



16.01.2013

Kaj/8

§ 8

Projektplan för ombyggnad i norra delen av kvarteret Elefanten K4

HEL 2012-004159 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 9.3.2012 för ombyggnad i norra delen av kvarteret Elefanten K4 (lokaler för stadsmuseet). Projektet får omfatta högst 8 858 m² bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 17 100 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2011.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 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 §)

Utdrag

Utdrag

Helsingin Leijona Oy

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna projektplanen 9.3.2012 för ombyggnad i norra delen av kvarteret Elefanten K4 (lokaler för stadsmuseet). Projektet får omfatta högst 8 858 m² bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 17 100 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2011.

Föredraganden

Projektplan för norra delen av kvarteret Elefanten

Med norra delen av kvarteret Elefanten avses dels norra delen mot Alexandersgatan, dels norra delen mot Katrinegatan, kring Sederholmska huset. Lokalerna i norra delen av kvarteret Elefanten



användes inom stadens förvaltning tills de utrymdes, när fastighetskontorets lokalcentral flyttade till Sörnäs år 2006.

Kontorslokalerna har hyrts ut tillfälligt tills ombyggnaden börjar, och Vita salen används av ett cateringföretag. Lokalerna byggs om till utställnings- och kontorslokaler för stadsmuseet och till affärslokaler för uthyrning. Under kvarterdelen finns en förrådkällare för torghandlarna. En tillfällig plats måste anvisas för ombyggnadstiden. Goviniuska huset i södra delen av kvarteret Elefanten K4 har redan byggts om och lokalerna hyrts ut för nya ändamål.

De lokaler som byggs om för stadsmuseet och de nya affärslokalerna i norra delen av kvarteret utgör andra byggfasen i arbetet med att göra användningen mångsidigare i de centrumkvarter som ägs av staden. Efter ombyggnaden hyrs affärslokalerna i norra delen av kvarteret ut till Helsingfors Lejon Ab, som sedan hyr ut dem i enlighet med fastighetsutvecklingsplanen för torgkvarteren.

Projektet omfattar 8 472 m² bruttoyta, 6 002 m² lägenhetsyta. Dessutom ska 386 m² bruttoyta ändras i källaren under Sederholmska huset och i första våningen.

Projektplanen och en därtill hörande tillgänglighetsutredning utgör bilagorna 1 och 2.

Allmänt om projektet

Projektplanen för ombyggnad i norra delen av kvarteret Elefanten har beställts hos HSB-Byggherre och utarbetats i samråd med stadsmuseet och Helsingfors Lejon Ab.

Ombyggnaden i norra delen av kvarteret utgör andra byggfasen i arbetet med att göra användningen mångsidigare i torgkvarteren. Lokalerna byggs om till utställnings- och arbetslokaler för stadsmuseet och till affärslokaler för uthyrning. Funktionerna är i överensstämmelse med fastighetsutvecklingsplanen för torgkvarteren.

Den gällande detaljplanen, nr 8980, är från 1988. Tomten nr 9 i kvarteret nr 4 är kvartersområde för förvaltnings- och ämbetshus (beteckning YH), och byggnaderna har skydds-beteckningen sr. Enligt detaljplanen får lokalerna i första våningen och de lokaler i andra våningen som ansluter till dem reserveras som affärslokaler.

Det finns sju byggnader i norra delen av kvarteret. De installationstekniska systemen förnyas i sin helhet. Fasaderna och yttertaken repareras, och gårdarna i anslutning till Sederholmska huset och Vita salen sätts i stånd så att folk kan fördriva tiden där och evenemang arrangeras. Största delen av byggnaderna är tillgängliga



tack vare nya hissar. En varuhiss och en hiss för allmänheten installeras i lokalerna för stadsmuseet. Vita salen nås också med en hiss för allmänheten.

Fastighetskontorets lokalcentral hyr efter ombyggnaden ut affärslokaler i första våningen och Vita salen i norra delen av kvarteret till Helsingfors Lejon Ab, som sedan hyr ut dem till privata företag i enlighet med fastighetsutvecklingsplanen för torgkvarteren. Lokaler i norra delen av kvarteret hyrs ut till stadsmuseet och Helsingfors Lejon Ab. Torghandlarna får tillbaka sin förrådskällare efter ombyggnaden.

Projektet omfattar 8 472 m² bruttoyta, 6 002 m² lägenhetsyta. Dessutom ska 386 m² bruttoyta ändras i källaren under Sederholmska huset och i första våningen.

Kostnader och inverkan på driftsekonomin

Enligt en kostnadsprognos utarbetad av HSB-Byggherre uppgår byggkostnaderna till 17 100 000 euro exklusive moms i kostnadsnivån för december 2011.

Inverkan på hyrorna

Projektet genomförs av fastighetskontorets lokalcentral. Denna beräknar utifrån kostnaderna för projektet att hyrorna blir följande:

Stadsmuseet

kapitalhyra ca 25,25 euro/m² lägenhetsyta/månad (ränta 3 %)

underhållshyra 4,10 euro/m² lägenhetsyta/månad (2015 års nivå)

sammanlagt 29,35 euro/m² lägenhetsyta/månad (återbetalningstid 30 år)

Lokaler för stadsmuseet omfattar kalkylmässigt 3 298 m² lägenhetsyta (= hyresbetalningsyta). Hyrestiden har fastslagits till 30 år. Månadshyran uppgår då till ca 96 800 euro och årshyran till ca 1 161 500 euro.

Helsingfors Lejon Ab

Med stöd av ett beslut som stadsstyrelsen fattade 30.11.2009 (1339 §) ska hyrorna för de lokaler som hyrs ut till Helsingfors Lejon Ab bestämmas så att ett krav på en nettoavkastning om 0 % gäller till en början när lokalerna och gårdarna i anslutning till dem vidareuthyrs för ett ändamål som baserar sig på fastighetsutvecklingsplanen för torgkvarteren.



kapitalhyra ca 13,09 euro/m² lägenhetsyta/månad (ränta 0 %)

underhållshyra 5,30 euro/m² lägenhetsyta/månad (2015 års nivå)

sammanlagt 18,39 euro/m² lägenhetsyta/månad (återbetalningstid 30 år)

De affärslokaler som hyrs ut till Helsingfors Lejon Ab omfattar kalkylmässigt 1 095 m² lägenhetsyta (= hyresbetalningsyta). Hyrestiden har fastslagits till 30 år. Månadshyran uppgår då till ca 20 200 euro och årshyran till ca 242 000 euro.

Hyrona bestäms utifrån en kostnadskalkyl.

Beräknade kostnader för temporära lokaler

Stadsmuseet och Helsingfors Lejon Ab behöver inga temporära lokaler. Var det kan anvisas temporära lokaler i stället för förråden på ca 400 m² i källaren, som är uthyrda till Helsingfors Partitorg och används av torghandlarna, utreds under den fortsatta planeringen. De temporära lokalerna medför inga extra kostnader för Helsingfors Partitorg.

Genomförande

Fastighetskontorets lokalcentral genomför projektet, underhåller fastigheten i enlighet med en separat överenskommen tabell för ansvarsfördelningen i fråga om lokalerna för stadsmuseet och de lokaler som hyrs ut till Helsingfors Lejon Ab, och beställer byggherreuppgifterna hos HSB-Byggherre.

Utlåtanden och stadsstyrelsens ståndpunkt

Stadsmuseet tillstyrker allmänt taget projektet men föreslår med avvikelse från projektplanen att det tillsammans med ekonomi- och planeringscentralen ska utredas om samma mål för nettoavkastningen av kapitalhyran kan tillämpas på lokalerna för stadsmuseet som på de lokaler som hyrs ut till Helsingfors Lejon Ab, dvs. 0 % i stället för 3 %. Stadsmuseet hänvisar till att huset har kulturhistoriskt värde och status som skyddsobjekt (Sr) och till att lokalerna är sämre än vanliga verksamhetslokaler när det gäller användbarhet och möjligheter till omdisponering.

Stadsstyrelsen hänvisar till de anvisningar om behandling av lokalprojekt som den godkände 20.12.2004 och justerade 12.1.2009 och påpekar att de kulturhistoriska byggnaderna (Sr) enligt anvisningarna hör till grupp 3, i fråga om vilken avkastningsmålet är 0–3 %. Inställningen till en sänkning från 3 % har på goda grunder varit förbehållsam. Stadsstyrelsen anser emellertid att fastighetens ålder,



beskaffenhet och funktionella egenskaper talar för att ett krav på en avkastning om 1 % bör tillämpas i detta fall.

Helsingfors Lejon Ab meddelar att bolaget godkänner projektplanen. Utlåtandet utgör bilaga 3.

Helsingfors Partitorg meddelar att verket tillstyrker projektplanen på villkor att projektet inte medför merkostnader för torgverksamheten i dess regi.

Uppdaterade tidsplaner

Projektet i norra delen av kvarteret Elefanten ska enligt investeringsprogrammet för husbyggnad för åren 2012–2016 genomföras åren 2014–2015.

Det är tänkt att byggandet ska inledas i april 2014 och arbetet vara klart i slutet av år 2015.

Den ursprungliga avsikten var enligt stadsstyrelsens beslut 30.11.2009 att projektet skulle inledas 1.10.2011, men projektet har måst skjutas upp på det sätt som framgår av tidsplanen i projektplanen. Uppskjutandet har att göra med finansiering, ändamålsenlighet och det faktum att läget för funktionerna blivit omprövat.

Ombyggnadsarbetena i stadsmuseets nuvarande lokaler i kvarteret Noshörningen kan inledas först när stadsmuseet har fått flytta till norra delen av kvarteret Elefanten.

Helsingfors Lejon Ab, som helt och hållet ägs av staden, vill enligt en skrivelse att förvaltningscentralens postcentral och digitaltryckeri snarast ska flytta från sina nuvarande lokaler i kvarteret Lejonet, vid Katrinegatan. Enligt tidsplanen i stadsstyrelsens beslut 30.11.2009 skulle de flytta före 1.11.2012. Skrivelsen från Helsingfors Lejon Ab utgör bilaga 4.

Trots att utredningar gjorts har ersättande lokaler för postcentralen och digitaltryckeriet ännu inte hittats vare sig i stadshuskvarteren eller bland lokaler i stadens ägo i närheten. Detta beror bl.a. på att stadens nya centraliserade registratorskontor med avvikelse från tidigare planer förlagts till stadshuset. Med tanke på att en smidig beredning inför beslutsfattandet kräver att postcentralens och digitaltryckeriets verksamhet är välorganiserad bör goda funktions- och rumsmässiga alternativ få sökas ytterligare en tid. Helsingfors Lejon Ab har godkänt en ny tidsplan.

Beslut om verkställighet



Om stadsfullmäktige godkänner projektplanen för ombyggnad i norra delen av kvarteret Elefanten kommer stadsstyrelsen vid verkställigheten att med avvikelse från sitt beslut 30.11.2009 (1339 §) besluta att tidsplanen i utvecklingsplanen för torgkvarteren ska uppdateras på följande sätt:

1

Ombyggnadsarbetena i norra delen av kvarteret Elefanten ska inledas våren 2014.

2

Ombyggnadsarbetena i stadsmuseets nuvarande lokaler i kvarteret Noshörningen ska inledas i början av år 2016, när ombyggnadsarbetena i kvarteret Elefanten blivit slutförda.

3

Ombyggnadsarbetena i postcentralens och digitaltryckeriets nuvarande lokaler ska inledas före utgången av år 2013.

4

Stadsstyrelsen meddelar att den vid verkställigheten kommer att uppmana fastighetsnämnden att tillämpa 1 % som mål för nettoavkastningen när den bestämmer hyran för de lokaler i norra delen av kvarteret Elefanten som den hyr ut till stadsmuseet .

Stadsstyrelsens beslut 30.11.2009 (1339 §) utgör bilaga 5.

Stadsstyrelsens förslag till beslut om projektplanen stämmer överens med fastighetsnämndens förslag frånsett målet för nettoavkastningen av den interna hyran. När målet är 1 % blir kapitalhyran ca 17,15 euro/m² lägenhetsyta/månad och underhållshyran 4,10 euro/m² lägenhetsyta/månad (sammanlagt 21,25 euro/m² lägenhetsyta/månad).

Tidsplanerna har uppdaterats utifrån en beredning som ekonomi- och planeringscentralen, förvaltningscentralen, fastighetskontoret och Helsingfors Lejon Ab gjort tillsammans.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1

Elefanttikorttelin K4 pohjoisosan hankesuunnitelma



16.01.2013

Kaj/8

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

Utdrag

Utdrag

Helsingin Leijona Oy

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Talous- ja suunnittelukeskus
Kiinteistölautakunta
Kaupunginmuseo
Tukkutori

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.12.2012 § 1388

HEL 2012-004159 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen 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

Kiinteistölautakunta 04.04.2012 § 194

HEL 2012-004159 T 10 06 00

Kiinteistökartta H3 P2, Katariinankatu 3, Aleksanterinkatu 14-18

Päätös

Postadress

PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



16.01.2013

Kaj/8

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.

Elefanti-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 Elefanti-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 väistötilaa. 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 Elefanti-korttelissa sijoittuvat kolmen sisäpihan ympärille, yhteensä seitsemään toisiinsa 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 määrittelemisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa kohteissa.

Esittelijä

museonjohtaja
Tiina Merisalo

Lisätiedot

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