



17.05.2017

Kaj/9

## § 244

### Högre maximipris i projektplanen för ändrings- och ombyggnadsarbeten i fastigheten vid Sofiegatan 4

HEL 2015-000417 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag ändra sitt beslut 20.5.2015 (127 §) genom att godkänna att maximipriset i projektplanen 21.1.2015 för ändrings- och ombyggnadsarbeten i fastigheten vid Sofiegatan 4 höjs till 13 150 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån i januari 2017.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

Fastigheten vid Sofiegatan 4 är belägen i kvarteret 31 (Noshörningen). Sofiegatan förbinder Salutorget och Senatstorget. Området är en kulturhistorisk miljö av riksintresse.

Den gällande detaljplanen för området, nr 8980, är fastställd 1988. Kvarteret 31 har beteckningen s: "Område som är historiskt, kulturhistoriskt, arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värdefullt. Inom detta område får ej byggnader, delar av byggnader, stängsel, yttertrappor, minnesmärken, trädtrader eller stenläggningar som försetts med bevarande bestämmelse ändras, rivas eller förstöras, så att det arkitektoniska eller kulturhistoriska värdet av föremålet eller dess omgivning minskar."

Projektplanen för fastigheten vid Sofiegatan 4 är i överensstämmelse med principerna i planen för fastighetsutveckling i Torgkvarteren från 2009.



Kostnadsökningen har flera orsaker, av vilka de mest betydande är oförutsedda problem med fasadputsens och grundförhållandena och bl.a. därav följande svårigheter att hålla tidsplanen.

Stadsfullmäktige föreslås nu fatta beslut om ett högre maximipris för projektet.

## Föredragandens motiveringar

### Tidigare projektbeslut

Projektplanen 21.1.2015 för ändrings- och ombyggnadsarbeten i fastigheten vid Sofiegatan 4 godkändes av fastighetsnämnden 5.2.2015 (52 §), stadsstyrelsen 4.5.2015 (471 §) och stadsfullmäktige 20.5.2015 (127 §). Projektet fick omfatta högst 5 075 m<sup>2</sup> bruttoyta, och byggkostnaderna fick uppgå till högst 11 300 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån i december 2014.

### Kostnadsförändringar och orsaker till dessa

Tidsplanen för genomförandet av projektet blev på begäran av en användare stramare efter att entreprenaden inletts. Orsaken var att användaren ville att biograflokalerna i gatuplanet och bottenvåningen skulle bli klara till sommarsäsongen 2017. Enligt den ursprungliga projektplanen ska lokalerna vara klara 31.8.2017. Tidpunkten har stor ekonomisk betydelse när det gäller förutsättningarna för de blivande hyresgästernas affärsverksamhet.

Fasadputsens visade sig vara i sämre skick än vad en undersökning tytt på, och arbetet blev därför betydligt mer omfattande. Enligt tidsplanen skulle fasaden renoveras hösten 2016, men eftersom putsarbetet blev mer omfattande drog arbetet så mycket ut på tiden att det hann bli vinter. Vinterarbetet orsakade betydande merkostnader för intäckning och värme.

Byggnaden får nya hisschakt, och schaktens fundament har krävt mer grundförstärkning än planerat eftersom grundförhållandena visat sig vara dåliga vad bärförmågan beträffar.

Det omfattande ombyggnadsarbetet i ett centrumkvarter med logistiska utmaningar har allmänt taget krävt underhållsåtgärder på byggarbetsplatsen i större utsträckning än väntat och därmed höjt kostnaderna för projektledningsentreprenaden.

Stadsmuseet använde byggnaden nästan tills entreprenaden inleddes, och öppningar kunde inte göras i konstruktionerna i den utsträckning som planeringen krävde. Planerna blev därför vaga och måste preciseras strax före entreprenadstarten.



17.05.2017

Kaj/9

De slutliga användarna har kunnat knytas till projektet först efter att byggarbetet inletts. Detta har höjt planeringskostnaderna under byggtiden mer än beräknat.

Efter rivningsarbetena upptäcktes det att konstruktionerna på flera ställen var i sämre skick än vad en undersökning tytt på, och det har varit nödvändigt att byta ut konstruktioner som varit tänkta att bevaras.

#### Effekt på hyran

Projektpriset gör att kapitalhyran blir 6,92 euro/m<sup>2</sup> i månaden. Kapitalhyran har beräknats enligt principerna för intern hyra och baserar sig på en avskrivningstid på 30 år. En avkastning på 0 % godkänd av stadsstyrelsen tillämpas. Underhållshyran blir 4 euro/m<sup>2</sup>, tomtarrendet 3,87 euro/m<sup>2</sup> och avgiften till fastighetskontorets lokalcentral 0,50 euro/m<sup>2</sup> i månaden. Den totala hyran med underhållet beaktat uppgår följaktligen till 15,30 euro/m<sup>2</sup> i månaden.

#### Tidsplan och finansiering

Byggstarten skedde i april 2016. Byggnaden överlämnas till beställaren i två etapper, i april 2017 och i juni 2017.

Att det behövs ett tilläggsanslag på knappa 2 mn euro för projektet beaktas när byggnadsprogrammet justeras.

#### Slutkommentar

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med framställningen från fastighetsnämnden.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

#### Beslutshistoria

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



17.05.2017

Kaj/9

Kaupunginhallitus 02.05.2017 § 471

HEL 2015-000417 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää 20.5.2015 (127 §) tekemäänsä päätöstä tältä osin muuttaen hyväksyä Sofiankatu 4:n kiinteistön muutoksen ja perusparannuksen 21.1.2015 päivätyn hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen niin, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 13 150 000 euroa tammikuun 2017 kustannustasossa.

24.04.2017 Pöydälle

04.05.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 06.04.2017 § 155

HEL 2015-000417 T 10 06 00

Kiinteistökartta 103/679496, Pysyvä rakennustunnus 218, Sofiankatu 4

Eesitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Sofiankatu 4 muutoksen ja perusparannuksen 21.1.2015 päivätyn hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista siten, että hankkeen enimmäishinta on 13 150 000 euroa arvonlisäverottomana euroa tammikuun 2017 kustannustasossa.

B

Sillä ehdolla että kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto hyväksyy esityksen A, kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 29.3.2017 allekirjoitetun ja hyväksytyyn (HKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.



Helsingin kaupunki uudistaa 1.6.2017 johtamisjärjestelmäänsä sekä organisaatiotaan. Uudistuksessa nykyisestä virastorakenteesta luovutaan ja virastoja yhdistetään laajemmiksi toimialoiksi.

Tämä hankintakokonaisuus tulee kaupunkiympäristö-toimialan käyttöön.

Kaupunkiympäristö-toimialaan tullaan yhdistämään kaupungin uudessa johtamisjärjestelmässä kaupungin nykyisestä organisaatiosta kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvirasto, kiinteistövirasto, rakennusvalvontavirasto, asuntotuotantotoimisto, ympäristökeskus, tukkutori, pelastuslaitos ja HKL-liikelaitos.

Tilaaajan uudelleenorganisoitumistilanteessa sopimus vastuineen ja velvoitteineen siirtyy automaattisesti tilaaajan toimintoja jatkavalle organisaatiolle.

05.02.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Mika Malkki, projektipäällikkö, puhelin: 310 78172  
mika.malkki(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

Stadsfullmäktige 20.05.2015 § 127

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

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 hankesuunnitelmas- ta. 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 ra- kennus on alkuaan Stockmannin liiketalo, joka on ollut niin kaupunkisu- unnitteluviraston kuin kaupunginmuseon tiloina. Rakennus on osa Se- naatintorin ympäristön valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäri- stöä (RKY 2009). Rakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaa- vassa 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 raken- nustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Tällä alueella on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Helsingin kau- punginmuseolta ja varattava museovirastolle tilaisuus lausunnon anta- miseen.”

Kaupunginmuseo on lausunut käyttötarkoituksen muutosta koskevasta poikkeamispäätöshakemuksesta 5.1.2015 ja puoltanut liitteenä olleiden piirustusten mukaista käyttöä, toimisto- ja kevyt liikuntatila sekä liiketilo- ja. Suunnitelmat olivat likimain samat kuin nyt esillä olevassa hankesu- unnitelmassa. Nyt piirustuksiin on liitetty julkisivujen osalta vaihtoehto- suunnitelma ve2, jossa on avattu suuria lapeikkunoita Sofiankadun pu- oleiseen vesikattoon. Kaupunginmuseo ei puolla tätä vaihtoehtoa (ve2), koska se on vastoin asemakaavan suojelumääräystä. Sofiankatu 4:ssä sijaitseva rakennus on selvästi korkeampi kuin muut torikortteleiden ra- kennukset, se näkyy kauas ja sen kaupunkikuvallinen arvo on merkit-



17.05.2017

Kaj/9

tävä. 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