

# Finlandia-talon perusparannus

## Mannerheimintie 13 e / Karamzininranta 4



## Sijainti







## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Finlandia-talon perusparannus		<b>Hankenumbero</b> 2821P61035			
<b>Osoite</b> Mannerheimintie 13 e, 00100 Helsinki		<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 3034			
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 13, Etu-Töölö, kortteli 465, tontti 3		<b>Kiinteistöobjekti</b> 6789			
<b>Käyttäjät/toiminta</b> Finlandia-talo Oy		<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>			
<b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
ilman huolto- ja lastaustilaa, ei hankkeessa		29 047	21 090,5	21 090,5	140 200
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Rakennus on laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa ja rakennus on ns. jatkoajalla. Rakennuksen esteettömyyttä tulee parantaa vastaamaan nykymääräyksiä. Valmistuskeittiötilat ovat riittämättömät toimintaan nähden. Toiminnallisin muutoksia tarvitaan käyttöasteen parantamiseksi ja sekä mm. ent. orkesteritilat tarvitsevat korjauksen ja uutta käyttöä.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 11/2018 RI 104,1; THI 186,2)					
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus					€
Muutos / Korjaus / Perusparannus		30 738	21 292	21 292	119 000 000 €
Yhteensä		30 738	21 292	21 292	119 000 000 €
Investointikustannusten jakautuminen					3 871 €/ brm <sup>2</sup>
					5 589 €/ htm <sup>2</sup>
					€/ asiakas
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b> * kaikki Finlandia-talon käytössä kaikki olevat tilat					
	po €/ htm <sup>2</sup> / kk	yp €/ htm <sup>2</sup> / kk	yht. €/ htm <sup>2</sup> / kk	yht. €/ kk	yht. €/ v
tilakustannus * (22 431 htm <sup>2</sup> )	18,70	-	18,70	419 700	5 037 000
nykyinen vuokra (19 863 htm <sup>2</sup> )	9,64	-	9,64	191 553	2 298 641
Toiminnan käynnistämiskustannukset: Finlandia-talo Oy vastaa					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutuksen suunnittelu 3/2019 – 1/2022, rakentamisen valmistelu 3/2020 – 1/2022, rakentaminen 2/2022– 6/2024					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi on 2019-2028 varattu hankkeelle määrärahaa 60 milj.€ vuosille 2021-24. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 119 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rahoitusohjelmassa					
<b>Väistötilat</b> Finlandia-talo Oy palvelee koko perusparannuksen ajan asiakkaitaan ja tarvitsee korjauksen ajaksi väistötilat asiakastoiminnalleen (max. 4000 brm <sup>2</sup> )				<b>Väistötilojen kustannusarvio</b> max. 12,0 milj. euroa	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Rakennus on Finlandia-talo Oy:n ylläpidossa.					
<b>Lisätiedot</b> Julkisivujen korjauksen kustannukset sisältyvät perusparannuksen kustannuksiin. Julkisivumateriaali valitaan 2017 käynnistyneen tutkimushankkeen tuloksiin pohjautuen, jossa selvitetään materiaalien kestävyys, saatavuus, taloudellisuus ja tuotannon laadunhallinta. Selvitettävät materiaalit ovat suunnittelijat seuloneet yhdessä rakennussuojelutahojen kanssa. Tutkimustulokset valmistuvat syksyllä 2019 ja valinta materiaalista esitetään täydentävässä hankesuunnitelmassa 2020 alkuvuodesta					

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuksesta ja rakennuspaikasta.....	1
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	5
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	9
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	10
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	11
8	Rakentamiskustannukset.....	13
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	14
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	14
11	Hankkeen aikataulu.....	14
12	Rahoitusuunnitelma.....	15
13	Väistötilat.....	15
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	16
15	Päätösehdotus.....	16

### Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 2 Käyttäjän vaikuttavuusselvitys

Liite 3 Tilaluettelo

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 Viitesuunnitelmat

Liite 6 Hankkeen aikataulu

### Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

Liite 7 Käyttäjän tilaryhmäkohtainen toiminnallinen tarvekuvaus

Liite 8 Käyttäjän palvelukonseptin uudistus (nähtävissä Finlandia-talo Oy:ssä)

Liite 9 Työmaan vaiheistus suunnitelma

Liite 10 Pohjatutkimus ja Kanaalilouhintojen vaikutukset maanalaisiin kalliioihin

Liite 11 Rakennushistoriaselvitykset

Liite 12 Kuntotutkimukset

Liite 13 Rakenneviitesuunnitelmat ja korjaustoimenpiteet

Liite 14 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus

Liite 15 LVI-viitesuunnitelmat ja energiasimulointi

Liite 16 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat

Liite 17 Sprinklerisuunnitelmat

Liite 18 Pihan viitesuunnitelma

Liite 19 Palotekninen selvitys

Liite 20 Esteettömyystarkastelu

Liite 21 Keittiön viitesuunnitelmat

Liite 22 Hissien hankesuunnitelma ja tavaranoiman viitesuunnitelma

Liite 23 Esitystekniikan viitesuunnitelma ja näyttelytilan tilakonsepti

Liite 24 Riskien arviointi

Liite 25 Kosteudenhallinnan riskikartta

Liite 26 Työturvallisuusriskit

Liite 27 Helsingin kaupungin ympäristöohjausmalli

Liite 28 Muistiot asemakaavaa ja rakennuslupaa koskevista neuvotteluista

Liite 29 Lausunnot (Museovirasto ja Ympäristöpalvelut)

Liite 30 Väistötilan tilaohjelma ja laatuvaatimukset

Liite 31 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Finlandia-talon perusparannus
Kohde:	Finlandia-talo, konsertti- ja kongressitalo
Osoite:	Mannerheimintie 13 e, 00100 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 13, Etu-Töölö, kortteli 465, tontti 3
Nykyinen laajuus:	29 047 brm <sup>2</sup>
Hankenumero:	2821P61035
Kiinteistöobjekti:	6789
Rakennustunnus (RATU):	3034

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kaupunkikonsernin tytäryhtiö Finlandia-talo Oy. Rakennuksessa toimii tapahtumakeskus Finlandia-talo Oy, joka vuokraa tiloja ja tarjoaa palvelujaan erilaisten tilaisuuksien järjestämiseen talossa. Rakennuksessa toimii myös ravintola, jonka operaattori on Finlandia-talo Oy:n alivuokralainen.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää laajaa teknistä ja toiminnallista perusparannusta ja maanalaista laajennusta teknisille ja tukitiloille. Hankkeessa uusitaan ja nykyaikaistetaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiataloutta ja laajennetaan teknisiä ja tukitiloja. Hankkeessa parannetaan esteettömyyttä ja logistisia yhteyksiä. Sisätiloissa tehdään toiminnan kehittämiseksi ja sujuvoittamiseksi tilamuutoksia sekä kunnostetaan ja uusitaan pintoja, sisäverhouksia ja kalusteita. Hankkeessa uusitaan julkisivut ja vesikatot lämmöneristeineen, korjataan ikkunoita ja ulko-ovia, kosteusvaurioituneita rakenteita ja poistetaan haitta-aineita. Kaikki toimenpiteet hankkeessa tehdään rakennussuojelu-vaatimukset huomioiden.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja Finlandia-talo Oy:n yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina museoviraston, Alvar Aalto-säätiön, kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, pelastuslaitoksen ja ympäristöpalveluiden edustajia.

### Aiemmat päätökset

Hankesuunnitelma ”Finlandia-talo, kongressitilojen alkuperäisten irtokalusteiden kunnostus” on hyväksytty rakennetun omaisuuden hallintapäällikön päätöksellä § 30 / 6.7.2018.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuksesta ja rakennuspaikasta

Finlandia-talon alkuperäiset osat ovat valmistuneet kahdessa vaiheessa, päärakennus 1971 ja kongressisiipi 1975 arkkitehti Alvar Aallon suunnittelemana. Rakennus on suunniteltu konsertti- ja kongressitaloksi ja ollut tässä käytössä yhtäjaksoisesti valmistumisestaan asti. Rakennusta on laajennettu vuonna 2011 Jyrki Isoahon suunnittelemana ns. Verandan kokous- ja kahvilatiloilla maantasokerroksessa Töölönlahden puolella. Tontin alapuolelle syväälle kallioperään valmistuivat v. 2011 Finlandia-taloa palvelevat huolto- ja lastaustilat Töölönlahden pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Rakennuksen laajuus on yhteensä 29 047 brm<sup>2</sup> ja 21 090 htm<sup>2</sup>.

Finlandia-talo on Helsingin ja valtakunnan merkittävimpiä julkisia rakennuksia. Finlandia-talo on poikkeuksellisen arvokas historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti. Finlandia-talon rakennus lähiympäristöineen on suojeltu 1993 rakennussuojelulailla. Finlandia-talo kuuluu kansainvälisen Docomomo-järjestön hyväksymään suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 2004, tunnus 10920, ja se määrittelee tontin kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY). Rakennus on merkitty suojeltavaksi rakennussuojelulain nojalla (srs) ja piha-alueen suojeltavaksi (s). Tontin pinta-ala on 12 545 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on 20 600 kem<sup>2</sup>. Käyttämätöntä rakennusoikeutta ei ole.

Tontin maanalaisia alueita tason -0.5 alapuolella koskee asemakaava vuodelta 2001, tunnus 10855, jonka mukaan maanalaiseen tilaan korkeusasemien -18.00 - -0.5 välille saa sijoittaa ajo- ja huoltoyhteyksien tiloja sekä varasto- ja huoltotiloja suojavyöhykkeineen

Hakasalmen puiston aluetta, joka ympäröi tonttia pohjoisessa, lännessä ja etelässä koskevat asemakaavat 5800 vuodelta 1967 ja 10855 vuodelta 2001. Asemakaavassa 10855 on Finlandia-talon edustan piha-alueen maanalaisia tiloja koskevia määräyksiä.

Tonttia koskien käynnistetään samanaikaisesti etenevä asemakaavamuutoshanke, jossa tarkistetaan tontin rakennusoikeutta ja rajaa lännen puolella hankkeessa tehtävien maanalaisen laajennuksen ja tekniikkakanavan mukaan.

### **3 Hankkeen tarpeellisuus**

#### **Alueellinen tarkastelu**

Finlandia-talo on kansainvälisesti merkittävä konsertti- ja kongressitalo, joka tapahtumajärjestäjänä tavoittelee asiakkaita kotimaisilla ja globaaleilla markkinoilla. Finlandia-talossa järjestetään myös kokouksia, näyttelyitä ja juhlia. Talossa on vuosittain noin 900 tapahtumaa ja yli 200 000 asiakasta. Finlandia-talon myynti on kaksinkertaistunut viime vuosina. Finlandia-talo Oy:n ja Finlandia-ravintolan yhteenlaskettu liikevaihto tulee ylittämään 20 miljoonaa euroa vuonna 2019. Finlandia-talon perustamisen lähtökohtana ollut ajatus konsertti- ja kongressitalosta kansainvälisen kilpailukyvyn perusedellytyksenä on tänä päivänä entistä ajankohtaisempi.

Finlandia-talo on tärkeä matkailukohde ja arkkitehtoninen nähtävyys Suomen kansainvälisesti kuuluisimpana rakennuksena ja Alvar Aallon myöhäiskauden arvostettuna pääteoksena. Finlandia-talo on osa Suomen Alvar Aalto-matkailureittiä ja kuuluu Aallon rakennuksiin, joiden liittämistä UNESCO:n maailmanperintöluetteloon Suomen valtio valmistelee esitystä.

Finlandia-talo kuuluu kansallisiin symbolirakennuksiin Eduskuntatalon ja Kansallismuseon Töölönlahdella lisäksi. Finlandia-talosta on muodostunut ikonisena kokonaistaideteoksena Helsingin ja Suomen tunnus.

Töölönlahden aluetta ollaan kehittämässä kulttuurin ja vapaa-ajan keskittymäksi, kaupunkilaisille ja matkailijoiden olohuoneeksi kaupungin, asukkaiden ja Töölönlahden toimijoiden yhteistyössä. Finlandia-talo on näkyvin rakennus Töölönlahden

kaupunkikuvassa ja ainoana toteutunut osa Alvar Aallon Helsingin keskustasuunnitelmasta. Finlandia-talo voi uudistuessaan tarjota kohtaamispaikan kehittyvän kaupungin tarpeisiin.

### Taloudelliset vaikutukset

Kongressimatkailulla on merkittävä myönteinen taloudellinen tulo- ja työllisyysvaikutus ja imagollinen merkitys kaupungille. Helsinki lukeutuu maailman 20 suosituimman kaupungin joukkoon kansainvälisten järjestökongressien pitopaikkana ja on Suomen selvä ykkönen. Kansainväliset kongressivieraat ovat merkittävä tulonlähde Helsingille, kun yksittäinen kongressidelegaatti käyttävää vierailunsa aikana keskimäärin 2000 euroa (Matkailun tiekartta, Helsingin kaupunki 2018-2021).

Kongressien tuomat hyödyt eivät ole vain hetkellisiä vaan ilmenevät pitkällä tulevaisuudessa innovaatioina, investointeina ja osto- ja myyntipäätöksinä. Tieteelliset kongressit tuovat näkyvyyttä suomalaisille yliopistoille ja tietotaidolle. Menestyminen kongressijärjestäjänä on kaupungille tärkeä myönteinen imagotekijä.

Finlandia-talon järjestäjä- ja kuluttaja-asiakkaiden välitön rahankäyttö oli vuonna 2017 arviolta 46,8 milj. euroa Helsingin talousalueella (Tampereen johtamiskorkeakoulun tutkimus 2018).

Finlandia-talo Oy:n myynti on kaksinkertaistunut vuodesta 2011, jolloin Helsingin kaupunginorkesteri siirsi toimintansa viereiseen Musiikkitaloon. Taustalla on Finlandia-talon voimakas panostus markkinointiin ja palvelukokonaisuuksiin. Finlandia-talo Oy:n (9,7 milj. euroa) ja Finlandia-ravintolan (7,4 milj. euroa) yhteenlaskettu liikevaihto oli v. 2017 yli 17 milj. euroa. Finlandia-talon toiminnasta kertynyt liikevoitto on yli 3 milj. euroa viimeisen kuuden vuoden ajalta (v. 2013-2018).

Finlandia-talo Oy:n toiminnalla on suuri taloudellinen merkitys alihankkijoilleen. Toiminnan mahdollistamiseksi se ostaa vuosittain miljoonilla euroilla yhteistyökumppaneiltaan aula-, tekniikka-, tapahtuma-, vartiointi-, siivous-, kiinteistö-, somistus-, tulkkaus-, rakennus- ja muita tukipalveluita.

### *Liite 2 Käyttäjän vaikuttavuusselvitys*

### Toiminnalliset perustelut

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on tilojen ajanmukaistaminen ja tilajärjestelyjen kehittäminen kansainvälisen tulevaisuuden tapahtumakeskuksen vaatimuksiin siten, että mahdollistetaan toiminnan kehittäminen ja käyttöasteen kasvattaminen. Toimintaympäristö Töölönlahden puistoalueella on muuttunut merkittävästi sitten 70-luvun, ja monumentaaliset julkiset rakennukset tulee avata tänä päivänä kaupunkilaisten ja matkailijoiden olohuoneiksi.

Finlandia-talon toiminnan pääpainopiste on nyt ja tulevaisuudessa kokousten, kongressien, konserttien ja tapahtumien järjestäminen nykyaikaisesti varustelluissa tiloissa. Tämän päivän viranomaisvaatimuksista johtuvien muutostarpeiden lisäksi asiakaspalaute ja käyttäjäkokemukset ovat tuoneet esille puutteita ja parannustarpeita nykyisten tilojen järjestelyissä, käytettävyydessä ja varustelussa.

Rakennuksen esteettömyyttä tulee parantaa, puutteita on salien katsomopaikoissa, yleisö-wc-tiloissa ja kulkuyhteyksissä. Yleisö-wc-tilojen järjestelyjä tulee muokata ja määrää lisätä

nykyajan asiakaskäytön tarpeisiin. Pitkien etäisyyksien ja monien tasojen talossa tarvitaan logististen yhteyksien parantamista toiminnan sujuvoittamiseksi.

Ravintolan keittiötilat ovat laajuudeltaan riittämättömät ja hajallaan. Ruokapalvelu on oleellinen osa tilaisuuksien ja kongressien asiakkaille tarjottavia palveluja. Nykyisellä keittiökapasiteetilla suurten tapahtumien ruokapalvelu vaatii poikkeusjärjestelyitä mm. työaikajärjestelyissä ja valmistelujen ulottamista epätarkoituksenmukaisiin tiloihin. Tilajärjestelyt eivät mahdollista ruoanvalmistuksen sujuvaa tuotantoa ja aiheuttavat ei-toivottua ruokapalvelun logistiikan ja asiakasvirtojen risteämistä. Keittiön nykysijainti ei tarjoa mahdollisuuksia maantasokerroksen kahvilan kuluttajapalvelujen kehittämiseen.

Nykyiset ravintolan valmistuskeittiötilat ovat asiakasmääriin nähden alimitoitettut. Talon tiloissa on ollut enimmillään 6500 aterioivaa juhlavierasta päivässä ja 17 000 ruokailijaa viikossa. Nykyiset tilat mahdollistavat kerrallaan korkeintaan 1000 lautasannoksen jakelun. Keittiötilat sijaitsevat päärakennuksessa logistisesti hajanaisesti ja toiminnallisesti jakautuneina eri kerroksiin. Karamzininrannan puoleisessa maantasokerroksessa ovat keittiön esivalmistus- ja varastotilat ja tiskaus ja 2.kerroksessa kuuma- ja kylmäkeittiö. Asianmukaisia tiloja ei ole ollenkaan astialajittelulle, annosten rakentamiselle ja annosten kuumasäilytykselle. Kerrosten välillä on yhteys kierreportaalla ja pienellä hissillä. Keittiöllä on myös käytössään hissiyhteyden välityksellä maanalaisissa huoltotiloissa kylmiöitä, varastoja ja henkilökunnan sosiaalitalat.

Kokoustilojen kokoalikoimaan ja muunneltavuuteen tarvitaan monipuolistamista ja lisäämistä tilojen käyttöasteen parantamiseksi. Tilojen toiminnalle asettamista rajoitteista johtuen suosituimpina aikoina ei pystytä vastaamaan kysyntään, kun toisaalta talossa on vajaakäyttöisiä tiloja.

Uutta käyttöä ja tilamuutokset tarvitaan entisiin kaupunginorkesterin tiloihin (1183 hm<sup>2</sup>). Tilat ovat jäämässä tyhjilleen, kun Finlandia-talo Oy:n alivuokralainen ei ole palaamassa takaisin peruseräparannuksen jälkeen. Vanhentuneet toimisto- ja pukuhuonetilat ovat muutoinkin peruskorjauksen tarpeessa.

Tulevaisuuden tapahtumatalolta odotetaan viihtymistä lisääviä oheispalveluja hyvin varusteltujen korkeatasoisten tilojen lisäksi. Finlandia-talo Oy on teetättänyt toimintansa kehittämiseksi palvelukonseptin, johon hankkeessa tehtävillä parannuksilla ja muutoksilla pyritään myös vastaamaan. Lisäpalveluille on kysyntä jo valmiina. Talon tapahtuma-asiakkaiden lisäksi talossa käy arkkitehtuurikerroksilla tuhansia vierailijoita, jotka voivat yhdistää käyntiinsä aktiviteetteja sekä Töölönlahden tienoon vapaa-ajan viettäjät ja kulttuuripalveluiden käyttäjä.

### **Tekniset ja taloudelliset perustelut**

Rakennus on lähes 50 vuotta vanha. Tähän mennessä taloa ei ole peruskorjattu koskaan kokonaisuutena, vaan korjauksia on tehty vaihteittain käynnissä olevan toiminnan rinnalla. Rakennusta ei pystytä enää osakorjausten avulla pitämään käyttökelpoisena.

Peruseräparannuksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset:

- Rakennushistoriaselvitys 2005 ja täydentävä rakennushistoriaselvitys 2005 – 2016
- Rakennushistoriallinen nykytila-analyysi 2016
- Päärakennuksen korjaustarveselvitys 2017
- Kongressisiiven korjaustarveselvitys 2017



- Rakennetekniset lisätutkimukset ja hormiselvitykset 2018
- Vesikaton korjaustarveselvitys 2016
- Terassin vesivuotoselvitys 2015
- Verandan ulkoseinän tutkimus 2017
- Ikkunoiden ja ulko-ovien kuntotutkimus 2018
- Julkisivujen kuntotutkimus 2017 – 2018
- Pinta- ja väritutkimus 2018
- Selvitys Finlandia-talon tekstiilimateriaaleista 2018
- LVIA- ja sähköjärjestelmien peruskorjauksen esiselvitys 2016
- Viemärikuvaus 2018
- Lämpökuvaus 2018
- Sprinkleriputkiston kuntotutkimus 2018
- Haitta-ainetutkimus 2017
- Poistumisselvitys, kattoterassi 2018
- Poistumissimulointiselvitys 2018
- Puiden kuntoarvio 2018
- Laserkeilaus ja tietomallinnus 2012 - 2017

Kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan teknisen peruseräparannuksen tarpeessa. Julkisivumateriaali ja vesikatteet ovat elinkaarensa loppuvaiheessa. Rakennuksen ulkovaipan lämmönpitävyydessä on heikkouksia. Rakennuksessa on todettu kosteusvaurioita ja haitta-aineita. Talotekniset järjestelmät ovat käyttöikänsä lopussa. Niiden käytettävyys ja huolettavuus ovat haasteellisia järjestelmien hajanaisuuden takia, mikä on seurausta osittaisista uusimisista ja vaiheittaisista kunnostuksista.

Hanke on kiireellinen. Tällä hetkellä rakennus on ns. jatkoajalla. Riski häiriöiden ja keskeytyksen vakavista haitoista käyttäjän toiminnalle ja taloudelle on alati läsnä. Rakennuksen käyttökunnossa pitämiseksi joudutaan vuosittain tekemään jatkuvasti välttämättömiä osakorjauksia, mikä ei ole taloudellisesti optimaalista.

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Finlandia-talo on suosittu ja kovalla käytöllä oleva konserttien, kongressien, messujen sekä yritystilaisuuksien ja juhlien tapahtumakeskus. Finlandia-talolla on vakiintunut asema kotimaisten ja kansainvälisten järjestökongressien ja kokousten pitopaikkana. Finlandia-talo toimii myös valtiollisten ja valtioiden välisten tapahtumien näyttämönä. Finlandia-talo on valittu Suomen EU-puheenjohtajuuskauden vuoden 2019 kokousten keskitetyksi pitopaikaksi.

Talossa vieraillee vuosittain yli 200 000 asiakasta ja järjestetään noin 900 erilaista tapahtumaa. Finlandia-talo Oy:n oma vakinainen henkilökunta on noin 30 työntekijää. Päivittäin talossa työskentelee yhteensä noin 100 finlandia-talolaista ja 20 eri yhteistyökumppania.

Finlandia-talon toiminnan pääpainopiste on tulevaisuudessa kongressien ja tapahtumien järjestäminen. Organisaation osaamisen korkeatasoisuutta kehitetään ja sitä arvioidaan järjestelmällisesti kansainvälisesti vertailukelpoisin perustein (Suomen laatupalkinto / EFQM-tunnustus, ISO 9001 ja ISO 14001). Finlandia-talon palveluosaamisen korkeasta

laatutasosta on osoituksena palkitseminen maailman parhaana tapahtumatalona Bea World Festivalilla 2018.

Ydinpalveluiden rinnalle tuodaan talon luonteeseen sopivia oheispalveluja, jotka kiinnostavat kaupunkilaisia ja matkailijoita sekä vahvistavat Finlandia-talon ja Helsingin vetovoimaisuutta kansainvälisestä näkökulmasta.

Uusia toimintoja ovat elämyksellinen näyttelykeskus ja kaikille avoin kahvila ja muotoilumyymälä sen yhteyteen. Interaktiivisen näyttelyn elementtejä ovat Finlandia-talon historia, Alvar Aalto ja hänen arkkitehtuurinsa sekä Suomi ja suomalaisuus. Töölönlahdelle avautuva nykyinen kahvila Veranda kehitetään nykyisten tilojen puitteissa kaupunkilaisille suunnatuksi ruokaravintolaksi. Rakennuksen ulkotiloja integroidaan asiakaskäyttöön ja oheisaktiviteetteja ulotetaan Töölönlahden puistoon. Finlandia-talo Oy tuottaa kaikki palvelut arvokkaaseen ympäristöön sopivalla yhtenäisellä ilmeellä kumppaneidensa kanssa.

### **Hankkeen laajuus**

Peruseräparannus käsittää koko rakennuksen ja pihan sekä tontin ulkopuolelle ulottuvia teknisten järjestelmien maanalaisia ja maanpäällisiä rakenteita puistoalueella. Hankkeeseen eivät sisälly tontin alapuolella kallioluolastossa sijaitsevat maanalaiset huolto- ja lastausilat, jotka pysyvät käytössä koko peruseräparannuksen ajan.

Hankkeen laajuus on 30 738 brm<sup>2</sup>, 21 292 htm<sup>2</sup>. Piha-alueen laajuus on noin 6250 m<sup>2</sup>.

Maanalainen laajennus ilmastointikonehuone- sekä keittiö- ja sosiaalityötiloille lisää rakennuksen bruttoalaa 1 691 brm<sup>2</sup>.

### **Laatutaso**

Esteettömyyttä parannetaan. Konserttisaliin ja kamarimusiikkisaliin lisätään esteettömät katsomopaikat. Konserttisalin esiintymislava madalletaan alkuperäiseen korkeusasemaan, jolloin saadaan lavalle esteetön pääsy. Samalla poistetaan tavaranoistin lavan keskeltä ja uusi nostin toteutetaan tuotantologistisesti parempaan paikkaan. Kamarimusiikkisalin takaosaan tehdään luiska esteettömille paikoille kulkua varten. Kamarimusiikki- ja ravintolasaleihin järjestetään itsenäinen esteetön yhteys sisääntuloasemilta uudella hissillä. Esteettömiä yleisö-wc-tiloja toteutetaan sisääntuloaulan, katsomolämpöön ja kongressilämpöön yhteyteen. Katsomolämpöön yhteyteen toteutetaan uusia asiakas-wc-tiloja.

Kokoustilavalikoimaa monipuolistetaan muuttamalla asiakastiloiksi vähän käytettyjä tiloja, kuten solistihuoneita hallintosiivessä ja selostushuoneita pohjoispäädystä. Kongressisalin parvien asiakaskäyttöä kehitetään. Aulatilojen käyttöastetta ja muuntuvuutta lisätään muokkaamalla mm. Aino-lounge-tilasta kahvio- ja myymälätila ja osa kiinteistä aulapalvelukalusteista siirrettäviksi.

Ravintolan keittiötilat ja –järjestelyt uudistetaan kauttaaltaan siten, että saadaan kooltaan riittävät, tarkoituksenmukaiset ja toiminnallisesti rationaaliset keittiötilat, jotka ovat työturvalliset ja logistisesti sujuvat. Valmistuskeittiötoiminnot siirretään 2.kerroksesta kellarikerrokseen nykyisen tiskaustilan ja esivalmistuskeittiön paikalle ja niiden viereen rakennettavaan maanalaiseen laajennukseen. Kaikki ruokapalvelun tuotanto keskitetään kellarikerrokseen tarpeenmukaisesti mitoitettuihin keittiötiloihin, laajuudeltaan noin 550m<sup>2</sup>. Logistiikan tehokkuutta parannetaan uudella läpikuljettavalla hissillä, joka korvaa vanhan.

Henkilöstön ruokalakahvio siirretään 2.kerroksen entisen keittiön paikalle, Ns. taitelijakahviolta vapautuvat tilat saadaan asiakaskäyttöön, sekä viereen toteutetaan tarjoilukeittiö astianpesutiloineen. Keittiöjärjestelyillä saadaan logistisesti optimaaliseen sijaintiin riittävät tuotantotilat ja mahdollistetaan kehitystoimenpiteet 2020-luvulle.

Uuden näyttelykeskuksen tilat, laajuudeltaan yhteensä noin 1100 m<sup>2</sup>, sijoitetaan sisääntulokerroksen entisiin orkesterin tiloihin, jotka ovat jäämässä tyhjilleen. Tilat sijaitsevat päärakennuksen sisääntulon välittömässä yhteydessä siten, että näyttelyn vierailijat voivat käyttää olevia aulan palveluja, ja että sinne on myös erillinen käynti suoraan ulkoa erillisen edustusaulan kautta. Nykyisistä harjoitus-, pukuhuone-, ja varastotiloista muokataan modernin interaktiivisen näyttelyn tarpeisiin erikokoiset, -muotoiset ja – luonteiset tilat, joihin syntyy elämyksellisen asiakaspolun mukainen tilakierto. Näyttelyn toimistotila sijoitetaan viereiseen pohjoispäätyyn ja varastot osin näyttelyn yhteyteen osin muualle. Tiloihin tehdään tarvittavat rakenne- ja talotekniset muutokset, jotka mahdollistavat nykyaikaiset näyttelyinstallaatiot ja esitystekniset järjestelmät. 1. kerroksen pohjoispäädystä nykyiset toimistotilat omilla sisäänkäynneillä muutetaan takaisin alkuperäisen kaltaisiksi asunnoiksi, jotka toimivat väliaikaisina residensseinä näyttelyn ja Finlandia-talon vierailijoille.

Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan täydentämällä savunpoisto-, poistumistie- ja osastointijärjestelyjä. Palotekniset turvajärjestelmät uusitaan kauttaaltaan. Automaattinen vesisammutusjärjestelmä uusitaan pääosin kokonaan.

Rakennuksen yleisölle avoimina pidettävissä sisätiloissa materiaalit, värit ja kiinteä sisustus sekä alkuperäiset kiinto- ja irtokalusteet kunnostetaan tai uusitaan alkuperäistä vastaavina. Henkilökunnan käyttämissä tuki- ja aputiloissa laatutasoa parannetaan tämän päivän vaatimusten tasoon. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Tilojen akustiikkaa ja ääneneristystä parannetaan. Tilojen huoneakustiikka säilytetään entisen luonteisena lukuun ottamatta Finlandia-salia ja uusia näyttelytiloja. Tilojen välisiä äänieristyksiä parannetaan ovien ja läpivientien tiivistyksiä parantamalla.

Perusparannuksen jälkeen salin pääasiallinen käyttötarkoitus on vahvistettu puhe ja vahvistettu musiikki, joihin Finlandia-salin alkuperäisen kaltainen akustiikka lyhyellä jälkikäiunta-ajalla sopii erinomaisesti. Klassisen musiikin ja urkumusiikin tarpeisiin vastataan uudella sähköisellä akustiikkajärjestelmällä. Näyttelykeskuksen äänieristyksessä ja äänenvaimennuksessa huomioidaan sijainti Finlandia-salin alapuolella ja luodaan olosuhteet molempien tilojen samanaikaiselle häiriöttömälle käytölle.

AV- ja esitystekniset järjestelmät ja niiden valmiudet parannetaan nykyajan ja tulevaisuuden vaatimusten mukaisiksi. Teknisen toiminnallisuuden parannusten yhteydessä huolehditaan tilojen ilmeen säilymisestä alkuperäistä vastaavana. Ripustusjärjestelmien, sähkö- ja linjakopisteiden(kaapeloinnit) sekä tehokkaan toiminnan edellytyksiä parannetaan sali-, aula- ja lämpiötiloissa monikäyttöisyyden lisäämiseksi. Näyttämömekaniikan järjestelmät ja koneikot sekä lavanostin uusitaan. Finlandia-salin esiintymislava palautetaan alkuperäiseen korkeusasemaan, jolloin alkuperäinen esirippu voidaan ottaa käyttöön.

### Talotekninen laatutaso

Lämpö-, ilmanvaihto-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan kauttaaltaan lukuun ottamatta ns. Verandan aluetta, jossa uusitaan säätö- ja päätelaitteet. Päärakennuksen kellarikerrokseen rakennetaan maanalainen laajennus teknisille tiloille, jotka mitoitetaan nykyaikaisten ilmanvaihtokoneiden vaatimusten mukaan. Kasvaneen ilmanvaihdon tarpeisiin sijoitetaan puistoalueelle kaksi nykyisten jo olevien kaltaista piippurakennelmaa.

Sähköjärjestelmät uusitaan kauttaaltaan lukuun ottamatta muuntamoita. Automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta- ja tietotekniset järjestelmät sekä audiovisuaalinen ja esitystekninen sähkön- ja signaalinjakelu uudistetaan nykyaikaisen tapahtumakeskuksen tarpeisiin. Suojeltavien yleisötilojen alkuperäiset valaisimet säilytetään ja kunnostetaan. Alkuperäiset ulkovalaisimet kunnostetaan. Puistoalueen ja julkisivujen valaistusta pyritään lisäämään.

### Rakennetekninen laatutaso

Alapohjia uusitaan ja lattiatasoa alennetaan päärakennuksen kellarin konehuonetiloiissa. Välipohjien pintarakennekerroksia uusitaan kaikkialla wc-tiloissa sekä päärakennuksen 1.kerroksen kosteusvaurio-alueilla. Yhdysaukkoja puretaan oleviin seiniin kellarin teknisten tilojen ja 1.kerroksen näyttelytilan muutosten yhteydessä ja tuetaan jääviä rakenteita. Päärakennuksessa rakennetaan kuiluineen kaksi uutta hissiä sekä korvataan salin tavarannostin uudella. Pohjoispäätyyn rakennetaan kaksi uutta porrasta ja laajennetaan hissiä. Nykyisten yläpohjarakenteiden pintarakennekerrokset uusitaan kauttaaltaan ja samalla pyritään säilyttämään kuparikattojen pellit. Ulkoterrassilla uusitaan pintarakenteet ja parannetaan pintavesien ohjausta.

Ala- ja välipohjien liittymät tiivistetään. Kellarikerroksen alapohjan alapuoliset kanaalit, portaiden alustatilat ja sulkuilat puhdistetaan epäpuhtauslähteistä. Maanvastaisten betoniseinien sisäpuolen rakennekerrokset poistetaan ja uusitaan kosteusteknisesti toimivilla. Rakennuksen rakenteissa on todettu esiintyvän runsaasti erilaisia haitta-aineita, mikä huomioidaan kaikissa purkutöissä. Haitta-aineet poistetaan tai ellei se ole mahdollista, kapseloidaan.

Ulkoseinissä uusitaan julkisivuvaluatat, kiinnitykset ja lämmöneristeet. Julkisivumateriaalin valinnassa kiinnitetään erityistä huomiota sen kestävyysominaisuuksiin. Alkuperäiset mustat dioriittikivipinnat säilytetään. Julkisivukorjauksen yhteydessä tiivistetään ikkunaliittymät. Muualla ulkoseinät kunnostetaan ja ikkuna- ja oviliittymien ilmantiiveyttä parannetaan. Ravintola- ja lämpiötilojen korkeita ikkunoita uusitaan paremmin lämmöneristäviksi ja muut ikkunat ja ulko-ovet kunnostetaan.

Maanalainen laajennus ja siihen liittyvät iv-kanavatilat toteutetaan kellarikerrokseen Mannerheimintien puoleiselle piha-alueelle. Laajennuksen alueelta poistetaan kalliota tarvittavilta osin rakennuksen suojelustatuksen huomioivin menetelmin ja raja-arvoin. Laajennuksen alapohjat ja maanvastaaiset ulkoseinät toteutetaan vedenpaine-eristettyinä teräsbetonirakenteina. Yläpohjana on lämmön- ja vedeneristetty teräsbetonirakenne, jonka paksuus mitoitetaan siten, että pihan nykyinen korkeusasema ei muutu. Maanalaisen laajennuksen toteutuksessa ja rakenteissa huomioidaan alkuperäisen sisäänkäyntikatoksen säilyminen sen yläpuolella.

Tontin piha-alueen järjestelyt ja saumaton liittyminen ympäröivään Hakasalmen puistoon säilytetään. Pohjoispäädyn piha-alueen luonne määritellään uudelleen julkiseen puistoympäristöön sopivaksi. Arvokas puusto säilytetään ja istutukset uusitaan. Asvalttipinnat uusitaan ja graniittilaatat säilytetään. Piha-alueen rakennekerrokset uusitaan maanalaisen laajennuksen alueella ja muualla kunnostetaan. Pihan tasaus ja korkomaailma säilytetään nykyisenlaisena ja huolehditaan pintavesien hallinnasta laajennusosan kohdalla. Kuivatus toteutetaan pintakallistuksilla ja hulevesikaivoilla ongelmakohtat korjaavilla muutoksilla. Kaikki ulkokalusteet uusitaan rakennuksen arvoon sopivilla. Nykyiset opasteet kunnostetaan tai uusitaan. Mannerheimintien varressa puiston alueella sijaitsevat Finlandia-talon ns. lippulinna lipputangot kunnostetaan.

Peruskorjauksen lähtökohtana ovat

- sisäilmastoluokka S2 soveltuvin osin
- puhtausluokka P1
- hankkeessa varaudutaan käyttämään ulkopuolista puhtaus- ja kosteuskonsulttia
- materiaalien päästöluokka M1 soveltuvin osin

*Liite 3 Tilaluettelo*

*Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät*

*Liite 5 Viitesuunnitelmat*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Finlandia-talon rakennus lähiympäristöineen on suojeltu 1993 rakennussuojelulalla, jonka määräyksiä täydennettiin 2003. Laissa annetut suojelumääräykset ovat:

- Rakennuksen julkisivuissa tulee säilyttää alkuperäistä vastaava arkkitehtoninen asu materiaalien, värien ja jäsentelyn osalta.
- Rakennuksen yleisölle avoimena pidettävien sisätilojen huonejako, materiaalit, värit ja kiinteä sisustus on säilytettävä alkuperästä vastaavina.
- Rakennusta lähiympäristöineen on hoidettava ja käytettävä sen kulttuurihistoriallisen ja rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla.
- Museovirastolla on oikeus antaa ohjeita suojelumääräyksen soveltamisesta ja myöntää niistä vähäisiä poikkeuksia.
- Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt tulee suorittaa museoviraston hyväksymällä tavalla

Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvästi ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä, mikä rajoittaa huomattavasti ulkopuolisten rakennelmien sijoittamista lähiympäristössä. Maanalaisen laajennuksen tilojen sijoittaminen ja sovittaminen pihalla ja puistoalueelle maantason alle vaatii erityisratkaisuja. Maanalaisten tilojen kallioperään kohdistuvissa toimenpiteissä tulee huomioida rakennuksen suojelustatus.

Rakennussuojelusta johtuen kaikkien taloteknisten ja tapahtumakäytön laitteiden ja asennusten suunnittelu sekä toteuttaminen on tehtävä sovittaen rakennustaiteellisesti arvokkaaseen ympäristöön, mikä edellyttää monin paikoin erityisratkaisuja.

Rakennuksen alkuperäiset Alvar Aallon kohteeseen suunnittelemaat yleisötilojen valaisimet sekä irtokalusteet ovat suojeltuja.



Alkuperäinen ja nykyinen julkisivun materiaali ovat osoittautuneet huonosti kestäviksi. Uusittaessa julkisivulaatoitusta kiinnitetään erityistä huomiota materiaalin pitkäaikaiskestävyyteen ja lisäksi sen tulee täyttää rakennussuojelulain määräykset. Materiaalinvalinta tullaan tekemään pohjautuen tuloksiin, jotka saadaan parhaillaan käynnissä olevasta julkisivumateriaalien tutkimushankkeesta. Suunnitteluryhmän esteettisesti sopiviksi ja rakennussuojelulain mukaisiksi arvioimista materiaaleista selvitetään seuraavat ominaisuudet: pitkäaikaiskestävyys kenttä- ja laboratoriotestein, saatavuus ja taloudellisuus sekä tuotannon aikainen laadunvalvonta. Julkisivumateriaaliselvityksen tulokset valmistuvat vuoden 2019 lopussa, minkä jälkeen laaditaan julkisivujen täydentävä hankesuunnitelma vuoden alussa 2020, jossa esitetään ratkaisu materiaaliksi. Julkisivun uusimisen kustannukset purku- ja asennustöineen, kiinnitysjärjestelmineen, lämmöneriste ja laattamateriaaleineen sisältyvät peruseräparannuksen hankesuunnitelmassa esitettyihin kustannuksiin.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

### Ympäristöohjaus

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- energian käyttö
- elinkaarikustannukset
- tilankäytön monipuolistaminen
- pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys ja huollettavuus ja siivottavuus
- kosteuden ja puhtauden hallinta
- sisäympäristö

Hankkeen ympäristötavoitteet on kirjattu Helsingin kaupungin ympäristöohjausmalliin (tekninen asiakirja 27) ja tavoitteiden asettelussa huomioidaan rakennussuojelulain määräysten sallimissa rajoissa.

Hankkeessa tullaan noudattamaan Helsingin kaupungin Työmaan ympäristöasiakirjan mukaista työmaan ympäristösuunnitelmaa ja sen seuranta ja raportointia.

### Energiatalouden parantamisen tavoite

Hankkeen tavoitteena on energiatehokkuuden parantaminen siltä osin, kun se on rakennuksen luonne ja rakennussuojeluvaatimukset huomioon ottaen mahdollista. Energiatehokkuutta parannetaan uusimalla ilmanvaihtojärjestelmät energiatehokkaammiksi ja varustamalla päärakennuksen ilmanvaihto lämmöntalteenotolla. Sähköjärjestelmissä huomioidaan energian mittausjärjestelmä ja valaistuksen tarpeenmukainen ohjaus sekä energiatehokkaammat valaisimet. Talotekniikan parannustoimenpiteillä saavutettu säästö energiankulutuksessa on sähkön osalta n. 20-30% ja lämmitysenergian 60-70%.

Julkisivujen peruskorjauksen yhteydessä parannetaan ulkovaipan lämmönpitävyyttä tiivistämällä rakennusosien liittymiä ja parantamalla uusittavien ikkunoiden U-arvoja.

Finlandia-talolla on aurinkoenergiajärjestelmä päärakennuksen katolla. Peruseräparannuksen toteutuksen alkaessa aurinkovoimala siirretään toiseen kaupungin kohteeseen ja osana peruseräparannusta samaan paikkaan toteutetaan vastaava uusi aurinkosähköjärjestelmä.

## Jätehuolto

Finlandia-talolla on hyvin toimivat tilat jätehuollon järjestämiseen, jotka sijaitsevat perusparannuksen ulkopuolelle jäävissä maanalaisissa huolto- ja lastaustiloissa, missä on tilat jätteiden tehokkaaseen yhdyskuntajätteiden ja vaarallisten jätteiden lajitteluun. Tunnelikerroksessa huoltohissin läheisyydessä on puristimet ja kaksi jätehuonetta jätteiden keräilyä ja lajittelua varten. Erillinen jäähdytetty jätehuone ravintolatoiminnan tarpeisiin.

Finlandiatalon jätehuollon järjestämisestä vastaa Finlandia-talo Oy. Finlandia-talo Oy:n tavoite on seurata aktiivisesti jätemääriä, kehittää jätemäärän vähentämistä sekä erilliskeräyksen parantamista ja tehostamista

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Perusparannushankkeen toteuduttua Finlandia-talo Oy:n henkilökunta yhteistyökumppaneineen työskentelee terveellisessä turvallisessa, nykyaikaisessa ja toimivassa tapahtumakeskuksessa. Hankkeen toteutus mahdollistaa Finlandia-talon toiminnan jatkamisen ilman keskeytyksiä sekä käytettävyyteen ja turvallisuuteen liittyviä riskejä.

Finlandia-talo on yksi Suomen kansainvälisesti tunnetuimmista rakennuksista ja Alvar Aallon arkkitehtuurin päätöitä, jonka kunnosta huolehtiminen, käyttökelpoisena pitäminen ja rakennustaiteellisen arvon vaaliminen, ovat kiinteistönomistajan vastuulla eikä kaupunki voi ohittaa näitä velvoitteita ilman haittaa maineelle.

Finlandia-talon perusparannuksella ja uudistumiskonsepteilla vahvistetaan Helsingin ja Suomen asemaa matkailukohteena.

Finlandia-talon perusparannuksen kustannukset (n. 119 miljoonaa euroa) tuloutuvat käyttäjän arvion mukaan vajaassa kolmessa vuodessa taloudellisena hyötynä kaupungin elinkeinoelämään, kun talon asiakkaitten rahankäyttö pääkaupunkiseudulla v. 2017 oli arviolta 46,8 miljoonaa euroa mukaan.

Uudet konseptit ja talon tehokkaampi toiminta korjatuissa tiloissa tuovat kotimaisia ja kansainvälisiä tapahtuma-, kongressi- ja näyttelymatkailijoita n. 100 000 vuodessa ja liikevaihtoon lisäystä n. 2 miljoonaa euroa käyttäjän arvion mukaan.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 mukaisia kestävän kasvun turvaamisen tavoitteita:

1. Maailman toimivin kaupunki
  - Helsinki vahvistaa profiliaan muotoilun suurkaupunkina
  - Alvar Aallon rakennusperinnön vaaliminen
2. Kestävän kasvun turvaaminen
  - kansainvälinen, elävä ja kiehtova tapahtumien Helsinki

- Finlandia-talon perusparannus toteutettuna uudella palvelukonseptilla on vastaus kaupunkistrategiaan, jossa Helsinki
  - Panostaa asemaansa kansainvälisenä kongressikaupunkina
  - Luo edellytyksiä mielenkiintoisten kohteiden ja tapahtumien synnylle
  - Edistää vetovoimaisia ideoita
  - Uusiutuu ketterästi vireään kaupunkielämän ylläpitämisessä
  - Tavoittelee uusia omaleimaisia vierailukohteita
  - Panostaa Töölönlahden kehittämiseen, jossa alueesta tehdään tasokas ja kansainvälisesti tunnettu kulttuurin ja vapaa-ajan keskittymä
- 4. Vastuullinen taloudenpito hyvinvoivan kaupungin perusta
  - Tavoittelee omistamiinsa yhtiöihin taloudellista ja/tai toiminnallista hyötyä pitkällä aikavälillä
  - Harjoittaa vastuullista henkilöstöpolitiikkaa

## Hankkeen riskit ja riskien hallinta

### Rakennustöihin liittyvät riskit

- Rakennuksen sijainti Helsingin ydinkeskustassa, kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla ja vilkkaan kevyen liikenteen väylän vieressä vaikeuttaa työmaajärjestelyjä. Työmaa-alue ulottuu myös katu- ja puistoalueelle.
  - Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä lähiympäristölle ja naapurikiinteistöille aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Suunnitellaan työmaasta aiheutuvat väliaikaiset järjestelyt alueella yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa ja huolehditaan ao. liikenteen ohjauksesta ja tiedotuksesta
- Rakennuksen 70-luvun osien rakenteissa on ajankohdalle tyypillisiä haitta-aineita
  - purku- ja poistotyöt on tehtävä asianmukaisesti.
- Vesikattotöiden, julkisivukorjauksen ja maanalaisen laajennuksen toteutus
  - huolehdittava riittävästä sääsuojauksesta
- Rakennuksen ja viereisen väistötilan käytön turvallisuudesta ja häiriöttömyydestä tulee huolehtia hankkeen vaiheittaisen toteutuksen aikana
  - suunnitellaan huolellisesti ennakolta työmaan ja käyttäjän toiminnan yhteensovitus. Järjestetään työmaan aikana asianmukaiset suojaukset ja osastoinnit, työmaa- ja asiakasliikenteen eriytetty ohjaus, opasteet ja huolehditaan tiedotuksesta
- Rakennus on monimuotoinen ja – tasoinen sekä toteutettu useissa vaiheissa. Rakennustöiden aikana esiin tulevien yllätysten mahdollisuus on suuri, koska rakennusta pystytään tutkimaan ennakolta vain rajallisesti, kun rakennus on jatkuvassa asiakaskäytössä
  - varaudutaan yllätyksistä aiheutuviin työmaan aikaisiin suunnitelmamuutoksiin riittäväillä suunnittelija- ja työmaaresursseilla

### Talon käyttöön, asiakkuuksiin, henkilöstöön ja Helsingin maineeseen liittyvät riskit

- Rakennusaikataulun pitävyys: aikataulun pitävyys tiloittain kuukausitarkkuudella kriittinen, kongressit ja tapahtumat myydään 3 - 5 vuotta etukäteen
  - Riski ehkäistään huolellisella suunnittelulla ja kilpailutusten valmistelulla.
- Käyttäjä- ja asiakasturvallisuus: Finlandia-talo tulee 50 vuoden ikään vuonna 2021, joten talo on jo nyt jatkoajalla.
  - Perusparannus julkisivukorjauksineen on aloitettava viimeistään 2022
- Riski perusparannuksen aloituksen viivästyisestä, joka aiheuttaa käyttäjä- ja asiakasturvallisuusriskejä

- ehkäistään aloittamalla korjaushanke suunnitellussa aikataulussa.
- Uudistusten karsiminen: laajassa perusparannuksessa saatava uutta sisältöä ja ilmettä, mikä palvelee kaupunkilaisia ja yksittäisiä matkailijoita, ja vahvistaa Helsingin asemaa kansainvälisessä kilpailussa.
  - Hankesuunnitelman kuluttajakonseptien toteutus avaa suurelle yleisölle talon sisältöjä. Korjauksen ajan väistötilassa palvellaan nykyasiakkaita ja houkutellaan uusia käyttäjiä kehittyvällä Töölönlahden alueella.
- Toiminnan katkokset: Finlandia-talolla ei ole ns. annettua julkista tukea kiinteiden vuokralaisten muodossa (esim. orkesterit), kaikki kauppa tulee avoimilta markkinoilta. Kilpailutilanteessa Finlandia-talo ei voi poistua vuosiksi markkinoilta, vaan toiminnan on jatkuttava myös peruskorjauksen aikana. Myös Helsingin asema kansainvälisillä kongressimarkkinoilla vahingoittuisi vuosiksi, jos talo suljettaisiin.
  - Riski ehkäistään vaiheistamalla peruskorjaus; talo on rakennettu kolmessa osassa koko ajan auki pysyen. Hankesuunnitelmassa Finlandia-talo palvelee asiakkaita väistötilassa 3 vuotta ja vuoden korjauksen alkamisen jälkeen kongressisiipi avataan asiakkaille.
- Henkilöstön osaamisen menettäminen: yrityksessä ja sen kumppanihenkilöstössä on maailmanluokan tapahtumaosaamista, joka pitkissä toimintakatkoksissa menetettäisiin. Finlandia-talo Oy kumppaneineen työllistää vuosittain n. 100 henkeä.
  - Riski ehkäistään toteuttamalla väistötila (Pikku Finlandia), jonka aikana voidaan tarjota työtä omalle ja kumppanihenkilöstölle ja säilytetään asiakkuudet sekä sitoutuminen Finlandia-taloa kohtaan.

#### Mahdollisten toimintakatkosten rahalliset riskit kaupungille ja Finlandia-talo Oy:lle:

- Finlandia-talolle peruskorjauksen vaiheistuksesta tai väistötiloista luopuminen tarkoittaisi taloudellisesti liikevaihdon menetystä 56 miljoonaa euroa kahden remonttivuoden ja sitä seuraavien viiden vuoden aikana sekä liiketuloksen menetystä 13 miljoonaa euroa. Finlandia-ravintolan ja muiden kumppaneiden suorat liikevaihdon menetykset olisivat arvion mukaan 40 miljoonaa euroa ja tämän lisäksi mittavia välillisiä talous- ja henkilöstövaikutuksia.
- Finlandia-talon asiakkaiden rahankäyttö pääkaupunkiseudulla on tutkimuksen mukaan 46,8 milj. €. Mikäli osa tästä kaupasta jäisi toteutumatta Helsinkiin, viidessä vuodessa taloudellinen menetys olisi yli 100 milj. € pääkaupunkiseudulla.
- Mikäli toimintaan tulee katko, tai toimintaan tulee häiriö useammaksi vuodeksi, omistajalta tarvittaisiin tukea toiminnan takaamiseksi remontin jälkeen seuraavalle 5 vuodelle jopa 10,6 milj. €. Riski voi realisoitua, myös jos perusparannus ei toteudu aikataulussa.

## 8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 11/2018 RI = 104,1; THI = 186,2 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 119 000 000 € (3 871 €/brm<sup>2</sup>).

Kustannusarvion sisältämiä, hankkeen kustannuksia korottavia tekijöitä ovat:

- hankkeen laajuus, monimuotoisuus ja -tasoisuus ja keskeinen sijainti keskusta-alueella
- rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuksen arvon säilyttäminen
- taloteknisten järjestelmien kokonaisvaltainen uusiminen

- ulkoseinien julkisivulaatoituksen, kiinnitysrakenteiden ja lämmöneristeiden uusiminen
- vesikattojen ja yläpohjarakenteiden uusiminen
- laajat terveydelle haitallisten aineiden poistot
- epäpuhtauksien poistot kanaaleista, maanvastaisista seinistä sekä alusta- ja sulkutiloista
- kosteusvaurioituneiden rakenteiden uusiminen osassa välipohja- ja terassirakenteita
- maanalaisen laajennuksen rakentaminen iv-konehuonetiloille
- maanalaisten poistoilmakanavien rakentaminen piha- ja puistoalueelle
- maanalaisen laajennuksen rakentaminen valmistuskeittiölle ja sosiaalityötiloille
- kaksi uutta hissiä ja tavarannostin esteettömyyden ja logistiikan parantamiseksi sekä olemassa olevien hissien uusimiset ja yhden laajentaminen
- esteettömyyden parantaminen esteettömät katsomopaikat, wc-tilat ja yhteydet
- esitysmekaniikan parannus ja sähköinen saliakustiikka
- uuden näyttelykeskuksen rakenne- ja talotekniset muutokset (ei näyttelykalusteita)
- yleisötilojen alkuperäisten suojeltujen sisäpintojen verhoilut keramiikkasauvoin, puupaneelin ja luonnonkivilaatoin
- konsertti- ja kamarimusiikkisalien katsomotuolien uusiminen ja alkuperäisten irtokalusteiden kunnostus

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty pääomakustannus sisältäen väistötilan pääomakustannuksen on noin 18,70 €/ htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 419 700 €/kk ja noin 5 037 000 €/v. Neliövuokran perusteena on 22 431 htm<sup>2</sup>. Poistoaika on 30 vuotta ja tilakustannusten tuottovaade 0% kiinteistölautakunnan 29.11.2012 § 600 rakennussuojelun huomioimisesta Finlandia-talon tilakustannuksissa tekemän päätöksen mukaisesti.

Lopullinen vuokra tullaan määrittelemään kiinteistöstrategian perusteella uudistetun vuokramallin mukaisesti.

Finlandia-talon nykyinen pääomavuokra on 9,64 €/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 191 553 €/kk ja 2 298 636 €/v.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Finlandia-talo Oy.

Finlandia-talo Oy on vastannut hankkeeseen toimintansa liittyvistä laite- ja varustehankinnoista sekä irtokalusteiden hankinnoista lukuun ottamatta Finlandia-talon alkuperäisten Alvar Aallon suunnitteleminen, myös rakennussuojelulla suojeltujen irtokalusteiden kunnostuksia, joista on vastannut kaupunkiympäristön toimiala.

Finlandia-talo Oy vastaa väistötiloihin siirtymisen ja vaiheistuksen aiheuttamista muuttokustannuksista (laitteet ja kalusteet) lukuun ottamatta kaupungin omistamaa alkuperäiskalustusta Finlandia-talossa.

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:



- hankesuunnittelu 11/2017 - 12/2018
- yleissuunnittelu 3/2019 - 4/2020
- toteutussuunnittelu 5/2020 - 1/2022
- rakentamisen valmistelu 3/2020 - 1/2022
- rakentaminen 2/2022 - 6/2024

Hankkeen rakentaminen alkaa yhtenä kokonaisuutena, mutta valmistuu ja otetaan käyttöön kahdessa vaiheessa: ensin kongressisiipi 4/2023 ja päärakennus 6/2024.

*Liite 6 Hankkeen aikataulu*

## 12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 60 miljoonan euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021 - 2024. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 119 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

## 13 Väistötilat

Finlandia-talo Oy kumppaneineen palvelee keskeytyksettä asiakkaita väistötilassa ja vuoden korjauksen jälkeen avautuvassa kongressisiivessä. Finlandia-talo Oy tarvitsee asiakastoiminnoilleen väistötilat perusparannuksen toteutuksen ajaksi, koska Finlandia-talo Oy ei voi poistua kilpailuilta markkinoilta vuosiksi ilman pitkäaikaisia vakavia seurauksia liiketoiminnalleen. Toiminnan jatkuminen korjauksen ajan on välttämätöntä Finlandia-talon osaamisen (henkilöstö), asiakassuhteiden ja uusiutumisen vuoksi. Talon sulkeminen heikentäisi Finlandia-talon osaamista, mainetta, myyntiä ja tulosta vielä viideksi vuodeksi perusparannuksen aikaisen kiinniolon jälkeen (yhteensä 7 vuotta). Palveluliiketoiminnassa toimiminen korjaustöiden rinnalla on normaali käytäntö, jotta pysytään markkinoilla

Finlandia-talo Oy:n vakinainen henkilöstö pysyy töissä perusparannuksen toteutuksen ajan. Tämän mahdollistamiseksi Finlandia-talon asiakastoiminta on tarkoitus siirtää väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Perusparannuksen aikana Finlandia-talo Oy:n on tavoitteena palvella keskeytyksettä asiakkaitaan väistötilassa, ns. Pikku-Finlandiassa ja vuosi korjauksen alkamisesta myös kongressisiivessä, jotta talon asiakassuhteet, osaaminen (henkilöstö) ja Helsingin asema kansainvälisillä kongressimarkkinoilla ei heikkene vuosina 2021-2028.

Väistötilaan sijoitetaan asiakkaille tarjottavat kokous- ja näyttelytiloja, kahvila- ja ravintolatilat sekä valmistuskeittiö muiden tukitilojen ohella. Väistötilan kokonaislaajuus on alustavan tilaohjelman mukaan arviolta enintään noin 4000 brm<sup>2</sup>. Henkilöstön sosiaalityilat sijoitetaan väliaikaisesti maanalaisiin huolto-tiloihin ja hallinnon tilat muualle. Väistökeittiö palvelee tapahtuma- ja ravintola-asiakkaita myös kongressisiivessä sen avautuessa päärakennuksen ollessa vielä työmaana.

Väistötilat on suunniteltu sijoitettavan ajalle 2/2022– 12/2024 Finlandia-talon viereiselle Karamzininrannan asfalttipintaiselle katualueelle tilapäiseen rakennukseen, josta on yhteydet koko ajan käytössä oleviin maanalaisiin huolto- ja lastaustiloihin. Väistötilarakennuksen sijoittamisesta aiheutuvat väliaikaiset järjestelyt Töölönlahden

puistossa suunnitellaan siten, että kaupunkilaisten liikkuminen ja oleskelu alueella on mahdollisimman turvallista, sujuvaa ja viihtyisää.

Finlandia-talo Oy on laatinut Pikku Finlandia- palvelukonseptisuunnitelman väistötilalle, joka kesäaikaan terasseineen palvelee myös Töölönlahden puistossa liikkuvia ja luo uuden tukikohdan alueen kehittämiseksi. Kokoustilat ovat muunnettavissa vaihtuvien näyttelyiden tilaksi, jossa pilotoidaan tulevan näyttelykeskuksen Aalto- ja Suomi-teemoja designkaupan ohella. Kaupunkilaisten viihtymiseen puistossa voidaan tarjota pelejä ja välineitä vuokrattavaksi yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa, ja toteuttaa pop-up-tiloja (esimerkkinä sauna Helsingin huippukokouksen 2018 tapaan).

Väistötilan suunnitteluratkaisu kehitetään yhteistyössä ideakilpailuna/studioharjoitustyönä Aalto yliopiston rakennussuunnittelun laitoksen opiskelijoiden ja opettajien kanssa. Väistötila suunnitellaan kaupungin puurakentamisen ja kiertotalouden kehittämishankkeena siten, että sen modulaariset tilaosat ovat siirrettävissä väistötilakäyttöön kouluille ja/tai päiväkodeille muualle. Lisäksi tutkitaan kaupungin omistaman Hakaniemen hallin väistötilan osittaista hyödyntämistä väistötilaratkaisuun.

Väistötilan toteutuksen kustannukset ovat arviolta yhteensä enintään 12 miljoonaa euroa (alv 0%). Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Kohteen ylläpidosta vastaa Finlandia-talo Oy voimassaolevan vuokrasopimuksen mukaisin vastuurajoin.

## 15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Finlandia-talon perusparannus ja laajennus toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 30 738 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 119 000 000 euroa marraskuun 2018 kustannustasossa.