



04.05.2015

Kaj/4

§ 471

V 20.5.2015, Kaupunginmuseolta vapautuvan Sofiankatu 4:n muutos- ja perusparantamishankkeen hankesuunnitelma

HEL 2015-000417 T 10 06 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää:

1

Hyväksyä Sofiankatu 4:n muutos- ja perusparannushankkeen 21.1.2015 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 075 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 300 000 euroa joulukuun 2014 kustannustasossa.

2

Oikeuttaa kiinteistölautakunnan sitomaan määrärahoja tuleville vuosille hankkeen toteuttamisen edellyttämälle ajalle enimmäishinnan puitteissa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projekti-insinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sofiankatu 4. Hankesuunnitelma 21.1.2015
- 2 Sofiankatu 4. Hankesuunnitelma, julkisivu Sofiankadulle
- 3 Sofiankatu 4. Hankesuunnitelman piirustukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Helsingin Leijona Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti



Kunnallisvalitus, valtuusto

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Sofiankatu 4:n muutos- ja peruskorjaushanke on osa käynnissä olevaa Helsingin kaupungin Torikortteleiden elävöittämissuunnitelmaa. Se toteuttaa kaupunginhallituksen 30.11.2009 tekemää päätöstä Torikortteleiden kiinteistökehityssuunnitelman sisällöstä ja toimeenpanosta kaupunginhallituksen 21.1.2013 tekemin täsmennyksin.

Päätöksen mukaisesti Sofiankatu 4:n kiinteistössä toimiva Kaupunginmuseo muuttaa Elefantti-kortteliin vuoden 2016 kuluessa. Tällöin Sofiankatu 4:n tilat vapautuvat kokonaan Helsingin Leijona Oy:lle ulosvuokrattavaksi kiinteistökehityssuunnitelmassa esitetyn periaatteen mukaan.

Helsingin kaupungin talousarvion 2015 ja taloussuunnitelman 2015 - 2017 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2015 - 2024 hankkeelle on esitetty TA-kohdassa 80204 yhteensä 9 000 000 euroa (alv. 0 %).

Vuonna 1912 valmistunut ja vuosina 1919 - 1921 korotettu Sofiankatu 4 on alun perin rakennettu Kiseleffin talossa toimineen Stockmannin tavaratalon laajennukseksi arkkitehti Lars Sonckin suunnitelmien mukaan. Rakennus on asemakaavassa suojeltu.

Hankesuunnitelma ja siihen liittyvät julkisivu- ja pohjapiirustukset ovat liitteinä 1 - 3.

Esittelijän perustelut

Sofiankatu 4:n muutos ja peruskorjaus, hankesuunnitelma

Sofiankatu 4:n uusi toimintakonsepti perustuu vuonna 2009 laadittuun Tori-kortteleiden kiinteistökehityssuunnitelmaan ja sitä tarkentavaan, vuonna 2014 laadittuun kaupalliseen suunnitelmaan. Sen tavoitteena on Sofiankatu 4:n elävöittäminen ja kaupallisen potentiaalin hyödyntäminen osana Torikortteleiden kokonaisuutta, kiinteistön erityispiirteet huomioon ottaen. Sofiankatu 4:n muutos- ja peruskorjaus viimeistelee Torikortteleiden elävöittämissuunnitelmaa ja sen toteutuminen on tärkeää koko Torikortteleiden alueen, erityisesti Kiseleffin talon kehityksen ja kaupallisen toimivuuden kannalta.



Rakennukseen suunnitellut toiminnot: alimpiin kerroksiin sijoittuvat elokuvateatteri, ravintola, kahvila ja liiketilat sekä ylempien kerrosten toimistohotelli muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden. Uusi toimintakonsepti on lähellä rakennuksen alkuperäistä käyttötarkoitusta (kauppiastavaratalo) ja soveltuu kiinteistöön luontevasti, vähäisin muutostarpein.

Sofiankatu 4:stä laadittujen kuntotutkimusten perusteella kiinteistö taloteknisine järjestelmineen on kattavan peruskorjauksen tarpeessa lukuun ottamatta vuonna 2011 kunnostettua, korttelin muitakin toimijoita palvelevaa jätehuonetta ja vuonna 2012 uusittua vesikattoa. Kiinteistössä on löydetty jonkin verran mikrobivaurioita sekä PAH-yhdisteitä ja öljyä sisältäviä rakenteita. Sofiankatu 4:n nykyinen paloturvallisuustaso vaatii laadun ja tason korottamista.

Toimenpiteillä pyritään turvalliseen, terveelliseen, esteettömään ja viihtyisään ympäristöön, joka tukee rakennukseen suunniteltua toimintaa ja luo edellytykset liiketaloudellisesti kannattavalle toiminnalle. Tekniset järjestelmät uusitaan ja paloturvallisuutta parannetaan. Toiminnalliset parannukset tehdään ensisijaisesti purkamalla myöhemmin toteutettuja rakennusosia, uusia yhteyksiä avaamalla ja uusilla/kunnostettavilla hisseillä. Kiseleffin talo liitetään Sofiankatu 4:ään avaamalla uudestaan alkuperäiset yhteydet 1. ja 2. kerroksissa. Vaihtuviin käyttäjiin ja käyttötarpeisiin varaudutaan suunnittelemalla tilat ja järjestelmät muuntojoustaviksi.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen laajuus on yhteensä 5 075 brm², 3 982 htm² ja noin 2 973 hym². Tästä Sofiankatu 4:n osuus on 4 996 brm², 3 923 htm² ja noin 2 734 hym² ja hankkeeseen sisällytetyn Sunnin kabinetin osuus 79 brm², 59 htm² ja 59 hym².

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat yhteensä 11 300 000 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa joulukuu 2014.

Enimmäishinta sisältää 200 000 euroa rakennusvalvontaviraston mahdollisesti edellyttämään sprinklausjärjestelmään.

Lisäksi kustannusennuste sisältää seuraavia, kustannuksia korottavia tekijöitä:

- rakennuksesta löytyneiden haitta-aineiden ja kapillaarisen kosteuden edellyttämät toimenpiteet
- rakenteellisen paloturvallisuuden parantaminen



- tulevat loppukäyttäjät eivät ole vielä tiedossa, joten rakennuttamiskustannuksissa on varauduttava käyttäjämuutoksista aiheutuviin ylimääräisiin suunnittelukustannuksiin.

Vuokravaikutus

Kokonaisvuokrameno Helsingin Leijona Oy:lle on noin 50 720 euroa kuukaudessa ja 608 630 euroa vuodessa. Vuokra-ala on yhteensä 3 982 m², josta Sofiankatu 4:n osuus on 3 923 m² ja Sunnin kabinetin osuus 59 m².

Tästä pääomavuokra on 21 970 euroa kuukaudessa (5,50 euroa/m²/kk), noin 263 630 euroa vuodessa, ylläpitovuokra on 13 940 euroa kuukaudessa (3,5 euroa/m²/kk), noin 167 240 euroa vuodessa ja tontin vuokra 14 810 euroa kuukaudessa (3,70 euroa/m²/kk), noin 177 760 euroa vuodessa. Pääomavuokra on laskettu rakennuskustannuksista 0 % korolla ja 30 vuoden poistoajalla. Kaupunginhallitus on päättänyt, että kehityshankkeen aikana on 0 % korkotuotto.

Pääomavuokran korkoprosenttia voidaan korottaa kaupunginhallituksen päätöksellä. Pääomavuokra 3 % korolla ja 30 vuoden poistoajalla laskettuna on 50 220 euroa kuukaudessa noin (12,60 euroa/m²/kk), noin 602 630 euroa vuodessa, jolloin kokonaisvuokrameno Helsingin Leijona Oy:lle olisi 78 970 euroa kuukaudessa ja 947 630 euroa vuodessa.

Lopullinen vuokra määräytyy vasta toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Ylläpitovuokra sisältää sisäisen vuokrasopimuksen vastuujon mukaiset tavanomaiset ylläpitopalvelut.

Hankkeen rahoitus

Helsingin kaupungin vuoden 2015 talousarvion ja taloussuunnitelman 2015 - 2017 liitteenä olevaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2015 - 2024 hankkeelle on esitetty TA-kohdassa 80204 yhteensä 9 000 000 euroa (alv. 0 %): 290 000 euroa vuodelle 2015, 2 370 000 euroa vuodelle 2016 ja 6 060 000 euroa vuodelle 2017.

Rakennuksen rahoituksesta puuttuu yhteensä 2 300 000 euroa vuosilta 2015 - 2017. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon investointiohjelmaa tarkistettaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu



04.05.2015

Kaj/4

Tavoitteena on että rakentaminen alkaa maaliskuussa 2016 siten, että rakennus on valmis 31.8.2017.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projekti-insinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sofiankatu 4. Hankesuunnitelma 21.1.2015
- 2 Sofiankatu 4. Hankesuunnitelma, julkisivu Sofiankadulle
- 3 Sofiankatu 4. Hankesuunnitelman piirustukset

Otteet

Ote

Helsingin Leijona Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 05.02.2015 § 52

HEL 2015-000417 T 10 06 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Sofiankatu 4:n muutos- ja perusparannushankkeen 21.1.2015 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 075 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 300 000 euroa joulukuun 2014 kustannustasossa.

Lautakunta oikeutti kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Lautakunta esitti, että kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan sitomaan määrärahoja tuleville vuosille hankkeen toteuttamisen edellyttämälle ajalle enimmäishinnan puitteissa.



Päätös tehdään ehdolla, että Helsingin Leijona Oy:n hallitus antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, arkkitehti, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 30.1.2015

HEL 2015-000417 T 10 06 00

Kiinteistövirasto, tilakeskuksen lausuntopyyntö 13.1.2015

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Sofiankatu 4:n muutos- ja perusparannushankeen hankesuunnitelmasta. Kaupunginmuseo on tutustunut Arkkitehdit NRT Oy:n laatimaan ja 5.12.2014 päiväämään viitesuunnitelma-aineistoon sekä 27.11.2014 päiväämään vaihtoehtosuunnitelmaan ve2.

Sofiankatu 4:ssä sijaitseva, arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema rakennus on alkuaan Stockmannin liiketalo, joka on ollut niin kaupunkisuunnitteluviraston kuin kaupunginmuseon tiloina. Rakennus on osa Senaatintorin ympäristön valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Rakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr ja se sijaitsee s-merkinnällä varustetulla alueella: ”Tällä alueella ei suojeltavaksi määrättyjä rakennuksia, rakennuksen osia, aitoja, ulkoportaita, muistomerkkejä, puurivejä tai kiveyksiä saa muuttaa, purkaa tai hävittää niin että kohteen tai sen ympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Tällä alueella on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Helsingin kaupunginmuseolta ja varattava museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.”

Kaupunginmuseo on lausunut käyttötarkoituksen muutosta koskevasta poikkeamispäätöshakemuksesta 5.1.2015 ja puoltanut liitteenä olleiden piirustusten mukaista käyttöä, toimisto- ja kevyt liikuntatila sekä liiketiloja. Suunnitelmat olivat likimain samat kuin nyt esillä olevassa hankesuunnitelmassa. Nyt piirustuksiin on liitetty julkisivujen osalta vaihtoehtosuunnitelma ve2, jossa on avattu suuria lapeikkunoita Sofiankadun puoleiseen vesikattoon. Kaupunginmuseo ei puolla tätä vaihtoehtoa (ve2), koska se on vastoin asemakaavan



suojelumääräystä. Sofiankatu 4:ssä sijaitseva rakennus on selvästi korkeampi kuin muut torikortteleiden rakennukset, se näkyy kauas ja sen kaupunkikuvallinen arvo on merkittävä. Lapeikkunoiden myötä rakennuksen ja ympäristön kulttuurihistoriallinen ja rakennustaiteellinen arvo vähenisi.

Kaupunginmuseo puoltaa 5.12.2014 piirustusten mukaisen hankesuunnitelman hyväksymistä, mutta ei 27.11.2014 päivättyä vaihtoehto ve2:ta.

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486
anne.makinen(a)hel.fi