Leijona Oy ilmoittaa hyväksyvänsä hankesuunnitelman. Lausunto on liitteenä 3.

Tukkutori ilmoittaa puoltavansa hankesuunnitelmaa ehdolla, ettei sen järjestämälle toritoiminnalle aiheudu hankkeesta lisäkustannuksia.

Aikataulujen päivittäminen

Elefanttikorttelin pohjoisosan hanke on vuosien 2012 - 2016 talonrakennuksen investiohjelmassa vuosina 2014 - 2015 toteutettavana hankkeena.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa huhtikuussa 2014 ja työn valmistua vuoden 2015 lopulla.

Alun perin hanke oli kaupunginhallituksen 30.11.2009 tekemän päätöksen mukaan tarkoitus aloittaa 1.10.2011, mutta hanketta on rahoituksellisista ja tarkoituksenmukaisuussyistä sekä toimintojen sijoittamisen uudelleen arvioinnin vuoksi jouduttu siirtämään hankesuunnitelmassa esitetyn aikataulun mukaiseksi.

Vastaavasti kaupunginmuseon käytössä nyt Sarvikuonon korttelissa olevien tilojen peruskorjaus- ja muutostyöt voidaan aloittaa sitten, kun kaupunginmuseo on päässyt muuttamaan Elefanttikorttelin pohjoisosaan.

Kaupungin kokonaan omistama Helsingin Leijona Oy on kirjeellään kiiruhtanut kaupungin hallintokeskuksen postikeskuksen ja digipainon siirtymistä pois nykyisistä tiloistaan Leijonan korttelissa Katariinankadun varrella, kun siirron piti 31.11.2009 päätetyn aikataulun mukaan toteutua kuluvan vuoden marraskuun alussa. Helsingin Leijona Oy:n kirje on liitteenä 4.

Postikeskukselle ja digipainolle ei kuitenkaan vielä tehdyistä selvityksistä huolimatta ole löytynyt vaihtoehtoja sen paremmin kaupungintalokortteleista kuin lähiseudulta kaupungin omistamista tiloista mm. siksi, että kaupungin uusi keskitetty kirjaamo päätettiin



aiemmista suunnitelmista poiketen sijoittaa Kaupungintalon tiloihin. Koska postikeskuksen ja digipainon toimintojen järjestäminen on kaupungin sujuvan päätöksentekovalmistelun kannalta tärkeää, toiminnallisesti ja tilallisesti hyvien vaihtoehtojen etsimiselle tulee vielä varata aikaa. Helsingin Leijona Oy:n puolesta on hyväksytty muuttunut aikataulu.

Täytäntöönpanopäätös

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy Elefanttikorttelin pohjoisosan kehittämisen hankesuunnitelman, kaupunginhallitus tuleekin täytäntöönpanopäätöksessään vastaavasti kaupunginhallituksen 31.11.2009 (1339 §) tekemää päätöstä tältä osin muuttaen päättämään, että Torikortteleiden kehittämissuunnitelman aikataulu päivitetään seuraavasti:

1

Elefanttikorttelin pohjoisosan peruskorjaus- ja muutostyöt tulee aloittaa keväällä 2014.

2

Kaupunginmuseon käytössä Sarvikuonon korttelissa nyt olevien tilojen peruskorjaus- ja muutostyöt tulee aloittaa Elefanttikorttelin peruskorjaus- ja muutostöiden valmistuttua vuoden 2016 alussa.

3

Postikeskuksen ja digipainon käytössä nyt olevien tilojen peruskorjaus- ja muutostyöt tulee aloittaa vuoden 2013 loppuun mennessä.

4

Samalla kaupunginhallitus ilmoittaa täytäntöönpanopäätöksessään kehottavansa kiinteistölautakuntaa Elefanttikorttelin pohjoisosan tiloja kaupunginmuseolle vuokratessaan soveltamaan vuokranmäärityksessä 1 %:n nettotuottotavoitetta.

Kaupunginhallituksen päätös 30.11.2009 (1339 §) on liitteenä 5.

Hankesuunnitelman hyväksymistä koskeva päätösehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen lukuun ottamatta sisäisen vuokran nettotuottotavoitetta. Yhden prosentin nettotuottotavoitteen mukaisesti pääomavuokra on noin 17,15 euroa / htm² / kk ja ylläpitovuokra 4,10 euroa / htm² / kk (yhteensä 21,25 euroa / htm² / kk).

Aikataulujen päivitys perustuu talous- ja suunnittelukeskuksen, hallintokeskuksen, kiinteistöviraston ja Helsingin Leijona Oy:n yhteiseen valmisteluun.



10.12.2012

Kaj/1

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Elefanttikorttelin K4 pohjoisosan hankesuunnitelma
- 2 Esteettömyysselvitys
- 3 Helsingin Leijona Oy, ptk 7/2012
- 4 Helsingin Leijona Oy:n kirje
- 5 Khs 30.11.2009 (1339 §)

Otteet

Ote
Helsingin Leijona

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi Kunnallisvalitus, valtuusto

Talous- ja suunnittelukeskus
Kiinteistölautakunta
Kaupunginmuseo
Tukkutori

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.04.2012 § 194

HEL 2012-004159 T 10 06 00

Kiinteistökartta H3 P2, Katariinankatu 3, Aleksanterinkatu 14-18

Päätös

Lautakunta päätti

esittää kaupunginhallitukselle 9.3.2012 päivätyn Elefanttikorttelin K4 pohjoisosan (Helsingin kaupunginmuseon tilat) peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 858 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 100 000 euroa kustannustasossa 12/2011.

oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.



Päätös tehdään ehdolla, että Helsingin kaupunginmuseo ja Helsingin Leijona Oy antavat puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta ja että tilakeskus selvittää edelleen rakennusten esteettömyyttä.

Käsittely

04.04.2012 Ehdotuksen mukaan

Hiltunen Arto: Esityksen muutos:

Päätösehdotuksen viimeinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Päätös tehdään ehdolla, että Helsingin kaupunginmuseo ja Helsingin Leijona Oy antavat puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta ja että tilakeskus selvittää edelleen rakennusten esteettömyyttä.

22.03.2012 Pöydälle

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Aulikki Korhonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 31823
aulikki.korhonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 27.03.2012 § 34

HEL 2012-004159 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti omalta osaltaan hyväksyä 9.3.2012 päivätyn K4 Elefantti-korttelin pohjoisosan peruskorjauksen hankesuunnitelman ja toteaa lisäksi seuraavaa:

Johtokunta pitää valmistunutta hankesuunnitelmaa monin tavoin onnistuneena. Suunnittelijat ovat saaneet museon vaativan tilaohjelman sijoitettua poikkeuksellisen haasteelliseen kiinteistökokonaisuuteen museotoiminnan erityisvaatimukset huomioon ottaen. Hankkeella pystytään edelleen parantamaan erityisesti museon viimeisen kymmenen vuoden aikana kasvanutta ja monipuolistunutta yleisöpalvelua, jolle ei nykyisissä toimipisteissä tiloissa ole ollut asianmukaisia ja riittäviä tiloja.

Elefantti-korttelin pohjoisosan museohanke jatkaa keskustakortteleiden elävöittämiseen tähtäävää rakentamista, jossa aiemmin



toimistokäytössä olleita tiloja avataan yleisölle. Hanke liittyy siten kaupungin strategiaohjelman 2008-2012 toteuttamiseen ja museon tilojen osalta myös 2011 hyväksytyyn kulttuuristrategian tavoitteisiin.

Kaupunginmuseon toiminta torikortteleissa edistää kaupungin keskeisiä strategisia tavoitteita, kuten keskustan elävöittämistä, monikulttuurista kaupunkia, kaikenikäisten asukkaiden hyvinvointia ja syrjäytymisen ehkäisyä. Aktiivisen ja nykyaikaisen museon toiminnalla on vaikutusta matkailuun ja sen voi arvioida osaltaan lisäävän myös alueen vetovoimaa muunkin elinkeinotoiminnan näkökulmasta. Torikortteleista juuri Elefantti-kortteliin on esitetty kulttuuripainotteista profiilia, ja siinä museolla on keskeinen rooli vetovoimaisena toimijana.

Rakennuksilla on suuri korjausvelka, mikä edellyttää niiden peruskorjaamista, jotta niitä voitaisiin käyttää. Korttelin pohjoisosan korjauksella koko kortteli saadaan toimivaksi kokonaisuudeksi, jossa on Helsingin Leijona Oy:lle vuokrattavia liiketiloja sekä kaupunginmuseolle uudet, ajanmukaiset toimitilat. Museon nykyiset tilat Sofiankatu 4:ssä ovat erittäin huonossa kunnossa ja museo tarvitsee kipeästi ajanmukaiset näyttely-, yleisöpalvelu- ja työtilat. Lisäksi museo voi muuttaa suoraan uusiin korjattuihin tiloihin ilman erillistä väistötalaa. Muuton jälkeen Sofiankatu 4:n tilat vapautuvat kaupalliseen käyttöön.

Hankesuunnitelman mukaan museokahvilan tilat Katariinankadulla tulevat Helsingin Leijona Oy:n vuokrattaviksi, toisin kuin museon johtokunta tarveselvitysvaiheessa esitti. Kuten tarveselvityksessäkin todettiin, museokahvilaa on suunniteltu olennaiseksi osaksi museotoimintaa ja -imagoa sekä myös museon keskeisten sisältöjen jatkeeksi. Näin ollen johtokunta painottaa, että museokahvilan konsepti ja kahvilayrittäjän valinta tulee suunnitella tiiviissä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Hankesuunnitelmassa Valkoisen salin toiminnot on eriytetty museon tiloista sovitulla tavalla. Johtokunta esittää, että koska museon ja Valkoisen salin tilat ja toiminnot kuitenkin fyysisesti sivuavat toisiaan, tulee kaupunginmuseon olla mukana myös Valkoisen salin toimintakonseptin suunnittelussa ja tulevasta toiminnasta vastaavan vuokralaisen valinnassa.

Johtokunta hyväksyy hankesuunnitelman vuokravaikutukset, mutta esittää vielä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa selvitettäväksi hankesuunnitelmasta poiketen, että museon tilojen osalta sovellettaisiin yhdenvertaisuuden vuoksi pääomavuokran osalta samaa korkoprosenttia (0%) kuin Helsingin Leijona Oy:lle vuokrattavissa tiloissa nyt määritellyn 3%:n sijaan.

Perusteluina esitetään seuraavaa: Museon tilat Elefantti-korttelissa sijoittuvat kolmen sisäpihan ympärille, yhteensä seitsemään toisiinsa



10.12.2012

kytkeytyvään rakennukseen, jotka kaikki ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita suojelukohteita (sr). Suojelumääräykset asettavat tilojen käytölle ja korjaukselle omat vaatimuksensa. Tilat ovat hyvin sokkeloiset ja rakennusten välillä on myös korkoeroja, joten niiden käytettävyys ja muunneltavuus on tavanomaista toimitilaa heikompi. Johtokunta muistuttaa lopuksi, että kaupungin tilahankeohje mahdollistaa tämäntapaisen sovitellun vuokran määrittämisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa.

Esittelijä

museonjohtaja
Tiina Merisalo

Lisätiedot

Tiina Merisalo, museonjohtaja, puhelin: +358 9 310 36485
tiina.merisalo(a)hel.fi