



20.06.2022

Asia/28

§ 494

Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseon suunnittelua edistävän Kiinteistösaakeyhtiö ADM:n perustaminen

HEL 2021-010581 T 00 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi osaltaan Kiinteistösaakeyhtiö ADM:n perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen liitteiden 1 ja 2 mukaisina.

Kaupunginhallitus vahvisti, että kaupunki sitoutuu liitteenä 3 olevan valtion ja kaupungin välisen yhteistyön jatkosopimuksen mukaisesti kattamaan perustettavan kiinteistösaakeyhtiön kustannuksia vuosina 2022–2026 siten, että kaupungin osuus kustannuksista on arvonlisäverollisena enintään 4 700 000 euroa. Vuosittaiset rahoituspäätökset tehdään yhteistyössä valtion kanssa siten, että kiinteistösaakeyhtiö voi käynnistää toimintansa heti rekisteröintipäätöksen jälkeen ja toteuttaa tehtävänsä keskeytyksettä tavoitteiden mukaisessa aikataulussa.

Samalla kaupunginhallitus hyväksyi 620 000 euron suuruisen vastikkeettoman sijoituksen tekemisen Kiinteistösaakeyhtiö ADM:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Määräraha myönnetään kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi sijoituksen maksamista varten vuoden 2022 talousarvion kohdalta 06 02, Arvopaperit, Muut kohteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi.

Päätös on ehdollinen, kunnes valtio on tehnyt vastaavan päätöksen ja osaltaan vahvistanut perustettavan kiinteistösaakeyhtiön rahoituksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi
Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi
Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistösaakeyhtiö ADM:n perustamissopimus
- 2 Kiinteistösaakeyhtiö ADM:n yhtiöjärjestys
- 3 Arkkitehtuuri- ja designmuseon yhteistyön jatkosopimus

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



20.06.2022

Asia/28

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Opetus- ja kulttuuriministeriö
Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistöosakeyhtiö ADM:n perustaminen ja aiemmat kaupunginhallituksen päätökset

Arkkitehtuuri- ja designmuseon tavoitteellinen edistäminen aloitettiin opetus- ja kulttuuriministeriön ja Helsingin kaupungin välisellä yhteistyösopimuksella, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 29.3.2021 § 225. Suunnitelmien edettyä kaupunginhallitus on hyväksynyt Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiön perustamisen 8.11.2021 § 831 ja kaupungin ja valtion välisen yhteistyön jatkosopimuksen 16.5.2022 § 382.

Kiinteistöosakeyhtiö ADM perustetaan valtion ja kaupungin kesken käynnistämään museon tilasuunnittelua ennen kuin arkkitehtuurikilpailun pohjalta saadaan tarkemmat suunnitelmat museorakennuksesta ja sille määritettävästä tontista, tarkempi kaavaratkaisu ja rakennuslupa. Kiinteistöosakeyhtiö vastaa arkkitehtuurikilpailun toteuttamisesta.

Kiinteistöosakeyhtiön toiminnan ja arkkitehtuurikilpailun tarkoituksena on tuottaa arkkitehtuuri- ja designmuseon tarpeita mahdollisimman hyvin palveleva korkeatasoinen rakennus, joka edustaa koko elinkaareltaan kestävästä rakentamisesta ja muotoilusta.

Valtio ja kaupunki ovat kiinteistöosakeyhtiön ainoat osakkaat. Myöhemmin yhtiön koko osakekanta on tarkoitus myydä sijoittajalle, joka sitoutuu toteuttamaan museorakennuksen ja vastaamaan pitkäaikaisesta vuokrasopimuksesta museon kanssa.

Kiinteistöosakeyhtiön perustamiseen liittyviä asiakirjoja ovat jo aiemmin hyväksytyt yhteistyön jatkosopimuksen lisäksi perustamissopimus, yhtiöjärjestys sekä osakassopimus. Jos kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöosakeyhtiön perustamisen, osakassopimuksen hyväksyminen ja kiinteistöosakeyhtiön hallituksen nimeäminen on tarkoitus viedä konsernijaoston päätettäväksi 20.6.2022. Jos tarvittavat rahoituspäätökset valtiolla ja kaupungilla saadaan toimeenpantua, kiinteistöosakeyhtiön toiminta voi käynnistyä elokuussa 2022.



Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää yhtiön hallituksen nimeämisestä. Hallitukseen on tarkoitus ehdottaa kuutta jäsentä, joista valtio ja kaupunki nimeävät kumpikin kolme. Hallituksen puheenjohtajan nimeää opetus- ja kulttuuriministeriö ja varapuheenjohtajan kaupunki. Suunnitelmien mukaan yhtiölle tulee osa-aikainen toimitusjohtaja.

Kaupunginhallituksen ja konsernijaoston aiemmat asiaan liittyvät päätökset ovat päätöshistoriassa. Nyt hyväksyttävät kiinteistösaakeyhtiön perustamissopimus ja yhtiöjärjestys ovat liitteinä 1 ja 2 ja aiemmin hyväksytty yhteistyön jatkosopimus on osapuolten lopullisesti hyväksymässä muodossa liitteenä 3.

Taustaa arkkitehtuuri- ja designmuseohankkeesta

Arkkitehtuuri- ja designmuseon pääomatavoitteeksi on valtion ja kaupungin kesken sovittu yhteensä 150 miljoonaa euroa, josta valtion ehdollinen pääomitusosuus olisi 60 miljoonaa euroa, kaupungin osuus 60 miljoonaa euroa ja yksityisen rahoituksen osuus 30 miljoonaa euroa. Yksityistä rahoitusta on saatu vuoden 2022 toukokuun loppuun mennessä kokoon 25 miljoonaa euroa neljän säätiön ehdollisella pääomituspäätöksellä: Jane ja Aatos Erkon säätiö 20 miljoonaa euroa, Svenska kulturfonden kaksi miljoonaa euroa, Suomen kulttuurirahasto kaksi miljoonaa euroa ja viimeisimpänä Saastamoisen säätiö miljoona euroa.

Kaupungin pääomituspäätökset on tarkoitus tehdä tasatahtia valtion kanssa vuosina 2023–2026. Suunnitelman mukaan kaupungin ja valtion säätiölle maksamat pääomituserät ovat kaksi miljoonaa euroa vuonna 2023, 13 miljoonaa euroa vuonna 2024, 10 miljoonaa euroa vuonna 2025 ja 35 miljoonaa euroa vuonna 2026.

Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolla on merkittynä kokonaispääomituksen suuruinen varaus. Vuosittaiset pääomituserät valmistellaan osana kunkin vuoden talousarviosuunnittelua siten, että aloituserä maksetaan hyväksyttävän hankesuunnitelman perusteella vuonna 2023 ennen arkkitehtuurikilpailua.

Säätiön ja hankkeen osuus museorakennuksen toiminnallisen sisällön luomisessa

Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö on PRH:n rekisteröimisprosessissa. Säätiön tehtävänä on turvata uuden arkkitehtuuri- ja designmuseon suunnittelulle olosuhteet, joissa varmistetaan säätiömukainen toiminta kunnianhimoisella kansallisella ja kansainvälisellä tasolla. Säätiön hallituksen puheenjohtajana on Valtiokonttorin pääjohtaja Timo Laitinen, joka on toiminut museohankkeen ohjausryhmän puheenjohtajana keväästä 2021 lähtien.



Hankeorganisaatio on käynnistänyt yhteistyössä Arkkitehtuurimuseon, Designmuseon ja niiden keskeisten sidosryhmien kanssa palvelumuotoiluprosessin, jota fasilitoi teknologia-, design- ja palvelumuotoilu yritys Solita Oy. Suunnittelutyötä tukee kansainvälisestä näkökulmasta newyorkilainen konsultti David van der Leer Design Decisions, jolla on mittavat referenssit mm. museoalan hankkeista. Palvelumuotoiluilla kartutetaan pohja-aineistoa museon tulevalle toiminnalle sekä arkkitehtuurikilpailun toiminnallisiin ja tilallisiin lähtötietoihin.

Hanke on lisäksi käynnistänyt Haahtela-kehitys Oy:n kanssa tilaohjelma- ja kustannuslaskentaprosessin, jossa käytetään palvelumuotoilun tuloksia hyödyntäviä toiminnallisia sisältöjä tilaohjelmaa ja kustannuslaskelmaa rakennettaessa. Työssä sovelletaan Haahtela-kehitys Oy:n omaa TVD-simulaatiomallia, jonka avulla voidaan kehittää vaihtoehtoisia tilaohjelmia ja tehdä niiden pohjalta kustannuslaskelmia.

Yhteistyösopimus Haahtela-kehitys Oy:n kanssa on tehty kaupunkiympäristön toimialalla. Tarkoituksena on laskuttaa kulut myöhemmin nyt perustettavalta kiinteistöosaakeyhtiöltä.

Kiinteistöosaakeyhtiö ADM:n rahoitus

Sekä arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiön että nyt perustettavan kiinteistöosaakeyhtiön rahoitusmallit on valmisteltu yhdessä valtion, kaupungin ja hankeorganisaation kanssa. Kulut ja jatkorahoitus toteutuvat yhtä suurin osuuksin valtion ja kaupungin kesken.

Kiinteistöosaakeyhtiön yhteisesti katettavaksi sovituista kuluista on laadittu molempien osapuolten hyväksymä kustannusarvio. Siihen sisältyvät rakennushankkeen kehittämisestä ja vuonna 2023 järjestettävästä arkkitehtuurikilpailusta syntyvät kustannukset. Yhtiölle osoitettavista varoista katetaan myös yhtiön henkilöstökustannukset ja hallintomenot.

Valtio ja kaupunki varautuvat yhteistyön jatkosopimuksen mukaisesti kattamaan kiinteistöosaakeyhtiön kustannuksia rakennushankkeen kehittämisen aikana vuosina 2022–2026 siten, että kummankin osapuolen osuus kustannuksista on arvonlisäverollisena enintään 4 700 000 euroa. Valtion osalta taloudelliset sitoumukset on valmisteltu päätettäväksi lisätalousarvioprosessissa kesäkuussa 2022.

Rahoitussuunnitelman mukaan vuoden 2022 rahoitusosuus on 620 000 euroa, vuoden 2023 osuus 2 420 000 euroa, vuoden 2024 laskennallinen osuus 1 210 000 euroa ja vuoden 2025 osuus 448 000 euroa. Kaupungin puolelta ensimmäinen rahoitusosuus myönnetään nyt samalla kun kiinteistöosaakeyhtiö perustetaan. Vuosien 2023–2025 osalta tehdään erilliset sijoituksia koskevat päätökset siinä vaiheessa kun niistä on saatu pyynnöt yhtiöltä. Kaupunki ja valtio sitoutuvat rahoittamaan



yhtiötä siten, että vuosien 2022–2023 yhdistettynä tilikautena kumpikin siirtää yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon yhteensä 3 040 000 euroa arkkitehtuurikilpailun toteuttamiseksi ja siihen liittyvien tarpeellisten hankesuunnitelmien tekemiseksi.

Kaupungin ja valtion yhteisenä tarkoituksena on myydä koko yhtiön osakekanta kolmannelle osapuolelle ennen kuin arkkitehtuuri- ja designmuseon rakentaminen aloitetaan. Osapuolet sitoutuvat yhdessä ja yhtäaikaaisesti myymään yhtiön koko osakekannan erikseen sovittavan menettelyn mukaisesti valitulle ostajalle.

Museo jää Makasiinirantaan suunniteltavaan rakennukseen vuokralle, ja vuokratukustannuksia katetaan kokonaispääoman tuotolla. Museon toimintaa rahoitetaan valtakunnallisena vastuumuseona valtionosuuksien. Kaupunki ei myöhemmin osallistu museon käyttötalouden kustannusten kattamiseen eikä muutoinkaan museon säännöllisen toiminnan rahoittamiseen.

Museon tontinmuodostus ja kiinteistönhallinta

Keskeinen osa toteutuvaa museohanketta on Makasiinirannan alueen suunnittelu uusia toimintoja varten.

Kaupungin järjestämä laatu- ja konseptikilpailu Makasiinirannan alueen kehittämiseksi ja toteuttamiseksi käynnistyi kesällä 2021. Kilpailun tuomaristo on valinnut toiseen vaiheeseen neljä ehdotusta, joiden pohjalta kehitetyt versiot tulevat kaupunkilaisten nähtäville heinäkuun 2022 alussa. Kilpailun on määrä ratketa marraskuussa 2022. Arkkitehtuuri- ja designmuseon suunnitelmat ja alustava tilaohjelma on tarkoitus integroida Makasiinirannan jatkosuunnitteluun ja vuonna 2023 järjestettävän arkkitehtuurikilpailun pohjatietoihin. Jatkosuunnittelussa määritetään museolle tarkempi sijainti ja oma tontti.

Kaupunki vastaa Makasiinirannan asemakaavoituksesta ja sen aiheuttamista kustannuksista sekä sitoutuu museolle osoitettavan tontin saattamiseen rakentamiskelpoiseksi. Kaupunki edistää kaikin käytettävissä olevin keinoin museotontin asemakaavoituksen vahvistumista niin, että museon rakennushanke pysyy tavoiteaikataulussa.

Maanvuokrausehtoja arkkitehtuuri- ja designmuseon tontille valmistellaan kaupungin tavanomaisten käytäntöjen mukaisesti. Niistä ja tontin mahdollisesta myynnistä päättää kulloinkin toimivaltainen kaupungin toimielin tai viranhaltija.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna



20.06.2022

Asia/28

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi
Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi
Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistöosakeyhtiö ADM:n perustamissopimus
- 2 Kiinteistöosakeyhtiö ADM:n yhtiöjärjestys
- 3 Arkkitehtuuri- ja designmuseon yhteistyön jatkosopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Opetus- ja kulttuuriministeriö	Esitysteksti
Suomen arkkitehtuuri- ja designmuseosäätiö	Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.06.2022 § 461

HEL 2021-010581 T 00 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

13.06.2022 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

16.05.2022 Ehdotuksen mukaan

08.11.2021 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



20.06.2022

Asia/28

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472
atte.malmstrom(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566