



20.05.2015

Kaj/5

## § 127

### Projektplan för ändrings- och ombyggnadsarbeten i stadsmuseets nuvarande lokaler vid Sofiegatan 4

HEL 2015-000417 T 10 06 00

#### Framställning

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

1

godkänna projektplanen 21.1.2015 för ändrings- och ombyggnadsarbeten i lokalerna vid Sofiegatan 4. Projektet får omfatta högst 5 075 m<sup>2</sup> bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 11 300 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån i december 2014

2

bemyndiga fastighetsnämnden att binda anslag för kommande år, närmare bestämt för den tid som åtgår till att genomföra projektet, inom ramen för maximipriset.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, projektingenjör, telefon: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

#### Bilagor

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

#### Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Utdrag

**Utdrag**  
Helsingin Leijona Oy

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Beslutsförslag



Framställningen stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Projektet för ändrings- och ombyggnadsarbeten i lokalerna vid Sofiegatan 4 är en del av stadens pågående projekt för vitalisering av torgkvarteren. Projektet baserar sig på ett beslut som stadsstyrelsen fattade 30.11.2009 om innehållet i och verkställigheten av en fastighetsutvecklingsplan för torgkvarteren och på ett preciserande beslut som stadsstyrelsen fattade 21.1.2013.

Stadsmuseet flyttar i enlighet med vad som beslutats från byggnaden vid Sofiegatan 4 till kvarteret Elefanten inom år 2016. Lokalerna vid Sofiegatan 4 blir då helt lediga och kan hyras ut av Helsingfors Lejon Ab enligt principen i fastighetsutvecklingsplanen.

Det finns sammanlagt ca 9 mn euro (exklusive moms) för projektet på momentet 8 02 04 i stadens budget för år 2015 och ekonomiplan för åren 2015–2017/bilagan Byggnadsprogram för husbyggnadsprojekt för åren 2015–2024.

Byggnaden vid Sofiegatan 4 stod färdig 1912 och byggdes till på höjden 1919–1921. Den uppfördes ursprungligen som en tillbyggnad till Stockmanns varuhus i Kiseleffska huset enligt ritningar av arkitekten Lars Sonck. Den är skyddad i detaljplanen.

Projektplanen utgör bilaga 1, fasadritningar bilaga 2 och planritningar bilaga 3.

## Föredragandens motiveringar

Ändrings- och ombyggnadsarbeten i lokalerna vid Sofiegatan 4, projektplan

Det nya verksamhetskonceptet för fastigheten vid Sofiegatan 4 baserar sig på en fastighetsutvecklingsplan för torgkvarteren från år 2009 och en preciserande kommersiell plan från år 2014. Målet med konceptet är att fastigheten vid Sofiegatan 4 ska vitaliseras och den kommersiella potentialen utnyttjas. Samtidigt som fastigheten är en del av torgkvarteren ska dess karakteristiska drag beaktas. Ändrings- och ombyggnadsarbetena i lokalerna vid Sofiegatan 4 är den sista fasen av projektet för vitalisering av torgkvarteren, och arbetena är viktiga för att torgkvarteren som helhet och särskilt Kiseleffska huset ska utvecklas och fungera kommersiellt.

De planerade verksamheterna i byggnaden bildar en funktionell helhet. Det är fråga om en biograf, en restaurang, ett kafé och affärslokaler i de nedersta våningarna och ett kontorshotell i de översta. Det nya verksamhetskonceptet ligger nära den ursprungliga användningen



(varuhus) och är lämpligt och naturligt i byggnaden. Ändringsbehovet är ringa.

Tillståndsbedömningar visar att fastigheten vid Sofiegatan 4, inklusive installationstekniska system, kräver en omfattande ombyggnad. Undantag är soprummet, som rustades upp år 2011 och används också av andra aktörer i kvarteret, och yttertaget, som byttes ut år 2012. Konstruktioner som i någon mån är skadade av mikrober och innehåller PAH-föreningar och olja har hittats i fastigheten. Den nuvarande brandsäkerhetsnivån är sådan att både beskaffenheten och standarden måste förbättras.

Avsikten med åtgärderna är en trygg, hälsosam, tillgänglig och trivsam miljö som stöder den planerade verksamheten i byggnaden och skapar förutsättningar för en företagsekonomiskt lönsam verksamhet. De tekniska systemen byts ut och brandsäkerheten förbättras. De funktionella förbättringarna går främst ut på att senare byggnadsdelar rivs, nya passager öppnas och nya hissar installeras/gamla rustas upp. Kiseleffska huset ansluts till byggnaden vid Sofiegatan 4 genom att de ursprungliga passagerna i första och andra våningen öppnas på nytt. Lokalerna och systemen planeras så att de smidigt kan ändras när det kommer nya användare och behoven blir annorlunda.

#### Omfattning på och kostnader för projektet

Projektet omfattar sammanlagt 5 075 m<sup>2</sup> bruttoyta, 3 982 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och ca 2 793 m<sup>2</sup> effektiv yta. Största delen av ytan utgörs av lokalerna vid Sofiegatan 4: 4 996 m<sup>2</sup> bruttoyta, 3 923 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och ca 2 734 m<sup>2</sup> effektiv yta. Återstoden finns i ett kabinett i Sunnska huset: 79 m<sup>2</sup> bruttoyta, 59 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 59 m<sup>2</sup> effektiv yta.

Byggkostnaderna uppgår enligt en kostnadsprognos upprättad av fastighetskontorets lokalcentral till sammanlagt 11 300 000 euro (exklusive moms) i kostnadsnivån i december 2014.

I maximipriset ingår 200 000 euro för ett sprinklersystem eftersom byggnadstillsynsverket eventuellt kräver ett sådant.

Följande faktorer, som höjer kostnaderna, är medtagna i kostnadsprognosen:

- åtgärder som de skadliga ämnena och den kapillära fukten i byggnaden kräver
- förbättring av brandsäkerheten



- eftersom det ännu inte är klart vilka de framtida slutanvändarna är, måste extra planeringskostnader som föranleds av förändringar beträffande användarna beaktas i byggherrekostnaderna.

## Effekt på hyran

De totala hyres- och arrendeutgifterna för Helsingfors Lejon Ab uppgår till ca 50 720 euro i månaden och till 608 630 euro om året. Det är fråga om en hyresbetalningsyta på sammanlagt 3 982 m<sup>2</sup>, varav 3 923 m<sup>2</sup> finns i lokalerna vid Sofiegatan 4 och 59 m<sup>2</sup> i ett kabinett i Sunnska huset.

Det ovannämnda totalbeloppet utgörs av en kapitalhyra på 21 970 euro i månaden (5,50 euro/m<sup>2</sup> i månaden, ca 263 630 euro om året), en underhållshyra på 13 940 euro i månaden (3,50 euro/m<sup>2</sup> i månaden, ca 167 240 euro om året) och ett tomtarrende på 14 810 euro i månaden (3,70 euro/m<sup>2</sup> i månaden, ca 177 760 euro om året). Kapitalhyran har beräknats utifrån byggkostnaderna, på så sätt att räntan är 0 % och avskrivningstiden 30 år. Stadsstyrelsen har beslutat att ränteintäkterna får uppgå till 0 % så länge utvecklingsprojektet pågår.

Stadsstyrelsen kan besluta höja räntan på kapitalhyran. Om räntan är 3 % och avskrivningstiden 30 år blir kapitalhyran ca 50 220 euro i månaden (12,60 euro/m<sup>2</sup> i månaden, ca 602 630 euro om året). Detta innebär att de totala hyres- och arrendeutgifterna för Helsingfors Lejon Ab uppgår till 78 970 euro i månaden och till 947 630 euro om året.

Den slutliga hyran bestäms först när det står klart vilka de faktiska kostnaderna är.

Underhållshyran omfattar sedvanliga underhållstjänster baserade på ansvarsfördelningen i det interna hyresavtalet.

## Finansiering

Det finns sammanlagt ca 9 mn euro (exklusive moms) för projektet på momentet 8 02 04 i stadens budget för år 2015 och ekonomiplan för åren 2015–2017/bilagan Byggnadsprogram för husbyggnadsprojekt för åren 2015–2024: 0,29 mn euro för år 2015, 2,37 mn euro för år 2016 och 6,06 mn euro för år 2017.

För att arbetena i byggnaden ska kunna finansieras måste det sammanlagt fås ytterligare ca 2,3 mn euro för åren 2015–2017. Behovet beaktas när investeringsprogrammet justeras.

## Genomförande och tidsplan

**Postadress**  
PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

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

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6  
**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



20.05.2015

Kaj/5

Avsikten är att arbetena i byggnaden ska inledas i mars 2016 och vara slutförda 31.8.2017.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, projektingenjör, telefon: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

**Bilagor**

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

**Utdrag**

**Utdrag**

Helsingin Leijona Oy

**Bilagor till utdrag**

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, valtuusto

**För kännedom**

Kiinteistölautakunta  
Kaupunginmuseon johtokunta

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 04.05.2015 § 471

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 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 300 000 euroa joulukuun 2014 kustannustasossa.

2



20.05.2015

Kaj/5

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

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 brm<sup>2</sup> 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, hankepääällikkö, 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 perusranshanke 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 pyydetty 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