



17.05.2017

Kaj/9

## § 244

### Sofiankatu 4:n kiinteistön muutoksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2015-000417 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Kiinteistö Sofiankatu 4 sijaitsee Sarvikuonon korttelissa 31, Kauppatoria ja Senaatintoria yhdistävän Sofiankadun varrella. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin.

Alueella on voimassa vuonna 1988 vahvistettu asemakaava nro 8980. Siinä kortteli 31 sisältyy historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (s), jolla suojeltavaksi määrättyjä rakennuksia, rakennusten osia, aitoja, ulkoportaita, muistomerkkejä, puurivejä tai kiveyksiä ei saa muuttaa, purkaa tai hävittää niin, että kohteen tai sen ympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee.

Sofiankatu 4:n hankesuunnitelma noudattaa vuonna 2009 laaditun, Torikortteleiden alueen kiinteistökehityssuunnitelman periaatteita.



Kustannusten nousu johtuu monista tekijöistä, joista keskeisimpinä julkisivurappaukseen ja pohjaolosuhteisiin liittyneet ennakoimattomat ongelmat ja mm. niiden myötä syntyneet aikatauluvaikeudet.

Hankkeen enimmäishintaan haetaan korotusta tällä päätöksellä.

## Esittelijän perustelut

### Aikaisempi hankepäätös

Sofiankatu 4:n muutos ja peruskorjauksen 21.1.2015 laadittu hankesuunnitelma on hyväksytty kiinteistölautakunnassa 5.2.2015 (52 §), kaupunginhallituksessa 4.5.2015 (471 §) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2015 (127 §) siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 075 br-m<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 300 000 euroa joulukuun 2014 hintatasossa.

### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen toteutusaikataulua kiristettiin käyttäjän toiveesta urakan alettua, jotta katutason ja pohjakerroksen elokuvateatterin tilat voidaan ottaa käyttöön jo kesäkaudelle 2017, kun alkuperäisen hankesuunnitelman mukaan kohteen tuli valmistua 31.8.2017 mennessä. Ajalla on suuri taloudellinen merkitys tiloihin tulevien vuokralaisten liiketoiminnan edellytyksille.

Julkisivurappaus osoittautui tutkittua heikkokuntoisemmaksi ja näin ollen työn laajuus kasvoi olennaisesti. Julkisivun uusimistyö oli aikataulutettu syksyille 2016 mutta laajentuneen työn vuoksi rappaustyö venyi talveen. Talvityöstä aiheutui merkittävässä määrin lisää suojaus- ja lämmityskustannuksia.

Rakennukseen tehdään uusia hissikuiluja ja kuilujen perustukset ovat vaatineet suunniteltua enemmän pohjanvahvistusta sillä pohjaolosuhteet ovat osoittautuneet heikosti kantaviksi.

Kokonaisuutena laaja perusparannustyö logistisesti haastavassa keskustakorttelissa on vaatinut ajateltua enemmän työmaan huoltotoimia ja nostanut näin projektinjohtourakan kustannuksia.

Kaupunginmuseo toimi rakennuksessa lähes urakan alkuun saakka eikä rakenneavauksia voitu tehdä suunnittelun kannalta riittävän paljon. Tästä jäi epävarmuutta suunnitelmiin ja suunnitelmia on jouduttu tämentämään urakan edessä.

Kohteen loppukäyttäjiä on saatu kytkettyä hankkeeseen vasta rakennustyön aikana. Tämä on lisännyt työnaikaisia suunnittelukustannuksia oletettua enemmän.



Purkutöiden jälkeen todettiin rakenteiden olevan monin paikoin tutkittua heikkokuntoisempia ja jääväksi suunniteltuja rakenteita on jouduttu uusimaan ajateltua laajemmin.

#### Vuokravaikutus

Hankehinnasta aiheutuvaksi pääomavuokraksi tulee 6,92 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Pääomavuokra on laskettu sisäisen vuokran periaatteilla ja 30 vuoden kuoletusajalla käyttäen kaupunginhallituksen hyväksymänä tuottoprosenttina 0 %:a. Kohteen ylläpitoavuokra on 4 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja tontinvuokra 3,87 euroa/m<sup>2</sup> sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen kulu 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Näin ollen ylläpidon sisältävä kokonaisvuokra on 15,30 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

#### Hankkeen aikataulu ja rahoitus

Rakentaminen on aloitettu huhtikuussa 2016. Kohde luovutetaan tilaajalle kahdessa vaiheessa huhtikuussa 2017 ja kesäkuussa 2017.

Hanke on merkitty vuoden 2017 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjemaan yhteensä 11,94 milj. euron suuruisena. Hankkeen korotettu enimmäishinta 13,15 milj. euroa edellyttää siten talousarvioon nähden 1,21 milj. euron lisämäärärahaa. Hankkeen lisärahoitus on mahdollista rahoittaa talousarviokohdalla 8 02 04, Kaupungintalokorttelien kehittäminen, Khn käytettäväksi merkittyjen 7,68 milj. euron määrärahojen puitteissa, koska rakentamishjelmiin merkityt torikorttelien 1. kerroksen myymälätilojen korjaus sekä Bockin talon 1. kerroksen kulumahuoneiston korjaus sekä muita pienempiä hankkeita on siirtynyt vuodelle 2018. Siirtyvien hankkeiden edellyttämä rahoitus on sisällytettävä kaupunginhallituksen päättämään vuoden 2018 talousarvioehdotuksen talonrakennuksen raamin puitteisiin.

#### Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi



17.05.2017

Kaj/9

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Päätöshistoria

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

### Esitys

#### 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

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



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 uudelleenorganisointutilanteessa 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

Kaupunginvaltuusto 20.05.2015 § 127

HEL 2015-000417 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti:

1

Hyväksyä Sofiankatu 4:n muutos- ja perusparannushankkeen 21.1.2015 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäis-



laajuus on 5 075 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 300 000 euroa joulukuun 2014 kustannustasossa.

2

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Ville Vastamäki, projekti-insinööri, puhelin: 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 perusrparannushankkeen hankesuunnitelma- 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 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 torikorttelien 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