



14.02.2024

Asia/3

§ 32

Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiön pääomittaminen

HEL 2022-014236 T 00 01 06

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti pääomittaa Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr:ää yhteensä 60 miljoonalla eurolla uuden Arkkitehtuuri- ja designmuseon toteutuksen mahdollistamiseksi seuraavin ehdoin:

- Suomen valtio tekee saman suuruisen pääomalahjoituksen Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr:lle.
- Pääomalahjoitus maksetaan samanaikaisesti, yhtä suurissa erissä Suomen valtion kanssa.
- Arkkitehtuuri- ja designmuseon rakennuksesta Makasiinirantaan osoitettavalle paikalle järjestetään kansainvälinen suunnittelukilpailu, joka käynnistyy vuonna 2024 pääomituspäätösten tultua lainvoimaisiksi.
- Toteutettavan museorakennuksen valintapäätös syntyy erikseen suunnittelukilpailun kautta. Kilpailun taustatietoihin sisällytetään tämän päätöksen perusteluosuudessa, liitteinä olevissa toteutussuunnitelmassa ja alustavassa hankesuunnitelmassa tarkemmin esitelly museotoimintojen tilaohjelma, jonka tavoiteltava laajuus on alustavan hankesuunnitelman mukaan 9 000 hu-m2 ja 10 050 br-m2.
- Arkkitehtuuri- ja designmuseon uudisrakennushankkeen suunnittelusta, kaksivaiheisen kansainvälisen suunnittelukilpailun toteuttamisesta sekä museon rakennuttamisesta vastaa Suomen valtion ja Helsingin kaupungin päätöksentekohetkellä yhdessä omistama Kiinteistö Oy ADM yhteistyössä Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr:n kanssa.
- Kiinteistö Oy ADM:n omistuksen siirrosta lopulliselle omistajalle päätetään ennen rakentamisen aloittamista Suomen valtion ja Helsingin kaupungin välisellä sopimuksella.
- Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr:lle tehtävän pääomalahjoituksen ja museolle osoitetun rakennuspaikan rakennuskelpoiseksi saattamisen lisäksi kaupunki ei osallistu museon varsinaisiin toimintakuluihin.
- Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr. saa yksityisiltä pääomittajilta Helsingin kaupungin ja Suomen valtion viimeiseen pääomalahjoituserään mennessä sitovat lahjoituspäätökset yhteen-



14.02.2024

Asia/3

sä vähintään 30 miljoonalla eurolla. Näiden lahjoitusten maksuaikataulusta sovitaan erikseen.

- Mikäli rakennushanke ei toteudu, niin tämä pääomalahjoituspäätös raukeaa ja pääomalahjoitukset tulee palauttaa Helsingin kaupungille täysimääräisesti.
- Asiassa tehdään valtioneuvostonvaltuuston valtiontukiarviointi ennen kaupungin ensimmäistä maksatuserää koskevaa päätöstä ja arvioinnin lopputulemana tulee olla, että pääomittaminen on hyväksyttävissä valtiontukia koskevan sääntelyn puitteissa.
- Sijoitettavan pääoman taikka sen erien maksuhetkellä on olemassa Verohallinnon tai keskusverolautakunnan lainvoimaiset ennakkoratkaisut siitä, että Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr:ää pidetään tuloverolain 22 §:ssä ja perintö- ja lahjaverolain 2 §:ssä tarkoitettuna yleishyödyllisenä yhteisönä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Linkit aiempiin päätöksiin
- 2 Tulevaisuuden tekemisen museo

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr
Opetus- ja kulttuuriministeriö

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen taustaa

Esiselvitykset



Opetus- ja kulttuuriministeriö sekä Helsingin kaupunki käynnistivät vuonna 2018 selvityksen arkkitehtuuri- ja designmuseoiden toiminnalliset tarpeet ja kehitysedellytykset huomioivan, kansainvälistä huipputasoa edustavan uuden arkkitehtuuri- ja designmuseon toteuttamisesta Helsinkiin. Suomalaisittain kansainvälisesti maineikkaat suunnittelualat arkkitehtuuri ja design esittäytyvät ja toimivat tiloissa, jotka ovat sijainniltaan erinomaiset, mutta muihin tarkoituksiin suunniteltuina epätarkoituksenmukaiset, eivätkä täytä museaalisia edellytyksiä. Aloissa nähtiin paljon kehityspotentiaalia. Selvityksen tuloksena syntyi ”Kansainvälistä huipputasoa edustava Arkkitehtuuri- ja designmuseo Helsinkiin” (Auvinen, Kullberg, Teräs), joka liitettiin OKM:n julkaisusarjaan 2018:29, 21.8.2018.

Opetus- ja kulttuuriministeriö ja Helsingin kaupunki asettivat edelleen 8.10.2018 jatkovalmisteluhankkeen edistämään uuden, kansainvälistä huipputasoa edustavan arkkitehtuuri- ja designmuseon toteuttamista Helsinkiin. Museorakennus esitettiin 28.3.2019 valmistuneessa konseptisuunnitelmaehdotuksessa toteutettavaksi Eteläsataman alueelle osana alueen laajempaa kokonaiskehittämistä.

Suomen valtion ja Helsingin kaupungin väliset museohankkeen käynnistämissopimukset keväällä 2021

Suomen valtio ja Helsingin kaupunki sopivat 24.3.2021 päivätyllä sopimuksella yhteistyöstä uuden arkkitehtuuri- ja designmuseon toteuttamiseksi ja sitoutuivat rahoittamaan hankevaiheen kustannuksia yhtä suurin osuuksin (kaupunginhallitus 29.3.2021, 225 §).

Hankkeen lähtökohtana ja kaupungin pääomitusehtona on, että museon uudisrakennus sijoittuu Helsingin Eteläsatamaan. Hankejohtajaksi kutsuttiin 1.5.2021 lukien Kaarina Gould.

Sovitun mallin mukaan suunniteltavasta museosta vastaisi säätiö, jolla olisi merkittävä, vähintään 150 miljoonan euron pääoma. Rakennuksen omistaisi ulkopuolinen sijoittaja ja museo jäisi rakennukseen vuokralle. Pääoman tuotoilla museosäätiö kattaisi vähintään museolle suunnitellun uudisrakennuksen vuokra- ja ylläpitokulut. Pääoman tuottojen ohella museon toimintatalous perustuisi valtionosuuksiin ja -avustuksiin sekä museon omiin tuottoihin, kuten lipputuloihin ja muihin liiketoiminnan tuottoihin. Museotoiminnan ylläpitämisestä vastaisi museosäätiön omistama museoyhtiö.

Valtio ja kaupunki pääomittaisivat museosäätiötä saman suuruisin osuuksin. Tavoitteena oli, että pääoma, yhteensä 150 miljoonaa euroa, muodostuisi siten, että valtion ja kaupungin osuudet olisivat kummankin 60 miljoonaa euroa ja yksityisen pääoman osuus vähintään 30 miljoonaa euroa. Sopimusta tehtäessä oli jo saatu yksityisiltä säätiöiltä ehdol-



lisia pääomitusitoumuksia yhteensä 24 miljoonan euron edestä. Yksityisen pääoman lisähankinnat olisivat perustettavan museosäätiön tehtävänä. Kaupungin ja valtion pääomituserät esitettiin jaksotettaviksi porrastetusti.

Kaupungin, valtion ja yksityisten tahojen ehdollisille pääomituspäätöksille esitettiin muun muassa seuraavia ehtoja:

- Museon tulee edustaa laadultaan, näkyvyydeltään ja vaikuttavuudeltaan kansainvälistä huipputasoa.
- Museolle rakennetaan uudisrakennus Helsingin Eteläsatamaan.
- Suomen Arkkitehtuurimuseo ja Designmuseo sulautuvat uuteen museoon.
- Rakennushankkeen toteutusmalli on selvitettävä osana hankeorganisaation työtä.
- Rakennushanke, museon toimintatalous ja säätiön varainhallinta on suunniteltava ja järjestettävä niin, että säätiölle lahjoitetun pääoman tuotot riittävät museorakennuksen vuokra- ja ylläpitokuluihin.
- Helsingin kaupunki ei osallistu museon toiminnan rahoittamiseen pääomalahjoituksen ja rakennuspaikkaan liittyvien alkuinvestointien jälkeen.
- Lisäksi lahjoitusten edellytyksinä mainitaan museon kaksikielinen identiteetti ja vahva pohjoismainen profiili.
- Jane ja Aatos Erkon säätiön poikkeuksellisen merkittävän, 20 miljoonan euron lahjoituksen myötä museon pääsali tai vastaava nimettäisiin Erkko-saliksi.

Valtion ehdoissa mainittiin edelleen, että museorakennuksesta, museon vuokrasopimuksen sisällöstä sekä muista hankkeen toteuttamiseen ja museon ylläpitoon liittyvistä reunaehdoista, etenkin yksityisen rahoituksen osuudesta, arvonlisäverokysymyksistä ja rakentamiskustannuksiin liittyvistä riskeistä vastaamisesta, on päästävä valtiota tyydyttävään sopimukseen.

Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr:n perustaminen

Valtio ja kaupunki allekirjoittivat 28.4.2022 museon hallinnointia ja rahoittamista varten perustetun Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr:n (museosäätiö, ADM-säätiö) perustamisasiakirjat. Helsingin kaupunginhallitus oli tehnyt asiasta ehdollisen päätöksen jo 8.11.2021, 831 §. Säätiön hallituksen puheenjohtajaksi kutsuttiin valtiokonttorin pääjohtaja, OTK Timo Laitinen.

Patentti- ja rekisterihallitus hyväksyi säätiön rekisteriin kesällä 2022. Hankeorganisaatio siirtyi toimimaan museosäätiön alaisuuteen ja Kaa-



14.02.2024

Asia/3

rina Gould nimitettiin Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseon säätön sr:n toimitusjohtajaksi.

Kiinteistö Oy ADM:n perustaminen

Museon toteutuksen ehtoja täsmennettiin keväällä 2022, minkä tuloksena valtio ja kaupunki solmivat toisen hanketta koskevan yhteistyösopimuksen.

Museon rakennushankkeen edistämiseksi, suunnittelemiseksi, rakentamiseksi sekä kansainvälisen suunnittelukilpailun toteuttamiseksi päätettiin perustaa Kiinteistö Oy ADM, jonka yhtä suurina osakkaina ovat valtio ja kaupunki.

Sopimuksen ehdot käsiteltiin talouspoliittisessa ministerivaliokunnassa, Helsingin kaupunginhallituksessa 20.6.2022, 494 § (Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseon suunnittelua edistävän Kiinteistö Oy ADM:n perustaminen) sekä kaupunginhallituksen konsernijaostossa 20.6.2022, 69 § (Kiinteistö Oy ADM:n osakassopimus ja hallituksen nimeäminen). Yhteisösäännöt hyväksyttiin PRH:n kaupparekisteriin 5.10.2022.

Samalla tehdyn uuden osakassopimuksen keskeisin sisältö oli museon uudisrakennushankkeen suunnittelusta vastaavan kiinteistöosakeyhtiön perustaminen ja yhtiön pääomittaminen.

Osakassopimuksessa käsiteltiin myös museotontin rakennuskelpoiseksi saattamista, tontinvuokrauksen ja myynnin menettelytapoja, toimivaltaisia viranomaisia, kaavoitusta ja tavoiteaikatauluja.

Valtio nimesi Kiinteistö Oy ADM:n puheenjohtajaksi arkkitehti (SAFA) Juha Lemströmin. Kaupunki nimesi yhtiön varapuheenjohtajaksi arkkitehti (SAFA) Mikko Ahon.

Museohankkeen toteutussuunnitelma

Museo kohtaamispaikkana

Uuden arkkitehtuuri- ja designmuseon tavoitteena on olla kaikille avoin paikka, jonka sisällöt ja palvelut synnyttävät elämyksiä, oivalluksia ja keskusteluja. Museo tarjoaa ympäristön suomalaiselle ja pohjoismaiselle muotoilulle ja arkkitehtuurille sekä uusia, globaaleja haasteita ratkovaalle kansainväliselle vuoropuhelulle. Nykyiset Designmuseo ja Suomen Arkkitehtuurimuseo sulautuvat osaksi uutta museota.

Uusi museorakennus voisi arvioiden mukaan avautua vuonna 2030. Museon kävijämäärän tähdätään asettuvan normaalina toimintavuotena vajaan puoleen miljoonaan. Uudesta museosta kaavaillaan poikkeuksellisen omaraahoitteista.



Hankkeen toteutusmuoto ja toimintaympäristön muutokset

Keväällä 2021 suunnitellun toteutusmallin jälkeen taloudellinen toimintaympäristö on muuttunut rajusti. Erytisesti Venäjän Ukrainaan kohdistuvan hyökkäyssodan kerrannaisvaikutukset ovat tuottaneet merkittävää epävakautta sijoitusmarkkinoihin, rakennus- ja energiakustannusten suhdanteeseen sekä inflaatio- ja korkokehitykseen.

Kiinteistö Oy ADM:n sekä Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiön teettämien selvitysten ja sijoittaja-analyyysien perusteella voidaan todeta, että sijoittajakysyntä kiinteistöhankeille on nykyisessä markkinatilanteessa alhainen. Tavoitteesta myydä Kiinteistö Oy ADM:n osakkeet kiinteistösijoittajalle ennen rakentamisen alkamista on voitava joustaa ja siirtää mahdollista myyntiajankohtaa kustannus- ja markkinatilanteen mukaan.

Helsingin kaupunki ja ADM-säätiö ovat lisäksi tunnistaneet erityisen museotoimintaa varten suunnitellun ja rakennetun, rajatun käytön omaavan rakennuksen myynnin ulkopuoliselle sijoittajalle olevan vallitsevasta markkinatilanteesta riippumatta haastavaa. Kaupunki katsoo, että niin sanottua säätiömallia, jossa ADM-säätiö lunastaisi Kiinteistö Oy ADM:n osakkeet ja omistaisi rakennuksen, on pidettävä edelleen yhtenä totutusvaihtoehtona samoin kuin mallia, jossa valtion omistama Senaatti-kiinteistöt lunastaisi Kiinteistö Oy ADM:n osakkeet ja tulisi rakennuksen omistajaksi.

Lähtökohta tulee kuitenkin olla, että kaupungin ja valtion pääomalahjoitukset museolle pysyvät suunnitellulla tasolla. Kumpikin lahjoittaa ADM-säätiölle 60 miljoonaa euroa. Lisäksi säätiö kerää lahjoituksia yksityisiltä tahoilta siten, että niitä kertyy yhteensä vähintään 30 miljoonaa euroa säätiön minimipääoman ollessa 150 miljoonaa euroa.

Pääomittaminen on tarkoitus toteuttaa jaksotetusti siten, että vuoden 2024 aikana maksetaan yhteensä 32 miljoonaa euroa, ensin 2 miljoonaa euroa heti päätöksen tultua täytäntöönpanokelpoiseksi ja 30 miljoonaa euroa myöhemmin vuoden 2024 aikana. Viimeinen erä 28 miljoonaa euroa maksetaan vuonna 2025.

Pääomalahjoituksen lisäksi valtio tukee museon toimintaa valtakunnallisena vastuumuseona valtionosuuksien ja -avustuksien avulla. Museolle kohdennettava valtiontuki vastaa nykyisten Designmuseon ja Arkkitehtuurimuseon valtionosuuksien ja valtionavustusten tasoa. Helsingin kaupunki ei osallistu varsinaisen museotoiminnan rahoittamiseen, mutta vastaa kustannuksista museon rakennuspaikan saattamisesta rakennuskelpoiseksi ja jatkaa valtion ohella osakkaana Kiinteistö Oy ADM:ssä sen osakekannan mahdolliseen myyntiin asti.



Kaupunki ja valtio eivät osoita muuta rahoitusta hankeen pääomittamiseen tai museon rakentamiseen. Tilanteessa, jossa Kiinteistö Oy ADM:n myynti ei ole toteutunut sovitulla tavalla, on Kiinteistö Oy ADM:n omistusosuuksien jakautumista kaupungin ja valtion kesken tarkasteltava sen mukaan millä osuudella ne mahdollisesti joutuvat rahoittamaan yhtiötä.

Kiinteistö Oy ADM toteuttaa rakennushankkeen valmistelun, suunnittelun, kiinteistön hankinnan ja rakentamisen. AD-museo Oy solmii vuokrausta koskevan aiesopimuksen Kiinteistö Oy ADM:n kanssa. Museo-yhtiö maksaa tulevaisuudessa kiinteistöosakeyhtiölle pääoma- ja ylläpitovuokraa, joilla kiinteistöosakeyhtiö kattaa mahdollisten lainojen korot ja lyhennykset. Pääomakustannusten lisäksi kiinteistöosakeyhtiö kattaa vuokratuloilla vastuullaan olevan rakennuksen ylläpidon siltä osin, kuin ylläpitoa ei ole huoneenvuokrasopimuksessa sovittu kuuluvaksi vuokralaisen vastuulle. Kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan tässä myös sen sijaan mahdollisesti tullutta yhteisöä.

Asemakaava ja sen muutos

Museorakennukselle osoitettu paikka sijaitsee Helsingin keskustassa Eteläsataman Makasiinirannassa. Museon alue Laivasillankadun itäpuolella ja Eteläisen Makasiinikadun kuvitellun jatkeen eteläpuolella on nykyistä satama-aluetta.

Museoalueella on pääosin voimassa asemakaava nro 6796 vuodelta 1972. Alueen pohjoisreuna ulottuu vuonna 1895 vahvistetun asemakaavan nro 480 alueelle, joka on rakennuskiellossa asemakaavan laatimista ja kaavamuutosta varten.

Museon suunnittelualue muodostuu Helsingin Satama Oy:lle vuokratuista, Helsingin kaupungin omistamista kiinteistöistä. Kaupungin ja sataman välinen vuokrasopimus mahdollistaa sopimuksen muuttamisen maankäytön kehittämisen tarpeiden mukaisesti.

Helsingin kaupunginhallitus päätti 5.6.2023, 388 § myöntää Kiinteistö Oy ADM:lle kehittämisvarauksen suunnittelualueeseen.

Olympiasatama palvelee Tukholman reittiliikennettä. Museon rakennuspaikka on nykyisellään sataman huoltoaluetta. Kaupunkikuvallisesti alue on osa Eteläsataman kansallismaisemaa ja valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Pohjoispuolelle sijoittuvat suojeluarvoiltaan merkittävät Helsingin empirekeskusta, Kauppatori ja Vanha kauppahalli. Laivasillankadun länsipuolella kohoaa Tähtitorninvuori.

Helsingin Sataman kehittämisohjelman 2022–2030 mukaisesti Tukholman reittiliikenne keskitetään Katajanokalle, ja Tallinnan liikenne siirtyy



kokonaisuudessaan Länsisatamaan. Muutokseen liittyvä maankäytön suunnittelu on käynnissä.

Valtion ja kaupungin arkkitehtuuri- ja designmuseota koskevan yhteistyösopimuksen keskeinen lähtökohta on, että kansainvälistä kunniahiimoa edustavan museon uudesta museorakennuksesta järjestetään suunnittelukilpailu, jonka tuloksesta tulee asemakaavan muutoksen lähtökohta.

Kaupunki luovuttaa osakassopimuksen mukaisesti uudelle museorakennukselle kaavoitetun tontin rakennuksen tulevalle omistajalle käyväällä hinnalla, jonka arvioinnissa voidaan osakassopimuksen mukaisesti huomioida tontin ja rakennuksen käyttötarkoitus. Myös pitkäaikainen tontinvuokraus on mahdollinen. Arviota tarkennetaan muun Makasiinirannan käytön hahmottuessa ja kiinteistömarkkinoiden näkymien kehittyessä. Arvioinnissa huomioidaan rakentamiseen liittyvät tavanomaisesta poikkeavat olosuhteet. Alueen kunnallistekniikan siirroista sovitaan alueen suunnittelun edetessä hankkeen ja kaupungin kesken.

Koko kaavoitettavan alueen suunnittelun pohjaksi on laadittu kaupunkiympäristölautakunnan (13.4.2021, 173 §) hyväksymät Makasiinirannan ja Olympiarannan suunnitteluperiaatteet.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä tammi-helmikuussa 2021.

Helsingin kaupunki järjesti Makasiinirannan alueen suunnittelun ja toteuttamisen pohjaksi kaksivaiheisen kansainvälisen laatu- ja konseptikilpailun. Kilpailun voittajaksi julistettiin 24.11.2022 ehdotus "Saaret" (Konsortium Gran: Niam, K2S Architects, White Arkitekter, Ramboll Finland, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy).

Ehdotuksessa museon eteläpuolelle esitetään neljään uuteen kortteliin toimistoja ja hotelleja. Rakennusten pohjakerroksiin sijoittuisi liike- ja palvelutiloja tukemaan rantareitin ja kävelyalueen kaupunkimaista luonnetta ja elävyyttä. Olympiaterminaaliin ja Satamataloon sekä Armi Ratian puiston ratakuilun alueelle esitetään palvelu-, työskentely- ja kulttuuritiloja. Jatkokehityksessä on sovitettu yhteen museohanke ja muu rannan suunnittelu muun muassa huoltoyhteyksien osalta.

Rakennushankkeen toteutus ja arvioidut kustannukset

Uuden museorakennuksen kehittää ja rakennuttaa valtion ja kaupungin perustama Kiinteistö Oy ADM. Rakennushankkeen rahoitus- ja hallintamallista, Kiinteistö Oy ADM:n roolista museorakennuksen rakennuttajana ja sen omistuspohjasta rakennusvaiheen alkaessa päätetään ennen rakentamisen aloittamista Suomen valtion ja Helsingin kaupungin



välisellä sopimuksella. Uudisrakennuksesta tehdyn alustavan hankesuunnitelman mukaan hankkeen kustannukset ovat indeksillä 9/23 tarkistettuna yhteensä 104,8 miljoonaa euroa (alv 0 %, Haahtela-indeksi 9/23, 111 pistettä).

Vaikka kaupunki ja valtio eivät osoita muuta rahoitusta hankkeen pääomittamiseen tai museon rakentamiseen, voidaan hankesuunnitelman mukainen hankkeen laajuus tai kustannus ylittää edellytyksellä, että museosäätiö hankkii yksityisiltä lahjoittajilta edellytetyn 30 miljoonan euron lisäksi tarvittavat lisävarat muina ulkopuolisina pääomalahjoituksina. Muutoin kaikki lisäkustannukset on katettava hankkeen sisältä tai ulkopuolisin varoin.

Uuden museorakennuksen valmistuttua museotoimintaa ylläpitävä osakeyhtiö, Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiön omistama AD-museo Oy toimii vuokralaisena uudisrakennuksessa ja hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi merkittävästä osasta rakennuksessa harjoittamastaan toiminnasta. Osakeyhtiön rahoitus perustuu museosäätiön peruspääoman muodostaman sijoitusvarallisuuden tuotosta jaettaville avustuksille, valtakunnallisille vastuumuseoille jaettaville valtionosuuksille ja oman toiminnan tuotoille (pääsyliput, ravintola-, myymälä- ja tapahtumaliiketoiminta, yritysyhteistyö ja jäsen-ohjelmat, hankeavustukset ym.)

Liikennejärjestelyt

Museon saattoliikenne ja päivittäishuolto sijoittuvat Laivasillankadun varteen. Näyttely- ja kokoelmakeskustoimintaan liittyvä huolto sijoittuu rakennusrungon sisään, jonne ajo tapahtuu rakennuksen eteläpuolelta. Piha-alueella tai siihen liittyvillä yleisillä alueilla huomioidaan mahdollisuus näyttelyiden erikoiskuljetuksiin. Alueelle tai museorakennukseen ei rakenneta pysäköintiä.

Museon alue voidaan vapauttaa nopeasti rakentamiseen, mutta satama-alueelle on oltava reittiliikenteen jatkumisen ajan pohjoisen suunnasta toimiva raskaan liikenteen reitti museon sivuitse, tai muuta väliaikaista reittiä. Kaupunki ja Helsingin Satama selvittävät yhteistyössä liikennejärjestelyjä.

Kaupunkiympäristön toimialan selvitysten mukaan ranta-alueen vakaavuutta tulee ennen rakentamisen aloitusta parantaa uusimalla laiturirakenteet.

Tilaratkaisu

Museon toiminnoille laadittiin tilaohjelma syksyn 2022 aikana Haahtela-kehitys Oy:n kanssa. Tilaohjelmatyön lähtökohtana on museon ohjel-



ma- ja palvelutarjonta sekä toiminnan määrälliset tavoitteet. Tilaohjelmaa on kehitetty yhteistyössä Arkkitehtuurimuseon ja Designmuseon kanssa. Ideoijina olivat museoiden lisäksi mm. ulkomainen alan konsulttityhtiö DVDL ja kotimainen palvelumuotoilutoimisto Solita Oy. Tilaohjelman tavoitteena oli tuottaa tekemiselle joustavat ja muuntuvat raamit, jotka tukevat museon toimintaa ja saavutettavuutta parhaalla mahdollisella tavalla.

Laaditun tilaohjelman laajuus on noin 6 600 oh- m². Arvio rakennuksen kokonaishuonealasta on noin 9 000 hu-m² ja kokonaislaajuudesta noin 10 050 br-m². Tilat ja laajuudet jakautuvat seuraavasti:

- Yleisötilat 4 500 hu -m²
- Tukitoiminnot 2 100 hu -m²
- Yhteistoiminnot ja käytävät 2 400 hu -m².

Laajuus mahdollistaa ohjelmiston, palvelutarjonnan ja museotoimintaa tukevien liiketoimintojen toteuttamisen tasolla, joka vastaa museoon kohdistuviin odotuksiin, ehdollisten rahoituspäätösten ehtoihin, Helsingin keskustan elinvoimaisuuden tavoitteisiin sekä mahdollistaa museolle kestävän toimintatalouden mallin.

Energia- ja elinkaaritavoitteet

Museorakennus mahdollistaa turvallisuus- ja olosuhdevaatimuksiltaan vaativien näyttelyiden toteuttamisen. Museo toteutetaan energiatehokkaasti tavoitteenaan, että sen E-luku on enintään 84 kWh/ m², a (määräystaso 135 kWh/ m², a). Suunnittelun aikana etsitään elinkaaritannuksiltaan kestäviä ratkaisuja.

Museo rakennetaan koko elinkaaren ympäristövaikutukset huomioiden. Rakennushankkeen hiilijalanjäljelle asetettu enimmäistaso 15,4 kgCO₂e/m²,a alittaa energiatehokkaan vertailurakennuksen tason 18,7 kgCO₂e/m²,a ympäristöministeriön vähähiilisen rakennusmenetelmän arviointimenetelmällä arvioituna. Tällöin museo täyttäisi EU-taksonomian ja RTS-ympäristöluokan 4/5 vaatimukset. Suunnittelun ja hankinnan aikana etsitään kustannustehokkaita ratkaisuja pienentää hiilijalanjälkeä edelleen.

Laadukas suunnittelu ja rakentamisen korkea laatutaso mahdollistavat rakennukselle pitkän elinkaaren. Elinkaaren muunneltavuuteen varaudutaan selkeällä runkojärjestelmällä, väljällä kerroskorkeudella, suosimalla irtokalusteita ja -varusteita kiinteän varustuksen sijaan, toteuttamalla tilajaot kevyin väliseinin, huomioimalla talotekniikassa järjestel-



mien laajennettavuus sekä huomioimalla rakennuksen elinkaaren aikana tapahtuvien korjaus- ja muutostöiden tarvitsemat reitit.

Rakentamiskustannusten sisältö

Rakennushankkeelle on laadittu tilapohjainen kustannusarvio Haahtela TVD® simulaatiomallilla. Tarkistettu arvonlisäveroton kustannusarvio Haahtela-indeksin hintatasossa 9/2023 (111 pistettä) on noin 104,8 miljoonaa euroa. Rakentamisen kustannukset jakautuvat Kiinteistö Oy ADM:n toteuttamaan rakennushankkeeseen, siihen liittyviin käyttäjän erillishankintoihin ja kiinteistön hankintaan sekä alueelliseen liikenne- ja huoltoratkaisuun.

Hankkeesta on tehty kattava taloudellinen malli 35 vuoden tarkastelujaksolla. Rahoituksen ehtojen lisäksi mallissa on huomioitu rakennushankkeen kustannusarvio ja kassavirta, säätiön sijoitusvarallisuuden tuottoennuste, museon toimintatalous uuteen rakennukseen siirtymistä edeltävänä aikana (2024–2029) sekä museon liiketoimintamalli uudessa museorakennuksessa.

Hankinnat

Hankinnoissa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa hankintalakia. Kiinteistöosakeyhtiö maksaa hankinnoista arvonlisäveron. Veroasian-
tuntijoiden ennakkolausuntojen mukaan rakentamisinvestoinnin arvonlisävero saadaan palautuksena, kun rakennuksen tulevasta vuokrauksesta museoyhtiölle tämän arvonlisäverollisen toiminnan käyttöön on selvitys, ja kun kiinteistöosakeyhtiö selvityksen perusteella itse hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi (AVL 30 §:n nojalla kiinteistön käyttöi-
keuden luovutuksesta).

Tilakustannus käyttäjälle

Museokiinteistön vuosittaiset vuokra- ja ylläpitokulut on arvioitu tasolle 5,57 miljoonaa euroa. Rakennuksen ylläpitokustannukset, 1,0 miljoonaa euroa vuodessa, on arvioitu Kiinteistötieto TAKU -järjestelmän ylläpitomoduulilla (Haahtela-ylläpitoindeksin hintatasossa 9/2023).

Aikataulu

Hankkeen tavoiteaikataulu on:

- Suunnittelukilpailun käynnistys 4/2024 ja ratkaisu 8/2025
- Esirakentamisen suunnittelu 2024 ja vastaanotto 2027
- Rakennuslupahakemus 2026
- Rakentamisen aloitus 2027
- Museon avaaminen 2030



Hankkeen urakkamuoto

Kiinteistö Oy ADM (tai sen sijaan tuleva yhteisö) vastaa rakennushankkeesta. Hankkeen käytännön valmistelua suorittamaan Kiinteistö Oy ADM hankkii rakennuttajakonsultin.

Suunnitteluvaiheessa toteutetaan museorakennuksen hankesuunnittelu, suunnittelukilpailun valmistelu, suunnittelukilpailu, kumppanuuskaavoitus, jatkosuunnittelu ja rakennusluvan hakeminen. Lisäksi prosessiin kuuluu viranomaisyhteistyö sekä museohankkeen yhteensovittaminen Makasiinirannan laatu- ja konseptikilpailun voittaneen Saaret-hankkeen kanssa tarvittavilta osin.

Hankkeen yksityisten pääomittajien rahoituksen jaksotus

Museon peruspääoman kartuttamiseen osallistuvien yksityisten pääomittajien lahjoitukset voidaan jaksottaa eri sopimusten mukaan vuosille 2024–2028.

Valtiontukiarviointi

Päätös on ehdollinen valtiontukiarvioinnin tekemiselle ja hyväksyttävän tukiperusteen täyttymiselle. Valtiontukiarvioinnissa arvioidaan valtiontuen edellytysten täytyminen sekä mitä valtiontukien säännösten mukaista menettelytapaa on noudatettava. Arviointi tehdään yhdessä valtion kanssa ennen ensimmäistä maksatuserää koskevaa päätöstä ja sisällytetään maksatuseriä koskeviin päätöksiin. Ensimmäistä maksatuserää koskeva päätös tehdään vuoden 2024 aikana. Valtion tulee tehdystä valtiontukiarvioinnista pyytää lausunto yritystukineuvottelukunnalta.

Valtion päätökset asiassa

Valtioneuvosto teki vuoden 2020 neljännen lisätalousarvioesityksen yhteydessä uutta arkkitehtuuri- ja designmuseota koskien pöytäkirjamerkinnän, jonka mukaan hallitus sitoutuu osallistumaan uuden perustettavan Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseon säätiön pääomittamiseen enintään 60 miljoonalla eurolla. Pääomasta ja sen maksamisen reunaehdoista päätetään vuoden 2024 ensimmäisessä lisätalousarvioissa ja vuosia 2025–2028 koskevassa julkisen talouden suunnitelmassa.

Valtioneuvoston talouspoliittinen ministerivaliokunta on käsitellyt asiaa kokouksessaan 19.12.2023. Valtio ei tehnyt päätöstä valittavasta toteutusmallista. Lähtökohtana on, että Kiinteistö Oy ADM voitaisiin myydä kiinteistösijoittajalle ennen rakentamisen aloittamista. Valtio päättää osaltaan erikseen rakennushankkeen toteutusmallista ja kiinteistöyhtiön myymisestä.



Aiemmat päätökset ja päätöksen täytäntöönpano

Asian päätöshistoriaan liittyvät kaupungin aiemmat päätökset ovat liitteenä.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen, pääomittamista koskevan päätöksen täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä myöntää kaupunginhallituksen käyttövaroista vuonna 2024 yhteensä 32 miljoonaa euroa Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr:n pääomittamista varten ja valtuuttaa kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto toteuttamaan erien maksatus samanaikaisesti ja samoin jaksotuksin Suomen valtion kanssa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Linkit aiempiin päätöksiin
- 2 Tulevaisuuden tekemisen museo

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 7 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 8 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 9 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 10 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 11 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr
Opetus- ja kulttuuriministeriö

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto



14.02.2024

Asia/3

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 29.01.2024 § 49

HEL 2022-014236 T 00 01 06

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää pääomittaa Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr:ää yhteensä 60 miljoonalla eurolla uuden Arkkitehtuuri- ja designmuseon toteutuksen mahdollistamiseksi seuraavin ehdoin:

- Suomen valtio tekee saman suuruisen pääomalahjoituksen Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr:lle.
- Pääomalahjoitus maksetaan samanaikaisesti, yhtä suurissa erissä Suomen valtion kanssa.
- Arkkitehtuuri- ja designmuseon rakennuksesta Makasiinirantaan osoitettavalle paikalle järjestetään kansainvälinen suunnittelukilpailu, joka käynnistyy vuonna 2024 pääomituspäätösten tultua lainvoimaisiksi.
- Toteutettavan museorakennuksen valintapäätös syntyy erikseen suunnittelukilpailun kautta. Kilpailun taustatietoihin sisällytetään tämän päätöksen perusteluosuudessa, liitteinä olevissa toteutussuunnitelmassa ja alustavassa hankesuunnitelmassa tarkemmin esitelty museotoimintojen tilaohjelma, jonka tavoiteltava laajuus on alustavan hankesuunnitelman mukaan 9 000 hu-m2 ja 10 050 br-m2.
- Arkkitehtuuri- ja designmuseon uudisrakennushankkeen suunnittelusta, kaksivaiheisen kansainvälisen suunnittelukilpailun toteuttamisesta sekä museon rakennuttamisesta vastaa Suomen valtion ja Helsingin kaupungin päätöksentekohetkellä yhdessä omistama Kiinteistö Oy ADM yhteistyössä Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr:n kanssa.
- Kiinteistö Oy ADM:n omistuksen siirrosta lopulliselle omistajalle päätetään ennen rakentamisen aloittamista Suomen valtion ja Helsingin kaupungin välisellä sopimuksella.
- Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr:lle tehtävän pääomalahjoituksen ja museolle osoitetun rakennuspaikan rakennuskelpoiseksi saattamisen lisäksi kaupunki ei osallistu museon varsinaisiin toimintakuluihin.
- Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr. saa yksityisiltä pääomittajilta Helsingin kaupungin ja Suomen valtion viimeiseen



14.02.2024

Asia/3

pääomalahjoituserään mennessä sitovat lahjoituspäätökset yhteensä vähintään 30 miljoonalla eurolla. Näiden lahjoitusten maksuaikataulusta sovitaan erikseen.

- Mikäli rakennushanke ei toteudu, niin tämä pääomalahjoituspäätös raukeaa ja pääomalahjoitukset tulee palauttaa Helsingin kaupungille täysimääräisesti.
- Asiassa tehdään valtiontukiarviointi ennen kaupungin ensimmäistä maksatuserää koskevaa päätöstä ja arvioinnin lopputulemana tulee olla, että pääomittaminen on hyväksyttävissä valtiontukia koskevan sääntelyn puitteissa.
- Sijoitettavan pääoman taikka sen erien maksuhetkellä on olemassa Verohallinnon tai keskusverolautakunnan lainvoimaiset ennakkoratkaisut siitä, että Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö sr:ää pidetään tuloverolain 22 §:ssä ja perintö- ja lahjaverolain 2 §:ssä tarkoitettuna yleishyödyllisenä yhteisönä.

Käsittely

29.01.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat museojohtaja Reetta Heiskanen, ADM-säätiön toimitusjohtaja Kaarina Gould ja tonttipäällikkö Sami Haapanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi