



14.02.2024

Ärende/3

§ 32

Kapitalisering av Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum

HEL 2022-014236 T 00 01 06

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade att kapitalisera Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum sr med sammanlagt 60 miljoner euro för att möjliggöra byggandet av ett nytt arkitektur- och designmuseum på följande villkor:

- Finska staten donerar en motsvarande mängd kapital till Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum sr.
- Staden betalar in sin donation samtidigt och i lika stora poster som finska staten.
- En internationell planeringstävling ordnas för arkitektur- och designmuseets byggnad på den plats som anvisas på Magasinstranden. Tävlingen inleds år 2024 efter att beslutet om kapitalisering har vunnit laga kraft.
- Beslutet om själva museibygnaden uppstår separat genom planeringstävlingen. Lokalprogrammet för museifunktioner, som enligt den preliminära projektplanen omfattar högst 9 000 m² rumsyta och 10 050 m² bruttoyta, kommer att ingå i tävlingens bakgrundsuppgifter. För lokalprogrammet redogörs mer ingående i motiveringarna till detta beslut samt i genomförandeplanen och den preliminära projektplanen, som finns som bilagor.
- Fastighets Ab ADM, som Helsingfors stad och finska staten äger tillsammans i det, ansvarar i samarbete med Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum sr för planeringen av nybyggnadsprojektet samt för genomförandet av den internationella planeringstävlingen i två faser och för byggherreuppgifterna.
- Finska staten och Helsingfors stad fattar beslut om överföring av ägarskapet av Fastighets Ab ADM till den slutgiltiga ägaren i ett avtal innan byggandet inleds och den sista posten donerat kapital betalas.
- Utöver kapitaldonationen till Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum sr och byggbarhetsåtgärder på den plats som anvisats för museet deltar staden inte i museets egentliga driftskostnader.
- Av privata finansiärer får Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum sr bindande beslut om donationer på totalt minst 30 miljoner euro innan Helsingfors stad och finska staten betalar sin sista



14.02.2024

donationspost. Parterna avtalar separat om när dessa donationer betalas in.

- Om byggprojektet inte blir av upphör detta kapitaldonationsbeslut att gälla. I så fall ska kapitaldonationerna återbetalas till fullt belopp till Helsingfors stad.
- Innan staden fattar beslut om den första utbetalningen ska en stadsstödsbedömning göras och visa att kapitaliseringen kan godkännas inom ramen för den reglering som gäller statligt stöd.
- När det kapital som investeras eller dess poster betalas in har Skatteförvaltningens eller centralskattenämndens förhandsavgörande om att Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum sr räknas som ett sådant allmännyttigt samfund som avses i 22 § i inkomstkattelagen och 2 § i lagen om skatt på arv och gåva vunnit laga kraft.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 09 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Linkit aiempiin päätöksiin
- 2 Tulevaisuuden tekemisen museo

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Stiftelsen Finlands arkitektur-
och designmuseum sr
Undervisnings- och kulturminis-
teriet

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Projektets bakgrund

Förutredningar



År 2018 inledde undervisnings- och kulturministeriet och Helsingfors stad en utredning om att i Helsingfors inrätta ett nytt arkitektur- och designmuseum av internationell toppkvalitet som beaktar de funktionella behoven hos och utvecklingsförutsättningarna för arkitektur- och designmuseer. De nuvarande representations- och verksamhetslokalerna för planeringsbranscherna arkitektur och design, där finländare har rönt internationell berömmelse, har ett utmärkt läge men är ritade för andra syften och är således oändamålsenliga och uppfyller inte förutsättningarna för museibygnader. Branscherna ansågs ha stor utvecklingspotential. Utredningen resulterade i publikationen "Kansainvälistä huipputasoa edustava Arkkitehtuuri- ja designmuseo Helsinkiin" (Auvinen, Kullberg, Teräs), som lades till undervisnings- och kulturministeriets publikationer med numret 2018:29 (21.8.2018).

Undervisnings- och kulturministeriet och Helsingfors stad tillsatte dessutom ett projekt för fortsatt beredning den 8 oktober 2018 för att främja uppkomsten av ett nytt arkitektur- och designmuseum av internationell toppkvalitet i Helsingfors. Den 23 mars 2019 färdigställdes ett förslag till konceptplan, där det föreslogs att museibygnaden skulle uppföras i Södra hamnen som ett led i en mer omfattande helhetsutveckling av området.

Finska statens och Helsingfors stads avtal våren 2021 om att inleda museiprojektet

I ett avtal daterat den 24 mars 2021 kom finska staten och Helsingfors stad överens om att samarbeta för att få till stånd det nya arkitektur- och designmuseet och förband sig att finansiera projektkostnaderna till lika delar (stadsstyrelsen 29.3.2021, 225 §).

Projektet utgår ifrån att nybyggnaden uppförs i Södra hamnen i Helsingfors, vilket även är stadens kapitaliseringsvillkor. Kaarina Gould har kallats in som projektchef från och med den 1 maj 2021.

Enligt den avtalade modellen ska en stiftelse med ett betydande kapital på minst 150 miljoner euro ansvara för museet. Museet ska hyra in sig i byggnaden, som ska ägas av en utomstående investerare. Avkastningen av museistiftelsens kapital ska täcka allra minst hyres- och underhållskostnaderna för den planerade nybyggnaden. Utöver avkastningen av kapitalet ska museets verksamhetsekonomi basera sig på statsandelar och statsunderstöd samt museets egna intäkter, såsom biljettintäkter och intäkter från övrig affärsverksamhet. Ett museibolag i museistiftelsens ägo ska driva museiverksamheten.

Staten och staden ska kapitalisera museistiftelsen med lika stora delar var. Målet är att det totala kapitalet ska uppgå till 150 miljoner euro på så sätt att statens och stadens andel är 60 miljoner euro vardera och det privata kapitalet minst 30 miljoner euro. När avtalet ingicks hade



privata stiftelser redan gett villkorliga kapitaliseringsförbindelser för sammanlagt 24 miljoner euro. Den nya museistiftelsen ska ha som uppgift att skaffa mer privat kapital. Det föreslogs att stadens och statens kapitaliseringsposter periodiseras gradvis.

Staden, staten och privata aktörer angav bland annat följande villkor för sina villkorliga kapitaliseringsbeslut:

- Museets kvalitet, synlighet och genomslagskraft håller internationell toppnivå.
- En nybyggnad uppförs för museet i Södra hamnen i Helsingfors.
- Finlands arkitekturmuseum och Designmuseet uppgår i det nya museet.
- Projektorganisationen utreder byggprojektets genomförandemodell som en del av sitt arbete.
- Byggprojektet, museets verksamhetsekonomi och stiftelsens finansförvaltning planeras och organiseras så att avkastningen från det donerade kapitalet täcker hyres- och underhållskostnaderna för museibygnaden.
- Utöver kapitaldonationen och startinvesteringarna i anknytning till byggplatsen deltar Helsingfors stad inte i finansieringen av museets verksamhet.
- Dessutom lyfts en tvåspråkig identitet och en stark nordisk profil för museet fram som villkor för donationerna.
- Eftersom Jane och Aatos Erkkos stiftelse donerar en ovanligt stor summa på 20 miljoner euro får museets huvudsal eller motsvarande namnet Erkkosalen.

Dessutom nämnde staten som ett villkor att ett avtal som tillfredsställer den måste nås om museibygnaden, innehållet i museets hyresavtal och övriga villkor i anknytning till genomförandet av projektet och driften av museet, framför allt andelen privat finansiering, frågor som gäller mervärdesskatten och ansvaret för risker i anknytning till byggkostnaderna.

Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum bildas

Staten och staden undertecknade den 28 april 2022 stiftelseurkunderna för Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum (museistiftelsen), som bildats för att administrera och finansiera museet. Helsingfors stadsstyrelse hade fattat ett villkorligt beslut i ärendet redan den 8.11.2021 (831 §). Juris kandidat Timo Laitinen, generaldirektör för Statskontoret, kallades in som ordförande för stiftelsens styrelse.



14.02.2024

Ärende/3

Patent- och registerstyrelsen förde in stiftelsen i sitt register sommaren 2022. Projektorganisationen lyder sedan dess under stiftelsen, och Kaarina Gould utnämndes till stiftelsens verkställande direktör.

Fastighets Ab ADM startas

Villkoren för museet preciserades våren 2022, vilket ledde till att staten och staden ingick ytterligare ett samarbetsavtal om projektet.

Staten och staden beslutade att starta Fastighets Ab ADM, där båda parterna är lika stora delägare, för att främja och planera byggprojektet, bygga museet och genomföra en internationell planeringstävling.

Avtalsvillkoren har behandlats i finanspolitiska ministerutskottet, Helsingfors stadsstyrelse 20.6.2022 (§ 494, start av Fastighets Ab ADM för att främja planeringen av Finlands arkitektur- och designmuseum) och stadsstyrelsens koncernsektion 20.6.2022 (§ 69, aktieägaravtal och utnämning av styrelse för Fastighets Ab ADM). Organisationsreglerna fördes in i Patent- och registerstyrelsens handelsregister den 5 oktober 2022.

Samtidigt ingicks ett nytt aktieägaravtal, vars viktigaste innehåll var startandet och kapitaliseringen av det fastighetsaktiebolag som ansvarar för planeringen av museets nybyggnadsprojekt.

I avtalet behandlades även byggbarhetsåtgärder, förfaranden kring tomtarrende och försäljning, myndigheternas befogenheter, detaljplanläggning och tidsplanen.

Staten utnämnde arkitekt (SAFA) Juha Lemström till ordförande för Fastighets Ab ADM. Staden utnämnde arkitekt (SAFA) Mikko Aho till vice ordförande för bolaget.

Genomförandeplan för museiprojektet

Museet som mötesplats

Det nya arkitektur- och designmuseet har som mål att vara en öppen plats för alla med innehåll och tjänster som ger upphov till upplevelser, insikter och diskussion. Museet erbjuder en miljö såväl för finsk och nordisk formgivning och arkitektur som för internationell dialog som löser nya, globala problem. De nuvarande Finlands arkitekturmuseum och Designmuseet uppgår i det nya museet.

Invigningen av den nya museibygnaden beräknas kunna äga rum år 2030. Målet är att knappt en halv miljon personer ska besöka museet under ett normalt verksamhetsår. Det nya museet är tänkt att bli ovanligt självfinansierat.



Modell för genomförande och förändringar i omvärlden

Våren 2021 planerade parterna hur projektet skulle genomföras, men efter det har den ekonomiska omvärlden förändrats kraftigt. Framför allt har multiplikatoreffekterna av Rysslands anfallskrig i Ukraina har fört med sig avsevärd osäkerhet på placeringsmarknaden samt i konjunkturerorna för bygg- och energikostnader och inflations- och ränteutvecklingen.

Utifrån de utredningar och investeraranalyser som Fastighets Ab ADM och Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum låtit göra kan man konstatera att efterfrågan på fastighetsprojekt är mycket låg bland investerare i det nuvarande marknadsläget. Det blir nödvändigt att förhålla sig flexibelt till målet att sälja aktierna i Fastighets Ab ADM till en fastighetsinvestorare innan byggandet inleds. Tidpunkten för en eventuell försäljning måste väljas enligt kostnads- och marknadsläget.

Helsingfors stad och Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum har dessutom konstaterat att det oberoende av marknadsläget är svårt att sälja en byggnad med ett begränsat användningsområde som planerats och byggts för museiverksamhet till en utomstående investerare. Staden anser att det inte går att utesluta vare sig den så kallade stiftelsemodellen, som går ut på att museistiftelsen löser in Fastighets Ab ADM:s aktier och blir ägare till byggnaden, eller en modell där det statsägda Senatfastigheter löser in Fastighets Ab ADM:s aktier och blir ägare till byggnaden.

Valet av modell ska dock utgå ifrån att den mängd kapital som staden och staten donerar till museet förblir oförändrad. Båda donerar 60 miljoner euro till museistiftelsen. Dessutom samlar stiftelsen in donationer från privata aktörer för totalt minst 30 miljoner euro, då stiftelsens minimikapital är 150 miljoner euro.

Kapitalet ska betalas in till stiftelsen i flera poster så att staten och staden vardera betalar totalt 32 miljoner euro under år 2024: 2 miljoner euro omedelbart efter att beslutet blivit verkställbart och 30 miljoner euro senare under året. Den sista posten på 28 miljoner betalar de år 2025.

Staten stöder museets verksamhet såväl med en kapitaldonation som med statsandelar och statsunderstöd som det får i egenskap av nationellt ansvarsmuseum. Museets statliga stöd motsvarar den nuvarande nivån på Designmuseets och Arkitekturmuseets statsandelar och statsunderstöd. Helsingfors stad deltar inte i finansieringen av den egentliga museiverksamheten men svarar för kostnaderna för byggbarhetsåtgärder för den plats där museet byggs och förblir tillsammans



med staten delägare i Fastighets Ab ADM tills aktiestocken eventuellt säljs.

Varken staden eller staten riktar någon ytterligare finansiering till kapitaliseringen av projektet eller byggandet av museet. Om Fastighets Ab ADM inte har sålts som överenskommet ska fördelningen av ägandet mellan staden och staten ses över utifrån vilken andel de eventuellt behöver finansiera bolaget med.

Fastighets Ab ADM bereder och planerar byggprojektet samt upphandlar och bygger fastigheten. AD-museet Ab ingår en avsiktsförklaring om hyrningen med Fastighets Ab ADM. Museibolaget kommer att betala kapital- och underhållshyra till fastighetsaktiebolaget. Med hyran ska fastighetsaktiebolaget täcka räntor och amorteringar på eventuella lån. Fastighetsaktiebolagets hyresinkomster ska inte bara täcka kapitalkostnaderna, utan även underhållet av byggnaden i den utsträckning man inte har avtalat i hyresavtalet om att hyresgästen ska vara ansvarig för underhållet. Med fastighetsaktiebolaget avses här även en sammanslutning som eventuellt träder i dess ställe.

Detaljplan och detaljplaneändring

Museibyggnaden har anvisats en plats i Helsingfors centrum på Magasinstranden i Södra hamnen. Museets område öster om Skeppsbrogatan och söder om den tilltänkta fortsättningen på Södra Magasinsgatan är för närvarande ett hamnområde.

För museiområdet gäller i huvudsak detaljplan nr 6796 från år 1972. I norr omfattas en del av området av detaljplan nr 480, som är fastställd 1895 och på vars område byggförbud råder för utarbetande av en detaljplan och ändring av detaljplanen.

Planeringsområdet för museet består av fastigheter som Helsingfors stad äger och har arrenderat ut till Helsingfors Hamn Ab. Stadens arrendeavtal med hamnen kan ändras enligt de behov som uppstår när markanvändningen utvecklas.

Helsingfors stadsstyrelse beslutade 5.6.2023 (§ 388) att bevilja Fastighets Ab ADM en reservation för utveckling av planeringsområdet.

Olympiahamnen betjänar färjetrafiken till Stockholm. Den plats där museet ska bygga hör för närvarande till hamnens serviceområde. Vad stadsbilden beträffar ingår området i Södra hamnens nationallandskap och är en nationellt värdefull kulturmiljö. I norr finns Helsingfors empirecentrum, Salutorget och Gamla saluhallen. Alla tre har betydande skyddsvärden. Väster om Skeppsbrogatan höjer sig Observatorieberget.



14.02.2024

Ärende/3

Färjetrafiken till Stockholm ska enligt Helsingfors Hamns utvecklingsprogram 2022–2030 koncentreras till Skatudden, och trafiken till Tallinn flyttas i sin helhet till Västra hamnen. Planeringen av markanvändningen i anknytning till ändringen pågår.

En viktig förutsättning för statens och stadens samarbetsavtal om arkitektur- och designmuseet är att detaljplaneändringen utgår från resultatet av en planeringstävling för det i ett internationellt perspektiv ambitiösa museets nya byggnad.

När tomten väl har planlagts för den nya museibygnaden överlåter staden den i enlighet med aktieägaravtalet till den kommande ägaren till gängse pris. Tomtens och byggnadens användningssyfte kan enligt aktieägaravtalet beaktas i bedömningen av priset. Långfristigt arrende av tomten är också ett alternativ. Bedömningen kommer att preciseras allteftersom användningen av resten av Magasinstranden tar form och utsikterna för fastighetsmarknaden utvecklas. I bedömningen beaktas förhållanden som påverkar byggandet och avviker från det normala. Projektet och staden avtalar om flyttningar av kommunalteknik i området när planeringen av området framskrider.

Planeringsprinciperna för Magasinstranden och Olympiastranden har utarbetats som grund för planeringen av hela det aktuella området och godkänts av stadsmiljönämnden (13.4.2021, 173 §).

Detaljplanens program för deltagande och bedömning och beredningsmaterial var framlagda i januari–februari 2021.

Helsingfors stad ordnade en internationell kvalitets- och koncepttävling i två faser för planering och byggande av Magasinstranden. Den 24 november 2022 tillkännagavs att ett förslag vid namn Saaret (Konsortium Gran: Niam, K2S Architects, White Arkitekter, Ramboll Finland, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy), på svenska Öar, hade vunnit tävlingen.

Enligt förslaget ska fyra nya kvarter med kontor och hotell byggas söder om museet. Affärs- och serviceverksamhet på byggnadernas bottenvåning ska stödja strandstråkets och promenadområdets urbana karaktär och göra dem mer levande. Lokaler för service, arbete och kultur ska byggas i Olympiaterminalen, Hamnhuset och banschaktet i Armi Ratias park. Museiprojektet och den övriga planeringen av stranden har anpassats till varandra i den fortsatta utvecklingen bland annat vad serviceförbindelserna beträffar.

Genomförande av byggprojektet och kostnadsbedömning

Utvecklare och byggherre för den nya museibygnaden är Fastighets Ab ADM, som staden och staten har startat. Innan byggandet inleds



14.02.2024

Ärende/3

och den sista posten donerat kapital betalas fattar finska staten och Helsingfors stad i ett avtal beslut om byggprojektets finansierings- och besittningsmodell, Fastighets Ab ADM:s roll som byggherre till musei-byggnaden och dess ägarunderlag vid den tidpunkt då byggandet inleds. Enligt en preliminär projektplan för nybyggnaden uppgår kostnaderna för projektet sammanlagt till 104,8 miljoner euro justerat med indexet 9/23 (moms 0 %, Haahtela-indexet 9/23, 113 poäng).

Varken staden eller staten riktar någon ytterligare finansiering till kapitaliseringen av projektet eller byggandet av museet. Trots det kan den omfattning eller de kostnader som anges för projektet i projektplanen överskridas förutsatt att museistiftelsen utöver de obligatoriska 30 miljonerna privat kapital anskaffar de extra medel som behövs i form av ytterligare utomstående kapitaldonationer. I övrigt ska alla extra kostnader täckas med projektets interna medel eller med externa medel.

När den nya museibyggnaden står klar ska AD-museet Ab, som driver museiverksamheten och ägs av Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum, vara hyresgäst i nybyggnaden och ansöka om moms-skyldighet för en stor del av den verksamhet som det bedriver i byggnaden. Bolaget finansieras med understöd ur vinsterna från den investeringsförmögenhet som museistiftelsens grundkapital utgör, statsandelar som det får i egenskap av nationellt ansvarsmuseum och intäkter från den egna verksamheten (biljettintäkter, restaurang-, butiks- och evenemangsverksamhet, medlemsprogram och samarbete med företag, projektunderstöd med mera).

Trafikarrangemang

Skjutstrafiken till museet och det dagliga underhållet löper längs Skeppsbrogatan. Underhållet av utställnings- och samlingscentrumsverksamheten sköts inifrån byggnadsstommen, dit man kör söderifrån. Möjligheten att köra specialtransporter till utställningar beaktas på gårdsområdet eller intilliggande allmänna områden. Det byggs ingen parkering på området eller i museibyggnaden.

Museiområdet kan snabbt frigöras för byggande, men så länge som färjetrafiken fortsätter måste en förbindelse för den tunga trafiken löpa förbi museet till hamnområdet. Alternativt behövs en annan tillfällig rutt. Staden och Helsingfors Hamn utreder trafikarrangemangen tillsammans.

Enligt stadsmiljösektorns utredningar bör strandområdet stabiliseras med nya kajkonstruktioner innan byggandet inleds.

Lokaler



Ett lokalprogram för museets funktioner utarbetades i samarbete med Haahtela-kehitys Ab hösten 2022. Museets program- och serviceutbud och verksamhetens kvantitativa mål utgjorde grunden för arbetet med lokalprogrammet. Lokalprogrammet har utvecklats i samarbete med Designmuseet och Arkitekturmuseet. Utöver museerna bidrog bland annat det utländska, på branschen specialiserade konsultbolaget DVDL och den inhemska formgivningsbyrån Solita Oy med idéer. Syftet med lokalprogrammet var att skapa en flexibel ram som stöder museets verksamhet och tillgänglighet på bästa möjliga sätt.

Lokalprogrammet omfattar cirka 6 600 m² programyta. Byggnadens sammanlagda lägenhetsyta beräknas uppgå till cirka 9 000 m² rumsyta och dess sammanlagda omfattning till cirka 10 050 m² bruttoyta. Lokaler och omfattningen fördelas enligt följande:

- Lokaler för allmänheten 4 500 m² rumsyta
- Stödfunktioner 2 100 m² rumsyta
- Gemensamma funktioner och korridorer 2 400 m² rumsyta.

En sådan omfattning möjliggör en tillräcklig nivå på programutbudet, serviceutbudet och den affärsverksamhet som stöder museiverksamheten, med andra ord en nivå som motsvarar förväntningarna på museet, villkoren för de villkorliga finansieringsbesluten och målen för livskraften i Helsingfors centrum och möjliggör en hållbar modell för museets verksamhetsekonomi.

Energi- och livscykelmål

Utställningar med höga krav på säkerheten och förhållandena kan genomföras i museibygnaden. Museet blir energieffektivt: målet är att E-talet inte ska överstiga 84 kWh/m², a (föreskriven nivå 135 kWh/m², a). Under planeringen försöker man hitta sätt att göra livscykelkostnaderna hållbara.

Hela livscykelns miljökonsekvenser beaktas i byggandet. Maximivån för byggprojektets klimatavtryck, 15,4 kg CO₂e/m², a, är mindre än avtrycket för en energieffektiv jämförelsebyggnad, 18,7 kg CO₂e/m², a, enligt miljöministeriets beräkningsmetod för ett koldioxidsnålt byggsätt. Då uppfyller museet EU-taxonomin krav och kraven för RTS-miljöklassen 4/5. Under planeringen och upphandlingen söker man kostnadseffektiva sätt att ytterligare minska klimatavtrycket.

Tack vare en högklassig planering och en hög nivå på byggandet kan byggnaden få en lång livscykel. Man ser till att byggnaden kan modifieras under sin livscykel genom att bygga ett tydligt stomsystem, välja en



14.02.2024

Ärende/3

hög våningshöjd och lösa möbler och lös utrustning i stället för fasta dito, genomföra rumsindelningen med lätta mellanväggar, se till att de hustekniska systemen kan utvidgas och beakta behovet av rutter för reparationer och ändringar under byggnadens livscykel.

Byggkostnadernas innehåll

En kostnadskalkyl har utarbetats för byggprojektet med simuleringsmodellen Haahtela TVD®. Enligt den justerade kostnadskalkylen uppgår kostnaderna till 104,8 miljoner euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån 9/2023 i Haahtela-indexet (111 poäng). Byggkostnaderna fördelas mellan byggprojektet med Fastighets Ab ADM som byggherre, separata upphandlingar i anknytning till byggprojektet, upphandling av fastigheten och områdets trafik- och underhållssystem.

En omfattande ekonomisk modell med en granskningsperiod på 35 år har utarbetats för projektet. Utöver finansieringsvillkoren beaktar modellen projektets kostnadskalkyl och kassaflöde, avkastningsprognosen för stiftelsens investeringsförmögenhet, museets verksamhetsekonomi innan verksamheten flyttas till den nya byggnaden (2024–2029) och museets affärsmodell i den nya byggnaden.

Upphandling

Vid upphandlingar iakttas den gällande upphandlingslagen. Fastighetsaktiebolaget betalar mervärdesskatt på upphandlingarna. Enligt förhandsutlåtanden av skatteexperter återbärs moms på bygginvesteringen när en utredning om den kommande uthyrningen av byggnaden till museibolaget för momspliktig verksamhet är klar och när fastighetsaktiebolaget själv ansöker om moms skyldighet utifrån utredningen (med stöd av 30 § i mervärdesskattelagen om överlåtelse av nyttjanderätten till en fastighet).

Kostnader för att använda lokalerna

Museifastighetens hyres- och underhållskostnader har beräknats uppgår till 5,57 miljoner euro om året. Byggnadens underhållskostnader, 1,0 miljoner euro om året, har beräknats med underhållsmodulen i det fastighetsdatarelaterade kostnadsinformationssystemet för husbyggnade i prisnivån 9/2023 för Haahtela-underhållsindexet.

Tidsplan

Målet är att projektet ska följa denna tidsplan:

- Planeringstävlingen inleds 4/2024 och avgörs 8/2025
- Planering av grundberedningen 2024 och mottagande 2027
- Ansökan om bygglov 2026



14.02.2024

Ärende/3

- Byggandet börjar 2027
- Museet öppnas 2030

Entreprenadform

Fastighets Ab ADM (eller den sammanslutning som träder i dess ställe) ansvarar för byggprojektet. Fastighets Ab ADM låter en byggherrekon-sult ta hand om de praktiska förberedelserna för projektet.

I planeringsfasen ingår projektplanering av museibyggnaden, beredning av planeringstävlingen, planeringstävlingen själv, partnerskapsplanläggning, fortsatt planering och ansökan om bygglov. Processen omfattar dessutom samarbete med myndigheter och samordning av museiprojektet med projektet Saaret, vinnaren i Magasinstrandens kvalitets- och koncepttävling, till behövliga delar.

Periodisering av finansiering från privata finansiärer

Donationerna från de privata finansiärer som bidrar med grundkapital till museet kan periodiseras på åren 2024–2028 i enlighet med separata avtal.

Statsstödsbedömning

Beslutet kan verkställas endast om en statsstödsbedömning görs och projektet konstateras uppfylla kriterierna för statligt stöd. En statsstödsbedömning går ut på att bedöma huruvida kriterierna för statligt stöd uppfylls och vilket förfarande som stämmer överens med bestämmelserna om statligt stöd som ska tillämpas. Bedömningen görs tillsammans med staten innan beslutet om den första utbetalningen fattas. Bedömningen ska ingå i besluten om utbetalningarna. Beslutet om den första utbetalningen fattas år 2024. Staten ska begära ett utlåtande om statsstödsbedömningen av företagsstödsdelegationen.

Statens beslut i ärendet

I samband med 2020 års fjärde tilläggsbudgetproposition gjorde statsrådet en protokollsanteckning om det nya arkitektur- och designmuseet. Enligt anteckningen förbinder sig regeringen att bidra med högst 60 miljoner euro till kapitaliseringen av stiftelsen för Finlands nya arkitektur- och designmuseum. Staten fattar beslut om kapitalet och villkoren för att det ska betalas ut i 2024 års första tilläggsbudget och planen för de offentliga finanserna 2025–2028.

Statsrådets finanspolitiska ministerutskott behandlade ärendet vid sitt sammanträde den 19 december 2023. Staten fattade inte beslut om vilken genomförandemodell som ska väljas. I första hand ska att Fastighets Ab ADM kan säljas till en fastighetsinvestorare innan byggandet



14.02.2024

Ärende/3

börjar. Staten fattar för sin del ett separat beslut om byggprojektets genomförandemodell och om försäljning av fastighetsbolaget.

Tidigare beslut och verkställighet av beslutet

Stadens tidigare beslut med anknytning till ärendets beslutshistoria ingår som bilagor.

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget avser stadsstyrelsen att i samband med verkställighetsbeslutet bevilja totalt 32 miljoner euro från stadsstyrelsens dispositionsmedel för 2024 för kapitalisering av Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum sr och ge stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning fullmakt att betala ut donationsposterna samtidigt och med samma periodisering som finska staten.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 09 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Linkit aiempiin päätöksiin
- 2 Tulevaisuuden tekemisen museo

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 2 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 3 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 4 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 5 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 6 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 7 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 8 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 9 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 10 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 11 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Stiftelsen Finlands arkitektur- och designmuseum sr
Undervisnings- och kulturministeriet

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige



14.02.2024

Ärende/3

Beslutshistoria

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 toteutus-suunnitelmassa 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



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 valtioneuvoston arviointi ennen kaupungin ensimmäistä maksatuserää koskevaa päätöstä ja arvioinnin lopputulemana tulee olla, että pääomittaminen on hyväksyttävissä valtioneuvoston 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