

HANKE-
SUUNNITELMA
1 / 40

21.12.2016c
Lopullinen

Tilaaaja

Kiinteistö Oy Kaapelitalo, Tanssin talo ry

Hanke

Tanssin talo Kaapelitehtaalla

Hankesuunnitelma

Uudisrakentaminen ja peruskorjaus



Tanssin talo Kaapelitehtaalla, yhteenveto

Tanssin talo ry on edistänyt vuodesta 2011 alkaen hanketta, jonka tavoitteena on tanssitaitteelle ja -kulttuurille soveltuvan kokonaisuuden syntyminen Helsinkiin.

Hankkeen etenemisen kannalta ensiarvoisia ovat olleet Jane ja Aatos Erkon säätiön, Suomen valtion ja Helsingin kaupungin päätökset vuosina 2014 ja 2015 osallistua hankkeen rahoitukseen.

Huolellisen tarveselvitysvaiheen ja työryhmävalmistelun tuloksena hanke päätettiin sijoittaa Kaapelitehtaan yhteyteen johtuen sen saavutettavuudesta ja monista synergiaeduista. Puitesopimus hankkeen toteuttamiseksi solmittiin joulukuussa 2015 em osapuolten ja Kiinteistö-oy Kaapelitalon kesken.

Tässä hankesuunnitelmassa kuvataan aikaisemman valmistelun pohjalta toteutuksen pohjaksi Tanssin talon toiminta, tarvittavat tilat ja niiden ominaisuudet, tonttiin ja asemakaavaan liittyvät kysymykset, rakennus- ja käyttökustannukset sekä toteutustapa ja ajoitus.

Tanssin talo on kaiken tanssin talo, jonka ohjelmistoon kuuluvat taidetanssin lisäksi muut tanssin alat, kuten kilpa-, katu-, pari-, ja kansantanssi sekä tanssitapahtumat. Tanssin talo on ennen kaikkea vierailunäyttämö. Tanssin talon vaikutusalue on valtakunnallinen ja talolle tavoitellaan myös vahvaa kansainvälistä roolia. Pääkaupunkiseudun asukkaille sen on tarkoitus tarjota monipuolisia palveluja ja tuoda dynaamisuutta Helsingin kaupunkikuvaan.

Tanssin talo toteutetaan Kaapelitehtaan yhteyteen rakennettavaan uudisrakennukseen, jonka lisäksi peruskorjataan Kaapelitehtaan nykyisiä tiloja Tanssin talon käyttöön. Hankkeeseen liittyen Koy Kaapelitalo toteuttaa uuden pääaulan Kaapelitehtaalle.

Tanssin talon tärkeimmät esiintymistilat ovat iso 700 henkilön muunneltava sali, pienempi 250 henkilön muunneltava sali sekä harjoitussali, jota voidaan käyttää myös esityksiin. Tapahtumatori, aulat ja ravintola tukevat esiintymistiloja. Talo varustetaan tarpeellisilla esiintyjien pukutiloilla ja tuotantojen aputiloilla. Tanssin talon vakinaisen henkilökunnan määräksi on arvioitu 15 henkilöä. Talo työllistää myös freelancereita sekä käyttää tarvelähtöisesti ostopalveluja.

Visuaalisella ja arkkitehtonisella tasolla Tanssin talolle halutaan omaa identiteettiä suhteessa Kaapelitehtaaseen Suunnittelussa kunnioitetaan sen rouheaa teollisuusrakennus luonnetta-

Hankesuunnitelmaan liittyy viitesuunnitelma, jonka on laatinut työyhteisöliittymä JKMM Arkkitehdit Oy ja Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy

Mikäli hankesuunnitelma hyväksytään alkuvuonna 2017, on Tanssin talo mahdollista saada valmiiksi kesällä 2020.

Tanssin talo -hankkeen tavoitetilojen ohjelma-ala on 5150 -ohm², huoneistoala 6350 htm²,

huoneala 6840 ja bruttoala yhteensä 7590 brm2 käsittäen sekä uudisrakennettavat että peruskorjattavat tilat

Tanssin talon arvioidut perustamiskustannukset ovat 34,8 M€ loppuvuoden 2016 kustannustasossa, alv 0 %.

Helsinki 21.12.2016

Sisällysluettelo

Sivu

1.	Hankkeen aiemmat vaiheet	6
2.	Hankkeen tavoitteet ja toiminnan kuvaus	7
2.1.	Toiminnalliset perustelut	7
2.2.	Toimintamalli	7
2.3.	Organisaatio ja henkilöstö	8
2.4.	Tanssin talo osana Kaapelitehdasta	8
2.5.	Koy Kaapelitalon tavoitteet hankkeelle	9
3.	Tavoitetilat	9
3.1.	Tilatavoitteiden määrittely	9
3.2.	Esiintymistilat	10
3.2.1.	Iso sali	10
3.2.2.	Harjoitussali	12
3.2.3.	Pieni sali	12
3.3.	Yleisötilat	13
3.3.1.	Aulat ja tapahtumatori	13
3.3.2.	Ravintolat	14
3.3.3.	Naulakot ja wc-tilat	15
3.4.	Tuotannon aputilat	15
3.4.1.	Esiytstekniikka, valo- ja ääniohjaamot, projisointi	15
3.4.2.	Näyttämölogistiikka ja lastaus	15
3.4.3.	Esiintyjien puku-, pesu- ja lämpiötilat	16
3.4.4.	Pukuhuoltotilat	16
3.4.5.	Tuotantotiimien tilat	16
3.4.6.	Paja ja varastotilat	16
3.5.	Kiinteistö-, vss-, liikenne- ja talotekniikan tilat	16
3.6.	Tavoitetilaluettelo	17
3.7.	Tilojen yhteydet	17
4.	Kaapelitehtaan historiaa ja nykytilanne	17
4.1.	Kaapelitehtaan historiaa	17
4.2.	Nykyiset tilat	18
5.	Liikenne ja pysäköinti	18
5.1.	Kevyt liikenne ja julkinen liikenne	18
5.2.	Saattoliikenne	19
5.3.	Huoltoliikenne	19
5.4.	Pysäköinti	20
6.	Tontti ja asemakaava	20
6.1.	Sijainti kaupungissa	20
6.2.	Sijainti Kaapelitehtaalla	20
6.3.	Asemakaava ja asemakaavamuutos	21
6.4.	Tontti	22
6.5.	Maaperätutkimus ja rakentamisen rajoitteet	22
7.	Esitys-, rakennus- ja talotekniikan tavoitteet	22
7.1.	Visuaalinen ilme	23
7.2.	Esitys- ja av-tekniikan tavoitteet	23
7.2.1.	Yleistä	23
7.2.2.	Koko talon kattava infrastruktuuri	23
7.2.3.	Lattiarakenne	23
7.2.4.	Iso sali	23
7.2.5.	Pieni, näyttämö: Pannuhalli	24
7.2.6.	Harjoitussali	25
7.2.7.	Aulatilat eli tapahtumatori	25
7.2.8.	Muut tuotantotekniset tilat	25
7.2.9.	AV-tuotanto	26
7.2.10.	Ulkotuotantojen huomiointi	26
7.3.	Akustiikan tavoitteet	26
7.3.1.	Yleistä	26

7.3.2.	Taustamelu vaatimukset.....	27
7.3.3.	Ääneneristys.....	27
7.3.4.	Huoneakustiikka.....	27
7.4.	Kestävän kehityksen tavoitteet.....	28
7.5.	Rakennetekniset tavoitteet.....	28
7.5.1.	Nykytilanne.....	28
7.5.2.	Purku- ja väistötyöt.....	28
7.5.3.	Louhinta- ja maanrakennustyöt sekä perustukset.....	29
7.5.4.	Runkoratkaisut.....	29
7.5.6.	Julkisivu.....	29
7.6.	LVIA tekniset tavoitteet.....	29
7.6.1.	Lämmitysjärjestelmä.....	29
7.6.2.	Jäähdytysjärjestelmä.....	30
7.6.3.	Vesi- ja viemärijärjestelmät.....	30
7.6.4.	Ilmanvaihtojärjestelmä.....	30
7.6.5.	Rakennusautomaatio.....	31
7.6.6.	Energiankulutus.....	31
7.7.	Sähkötekniset tavoitteet.....	31
8.	Viitesuunnitelma.....	34
9.	Hankkeen hinta.....	35
9.1.	Tonttikustannukset.....	35
9.2.	Perustamiskustannukset ja niiden rahoitus.....	35
10.	Rakennuksen vuokrat.....	36
10.1.	Vuokrat.....	36
10.1.1.	Vuokralaskelma.....	36
11.	Toimintatalous.....	37
11.1.	Hankkeen vaikutukset Tanssin talo ry:n toimintatalouteen.....	37
11.2.	Käyttötalous.....	37
11.3.	Hankkeen vaikutukset Koy Kaapelitalon toimintatalouteen.....	38
12.	Toteuttamisaikataulu.....	39
13.	Hankkeen organisointi.....	39
13.1.	Hankkeen toteutustapa ja toteutusorganisaatio.....	39
14.	Väistöt.....	40

Liitteet

- Liite 1: Osapuolet
- Liite 2: Tavoitetilaluettelo
- Liite 3: Tavoitehintalaskelma, uudis- ja korjaushinta
- Liite 4: Asemakaavaote
- Liite 5: Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimistot JKMM ja Talli

1. Hankkeen aiemmat vaiheet

Tanssin talo ry on edistänyt vuodesta 2011 alkaen tanssin talo -hanketta tavoitteenaan tanssitaiteelle ja -kulttuurille soveltuvan toiminta- ja tilakokonaisuuden syntyminen Helsinkiin.

Helsingin kaupunki ja Suomen valtion toimijat ovat kiinnittäneet huomiota tanssin tilaongelmiin. Vuonna 2008 kulttuuri- ja kirjastolautakunta nosti asian esiin teettämässään selvityksessä tanssitaiteilijoiden työ- ja esiintymistiloista. Toimintakonseptiltaan uudenlaisen tanssin talon tarpeellisuus tuotiin esiin myös valtion tanssitaideoimikunnan laatimassa Tanssin visiossa ja strategiassa 2010–2020. Tanssin talo mainitaan Helsingin kulttuuristrategiassa 2012–2017, ja tanssin toimintaedellytysten parantaminen on kirjattu myös kaupunginvaltuuston 24.4.2013 hyväksymään Helsingin strategiaohjelmaan 2013–2016.

Kesäkuussa 2013 Helsingin kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti teettää tarveselvityksen tanssin talo -hankkeen toteuttamisvaihtoehtojen selvittämiseksi. Tarveselvityksessä Tanssin talo esitettiin sijoitettavaksi osaksi Kaapelitehtaan kokonaisuutta, rakennuksesta vapautuviin tiloihin ja niihin liittyvään uudisrakennukseen, joka tarveselvityksen piirustusosiossa oli sijoitettu Kaapelipuistoon. Tilaluettelon hyötyala oli 5120 m². Alustava kustannusarvio oli 34,5 M€, josta uudisrakennuksen osuus oli 27,8 M€ ja peruskorjauksen 6,7 M€.

Jane ja Aatos Erkon säätiön hallitus teki 1.10.2014 päätöksen Tanssin talo ry:n tekemästä investointirahoitushakemuksesta. Säätiö päätti myöntää uudisrakennuksen toteutukseen 15 miljoonan euron ehdollisen avustuksen. Säätiön avustus tulee kohdistaa uudisrakennukseen, eikä sitä voi käyttää peruskorjausinvestointeihin.

Helsingin kaupunginjohtaja asettaman Tanssin talon toteuttamista selvittävän työryhmän työ valmistui 31.10.2015. Työryhmän esitti, että Tanssin talo toteutetaan Koy Kaapelitalon yhteyteen rakennettavaan uudisrakennukseen. Lisäksi kokonaisuuteen peruskorjataan tiloja Kaapelitalon sisältä. Tanssin talon uudisrakennus tulee Kaapelitalon omistukseen. Tanssin taloon tulee 250 ja 700 paikkaiset esityssalit, esitys- ja yleisötoimintaan soveltuva toriaula, toimistotilat sekä ravintolapalvelutilat.

Tarkistetun tilaohjelman mukainen ohjelma-ala oli 4 280 neliometriä, joka sisältää sekä uudisrakennuksen että peruskorjattavan osan. Huoneohjelman muutosten oli arvioitu laskevan uudisosan rakentamiskustannuksia n. 800 000 euroa verrattuna Tarveselvitykseen.

Opetus ja kulttuuriministeriö ilmoitti 3.12.2015 Valtion osallistuvan Tanssin talon uudisrakennuksen ja talon toiminnan rahoitukseen. Valtio osallistuu Tanssin talon uudisrakennuksen rahoittamiseen yhteensä enintään kuuden miljoonan euron valtionavustuksella, joka maksetaan jälkirahoitteisena vuosittain vähintään yhden miljoonan euron maksuerinä aikaisintaan vuodesta 2018 alkaen. Valtion tarkoituksena on osallistua Tanssin talon toiminnan rahoitukseen vuosittain yhteensä enintään 650 000 eurolla edellyttäen että Tanssin talon toiminta ja sen ylläpitäjä täyttävät teatteri- ja orkesterilaissa säädetyt edellytykset.

Helsingin kaupunginhallitus päätti omalta osaltaan hyväksyä 14.12.2015 Tanssin talon toteuttamista koskevan puitesopimuksen, jonka osapuolia olivat kaupungin lisäksi Tanssin

talo ry, Kiinteistö Oy Kaapelitalo sekä Jane ja Aatos Erkon Säätiö.

Puitesopimuksessa Tanssin talon uudisrakennuksen toteutuskustannuksiksi oli arvioitu 27 M€, josta säätiön avustuksen jälkeen vastaavat yhtä suurin osuuksin kaupunki ja valtio. Kaupunki sitoutuu rahoittamaan uudisrakennushanketta enintään 6 M€. Uudisrakennuksen lisäksi Kiinteistö Oy Kaapelitalo toteuttaa hankkeeseen liittyvien tilojensa peruskorjauksen (Pannuhalli ja hankesuunnitelmassa täsmentyvät tilat). Kaapelitehdas vuokraa peruskorjatut tilat yhdistyksen käyttöön.

Puitesopimuksessa kaupunki sitoutuu vuosittain rahoittamaan Tanssin talon käyttötaloutta niin että kaupungin ja valtion myöntämän julkisen tuen taso on ensimmäisenä kokonaisena toimintavuotena yhteensä 1,334 M€ (vuoden 2015 hintatasossa), josta valtion rahoitusosuus on enintään 0,65 M€.

Kiinteistö Oy Kaapelitalon hallitus valitsi 17.3.2016 Haahtela-yhtiöt Tanssin talo -hankkeen hankesuunnitteluvaiheen rakennuttajakonsultiksi ja hyväksyi samalla JKMM Arkkitehdit Oy:n ja Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy:n hankesuunnitteluvaiheen suunnitteloiksi.

2. Hankkeen tavoitteet ja toiminnan kuvaus

2.1. Toiminnalliset perustelut

Tanssin toimijoiden keskittyminen samoihin tiloihin, sijoittuminen Kaapelitehtaan yhteyteen ja yhteistyömahdollisuudet Koy Kaapelitalon toiminnan kanssa tuovat synergiaetuja. Lisäksi hanke edistää tanssin kentän kehitystä kansallisesti ja kansainvälisesti, kun kansainvälisiä huippuesityksiä voidaan tuoda suomalaisten nähtäville ja rakentaa samalla edelleen kansainvälistäverkostoa suomalaisten tanssitaiteen viennin edistämiseksi. Tanssin talo tarjoaa hyödyntämismahdollisuuksia myös Helsingin matkailuelinkeinolle ja talon tarjonta kohottaa osaltaan Helsingin profiilia kiinnostavana kulttuurikaupunkina.

Tanssitaiteelle soveltuviin esitys- ja harjoitustilojen puute haittaa tanssialan kehitystä Suomessa. Tilaongelmat ovat kärjistyneet etenkin pääkaupunkiseudulla, jossa suuri osa tanssitaiteesta tuotetaan ja esitetään tiloissa, joita ei ole suunniteltu tanssille sopiviksi.

-Helsingistä ja koko Suomesta puuttuu tanssin vierailunäyttämö, joka mahdollistaisi sekä kotimaisten että ulkomaisten ryhmien vierailutoiminnan.

2.2. Toimintamalli

Tanssin talon vaikutusalueen on tarkoitus olla valtakunnallinen ja talolle tavoitellaan vahvaa kansainvälistä roolia. Tanssin talon toiminta kehittää tanssia taiteena ja yhteisöllisyyttä luovana toimintana. Pääkaupunkiseudun asukkaille sen on tarkoitus tarjota monipuolisia palveluja ja tuoda dynaamisuutta Helsingin kaupunkikuvaan. Tanssin talon lisäarvo alalle syntyy tila- ja tuotantoresurssin, markkinointi- ja viestintäresurssin sekä monipuolisten yhteiskunta- ja verkostosuhteiden kautta.

Tanssin talo toteuttaa yhteistuotanto-, vierailu- ja kiertuetoimintaa, kehittää tanssin infrastruktuuria ja edistää alan työllisyyttä. Liiketoimintasuunnitelmassa tulevan toiminnan

ytimen muodostavat kiinnostavat sisällöt, aktiivinen yleisösuhte, verkostomainen toimintatapa ja tanssin kentälle tarjottavat työkalut oman toiminnan kehittämiseen.

Tanssin taloa voidaan käyttää vain tanssitoimintaan sekä sitä tukevaan toimintaan. Kyseessä on ns. kaiken tanssin talo, jonka ohjelmistoon kuuluu perinteisen taidetanssin lisäksi myös muut tanssin alat, kuten katu-, pari-, kilpa- ja kansantanssi.

Tanssin talon palvelukokonaisuuksia ovat esitys- ja ohjelmatoiminta (ml. kiertueet, yleisötyö, klubit), osaamiskeskustoiminta (sis. hankerahoituksin toteutetut kehittämis- ja yhteistyöprojektit) ja vuokraus. Ohjelmistoa tiloihin tuotetaan erilaisilla tuotantotavoilla: omatuotantoina, yhteistuotantoina ja ulosvuokrauksina.

Esitysvierailujen ja tapahtumien mahdollistaminen on talon keskeisin toimintamuoto. Ohjelmiston muodostavat:

- 1) kotimaiset yhteistuotannot (lipputuottojen jakaminen, yhteinen markkinointi- ja tilaresurssi)
- 2) kansainväliset vierailut (Tanssin talo vastaa kustannuksista ja saa tuotot)
- 3) vuokraus tanssitoimijoille
- 4) festivaali- ja tapahtumayhteistyö (voi toteutua kaikilla em. 1-3 tavoilla)

2.3. Organisaatio ja henkilöstö

Hankesuunnittelun valmistuttua tarkennetaan Tanssin talon liiketoimintamalli, tehdään lopullinen henkilöstösuunnitelma ja suunnitellaan rekrytointiprosessi. Rakentamisen käynnistyttyä valitaan talolle johtaja.

Tanssin talo toimii vierailuteatterimallilla. Vierailuteatteritoiminnassa ei ylläpidetä omaa taiteellista henkilöstöä, mutta se edellyttää taiteellis-tuotannollista ja viestinnällistä henkilökuntaa. Tanssin talon organisaation on tarkoitus toimia verkostomaisesti tuottaa sisällöt yhteistyönä tanssin kotimaisen ja kansainvälisen kentän kanssa.

Tanssin talon henkilöstömääräksi esitetään 15 henkilöä, joista sisältötuotannossa on neljä, hallinnossa kaksi, markkinointiviestinnässä kolme, taloudessa kaksi ja tekniikassa neljä henkilöä. Vakinaisen henkilöstön lisänä käytetään ostopalveluita ja freelancereita. Tanssin talon tekninen henkilöstö käsittää tiimin vastuuhenkilöt, lisähenkilöstöä palkataan tuotantokohtaisesti.

2.4. Tanssin talo osana Kaapelitehdasta

Tanssin talo muodostaa oman tunnistettavan kokonaisuuden. Pyrkimys on samalla luoda uusi toiminnallinen sydän Kaapelitehtaalle.

Tanssin talon imagon ja vetovoiman Kaapelitehtaalla tulee olla niin vahva, että muissa esitystiloissa toteutetut esitykset on mielekästä siirtää sinne.

Tanssin talo tulee olemaan suurin yksittäinen vuokralainen Kaapelitehtaalla. Erilaiset yleisöt ovat jo tottuneet käymään Kaapelitehtaalle, mikä on hyvä myös Tanssin talon tulevalle asiakassuhteelle.

Kaapelitehtaalla toimii jo nykyisellään useita tanssin toimijoita, joiden toimintamahdollisuuksia Tanssin talon tilatarjonta. Talon nykyiset toimijat saavat samalla lisää näkyvyyttä ja

tarvittaessa voivat vuokrata tilojensa vapaata kapasiteettia esitys- tai harjoitustiloiksi.

Kaapelitehtaan uusi pääaula tarjoaa kaikille vuokralaisille yhteisen info- ja myyntipalvelun..

2.5. Koy Kaapelitalon tavoitteet hankkeelle

Nykyisten vuokralaisten haastattelujen mukaan parasta Kaapelitehtaalla on inspiroiva yhteisö ja monenlaiset mahdollisuudet, joista koko perhe löytää tekemistä, mikä on harvinaista. Kaapelilla voi tavata huipputoimijoita omalla alallaan, nuoret saavat hyvää esimerkkiä.

Talon arkkitehtuuri ei muutoksissa ole uhattuna. Sen rouheita ilmeitä säilytetään ja säätöä tehdään pieteetillä. Talo on teollisen historian jälkien johdosta erilainen kuin muut paikat. Kaapeli on kansainvälisestikin ainutlaatuinen paikka, jota ihaillaan laajalti ja tilojen kysyntä on kovaa.

Koy Kaapelitalon tavoitteena on toteuttaa hankkeen yhteydessä koko Kaapelitehdasta palveleva uusi pääaula nykyiselle sisäpihalle synnyttäen Kaapelitehtaalle uuden sydämen. Kaapelitehtaalta on puuttunut yhteinen kokoava tila, jossa kävijät voivat orientoitua ja jatkaa määränpäähensä. Kävijä tulee yhtä tarkoitusta varten mutta näkee samalla paljon muutaakin. Pääaulaan sijoitetaan koko Kaapelitehdasta palveleva infopiste, myymälä ja lipunmyynti.

Pääaulan lisäksi on tarkoitus suojata säältä myös sisäpihan pohjukka, mikä monipuolistaa sen käyttömahdollisuuksia. Pääaulan toteuttamiseksi ja sisäpihan turvallisuuden parantamiseksi Kaapelitehtaan huolto siirretään tapahtumaan ulkokehän katujen kautta.

Pääaulaan liittyen uusitaan talon info- ja opastusjärjestelmä pyrkien samalla parantamaan vuokralaisten näkyvyyttä. Nykyisin ongelmana on etteivät kävijät löydä gallerioita, museoituja ja tilaisuuksia sekä eksyvät suuressa talossa. Tieto siitä, mitä talossa tapahtuu, on tärkeää myös satunnaisille kävijöille ja saattajina tuleville, joilla on hetki aikaa käytettävänä.

Vuokralaiset toivovat Kaapelitehtaalle tilojen vapaan kapasiteetin välityspalvelua koskien kokous-, koulutus-, työpiste- ja harjoitustiloja.

3. Tavoitetilat

3.1. Tilatavoitteiden määrittely

Hankkeen aikaisemmissa vaiheissa määriteltyjä tilatavoitteita on täydennetty käyttäjähaastatteluilla, jotka suoritettiin kesän ja syksyn aikana 2016. Tanssin toimijoita haastateltiin seitsemässä eri tilaisuudessa, yhteensä 22 henkilöä. Kaapelitehtaan vuokralaisia (muita kuin tanssialalta) haastateltiin 16:ssa eri tilaisuudessa, yhteensä 38 henkilöä. Haastattelumuistiot ovat saatavilla erillisinä asiakirjona. Haastattelujen lisäksi järjestettiin alan asiantuntijoiden kuulemistilaisuuksia koskien näyttämölogistiikkaa ja -tekniikkaa ja ravintolakonseptia.

Haastattelujen ja kuulemisten anti on otettu huomioon tässä hankesuunnitelmassa sekä sen liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa.

Tanssin talo toteutetaan Koy Kaapelitalon yhteyteen rakennettavaan uudisrakennukseen. Lisäksi kokonaisuuteen peruskorjataan tiloja Kaapelitalon sisältä.

Esitystilat suunnitellaan siten, että produktioiden logistiikka toimii hyvin. Esityksiä voidaan siten toteuttaa toimivasti tiukalla aikataululla. Esitystilat sijaitsevat kaikki samassa tasossa ja niistä on suora yhteys lastauspihalle. Esitystilat ovat muunneltavia ja yhdistettävissä toisiinsa. Esitystiloja voidaan käyttää eri käyttötarkoituksiin ja samanaikaisesti eri tilaisuuksiin. Aulatilat mahdollistavat suuret yleisömäärät ja eri tilaisuudet samanaikaisesti. Harjoitustilat ja esiintyjien taustatilat on suunniteltu produktioiden ehdoilla.

Tilat on suunniteltu tukemaan Tanssin talon toimijoiden:

- asiakasprosesseja (kokijan ja katsojan kannalta)
- tuotantoprosesseja (esiintyjien ja tuotannon kannalta)
- tukiprosesseja (muiden toiminnan kannalta: tarjoilut, kiinteistönhuolto ym)

3.2. Esiintymistilat

Tanssin talon tärkeimmät esiintymistilat ovat:

- Iso sali: n 700 henkilön muunneltava katsomo ja näyttämötila, johon liittyy sivu- ja takatiloja sekä sivunäyttämö
- Pieni sali: 250 henkilön muunneltava katsomo ja näyttämötila
- Iso harjoitussali: ison salin näyttämön kokoisena

3.2.1. Iso sali

Salikokonaisuus

Iso sali muodostuu kokoon painuvasta, siirrettävästä katsomosta, tasalattiaisesta näyttämöstä sivu- ja takatiloineen sekä näyttämöön liittyvästä sivunäyttämöstä.

Tanssiesityksessä katsojan intiimi, välitön suhde näyttämöön on tärkeää.

Salissa tulee olla järkevää muunneltavuutta, jonka mahdollistaa kokoon painuva ja siirrettävä katsomo. Lisäksi mahdollisuus jakaa sali kahdeksi esitystilaksi nostettavalla ääntä eristävällä seinällä sekä yhdistää saliin sivunäyttämö on tärkeää.

Salikokonaisuuden käyttövariaatioita ovat muiden muassa:

- Perinteinen teatterisalin ratkaisu, jossa ison salin toisessa päässä on nouseva katsomo ja toisessa näyttämö näyttämöaukolla rajattuna.
- Arena-tyyppinen sali, jossa näyttämö on ison salin keskellä ja nouseva vastakatsomo rakennetaan teleskooppitasojen päälle.
- Kaksi nostettavalla ääneneristysseinällä erotettua esitystilaa, joissa molemmissa voi olla katsomo ja näyttämö. Vaihtoehtoisesti toinen osa voi toimia esitystilana samalla kun toisessa rakennetaan uutta esitystä.
- Yhtenäinen iso tasalattainen tila, joka on kokonaan esiintymis- / kokemistilaa. Perustilana näyttämö + katsomotila, jossa katsomo on ajettu kokoon.
- Edelliseen yhdistettynä sivunäyttämö ja erillisenä harjoitussali mahdollisimman suuren tilakokonaisuuden synnyttämiseksi, esim. tanssifestivaali, jossa on lukuisia esiintymispaikkoja.

- Ravintola-, aula- ja ulkotiloja voidaan myös käyttää luovilla tavoilla integroituna tapahtumiin

Pienissä produktioissa osa isosta salista on rajattavissa pois verhojärjestelyllä. Suur tapahtumissa sali voi jatkua sivunäyttämölle, harjoitussaliin ja aulaan, joiden osalta otetaan huomioon äänieristys niin, että salit voivat toimia samaan aikaan myös toisistaan riippumatta. Megatapahtumissa Tanssin talon tilat yhdessä Merikaapelihallin, Turbiinisalin, kellaritilojen ja Kaapelitehtaan uuden pääaulan kanssa muodostavat todella monipuolisen kokonaisuuden.

Ison salin kaikkiin osiin ja harjoitussaliin tulee olla yleisön kulkuväylät.

Ison salin suunnittelun lähtökohta on 700 henkilön katsomo istumapaikoilla tai 1000 henkilöä seisomassa, joiden lisäksi tulevat esiintyjät ja avustava henkilökunta.

Katsomo

Ison salin katsomoratkaisuksi esitetään muunneltavaa katsomoa, jossa katsomopaikoista noin kolme neljäsosaa on kokoon painuvassa osassa ja noin neljännes kiinteällä parvella.

Yhtenä nousevana katsomona salista voi tulla liian pitkä jolloin intiimi suhde esiintyjiin katoaa katsomon takaosassa. Tästä syystä katsomoon ehdotetaan kohtuullisen kokoista parvea joka ei liikaa rajoita vaihtoehtoisia käyttötapoja eikä ilma-akrobatiaa. Bankettikäytössä katsomon kiinteät osat voidaan tarvittaessa rajata pois verholla.

Kokoon painuva katsomo mahdollistaa erikokoisten sali / aula tilasarjojen muodostamisen. Kokoon painuva osa mahdollistaa salin lattiapinnan vapauttamisen suurta tasalattiaista tilaa edellyttäviin tapahtumiin, kiinteän parven pinta-ala on vain neljännes koko katsomon alasta. Katsomo ajetaan kokoon sähkömoottoreilla ja se varastoituu noin puolitoista metriä syväksi paketiksi salin perälle tai sivuun. Kokoon ajettuna katsomopakettin osia voidaan liikuttaa salissa eri asentoihin ilmatyynyjen varassa.

Katsomo-osan korkeus on 16 metriä. Siinä ei ole näyttämötornin korkeutta mutta katto varustellaan esitystekniikalla siten, että esiintymisalue voi olla myös katsomo-osuudella.

Näyttämö ja sivunäyttämö

Näyttämöaukon leveys on 14 metriä, jonka lisäksi molemmille sivuille tarvitaan noin neljän metrin kulkuväylät, jolloin salin kokonaisleveys näyttämön kohdalla on vähintään 22 metriä. Näyttämön syvyys on vähintään 14 metriä ja kulkuväylä näyttämön taakse, jolloin syvyysmitta on 16 metriä. Näyttämöaukon maksimi korkeus on 8 metriä. Näyttämöaukko ja esiintymisalue rajataan kevyillä katteilla jotka voidaan nostaa näyttämötorniin.

Näyttämön takana oleva logistiikkatilaa voidaan tarvittaessa käyttää takaprojisointitilana takanäyttämön tavoin.

Esityksessä täytyy nähdä lattialle, jolloin korotettu näyttämö ei tule kyseeseen. Orkesterimonttua ei tehdä.

Näyttämön korkeus on 24 metriä sisältäen näyttämötornin ja se varustellaan monipuolisella esitystekniikalla. Kansainvälisesti näyttämöelementtien yleinen korkeus on 8 m jolloin ne

saadaan piiloon esitettyyn korkeuteen ilman monia fondeja. Näyttämötorni mahdollistaa esitysten ja näyttämökuvien nopean vaihdon ja varastoinnin.

Näyttämö erotetaan katsomosta näyttämöaukon korkuisella ääneneristävällä nosto-ovella, joka varastoituu näyttämötorniin. Tämä mahdollistaa toiminnan molemmilla puolilla esim. kaksi näytöstä, rakentaminen ja harjoitukset, harjoitukset ja seminaari. Kustannussyistä nosto-ovella ei pyritä täydelliseen ääneneristävyteen tilojen välillä mikä edellyttää valintaa ja ohjeistusta samanaikaisille tapahtumille.

Esityslogistiikan kannalta sivunäyttämö on tärkeä, koska siellä voidaan rakentaa, purkaa ja säilyttää toisen esityksen settiä samalla kun näyttämöllä on toinen esitys. Sivunäyttämö toimii tarvittaessa myös suurten esiintyjämäärien väliaikaisina puku- ja lämpiötiloina. Sivunäyttämö on kooltaan ison näyttämön esiintymisalueen kokoinen ja korkeudeltaan 8 metriä. Sivunäyttämö yhdistetään näyttämöön tilan korkuisella nosto-ovella, joka varastoituu näyttämötorniin. Ääneneristävyys tehdään ottamaan huomioon lavasteiden kokoamisesta kuu- luvat äänet suhteessa esitystilanteen vaatimaan hiljaisuuteen.

3.2.2. Harjoitussali

Harjoitussali on kooltaan ison näyttämön esiintymisalueen kokoinen ja korkeudeltaan noin 7 metriä. Tarkoituksena on ohjata mahdollisimman paljon harjoituksia harjoittelusaliin, jolloin iso sali vapautuu esityskäyttöön.

Harjoitussalia voidaan tarvittaessa käyttää myös studio- ja demonäyttämönä, mikä lisää talon ohjelmiston volyymia. Tällöin on otettava huomioon esiintyjien lisäksi yleisön kulku- reitti harjoitussaliin. Tilassa on tanssilattia ja peilit sekä yleisvalaistus ja äänijärjestelmä. Harjoitussali varustetaan esitysteknisesti sekä verhojärjestelmin joilla tilan väritystä voidaan muuttaa.

Pieniä harjoitustiloja ei toteuteta Tanssin talon yhteyteen. Niiden saatavuus ratkaistaan tilapankilla, jonka kautta harjoitustiloja vuokrataan jo nyt ulkoa ja Kaapelitehtaalta.

3.2.3. Pieni sali

Pienen näyttämön perusajatus on studio, jossa on muunneltava katsomo 250 henkilölle. Se sijoittuu Kaapelitehtaan Pannuhalliin, jonka karhea teollisuusmainen tunnelma säilytetään.

Tunnelmaan puuttumatta tilan esitystekniikan ja akustiikan ongelmia parannetaan. Lattiaan tehdään tanssialusta ja katto varustetaan tekniikalla, joka sallii erilaiset toimintaratkaisut.

Ikkunoiden ääneneristävyttä parannetaan, koska nykyisin ääni vuotaa ulos ja rajoittaa käyttöaikoja ympäristön asukkaiden häiriintymisen takia. Pannuhallin ja sen alapuolisen kellarin välisen lattiarakenteen aukot valetaan umpeen ja Pannuhallista kellariin johtavat portaat osastoidaan ääneneristysseinällä, jolloin niiden toisistaan riippumaton käyttö mahdollistuu.

Pienen näyttämön siirrettävä katsomo tehdään teleskooppielementeistä ja irtotuoleista. Sitä voidaan käyttää myös ison salin puolella rakennettaessa vaihtoehtoisia katsomomalleja.

3.3. Yleisötilat

Yleisötiloja ovat:

- Aulat ja tapahtumatori
- Ravintolatilat
- Vaatenaalakot ja yleisö-wc

Yleisötilojen, esiintyjien tilojen ja näyttämön tulee olla esteettömiä ja kaikkien saavutettavissa. Esitystilojen saavutettavuus erikoisryhmille on tärkeää, myös erityisryhmillä on esiintymisiä.. Esteetön liikkuminen saattoliikenteen jättöpaikasta ja inva-autopaikoista pääsisäänkäyntiin varmistetaan.

3.3.1. Aulat ja tapahtumatori

Aulat toimivat esiintymistilojen yleisön sisääntulo-, purkautumis- ja väliaikatiloina, minkä lisäksi ne voivat olla myös erilaisia tapahtumatiloja.

Kaapelitehtaan sisäpihan itäosasta (metroaseman puoleinen osa) tehdään katettu lasikattainen sisätila.

Tanssin talon aula eli tapahtumatori

Tanssin talon tapahtumatori yhdistää ison ja pienen salin, harjoitussalin sekä ravintolan yleisöliikenteen. Tapahtumatori kalustetaan mobiilikalusteilla sekä sähkö-, tele ja vesiliitoksilla, jotka mahdollistavat:

- väliaikatarjoilun
- ilmoittautumisen ja lipunmyynnin suurissa tapahtumissa
- näyttelytoiminnan
- esittely- ja myyntitoiminnan messutilaisuuksissa

Tapahtumatori toimii mm lava- ja katutanssin paikkana mahdollistaen esim. 500 henkilöä tanssimaan lavatanssimitoituksella. Kaapelitehtaan uuden aulan ja tapahtumatorin akustiikkaan ja äänieristävyyteen kiinnitetään huomiota.

Tanssin talon lähiympäristön tori- ja puistotilojen sekä Kaapelitehtaan ulko-aulan käytettävyyttä tanssin paikkana esitetään kehitettäväksi hankkeen toteutuksen aikana. Puisto- ja torialueet kuuluvat Helsingin kaupungin toteutukseen.

Kaapelitehtaan uusi pääaula

Nykyisin Kaapelitehtaan asiakkaila ei ole tarjolla yhtenäistä palvelua vierailujensa yhteydessä. Vuokralaiset odottavat kuitenkin yhtenäisempää linjaa. Erityisesti yleisösuhteessa olevat vuokralaiset toivoivat nykyistä parempaa neuvontaa ja opastusta.

Kaapelin asiakasrakenne on laaja ja se käsittää hyvin erilaisia asiakkaita satunnaisesta turistista lähialueasukkaaseen ja tapahtumatila-asiakkaasta toimistovierailijaan. Tanssin talon rakentaminen ja sisäpihan kattaminen tuovat uusia mahdollisuuksia asiakaskokemuksen parantamiseen.

Yhteistä aulaa käyttävät useat asiakassegmentit ja talon elämä on lähes ympärivuorokautista. Eri asiakkaat käyttävät aulaa eri aikoihin. Asiakkaita ovat muassa: tapahtumatila

vuokralaiset, tapahtumatilavuokralaisen asiakkaat, tapahtumien alihankkijat, pitkäaikaiset toimitilavuokralaiset, pitkäaikaisten vuokralaisten henkilökunta ja vakioasiakkaat, kotimaiset ja ulkomaiset turistit, lähialueasukkaat ja ravintola-asiakkaat.

Kaapelitehtaan uuteen pääaulaan liittyy info-, lipunmyynti-, myymälä- ja vartiointipisteet, jotka palvelevat koko Kaapelitehdasta mukaan luettuna Tanssin talo. Pääaula toimii kaikkien Kaapelitehtaalla käyvien yhteisenä orientoitumispaikkana ja suurten tapahtumien yhtenä sisäänkäyntinä.

Lipunmyynnissä on tarjolla kaikkien Kaapelitehtaan esitysten, näyttelyiden ja museoiden lippuja. Tavoitteena on yksi tiski, joka tietää talon koko ohjelmiston ja josta voi ostaa lippuja talon pitkäaikaisten vuokralaisten tilaisuuksiin. Lyhytaikaisten tapahtumien lipunmyynti tapahtunee tapahtumatilan läheisyydessä tapahtumanjärjestäjän toimesta. Myymälässä on tarjolla Kaapelitehtaalla toimijoiden tuotteita, kirjoja sekä tapahtumien oheismateriaalia yms.

Pääaulaan liittyy Kaapelitehtaan uusi infojärjestelmä, joka opastaa ja kertoo talon tapahtumista. Infojärjestelmä on tärkeä, koska se herättää mielenkiintoa tapahtumiin ja harrastajien on helpompi tulla ”kulttuurin tavarataloon”, kun tiedetään mitä tapahtuu. Tiloja tarvitaan myös saattajille ja satunnaisille ohikulkijoille.

Aulan kalusteiden lähtökohtina on mobiilius, lukittavuus ja tarvittaessa varastointi pois käytöstä. Tekniset vaatimukset käsittävät ripustusmahdollisuuksia, sähkö-, tele ja vesipisteitä sekä lattian kantavuuden.

Pääaulan tarkoituksena on synnyttää elämyksellinen asiakaskokemus, joka on yhtäältä alati muuttuva ja raikas ja toisaalta Kaapelin kokonaisasiakaskokemusta tukeva. Aula toimii dynaamisesti; siellä voi olla pop up -sisältöjä, promoja, näyttelyitä, vuokralaisten järjestämää ohjelmaa, kansalaistoimintaa, konsertteja, performanssit jne. Siellä voi olla tapahtumien oheistoimintaa: lämpiö, vaatenaulakko, ruokatarjoilu ja näyttelytilaa.

Kaapelitehtaan ulko-aula

Kaapelitehtaan sisäpihan pohjukka (länsiosa) pysyy ulkotilana, mutta sen päälle tehdään säältä suojaava lasikate, mikä monipuolistaa käyttömahdollisuuksia.

3.3.2. Ravintolat

Ravintolatoiminnan toteutuksesta päätetään rakennussuunnitteluvaiheessa joko Tanssin talon omana toimintana tai ravintoloitsijan kilpailutuksena. Ravintoloitsija otetaan mukaan tilojen lopullista sijoittelua tarkennettaessa.

Väliaikatarjoilu toteutetaan mobiilikalusteilla aulatilaisissa. Väliaikatarjoilun tilat ja tiskit ovat muunneltavia ja saatavissa tarvittaessa pois silmistä. Huomioon otetaan muunneltavuus sekä asiakaskokemus erilaisissa tapahtumissa

Tavoiteltavan asiakaskokemuksen kannalta ei ole hyvä, jos talo vaikuttaa päivällä tyhjältä. Tilanne pyritään välttämään houkuttelevalla ravintolalla. Ravintolakonseptiin kuuluu väliaikatarjoilu, lounas, bistrokahvila, se voi olla myös klubi, näyttelytila tai tanssiravintola -

Talon ravintolan pitää tarvittaessa palvella myös isoja tapahtumia.

3.3.3. Naulakot ja wc-tilat

Yleisönaulakot toteutetaan mobiilielementeillä Tanssin talon aulaan ja/tai uuteen pääaulaan.

Yleisön wc-tilat sijoittuvat Tanssin talon aulan, Kaapelitehtaan uuden pääaulan ja ravintolan yhteyteen. Suurin osa wc-tiloista toteutetaan unisex-periaatteella.

3.4. Tuotannon aputilat

Tuotannon aputiloja ovat laitetilat, varastotilat ja huoltotilat, sekä työpaja puu-, metalli- ja maalaustöitä varten. Lastaus ja purku tapahtuvat lastaustilassa suojassa sääolosuhteilta. Tavarat siirtyvät samassa tasossa, esteettömiä reittejä pitkin lastaustilan, näyttämöiden ja varastotilojen välillä.

3.4.1. Esitystekniikka, valo- ja ääniohjaamot, projisointi

Esityksissä pääpaino on valoilla ja äänellä, kiinteitä lavasteita käytetään vähemmän. Tanssin talon esityksiin kuuluvat toisaalta myös musiikkiteatteri ja musikaali, jotka ovat lähellä perinteistä teatterinäytöstä ja voivat käyttää lavasteita.

Kunnollisia kiinnityspisteitä tehdään riittävästi kattoon, lattiaan ja seiniin, jotta vältetään monissa uusissa saleissa tehdyiltä jälkiasennuksilta.. Myös isoon saliin tehdään ripustusmahdollisuudet sirkukselle. Mahdollisuuksia rajata näyttämöä verhoilla tehdään riittävästi.

Näyttämöllä tulee olla mahdollista käyttää hiekkaa, multaa, vettä, tulta jne.

Valo-, ääni- ja esitystekniikan ohjaus tehdään perustuen siirrettäviin ohjauspöytiin. Ohjauspöydille tehdään liitospisteitä katsomon eri osiin ja näyttämölle.

Tanssin talossa tarjolla oleva teatteri- ja av-tekniinen perusvarustus määritellään siten, että myös perusteknisiä ratkaisuja käyttävät teokset tulevat toimeen. Av- ja teatteritekniikka on kuitenkin nopeasti kehittyvää, jolloin perusvarustuksen ylittävän osan hankkii käyttäjä vuokraamalla projektikohtaisesti.

Av-tekniikassa tärkeimpiä ovat laadukas valotekniikka, äänentoisto ja projisointimahdollisuus. Esityksissä visuaalisuus ja multimedia lisääntyvät, jolloin tarvitaan monia projisointisuuntia.

3.4.2. Näyttämölogistiikka ja lastaus

Vierailutoiminta edellyttää esityksen nopeaa rakentamista ja suurten tavaramäärien helppoa liikuttamista. Lastaustilasta tulee päästä samassa tasossa esitystiloihin ja takanäyttämölle. Reiteillä ei saa olla portaita, tasoeroja ja liian pieniä kääntösäteitä ja kulkuväylien tulee olla esteettömiä.

Kansainväliset esitykset liikkuvat rekalla, kuorma- tai pakettiautoilla. Lastausalueella kahden puoliperävaunurekan tulee pystyä toisistaan riippumatta purkamaan ja lastaamaan

näyttämötasolle. Kansainvälinen näyttämöelementtien yleinen korkeus on 8 m ja ne kuljeteaan osissa. Osat kootaan sivunäyttämöllä, koska näyttämö ei ole puusepänerastas. Kulkuväylällä 6 m pitkän kappaleen pitää pystyä liikkumaan, ja ovikorkeudet ovat vähintään rekan takaovien korkuiset ja levyiset. Näyttämön ja sivunäyttämön väliset ovet ovat 8 metrin korkuiset.

Tavanomaista vierailunäytäntöä rakennetaan kaksi päivää, esityksiä on 4 – 5 kappaletta ja purkuun menee päivä. Erityisen haasteellinen on tilanne, jossa samana päivänä tilassa on kaksi tai useampia esityksiä. Vaihtuva esitys on tällöin varastoituna näyttämötorniin tai sivunäyttämölle. Vaihtojen yhteydessä tarvitaan myös varastotilaa, missä tuleva tai lähtevä produktio voi odottaa.

Myöhään tuleville autonkuljettajille osoitetaan oma sisäänkäynti, wc ja sähköpistoke, jolloin auton moottoria ei tarvitse käyttää koko yötä lastausta odotellessa.

Ulkotuotantoautoille (3 kpl) osoitetaan pysäköintitilat ja kaapelireitit. Rekkojen ja ulkolähetysautojen lisäksi lastausalueen lähellä on pysäköintitiloja roudareiden ja esiintyjien autoille. Jotkut ryhmät käyttävät esiintyjien bussia, joille osoitetaan odotuspaikka samoin kuin purkamista odottaville rekoille.

3.4.3. Esiintyjien puku-, pesu- ja lämpiötilat

Pukuhuoneiden tulee olla riittävän suuria ja suihkuja on oltava tarpeeksi.. Pukeutumisen lisäksi tarvitaan myös paikka keskittymiseen ja lepoon, harjoituksissa voi kulua koko päivä.

Esiintyjälämpöön yhteydessä on keittotila sekä wc-tilat. Lämmittely- / esiintyjälämpöissä tarvitaan tilat maskeeraajille, peilit ym. Lämmittelytila voi olla jaettavissa kahtia pukutiloiksi suurelle esiintyjäjoukolle (N/M), tilassa on arvotavaran säilytyslokerot ja kahvinkeitto-mahdollisuus.

Kilpailuissa ja oppilasnäytöksissä voi olla satoja tanssijoita, jotka tarvitsevat tilasarjan: pukuhuone – back stage – lava, joihin voivat toimia harjoitussali ja sivunäyttämö. Pukutilat rakennetaan tällöin sermeillä.

3.4.4. Pukuhuoltotilat

Pukuhuoltotiloissa tarvitaan pari pesukonetta, kuivauskaappi ja silytysmahdollisuus.

3.4.5. Tuotantotiimien tilat

Vierailevien tuotantojen henkilökunnalle tarvitaan omat huoneet nettiyhteydellä ja minikeittiöllä.

3.4.6. Paja ja varastotilat

Varastojen koko on tärkeä ja niitä tulee olla riittävästi.

3.5. Kiinteistö-, vss-, liikenne- ja talotekniikan tilat

Uudisrakennusosaa varten rakennetaan väestönsuoja kokoontumistilan väestönsuojavelvoitteen mukaan, joka on 1 % kerrosalasta eli noin 50 m². Väestönsuojatilat tulevat tilaoh-

jelman mukaisesti varastokäyttöön. Pannuhallin alla sijaitsevan olevan väestönsuojan varastoistumistie jää Tanssin talon uudisrakennuksen alle, joten se rakennetaan uudestaan Tanssin talon sortumankestävän porrashuoneen kautta toimivaksi. Samoin väestönsuojan ilmanotto muutetaan.

3.6. Tavoitetilaluettelo

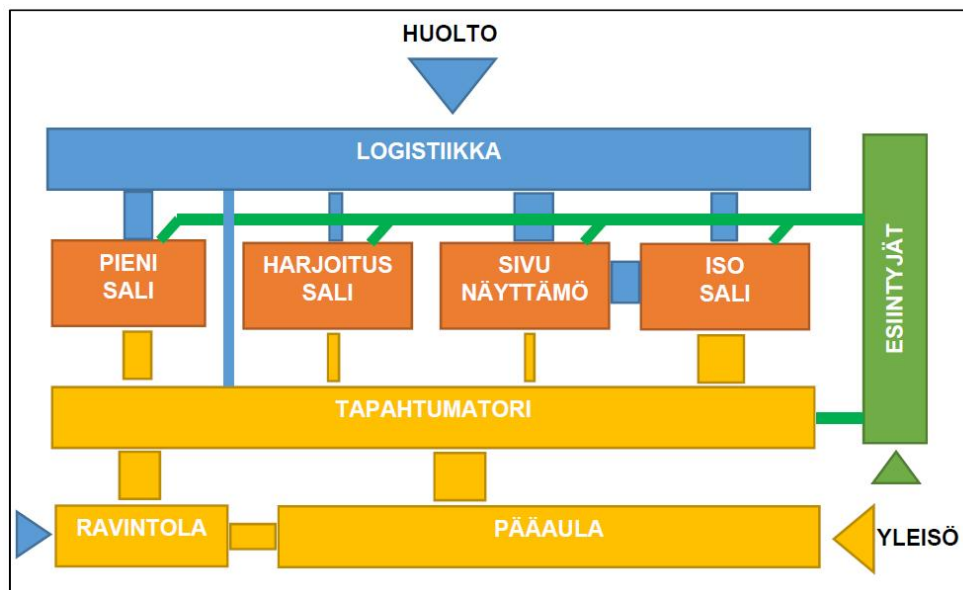
Tavoitetilaluettelo on esitetty liitteessä 2. Tilojen, rakenteiden ja taloteknisten järjestelmien tavoiteominaisuudet on esitetty kohdassa 7.

Koko hankkeen tavoitelaajuus:

- ohjelma-ala yhteensä 5150 ohm²
- huoneistoala yhteensä 6350 htm²
- huoneala yhteensä 6840 hum²
- bruttoala yhteensä 7590 brm²

3.7. Tilojen yhteydet

Alla olevassa yhteytskaaviossa on esitetty päätilojen toiminnalliset yhteydet yleisön, esiintyjien ja logistiikan kannalta:



Tanssin talo, tilojen yhteytskaavio

4. Kaapelitehtaan historiaa ja nykytilanne

4.1. Kaapelitehtaan historiaa

Suomen Kaapelitehdas rakensi Salmisaareen uuden tehtaan, joka nousi kolmessa eri vaiheessa vuosina 1939-1954 yhtenäisen suunnitelman mukaan. Uusi Kaapelitehdas, valmistuttuaan maan suurin, nousi etäälle kantakaupungista, merimaisemaan, josta se näkyi kauas. Kalkkihiekkatiilestä muurattu rakennus hohti vaaleana kuten moni moderni rakennus tuohon aikaan, mutta viestitti ulkoasullaan myös perinteikkään yrityksen arvosta ja vakavarai-

suudesta.

U:n muotoisen rakennuksen viisikerroksisia siipiä yhdistävä pääty nousi seitsemänkerroksiseksi, eteläsiipeen tehtiin Helsingin upein teollisuustila, merikaapelihalli, kolmen alimman kerroksen korkuisena. Sota-ajat hankaloittivat ja viivästyttivät rakentamista, mutta kaapelinvalmistus alkoi 1943.

Kaapelitehtaan suunnittelija arkkitehti W. G. Palmqvist oli selkeiden kokonaisuuksien käytännöllinen suunnittelija. Hän tutki tekniset ratkaisut tarkkaan ja viimeisteli työnsä yksityiskohtiin asti. Arkkitehti arvosti koko pitkän ja monipuolisen uransa ajan klassillisia esikuvia, riippumatta arkkitehtuurin vaihtuvista tyyleistä. Palmqvist suunnitteli mm. monia julkisia rakennuksia Helsinkiin.

Nokia Kaapelin ollessa muuttamassa pois tehtaasta Kaapelitehdas sai uuden käytön paljolti Pro Kaapeli -liikkeen aktiivisen toiminnan takia. Kaapelitehtaalte asettui taiteilijoita ja liikeyrityksiä, jotka saivat rauhalliset työtilat. Tehtaasta löytyi myös suuria neutraaleja esitysjä ja näyttelytiloja. Tehtaan potentiaali ja ideologis-filosofinen lähtökohta syntyi ja osoitettiin käytännössä. Helsingin kaupunki hankki kiinteistön omistukseensa ja kaupunginhallitus päätti suojella Kaapelitehtaan rakennuksen ja tehdasmiljöön sekä perustaa kiinteistöosakeyhtiön. Jokseenkin kaikki Nokian aikana taloon asettuneet vuokralaiset saivat jatkaa. Kiinteistö Oy Kaapelitalo perustettiin syksyllä 1991 ja kiinteistö siirtyi sen omistukseen tammikuussa 1992.

Nykyään Kaapelitehdas on arvokas vanhus asuinalueen uusien rakennusten joukossa ja teollisuuden rakennukseen jättämät jäljet muistuttavat uusia käyttäjiä ja asukkaita talossa tehdystä raskaasta työstä. Teollisen ja ajallisen ulottuvuuden lisäksi Kaapelitehdas tarjoaa Ruoholahden uudelle asuinalueelle monivivahteista ja tuoretta kulttuuria. Tehdas ottaa myös mielihyvällä uusiksi naapureikseen high tech -imagoa uhkuvat lasitalot. Suomen Kaapelitehtaan perinteisten tiiliseinien sisällä aloitti 1960-luvulla toimintansa dynaaminen elektroniikkaosasto, jonka saavutukset tunnetaan parhaiten Nokia-nimen alla. Saavutukset ovat osaltaan luoneet kehitysedellytyksiä uusille it-naapureille ja Ruoholahden high tech -identiteetille.

4.2. Nykyiset tilat

Kaapelitehtaan tilojen nykyinen huoneala on 47 350 m².

5. Liikenne ja pysäköinti

5.1. Kevyt liikenne ja julkinen liikenne

Kaapelitehtaalte ja Tanssin talolle on hyvät jalankulku- ja joukkoliikenneyhteydet, kävellen Ruoholahden metroasemalta Kellosaarenkatua pitkin sekä suoraan Länsisatamankadun raitiovaununpysäkillä. Nykyisten yhteyksien lisäksi raitiolinjareitteihin yritetään saada uutta linjausta niin, että linja 9 kiertäisi keskustasta Kaapelitehtaan editse Jätkäsaareen. Länsisatamankadulla kulkee myös pyörätie. Kaapelitehtaan uusi pääaula on sijoitettu rakennuksen itäpäätyyn näitä pääasiallisia asiakasvirtoja palvelemaan.

Vaihtoehtoinen reitti Kaapelitehtaan sisäpihan sisäänkäynteihin kulkee porttikäytävän kautta Tallberginkadulta. Kaapelitehtaalle on myös sisäänkäynti meren puolelta Merikaapelihallin päädyssä.

5.2. Saattoliikenne

Tanssin talon saattoliikenne ajaa Kaapelitehtaan uuden pääoven eteen Tammasaarenkadun kautta. Saattoliikenneväylän yhteyteen varataan pysähtymistilaa busseille ja takseille. Kaapelitehtaan suurissa tapahtumissa vaihtoehtoinen saattoliikenteen jättöpaikka on M1-sisäänkäynti talon länsipäädyssä Tammasaaren laiturilla. Kaapelitehtaalla ja Tanssin talossa on mahdollista järjestää useita samanaikaisia eri tapahtumia, joten saattoliikenne tulee toimia samanaikaisesti eri paikoista.

5.3. Huoltoliikenne

Tanssin talon huolto

Tanssin talon huoltopiha on mitoitettu produktioiden tarpeiden mukaan. Huoltopihalla on kaksi laituripaikkaa puoliperävaunun yhdistelmälle. Huoltopihan laiturikorkeus on säädettävissä välillä 0,8 – 1,2 metriä, mikä mahdollistaa erityyppisen huoltokaluston toiminnan Tanssin talossa.

Ulkotuotantoajoneuvoja varten on rakennuksen ulkopuolelta varattu pysäköintitilaa kolmelle tuotantoajoneuvolle (pituus 15m). Logistiikka-alueella sijaitsevat myös ravintolan ja jätehuoneen huollot. Kaikki huolto ja esitystekniikka ohjataan Tanssin talolle pohjoisesta Itämerenkadun kautta.

Kaapelitehtaan huolto

Kaapelitehtaan huolto toimii nykyisin paljolti sisäpihan kautta, josta on pääsy portaisiin ja hisseihin ja johon aukeavat jätehuoneet. Talon eteläpuolelta Tammasaarenkadulta on lisäksi pääsy Merikaapelihalliin ja kellarin huoltokäytävään luiskien kautta.

Sisäpihan kautta tapahtuva huolto on kuitenkin turvallisuusriski, kun jakelu- ja jäteautot liikkuvat ja peruuttavat samassa tilassa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kanssa, jotka voivat olla vaikka harjoituksiin tuleva lapsiryhmä.

Turvallisuuden parantamiseksi ja Kaapelitehtaan uuden pääaulan toteuttamisen mahdollistamiseksi esitetään, että Kaapelitehtaan huolto siirretään tapahtumaan ulkokehältä: Tammasaarenkadulta, Tammasaarenlaiturilta ja Tallberginkadulta. Tätä palvelemaan parannetaan nykyinen kellarikerroksen huoltokäytävä helpokäyttöiseksi ja sinne tehdään toinen luiska Tammasaarenkadulta C-portaan kellarin aulaan. Huoltokäytävästä on yhteydet talon portaisiin ja hisseihin. Jätehuoneet siirretään Tallberginkadulle johtavan porttikäytävän varrelle ja maantasoon Tammasaarenkadun puolelle.

Kuljetusyhteys sisäpihan portaisiin ja hisseihin säilyy Tallberginkadun porttikäytävän kautta ja erikoistapauksissa suoraan uuden pääaulan läpi.

5.4. Pysäköinti

Kaapelitehtaan tontin voimassa olevan asemakaavan autopaikkavelvoite on 70 autopaikkaa. Nykyisin tontilla on yhteensä 78 autopaikkaa. Niistä 56 on Tammasaarenkadun varressa ja 22 Kaapelitehtaan sisäpihalla.

Asemakaavan muutoksen pohjaksi esitetään kaikkien velvoitepaikkojen toteuttamista Tammasaarenkadulla niin, että se osa kadusta, joka sijaitsee Kaapelitalon tontin eteläpuolella samoin kuin nykyisen kaupungin parkkipaikan eteläpuolella sijaitseva kadun osa muutetaan LPA-tontiksi. Kaapelitalon tontilla sijaitsevat paikat jäävät Kaapelitalon hallintaan, kuten tähänkin asti, mutta LPA-alueella sijaitsevat paikat on kaupungin hallinnassa. Ne kaikki yhdessä kuitenkin riittävät toteuttamaan vanhan kiinteistön ja sen uudisosan yhteisen velvoitepaikoituksen. Edellisen lisäksi Koy Kaapelitalo pyrkii järjestämään vuokralaisilleen autopaikkakiintiöitä läheisistä pysäköintilaitoksista Ruoholahden kauppakeskuksesta, Salmisaarenrannassa sekä vuoropysäköintinä Ruoholahden HTC-keskuksesta.

Käyttäjähäastattelujen mukaan polkupyöräpaikkoja tarvitaan lisää, nykyiset pyörätelineet ovat hyviä, mutta ne ovat aina täynnä.

6. Tontti ja asemakaava

6.1. Sijainti kaupungissa

Tanssin talon sijaintivaihtoehtoja on tutkittu kohdassa 1 esitetyissä Tarveselvityksessä ja Työryhmän loppuraportissa. Molemmat selvitykset ovat päätyneet esittämään Tanssin talon sijoittamista Kaapelitehtaan yhteyteen, mikä on otettu tämän hankesuunnitelman lähtökohdaksi.

Sijoitusta selvitettiin inventoimalla tarkoitukseen soveltuvat Helsingin kaupungin omistamat tilat, muut mahdolliset tilat sekä uudisrakentamisvaihtoehdot. Vaihtoehtoja arvioitiin sijainnin vetovoimaisuuden, liikenneyhteyksien, tilojen soveltuvuuden tanssin käyttöön ja rakennuksen kunnan perusteella sekä omistajuuden ja toteuttamisen aikataulumahdollisuuksien perusteella.

Tarveselvitystyön aikana tutkituista vaihtoehdoista toteuttamiskelpoisimmaksi nousi Tanssin talon sijoittuminen Kaapelitehtaan yhteyteen uudisrakennukseen sekä kiinteistön vanhoihin peruskorjattaviin tiloihin. Uudisrakennus sijoittuisi nykyisin vähällä käytöllä olevan Kaapelipuiston eteläosaan.

Kaapelitehdas koetaan vetovoimaiseksi kulttuurin paikaksi ja yhteistyömahdollisuudet Kiinteistö Oy Kaapelitalo Oy:n toiminnan kanssa tuovat synergiaetuja. Alueelle on hyvät joukkoliikenneyhteydet.

6.2. Sijainti Kaapelitehtaalla

Hankesuunnittelun kuluessa on Tanssin talolle selvitetty useita vaihtoehtoisia sijainteja Kaapelitehtaalla, joita ovat ison salin sijainnin suhteen olleet seuraavat:

- Kaapelipuistossa Pannuhallipäädystä siten, että aula on salien välissä (VE1, Tarveselvityksen mukainen sijainti)
- Kaapelipuistossa Pannuhallipäädystä siten, että aula on sisäpihalla päätyjen välissä (VE1B)
- Museopäädystä siten että aula on sisäpihalla päätyjen välissä (VE2, VE3B)
- Museopäädystä siten että molemmilla saleilla on erilliset aulat (VE3)
- Sisäpihalla siten että iso sali on 3. krs korkeudella ja aula sen alla (VE4-VE6). Vaihtoehdot eroavat ison salin sijainnin mukaan: sisäpihan pohjukassa, keskellä tai suulla.

Vaihtoehtojen arvioimiseksi arkkitehdit tekivät luonnoksia sijaintien mukaisista tilaratkaisuista. Vaihtoehtoja arvioitiin ennen kaikkea niiden toimivuuden kannalta, jolloin tärkeimpiä tekijöitä olivat vierailuesitysten vaatima logistiikka (katso kohta 3.4.2) sekä yleisön vaivaton liikkuminen.

Järjestetyssä asiantuntijakokouksessa todettiin ns. sydänmalli (VE4-6) toimivuudeltaan huonoksi koska kolmannen kerroksen korkeudelle on vaikeaa järjestää toimivaa logistiikkaa. Lisäksi tämän toteuttaminen olisi erittäin kallista.

Hankkeen yhteydessä Kaapelitehtaalle halutaan toteuttaa pääaula, uusi sydän, joka poistaa luettelosta vaihtoehdot VE1 ja VE3.

Lopullinen valinta käytiin vaihtoehtojen välillä, joissa Kaapelitehtaan uusi pääaula on päätyjen välissä ja iso sali sijoittuu joko Pannuhallipäättyyn (VE1B) Museopäättyyn (VE2).

Näistä vaihtoehto VE1B valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi seuraavin perustein:

- Vierailuesitysten vaatima näyttämölogistiikka ja salien yhteiskäyttö saadaan toimimaan optimaalisesti koska kaikki salit ovat lähekkäin samassa tasossa ja voidaan toimia yhden lastauspihan kautta, eikä Ison salin ja Pienen salin esiintyjille tarvitse rakentaa erillisiä tiloja.
- Tanssin talon yleisöliikenne voidaan tarvittaessa erottaa Kaapelitehtaan muusta yleisöliikenteestä.
- Tanssin talon edusaukio ja saattoliikenteen jättöpaikka saadaan toimiviksi.

6.3. Asemakaava ja asemakaavamuutos

Kaapelitehtaan tontilla ja lähialueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 7.5.1999. Kaapelitehtaan tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jota varten on varattava 70 autopaikkaa. Kaapelitehdas on asemakaavalla suojeltu rakennus (sr-2) jolloin rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä. Asemakaavaote on liitteenä 4.

Hankkeen toteutus edellyttää asemakaavamuutosta, joka toteutetaan hankekaavana, jonka kaavamuutosprosessi on käynnistetty hankesuunnittelun kuluessa. Kaavamuutoksessa esitetään muutokset Kaapelipuistoon, aukioihin ja liikennejärjestelyihin. Hankesuunnitelman liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa esitetään kaavaluonnoksen ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) pohjaksi.

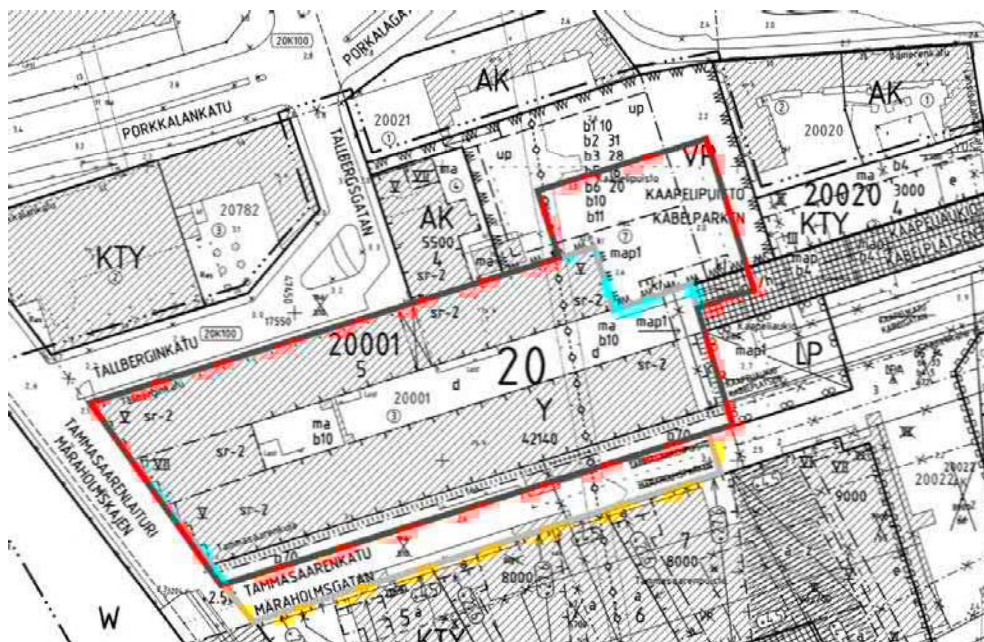
Asemakaavan muutoksessa autopaikkavelvoite päivitetään muuttuneen tilanteen mu-

kaiseksi. Tarvittavat autopaikat esitetään toteutettavaksi muuttamalla Tammasaarenkatu LPA alueeksi, jolloin autopaikkoja saadaan ajoväylän molemmille puolille, ja osoittamalla nämä autopaikat Kaapelitehtaan käyttöön.

6.4. Tontti

Kaapelitehtaan nykyinen tontti sijaitsee Helsingin 20. kaupunginosassa Länsi-Satama, kortteli 20001, tontti no 5. Tontin osoite on Tallberginkatu 1, 00180 Helsinki. Tontin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 42140 kem², joka on kokonaisuudessaan käytetty.

Asemakaavan muutoksessa osa Kaapelipuiston nykyisestä tontista esitetään liitettäväksi Kaapelitehtaan tonttiin Tanssin talon toteuttamista varten. Tältä osin on suoritettava tonttijako ja lohkominen, ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää.



Yllä olevassa piirroksessa on esitetty sinisellä värillä Kaapelitehtaan nykyisen tontin raja, punaisella välillä esitettävä uuden tontinrajan likimääräinen sijainti sekä kellertävällä värillä ehdotettavan uuden LP-tontin raja.

Kaapelitehtaan tontti on Helsingin kaupungin omistama. Hankkeelle kaavaillun osan Kaapelipuistosta omistaa Helsingin kaupunki, joka vuokraa sen Kiinteistö Oy Kaapelitalolle hankkeen toteuttamiseksi.

6.5. Maaperätutkimus ja rakentamisen rajoitteet

Rakennussuunnittelun alkaessa pohjatutkimusta täydennetään.

7. Esitys-, rakennus- ja talotekniikan tavoitteet

Tanssin talon suunnittelussa noudatetaan voimassa olevien rakennusmääräyksiä ja ohjeita sekä Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston ohjeita. Tilat suunnitellaan terveelli-

siksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään huomiota paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, sisäilman laatuun, äänenvaimennukseen, akustiikkaan ja äänieristykseen sekä valaistukseen. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan kestävä kehityksen periaatteet.

7.1. Visuaalinen ilme

Tanssin talon aulatilat, toriaula ja lämpiöt tehdään yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkeaan ja kestäväan laatutasoon. Ravintolatilat ja harjoitus- ja aputilat tehdään Kaapelitehtaan henkeen sopiviksi, kestäviksi ja pelkistetyiksi arkkitehtuuriltaan. Kaapelipuiston ja edusaukion puistomaisuutta ja käytettävyyttä tanssin ulkoesityspaikkana esitetään kehitettäväksi hankkeeseen liittyen.

7.2. Esitys- ja av-tekniikan tavoitteet

7.2.1. Yleistä

Tanssin talo on vierailutalo, jolloin tilat toimivat pääsääntöisesti produktiokohtaisesti.

7.2.2. Koko talon kattava infrastruktuuri

Tanssin talon esitystekniikka perustuu toimivaan infrastruktuuriin:

- kattava kaapeliverkko
- tarkoituksenmukaiset ja riittävät valo- ja av-rasiaryhmät oikeissa paikoissa
- yleiskaapelointi, jossa on huomioitu myös esitystekniikan tarpeet
- sähköjärjestelmä, jossa huomioidaan av-järjestelmien häiriöttömyysvaatimukset
- kattavat kiinnitys- ja ripustusmahdollisuudet
- tarkoituksenmukaiset laitetilat ja käyttötilat, joissa myös jäähdytystarve ja äänieristys on huomioitu
- rakennuksen mahdollisimman hyvä käytettävyys ja esteettömyys sekä yleisön että henkilökunnan näkökulmasta
- tarkoituksenmukaiset ja nopeat kuljetus- ja kulkuyhteydet

7.2.3. Lattiarakenne

Salien lattia on koolattu levyrakenne ponttaamattomista vaihdettavista vanerilevystä ja sen tasaisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Lattian joustavuus optimoidaan tanssin tarpeita lähtien. Lattiarakenteen tulee kestää suuria pistekuormia ja siihen kiinnitetään lavasteita ruuveilla. Lattiarakenteen tulee mahdollistaa trukin, henkilönostimien ja siirrettävän katsomon liikkuminen sen päällä. Tarvittaessa esiintymisalue peitetään tanssimatolla.

7.2.4. Iso sali

Iso sali varustetaan nykyaikaisen esittävän tanssitaiteen tarpeisiin. Salin mittasuhteet ovat tavanomaisen Black box -salin mittasuhteita suuremmat. Tämä johtuu siitä, että tila toimii myös perinteisenä kurkistusluukkunäyttämönä. Tilassa on sivunäyttämö-alue, joka ei ole niin korkea kuin päätila. Tämä antaa mahdollisuuksia varioida tilan katsomosijoituksia ja -muotoja merkittävästi.

Katsomorakenne tehdään sisään ajettavana ja siirrettävänä katsomona joka mahdollistaa

nopeat tilan muunteluun pohjautuvat käyttömuodot. Näyttämö ja katsomotila voidaan jakaa ääntä eristävällä seinällä, jolloin tiloissa voidaan toimia erillään. Yleisökulun kannalta jaetussa tilassa tapahtuva esittävä toiminta keskittyy katsomopuolelle.

Salia kiertää tekninen hoitosiltataso ja koko tilan päällä on hoitotaso, jotta esitysten rakentaminen on nopeaa ja turvallista. Hoitosilloilta saadaan suunnattua osa valaistuksesta sekä tuotua kaapelointi salin nostimille.

Talon katosta ei kannata tuoda merkittävää määrää valaistus- tai äänikaapelia nostimille jo etäisyyksien ja kaapeloinnin painon vuoksi. Kattoon tehdään hoitotaso, joka on joko verkkokatto tai avattaviin luukkuihin pohjautuva. Tältä tasolta voidaan ripustaa turvallisesti nostimet kaikkea toimintaa varten.

Tilan torniosuudelle sijoitetaan enemmän teatterinomaisia nostoja mahdollistava koneisto. Salista on suorat yhteydet huolto- ja varastotiloihin. Näiden tilojen kautta tapahtuu myös kaluston sisään ja uloskuljetus.

Salin arkkitehtuuri antaa esitystekniikan toteutukseen poikkeuksellisia mahdollisuuksia. Sali on poikkeuksellinen mm. seuraavilla osa-alueilla:

- Tilan korkeus antaa mahdollisuuden myös sirkuskiinnityksiin ja lennätyksiin. Tanssiesitykset hyödyntävät usein merkittävällä tavalla muita taidemuotoja ja salin poikkeuksellinen korkeus antaa mahdollisuuden toteuttaa visuaalisesti vaikuttavia esiintyjien liikkeitä, kuten lennätyksiä, trapetseja jne.

Salin tekniset järjestelmät sisältävät seuraavat osa-alueet:

- Äänentoistojärjestelmät
 - o Äänipöydät, kaiuttimet, signaalinprosessointi, toistolaitteet, mikrofonit, etäkäyttäjärjestelmät
- Intercom-järjestelmät
- Valaistusjärjestelmät
 - o Liikkuvat ja konventionaaliset valaisimet, valopöydät, himmentimet
- Kuvajärjestelmät
 - o Projektorit, projisointipinnat, mediatoistimet, kamerajärjestelmät
- Mekaniikka
 - o Hoitosillat, katon ripustusjärjestelmät, nostimet, katsomot, näyttämökankaat, tanssimatot

7.2.5. Pieni, näyttämö: Pannuhalli

Pannuhalli on korkea muunneltava tila, jossa tällä hetkellä tehdään esityksiä, jotka hyödynävät myös tilan korkeutta. Pannuhallin infrastruktuuri päivitetään siten, että sinne tehtävien produktioiden rakennusaikataulu ja turvallisuus paranevat. Ripustusjärjestelmä säilyy olemassa olevan tyyppisenä. Turvallisuuden takia kattoon tehdään hoitotaso, josta ripustukset voidaan tehdä turvallisesti. Tilaan tehdään runkokaapelointi, joka helpottaa tilan rakentamista verrattuna irtokaapelointiin, joka rakennetaan täysin uudestaan joka kerta.

Salin tekniset järjestelmät sisältävät seuraavat osa-alueet:

- Äänentoistojärjestelmät
 - o Äänipöydät, kaiuttimet, signaalinprosessointi, toistolaitteet, mikrofonit, etä-

- käyttäjärjestelmät
- Intercom-järjestelmät
- Valaistusjärjestelmät
 - o Liikkuvat ja konventionaaliset valaisimet, valopöydät, himmentimet
- Kuvajärjestelmät
 - o Projektorit, projisointipinnat, mediatoistimet, kamerajärjestelmät
- Mekaniikka
 - o Katon ripustusjärjestelmät, nostimet, katsomot, näyttämökankaat, tanssimatot

7.2.6. Harjoitussali

Myös harjoitussali on muunneltava tila, johon voidaan tehdä myös pienimuotoisia esityksiä. Harjoitussalin mitoitus muodostuu Ison salin oletusarvoisen näyttämön mitoituksesta. Tilojen ollessa muodoltaan yhtenevät, voidaan harjoitussalissa valmistella Ison salin esityksiä pienemmillä tuotantokustannuksilla. Harjoitussali varustellaan siten, että se voi toimia myös esitystilana.

Salin ratkaisut toteutetaan niin, että esitysten rakentaminen tehostuu ilman, että henkilöstöä kuormitetaan merkittävästi enempää. Samoin työturvallisuuteen kiinnitetään huomiota esimerkiksi nostotekniikan ja valaistuksen suuntauksen osalta.

Harjoitussaliin tehdään perinteinen kattoristikko.

Salin tekniset järjestelmät sisältävät seuraavat osa-alueet:

- Äänentoistojärjestelmät
 - o Äänipöydät, kaiuttimet, signaalinprosessointi, toistolaitteet, mikrofonit
- Valaistusjärjestelmät
 - o Liikkuvat ja konventionaaliset valaisimet, valopöydät
- Kuvajärjestelmät
 - o Projektorit, projisointipinnat, mediatoistimet
- Mekaniikka
 - o Katon ripustusjärjestelmät, katsomot, näyttämökankaat, tanssimatot

7.2.7. Aulatilat eli tapahtumatori

Tanssin talon aulatilat palvelevat myös ohjelmatoimintaa. Aulatiloihin tulee varata pieni-muotoinen siirrettävä esitystoiminnan mahdollistava kalusto. Kaikki tekniikka on mobiilia tai toteutettua sillä tavalla, ettei tilan monikäyttöisyys kärsi. Tilan tekniset järjestelmät sisältävät seuraavat osa-alueet:

- Äänentoistojärjestelmät
 - o Kaapelointivaraukset
- Valaistusjärjestelmät
 - o Kaapelointivaraukset
- Kuvajärjestelmät
 - o Projektorit, projisointipinnat, mediatoistimet
- Mekaniikka
 - o Katon ripustusjärjestelmät

7.2.8. Muut tuotantotekniset tilat

Muita tuotantoteknisiä tiloja ovat esimerkiksi lastausalueet, verstaat sekä himmennin- ja AV-tekniset laitetilat.

Esitystekniikan tarkkaamotiloille ei tehdä kiinteää sijoituspaikkaa. Koska tilat ovat vapaasti muunneltavia, ei kiinteälle tarkkaamolle ole tarvetta. Tarkkaamon rakentaminen on kuitenkin merkittävästi aikaa vievä tekijä. Tämän vuoksi tarkkaamo kannattaa rakentaa modulaarisiksi rakenteeksi, jotta se voidaan siirtää katsomon mukaan paikalleen ja kytkeä nopeasti. Valolaitetilat ja AV-tekniset laitehuoneet sijoitetaan siten, että niihin pääsy on nopeaa ja niiden sijoitus on kaapelitekniikan kannalta lähellä esitystilaa.

Lastausalueiden toimivuuden kannalta esitystekniikan ja kiinteistönhuollon kuljetustoiminta eriytetään toisistaan.

Tanssin taloon tulee pienimuotoinen lavasteverstasalue. Koska talo ei ole repertoaari-talo, on verstaasalue merkittävästi pienimuotoisempi kuin tyypillinen teatterin verstaas. Tilassa tulee voida rakentaa produktiokohtaisia lavasteita, mutta pääsääntöisesti lavasteet tuodaan kiertävien esitysten mukana. Verstaasalueen yhteydessä on myös pienimuotoinen varastointitila.

7.2.9. AV-tuotanto

Talossa tehdään myös omia tuotantoja ja verkkomarkkinointi-materiaalin tuotantoa, joten tarvitaan olla esi- ja jälkituotantotilat, joissa tehdään:

- videotehosteita projisoitavaksi näyttämöllä
- dokumentoivia ääni- ja kuvatallenteita
- äänitehosteita, monikanavaisia äänimaisemia ja koosteita toistettavaksi salissa
- ääni- ja kuvatallenteiden koostamista.

Tarpeet voidaan tyydyttää kevyellä työasemapohjaisella laitteistolla. Tehostetyön takia kuuntelun tulee olla monikanavainen 5.1 – järjestelmä, josta syystä tuotanto-huoneessa tulee kiinnittää erityistä huomiota myös akustiikkaan.

7.2.10. Ulkotuotantojen huomiointi

Esityksiä tullaan tallentamaan ja lähettämään talosta ulos. Tämä tarkoittaa vähimmäistasolla UT autojen parkkipaikan ja kaapelireittien huomiointia. Kaapelireittien huomiointi tarkoittaa kaapelireitin varmistamista palo/äänisuojaatuun luukuun risti-kytkennöiltä ja saleista UT-auton paikalle sekä UT-auton sähkö- ja tilavarauksia. Talo voidaan myös varustella pienimuotoista lähetystoimintaa varten, mutta mikäli lähetystoiminta on vain satunnaista, ei kiinteää kaapelointia ja laitteita kannata hankkia. UT auton sijoituspaikasta tulee olla suora yhteys tilaan, jossa tehdään esitystallennus. Myös talossa tehtävää verkkolähetystoimintaa varten tulee tehdä varaukset.

7.3. Akustiikan tavoitteet

Akustiikka suunnitellaan puhetta, akustisia esityksiä ja sähköistä äänentoistoa varten. Uusien tilojen äänieristys on tehokas. Ulkomelu ei kuulu sisään, esitykset eivät kuulu ulos ja tapahtumat eri tiloissa eivät häiritse toisiaan. Äänentoisto voi olla sähköisesti vahvistettua, koska tavoitteena ei ole akustinen konserttisali.

7.3.1. Yleistä

Akustisen suunnittelun tavoitteena on, että uuden kokonaisuuden pääsalit ja toimijat voivat toimia toisistaan riippumattomasti. Toisin sanoen, ääneneristys on oltava sellainen, ettei toiminta esimerkiksi Merikaapelihallissa häiritse Tanssin talon pääsalin toimintaa. Tavoitteena on myös, että aulaa ja muita yleistiloja voidaan käyttää vapaasti ja muista toiminnoista

riippumattomasti. Huomiota kiinnitetään siihen, etteivät toriaulan äänet vuoda häiritsevästi pääaulaan ja päinvastoin.

Myös tilojen huoneakustiset olosuhteet on tarkoitus toteuttaa niin, että ne mahdollistavat monen tyyppisen toiminnan. Käytännössä tämä tarkoittaa, että yleisesti tiloissa tulee olemaan sen verran vaimennusta, että toiminnan aiheuttama ääni ei kasva meluongelmaksi.

Äänen kantautumista ulos naapurustoon ehkäistään. Tämä on ollut ongelma esimerkiksi Pannuhallissa järjestettävien tapahtumien kohdalla.

7.3.2. Taustamelu vaatimukset

Kaikkien tilojen osalta teknisten laitteiden aiheuttamat taustamelutasot määräytyvät Suomen Rakentamismääräyskokoelman osan D2:2012 Liite 1 Taulukko 5 mukaan. Salien osalta LVIS-laitteiden äänitasot eivät kuitenkaan saa ylittää ($L_{A,eqT}/L_{Amax}$) 28/33 dB. Vaatimus ei koske AV-laiteiston tuottamaa taustamelutasoa, josta esitetään myöhemmässä suunnittelu- vaiheessa erilliset vaatimukset.

7.3.3. Ääneneristys

Riittäväällä tilojen välisellä äänieristyksellä varmistetaan tilojen itsenäinen, toisistaan riippumaton toiminta. Jotta tämä riippumattomuus toteutuisi, tulee ääneneristyksen täyttää taulukossa 1 esitetyt vaatimukset.

Taulukko 1 Äänieristysvaatimukset keskeisten tilojen välillä.

Tilat	R'w + Ctr vähintään	L'n,w
Ison salin ja		
Näyttämön välillä	≥44 dB	≤49 dB
Sivunäyttämön välillä	≥44 dB	≤49 dB
Pannuhallin välillä	≥70 dB	≤35 dB
Harjoitussalin välillä	≥70 dB	≤35 dB
Aulatiloiosta Isoon saliin	65–70 dB	≤49 dB

Kaikkiin uusiin saleihin tarvitaan kaksinkertaiset ovet ja tuulikaapit.

7.3.4. Huoneakustiikka

Yleistilat

Kaikkien tilojen huoneakustiikka suunnitellaan niin, että tilat ovat rauhalliset. Käytännössä tämä tarkoittaa, että tilojen vaimennusverhoumäärien on oltava:

- alle 3 m korkeat tilat 50 – 70 % lattiapinta-alaa vastaava määrä
- yli 3 m, alle 6 m korkeat tilat 100 – 130 % lattiapinta-alaa vastaava määrä
- yli 6 m korkeat tilat 150 – 200 % lattiapinta-alaa vastaava määrä

Iso sali

Isoon saliin suunnitellaan kiinteät akustiset verhoilut, eli saliin ei tule varsinaista muunneltavaa akustiikkaa. On kuitenkin selvää, että salin akustiset olosuhteet tulevat muuttumaan oleellisesti erilaisten katsomoasetelmien ja esimerkiksi teatteriverhojen yms. mukaan. Yleisesti salin vaimennustarve on, yleisön ja teatteriverhojen lisäksi, noin 150 %. Vaimennuspinnat on sijoitettava periaatteessa kaikille pinnoille, lukuun ottamatta lattiaa.

Harjoitussali

Harjoitussalin muunneltava akustiikka tehdään verhojen avulla. Muuntelun tavoitteena on, että salissa voidaan normaalien harjoitusten lisäksi järjestää sekä tanssiesityksiä että muuta pienimuotoista esitystoimintaa. Salin kiinteä vaimennusmäärä tulee olemaan noin 80 - 100

% lattiapinta-alasta.

7.4. Kestävän kehityksen tavoitteet

Hankkeessa noudatetaan Helsingin kaupungin palvelurakennusten matalaenergiarakentamisen ohjeita:

- Yleisohje
- Arkkitehtuuri ja rakennesuunnittelu
- LVI-suunnittelu
- Sähkösuunnittelu
- Rakennusautomaatiosuunnittelu

Tavoitteena on profiloitua helposti joukkoliikenteen avulla saavutettavaksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään vähäpäästöisiä materiaaleja.

7.5. Rakennetekniset tavoitteet

Rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota rakennusaikaiseen kosteudenhallintaan ja rakennustyön turvallisuuteen huomioiden rakennusaikainen toiminta sekä valmiin rakennuksen käyttöolosuhteet. Rakennustyössä noudatetaan puhtausluokan P1 vaatimuksia.

7.5.1. Nykytilanne

Nykyinen rakennuksen runko on rakennettu paikallavalettuna teollisuusrakennuksen ras-kaasti kuormitettuna runkona vuosina 1940 ja 1950 luvuilla useassa vaiheessa. Rakennuksen pohjoinen siipi on vanhempaa rakennetta 1940 luvulta ja siinä on käytetty yleisesti alaylälaattapalkistoa. Rakennuksen eteläinen siipi on rakennettu 1950 luvun loppupuolella ja palkistot ovat tyypillisesti ylälaattapalkistoja. Vanha rakennus on perustettu kalliolle. Kellarin lattia on merenpinnan tasolla noin +0.0 ja toteutettu lyijyeristetyllä painelaatalla. Kellarin seinä on eristetty myöhemmin bentoniittimatoilla. Sisäpihan pihakansi on mitoitettu juna-liikenteen kestäväksi.

Julkisivut on muurattu Kahi-tilestä 1½-2-kiven paksuisina, leukapalkkien eristeenä on käytetty korkkia. Kaksoislaatastoihin on jätetty yleisesti vanhat muottilaudoitukset joita on poistettu myöhemmissä kunnostuksissa. Katolla sijaitsevat ilmastointikonehuoneet on rakennettu vuonna 1995 teräsrunkoisina ja teräslevykasetilla verhoiltuina kontteina. Kontit tukeutuvat jaloilla rakennuksen pilareiden kohdilta runkoon.

Rungon paloluokkana on käytetty myöhemmissä peruskorjauksissa R120. Rakennukseen on myöhemmin rakennettu osastointi R120-rakenteina. Savunpoisto toimii painovoimaisella ratkaisulla ikkunoiden kautta. Iv-hormien rakenteet on toteutettu levyrakenteisina EI 60-rakenteina.

7.5.2. Purku- ja väistötyöt

Nykyiset poistumistieportaat johtavat poistuvat ihmiset rakennuksen sisäpihalle, Ennen rakennustyön aloittamista on varauduttava siirtämään rakennuksen poistumistiet maan- tai kellarin tasossa suoraan rakennuksesta ulos (ei sisäpihalle). Rakentaminen on vaiheistettava turvallisen rakentamisen mahdollistamiseksi. Aikataulussa otetaan huomioon rakennukses-ta aiheutuva haitta Kaapelitehtaan tapahtumatoiminnalle. Aikataulu laaditaan niin, että haitta voidaan minimoida.

Tanssin talon rakennustyön vaatimia purkuja ovat mm seuraavat:

1. Vanhat sisäpihalle johdettavat savunpoistokuilut korvataan uudella savunpoistojärjestelmällä
2. Valokaton ja sisäpihan julkisivujen vaatimat aukotukset ja tuennat rakenteisiin
3. Pannuhallin, ja mahdollisesti myös Turbiinisalin sisäpurut
4. Pannuhallin kellarin vanhan piipun yläosan ja kellarin osittainen purku
5. Uudet oviaukot ja kulkuyhteydet rakenteisiin

7.5.3. Louhinta- ja maanrakennustyöt sekä perustukset

Uudisrakennus perustetaan kallionvaraisesti ja tukipaaluilla kallion varaisesti. Alapohjarakenne toteutetaan vesitiiviinä rakenteena vähintään +2,8 tasolle saakka.

7.5.4. Runkoratkaisut

Rakennuksen runkoratkaisu toteutetaan pääosin R60-luokan teräs- tai betonirunkorakenteena. Esitystekniikan vaatimat trussit ripustetaan yläpohjarakenteesta. Korkean rungon tilavaatimus huomioidaan salien mitoituksessa.

Kaikki kantavat rakenteet ovat palonkestoluokaltaan luokkaa R60 ja rakennus on palonkestävä, luokka P1. Betonirakenteet ovat paikalla valettuja tai elementtirakenteisia. Pilarit ja palkit ovat teräs- tai teräsbetonirakenteita. Kantavat ala-, väli- ja yläpohjalaatat teräsbetonia.

Näyttämätorniin tehdään pilareiden vaakasiteenä hoitotasot n 8 metrin korkeuteen, leveys n 3000 mm.

7.5.5. Sisäpihan valokate ja julkisivut

Kaapelitehtaan uuden pääaulan vesikatto rakennetaan valokattoon nykyisen nosturiradan tasoon vanhaa nosturirataa kantavana rakenteena hyödyntäen. Valokaton kantava teräsrunko palosuojataan erillisen selvityksen mukaisesti luokkaan R60.

7.5.6. Julkisivu

Nykyisen rakennuksen julkisivu kunnostetaan vanhan rakennuksen mukaisilla korjaustavoilla peruskorjattavalta alueelta. Uudisrakennuksen julkisivut rakennetaan rakennuspaikan olosuhteet kestävästä materiaaleista arkkitehdin suunnitelman mukaisesti.

7.6. LVIA tekniset tavoitteet

7.6.1. Lämmitysjärjestelmä

Rakennus on liitetty HELENin kaukolämpöverkoston. Laajennuksen osalta tukeudutaan nykyiseen liittymään ja lämmönsiirtimiin. Nykyisten lämmönsiirtimien linkaari ja teho tulee tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä. Tarvittaessa ne uusitaan. Kaukolämpöliittymän ja mittauskeskuksen koot tulee tarkastella uudessa tilanteessa ja tarvittaessa ne suurennetaan.

Salit ja näyttämöt lämmitetään pääosin tuloilman avulla, osittain patterein. Muut tilat lämmitetään levypattereita ja radiaattoreita.

Nykyiseen verkostoon tehdään tilamuutoksista aiheutuvat muutokset.

Laajennusosan ilmanvaihdolle rakennetaan uusi verkosto, joka liitetään nykyisen ilman-

vaihdon lämmityssiirtimeen.

Tuulikaapit varustetaan kiertoilmalämmittimin.

Uudet verkostot varustetaan lämpöenergian määrämittarein. Mittaustieto viedään rakennusautomaatiojärjestelmään.

7.6.2. Jäähdytysjärjestelmä

Tuloilma ja tekniset laitetilat jäähdytetään erillisellä vedenjäähdyttimellä. Nestejäähdytyn asennetaan ulos. Tilojen viilennys toteutetaan pääosin tuloilman avulla. Teknisiin laitetiloihin asennetaan puhallinkonvektorit.

7.6.3. Vesi- ja viemärijärjestelmät

Rakennus on liitetty HSYn vesi- ja viemäriverkostoihin. Muutosalueen kaikki vesi- ja viemärijohdot uusitaan. Laajennusosalle rakennetaan uudet vesi- ja viemäriverkostot.

Lämmin käyttövesi tuotetaan rakennuksen nykyisellä lämmönsiirtimellä, joka tarvittaessa uusitaan.

Kellarin mahdolliset uudet viemäripisteet pumpataan laatan alle asennettavalla pumppaamalla.

Vesijohdot tehdään kupariputkesta. KytKentäjohtot ovat pinta - asenteisia.

Viemärit tehdään valurautaputkesta rakennuksen sisällä. Kellarilaatan alaiset viemärit ja viemärit pihalla tehdään muoviviemäreistä.

WC:n eriot varustetaan altain ja bide - suihkuin. Pisuaarit ovat vedettömiä. Yleisten tilojen vesikalusteet ovat paristokäyttöisiä kosketusvapaita elektronisia hanoja.

Porsliinikalusteet ovat normaalitason fajanssia.

7.6.4. Ilmanvaihtojärjestelmä

Tilat varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla. Ilmanvaihtokoneet sijoitetaan erillisiin iv-konehuoneeseen.

Ilmavirrat ovat pääosin sisäilmaluokituksen S2 mukaisia.

Ilmanvaihtokoneet jaetaan vaikutusalueiden mukaisesti. Isojen salien koneet jaetaan tarvittaessa kahdelle koneparille.

Uloskäynnit ja jätehuone varustetaan erillispoistoilla.

Lämmöntalteenotto toteutetaan pääosin roottorisiirtimin. WC-tilojen lämmöntalteenotto on levylämmönsiirrin.

Keittiön rasvapoisto varustetaan esim. uv-lamppusuodattimin ja keittiön poistoilmasta lämpö siirretään tuloilmaan nestekiertoisen LTO:n välityksellä.

Isojen salien ilmanjako toteutetaan seinälle asennettavilla suutinsuihkuhajottajilla. Aulatilojen tuloilma toteutetaan syrjäyttävänä ilmanvaihtona.

Poistoilmaelimet ovat normaaleja säleikköjä ja venttiileitä.

Pannuhallin iv-koneet voisivat periaatteessa jäädä nykyiselleen. Jos kuitenkin pannuhalliin halutaan jäähdytys, on pannuhallille syytä asentaa uusi iv-konepari uuteen iv-konehuoneeseen, koska nykyiseen pannuhallin koneeseen ei järkevästi saa lisättyä jäähdytystä.

Pannuhallin kellarin nykyinen tuloilmakone on sijoitettu tilan sisäänkäynnin päälle hallitilaan. Se aiheuttaa ääniongelmia pannuhallissa pidettäviin tapahtumiin ja siksi tämäkin kone olisi syytä sijoittaa uuteen iv-konehuoneeseen.

7.6.5. Rakennusautomaatio

Kiinteistössä on DDC-pohjainen rakennusautomaatiojärjestelmä, johon laajennuksen ja muutosalueen säätö- ja ohjausjärjestelmä liitetään. Valvomo säilyy nykyisenä, siihen tehdään tarvittavat ohjelmistomuutokset ja -päivitykset.

Erilliset hälytys-, ohjaus- ja mittauspisteet liitetään järjestelmään.

7.6.6. Energiankulutus

Laajennuksen osalta energiankulutustavoite asetetaan vastaamaan nykyisiä energiamääräysten tasoa, eli E-luku tulee olla alle 170kWh/m² vuodessa.

Ilmanvuotoluvun q₅₀ tavoitetaso on alle 2(m³/(hm²)).

7.7. Sähkötekniset tavoitteet

Sähkö- ja teleliittymät

Rakennus on liitetty HELEN Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkkoon omalla muuntamalla. Rakennuksen laajennusosa liitetään kiinteistön nykyiseen sähköverkkoon.

Kiinteistön nykyinen teleliittymä hyödynnetään, jatkosuunnittelussa on selvitettävä mahdollisten lisäoperaattoreiden ja – yhteyksien tarve.

Sähkö- ja teletilat

Laajennusosalle sijoitetaan seuraavat sähkö- ja teletekniikkaa palvelevat tilat:

- nousukeskushuone n. 15 m²
- teletekninen tila n. 12 m²
- ryhmäkeskuskomerot 3-4 kpl á n. 2 m²

Em. lisäksi ryhmäkeskuksia sijoitetaan teknisiin tiloihin, taka-/sivunäyttämöille, ravintolan keittiöön (tai välittömään läheisyyteen), ja näyttämöiden verkkokaton yläpuoliseen tilaan.

Aluesähköistys

Ulko- ja aluevalaistuksen valaisimet asennetaan rakennusten seiniin, katoksiin ja pylväisiin. Ulkovalaisimien valonlähteinä käytetään led- tai monimetallilamppuja.

Esiintyjien kalustoa ja ulkolähetysyksiköitä varten asennetaan ulkoseinään pistorasiakoteloitaita, joissa varustuksena: 63 A ja 16A 3-v.CEE-pistorasiat, 16A 1-v.CEE-vaihepistorasia, 16A schukopistorasia ja 2-os. yleiskaapeloinnin RJ-45 pistorasia.

Maadoitukset

Rakennuksen maadoitusjärjestelmä on esitystekniikan tarpeista johtuen muita rakennuksia raskaampi. Pohjalaatan alle asennetaan 20 x 20 m Cu 25 maadoitusverkko, lisäksi rakennuksen ympärille asennetaan Cu 25 maadoituselektrodi, joka liitetään em. verkkoon n. 20 m välein.

Lisäksi rakennukseen asennetaan erillinen häiriötön maadoitusverkko, johon liitetään kaikki esitystekniikan kuva- ja äänijärjestelmien johtotiet sekä laitekaapit.

Potentiaalintasauskiskot asennetaan jakokeskusten yhteyteen ja liitetään keskuksen PE-kiskoon, kaapeli MK25 KeVi.

Sähkönjakelu

Kaikki jakokeskukset hankitaan TN-S-järjestelmän mukaisina.

Kiinteistön sähköverkko jaotellaan käyttötarkoituksen mukaan kolmeen jakeluverkkoon:

- yleissähkönjakelu (keittiöt, tekniset järjestelmät, yleisvalot ja pistorasiat jne.)
- esitystekniikan valaistussähkönjakelu
- esitystekniikan kuva- ja äänentoiston sähkönjakelu

Sähköenergian kulutusta mitataan kulutusryhmittäin vähintään seuraavasti:

- keittiöt (keittiölaitteet + valaistus + jakelulinjastot + keittiön IV)
- lvi-tekniikka
- yleisvalaistus
- esitystekniikan valaistusjärjestelmät
- esitystekniikan kuva- ja äänijärjestelmät

Kiinteistön sähkönjakelujärjestelmä toteutetaan ryhmäkeskuksille saakka Cu-johdoilla 16 mm² saakka ja suuremmilla poikkipinnoilla Al-johdoilla.

Nousujohtoina käytetään häiriösuojattuja EMCCK- ja AEMCK-tyyppisiä kaapeleita. Nousujohtojen mitoituksessa on kuormitukselle huomioitava vähintään 30% kasvuvара.

Jakokeskukset asennetaan sähkötiloihin, teknisiin tiloihin ja huonetiloihin (tällöin varustettuina lukittavilla ovilaitteilla). Jakokeskusten kotelointi ja asennustapa valitaan asennuspaikan mukaan. Jakokeskukset mitoitetaan siten, että niissä on vähintään 30% tehoreservi ja vähintään 20% varalähtöjä. Keskuksien sisäiset johdotukset on tehtävä siten, että kukin lähtö on voitava kuormittaa nimellisvirtaansa asti.

Johtotiet

Johtotienä kerroksissa käytetään teräsrakenteisia kaapelihyllyjä ja johtokanavia. Seuraaville jakeluille rakennetaan omat johtotiejärjestelmänsä:

- kiinteistön yleissähkönjakelu ja valaistus,
- kiinteistön heikkovirtajärjestelmät
- esitystekniikan kuva- ja äänijärjestelmät (asennetaan erilleen muista samansuuntaisista johtoteistä n. 600 mm ja koteloidaan tarvittaessa häiriöiden välttämiseksi), suunnittelussa ja asennuksessa on noudatettava SFS 6000-4-44 suosituksia ja erityisesti kohdan 444.6.3 asennusohjeita

Alakatottomissa tiloissa, joissa hyllyt jäävät näkyviin käytetään levyhyllyjä sisäpuolisina kannakkein. Teknisissä tiloissa ja alakattojen yläpuolella käytetään tikashyllyjä.

Johtotiet maalataan yleisötiloissa ja verkkokaton yläpuolella pääosin mustiksi. Teknisissä tiloissa ja alakattojen yläpuolella käytetään sinkittyä vakioväriä.

Valaisinripustuskiskoja käytetään valaisimien kiinnitysalustoina ja johtotienä teknisissä tiloissa.

Johdot ja niiden varusteet

Rakennuksen sähköjärjestelmä on TN-S.

Valaistus- ja pistorasiaryhmäjohtona käytetään MMJ-kaapeleita asennettuna kaapelihyllyille sekä uppoasennuksena muoviputkiin. Putketonta uppoasennusta ei käytetä.

Voimaryhmäjohtoina käytetään häiriösuojattuja johtoja.

Sähkö- ja telerasiat asennetaan eri yhteispeitelevyjen alle.

Asennuskalusteet salien ja näyttämöiden johtoteillä ja verkkokattojen yläpuolella ovat mustia vakiosarjan kalusteita.

Valaistus

Rakennuksen valaistus toteutetaan käyttäen LED-valaisimia, joilla tuotetaan eri tilanteiden vaatima valaistustilanteet.

Esitystilojen yleisvalaistusta ohjaus perustuu DMX-protokollaan ja sitä voidaan ohjata liikuteltavista valopöydistä sekä paikallispainikkeilla.

Esitysvaistus toteutetaan erillisen esitystekniikan suunnitelmien mukaisesti.

Muiden tilojen yleisvalaistus toteutetaan LED-valaisimilla ja ohjataan digitaalisella ohjausjärjestelmällä esim. DALI. Valaistuksen ohjauksessa hyödynnetään liike- ja läsnäolotunnistusta.

Toimistojen ja vastaavien tilojen valaistusta ohjataan sekä läsnäolo että vakiovalo-ohjauksilla.

Sisätilojen valaistuksessa noudatetaan standardia SFS 12464-1 "Sisätilojen työkohteiden valaistus".

Lämmittimet, kojeet ja laitteet

Rakennukseen asennetaan ilmastointi-, lämmitys- ja vesijärjestelmät, joiden moottorit, kojeet, laitteet yms. sähköistetään.

LVI-laitteiden sähköistyksessä on kiinnitettävä erityistä huomiota häiriösuojaukseen ja tarvittaessa käytettävä häiriönpoistosuodattimia.

Rakennuksen lämmitysenergiana käytetään ensisijaisesti kaukolämpöä.

Vesikatton räikkourut ja syöksytorvet varustetaan sähkösulatuksin.

Keittiöiden keittiö- ja kylmälaitteille asennetaan sähköurakassa ryhmä- ja ohjausjohdot. Keittiöiden lämpökojeet varustetaan "emännän-kytkimellä", jolla laitteet ohjataan keskitetysti pois päältä sekä laitekohtaisilla turvakytkimillä.

Esitystilanteita ja niiden rakentamista varten ripustussilloille asennetaan trussien nostimia varten ryhmäkeskukset 63 A ulostuloin. Näyttämöiden trusseja varten hankitaan taajuus-

muuttajakeskukset Verkkokaton yläpuolelle ripustussilloille, joihin kaikki nostimien mootorit liitetään. Keskukset toteutetaan häiriösuojattuina.

Kaapeloinneissa käytetään häiriösuojattuja kaapeleita.

Telejärjestelmät

Rakennukseen asennetaan seuraavat telejärjestelmät:

- tietoliikennettä varten rakennuksiin asennetaan yleiskaapelointijärjestelmä CAT 6A u/ftp luokan Ea, 10 Gbits mukaisesti, runkoverkko toteutetaan rengasmaisena paremman vikasietokyvyn saavuttamiseksi käyttäen yhdistelmävalokaapeleita (moni- ja yksimuotokuidut), kuiturunkoverkon rinnalle asennetaan MHS-kuparikaapeliverkko jakamoiden välille kategorian 6a kaapelit. Runkoverkkoon liitettävät yleiskaapelointipisteet merkitään käyttötarkoituksensa mukaisesti: turva-verkko, yleiskaapelointi (atk) tai AV-verkko.
- AV-järjestelmiä varten rakennukseen modulaarinen monikuiturunkoverkko sekä Cat 6A Luokan Ea kuparikaapeliverkko AV-signaalien reaaliaikaiseen siirtoon, reititykseen sekä prosessointiin ja konvertointiin. Verkon liityntäpisteiden väliset yhteydet on vapaasti määriteltävissä ja muutettavissa ilman lisäkaapelointeja.
- rakennukseen asennetaan oivipuhelinjärjestelmä huolto- ja henkilökunnan sisäänkäynneille
- rakennus liitetään kaapeli-TV-verkkoon
- rakennukseen yleis-äänentoistojärjestelmä, joka toimii taustamusiikin soittamisen lisäksi hätäkuulutusjärjestelmänä ja siihen voidaan liittää tilakohtaisia erillisiä ohjelmälähteitä
- Inva-WC:t varustetaan hätäkutsujärjestelmällä

Turvajärjestelmät

Rakennus varustetaan seuraavilla turvajärjestelmillä:

- automaattisella paloilmoitusjärjestelmällä
- automaattisella sammutusjärjestelmällä (?)
- äänievakuointijärjestelmällä
- esitystekniikan nostinjärjestelmät toteutetaan BVG-C1-standardin mukaisesti
- rakennukset varustetaan valaisinkohtaisilla akuilla varustetulla turva- ja merkkiva-laistuksella, toiminta-aika 1 h. Ulosohjausvalaisimina käytetään valaisimia, jotka palavat normaalissa tilanteessa himmeämmin ja sähkökatkon sattuessa kirkkaammin (esim. Neptolux). Valaisimet LED-valaisimia
- koneellisella savunpoistojärjestelmällä
- rakennuksen rikosilmoitusjärjestelmä toteutetaan ns. kuorisuojauksena 2.krs korkeudelle asti tai kuitenkin vähintään 4 m korkeuteen katoksien terassien tms. yläpinnasta
- kulunvalvontajärjestelmällä, valvottavat ovet määritellään jatkosuunnittelun yhteydessä
- rakennuksiin asennetaan ip- pohjainen tallentava valvontakamerajärjestelmä

8. Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelma on liitteenä 5, suunnitelman on laatinut työyhteisöliittymä JKMM Arkki-

tehdit Oy ja Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy. Suunnitelma edustaa tässä vaiheessa tilojen sijoittelua ottaen huomioon Tanssin talon toiminnalle ja logistiikalle asetetut vaatimukset. Arkkitehtoninen ilme kehitetään rakennussuunnitteluvaiheessa.

9. Hankkeen hinta

9.1. Tonttikustannukset

Tonttikustannukset

Kiinteistö-oy Kaapelitehdas vuokraa tontin Helsingin kaupungilta. Tonttivuokra sisältyy Tanssin talon vuokraan.

9.2. Perustamiskustannukset ja niiden rahoitus

Perustamiskustannukset

Hankkeen perustamiskustannukset loppuvuoden 2016 kustannustasossa ovat tavoitehinta-laskelman (katso liite 3) mukaan yhteensä 34,8 M€, alv 0 %. Rakennuskustannusten lisäksi perustamiskustannukset käsittävät irtaimiston ja esitysteknisen varustelun kustannuksia seuraavasti:

Rakennuskustannukset	30,6 M€
Irtaimisto	0,7 M€
<u>Esitystekninen varustus</u>	<u>3,5 M€</u>
Yhteensä	34,8 M€

Tanssin talon osuus uudisrakentamisesta on 27,0 M€.

Perustamiskustannusten rahoitus

Tanssin talon toteuttamisen ja rahoittamisen puitesopimuksen mukaan Jane ja Aatos Erkon säätiön avustus (15 M€) annetaan avustuksena Helsingin kaupungille käytettäväksi uudisrakennuksen toteuttamisen rahoittamiseen mukaan lukien erikseen mainitut kalusto- ja muut irtaimistohankinnat. Helsingin kaupunki sijoittaa säätiön ja kaupungin oman rahoitusosuuden (enintään 6 M€) vaiheittain Koy Kaapelitalon sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Tällä pääomalla Kaapelitalo toteuttaa uudisrakennuksen

Valtio osallistuu Tanssin talon uudisrakennuksen rahoittamiseen yhteensä enintään 6 M€ valtionavustuksella, joka maksetaan jälkirahoitteisena vuosittain vähintään yhden miljoonan euron maksuerinä aikaisintaan vuodesta 2018 alkaen.

Uudisrakennuksen rakennusaikataulu ja valtion talousarvio määrittelevät aikataulun, jolla säätiön ja valtion avustukset ja kaupungin rahoitusosuus sijoitetaan yhtiöön. Maksatusaikataulu tarkentuu osin hankesuunnitteluvaiheessa ja lopullisesti hankkeeseen liittyvän kaavam muutoksen saatua lainvoiman.

Koy Kaapelitalon sidotun vapaan pääoman rahastoon ei sijoiteta talon irtaimiston ja esitysteknisen kaluston hankintaosuutta, vaan tämän osuuden voi Helsingin kaupunki osoittaa

maksettavaksi suoraan Tanssin talo ry:lle.

Perustamiskustannukset on tarkoitus rahoittaa seuraavasti:

Jane ja Aatos Erkon säätiön avustus	15,0 M€
Valtionavustus	6,0 M€
<u>Helsingin kaupungin rahoitus</u>	<u>6,0 M€</u>
Yhteensä Tanssin talon uudisrakennus	27,0 M€
<u>Koy Kaapelitalon rahoitus</u>	<u>7,8 M€</u>
Yhteensä kaikki	34,8 M€

Yllä esitetyn lisäksi tarvitaan rakennusaikaista ja valtionosuuden maksamisen aikaista rahoitusta, jonka rahoituskulut on otettu huomioon yo laskelmassa.

10. Rakennuksen vuokrat

10.1. Vuokrat

Puitesopimuksen mukaisesti uudisrakennus tulee kokonaisuudessaan Koy Kaapelitalon omistukseen käytettäväksi puitesopimuksen mukaiseen toimintaan. Koy Kaapelitalo vuokraa uudisrakennuksen yhdistykselle. Tanssin talon vuokrat eivät sisällä tuottotavoitetta mukaan lukien varautumista peruskorjaukseen eivätkä investoinnin poiston osuutta. Perittävä vuokra perustuu kohtuullisiin hoitokustannuksiin ilman pääomakustannuksia.

Peruskorjauksesta ja siitä aiheutuvasta kustannusten noususta sovitaan erikseen. Lähtökohdana kuitenkin on, että Kaapelitalo järjestää myöhempään peruskorjauksiin tarvittavan markkinahintaisen rahoituksen, mikäli yhdistys pystyy luotettavasti osoittamaan kykenevänsä kattamaan peruskorjausten edellyttämät pääomavastikkeet. Kaapelitalo hoitaa uudisrakennusta pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti siten, että vuokrankorotukset ovat ennakoitavissa ja kohtuullisia. Puitesopimuksen voimassaolo päättyy 30 vuoden kuluttua rakennusvaiheen päättymisestä.

10.1.1. Vuokralaskelma

Tanssin talon uudisrakennuksen ja peruskorjattujen Kaapelitehtaan tilojen vuokran yksikköhinnat ovat:

- uudisrakennus ilman pääomakustannuksia 7,50 euroa/htm2/kk
- peruskorjatut tilat Kaapelitehtaalla: 18,0 euroa/ htm2/kk

Tanssin talon uudisrakennuksen laajuus on 4380 htm2 ja Tanssin talo ry:n vuokraamien peruskorjattujen Kaapelitehtaan tilojen laajuus on 1070 htm2. Tilojen vuosivuokra on yhteensä 650 000 €.

11. Toimintatalous

11.1. Hankkeen vaikutukset Tanssin talo ry:n toimintatalouteen

Talon liiketoimintasuunnitelman mukainen toiminnan suuruus-luokka näkyy seuraavasta taulukosta.

		Näytökset	Katsojat	Täyttöaste	Keskilipun-hinta
SUURI SALI	Oma tuotanto (Kv-esitysvierailut)	30	12 600	60 %	30 €
	Yhteistuotannot	60	25 200	60 %	30 €
	Vuokraus tanssitoimijoille	110	46 200	60 %	*
	SUURI SALI YHT.	200	84 000	60 %	30 €
PIENI SALI	Oma tuotanto	--	--	--	--
	Yhteistuotannot	40	6 000	60 %	20 €
	Vuokraus tanssitoimijoille	160	24 000	60 %	*
	PIENI SALI YHT.	200	30 000	60 %	20 €
TORI	Oma tuotanto	20	8 400	60 %	10 €
	Yhteistuotannot	--	--	--	--
	Vuokraus tanssitoimijoille	80	33 600	60 %	*
	TORI YHT.	100	42 000	60 %	10 €
KAIKKI TILAT YHT.	Oma tuotanto (Kv-esitysvierailut)	50	21 000	60 %	10 €, 30 €
	Yhteistuotannot	100	31 200	60 %	20 €, 30 €
	Vuokraus tanssitoimijoille	350	103 800	60 %	*
	KAIKKI TILAT YHT.	500	156 000	60 %	10 €, 20 €, 30 €

* Huom. Vuokraava taho määrittelee lipunhintansa.

Talon tanssikentän toimijoilta perimät salivuokrat on käyttötalouden laskelmissa sellaisella tasolla, etteivät ne Tanssin talo ry:n selvitysten mukaan aiheuta merkittävää lisärahoitustarvetta tanssi-kentälle teosten esittämisen osalta.

11.2. Käyttötalous

Tanssin talolle esitetyn toimintamallin mukaiset käyttömenot ovat vuositasolla 3.171 M€. Näistä omavarainhankinnalla hankitut tulot ovat 1.637 M€. Yhdistyksen toimintamallin ja liiketoimintasuunnitelman mukainen tukitarve talon käyttötaloudelle on 1.334 M€ vuodessa.

Käyttötalouden rahoittamiseksi kaupunki ja valtio ovat sitoutuneet puitesopimuksen mu-

kaan tukemaan Tanssin talon käyttötaloutta vuosittain niin että kaupungin ja valtion myöntämän julkisen tuen taso on ensimmäisenä kokonaisena toimintavuotena yhteensä 1,334 M€ vuoden 2015 hintatasossa.

Käyttötalouden tulot ja menot on arvioitu seuraaviksi:

TULOT		MENOT	
Tulolajit	1000 €	Menolajit	1000 €
Lipunmyynti	800	Henkilöstö	881
Tilavuokraus tanssitoimijoille	417	Vuokrat	653
Muu ulosvuokraus	320	Muuttuvat kustannukset (oman tuotannon kulut, tekniset ostopalvelut ja tekninen lisäkalusto)	1 138
Muut tulot	100	Muut yleiskulut (kiinteistö, hallinto sekä myynti ja markkinointi)	499
Julkinen tuki	1 334		
Hankeavustukset	200		
Tulot yhteensä	3 171	Menot yhteensä	3 171

Tanssin talon uudisrakennuksen vuokrat ovat välillisesti subventoitu, koska uudisrakennus toteutetaan säätiölahjoituksella sekä kaupungin ja valtion rahoituksella. Uudisrakennuksen osalta Tanssin talon maksamat vuokrat eivät sisällä tuottotavoitetta, esimerkiksi varautumista peruskorjauksiin eivätkä investoinnin poiston osuutta.

Toimintamallin talous on laskettu käyttäen asiantuntijanäkemyksen mukaisia perusoletuksia. Laskelmien pohjana on ollut arvio käyttö- ja täyttöasteesta, keskilipunhinnasta, salistiinten määrästä sekä vuokrauksen vuosikellosta. Näiden muuttujien vaikutus tuloihin ja menoihin on laskettu siten, että ne mahdollistavat toiminnalle vuosittaista vaihtelua, ilman että talon taloudellinen toimintakyky olennaisesti heikkenee.

Toimintamallissa on lähdetty siitä, että merkittävä osa toimijoiden nykyisestä tuotantovoilyymistä toteutuu jatkossa Tanssin talossa. Tähän oletukseen perustuu myös arvio siitä, että Tanssin talo ei aiheuta merkittävää lisärahoitustarvetta muulle tanssikentälle.

11.3. Hankkeen vaikutukset Koy Kaapelitalon toimintatalouteen

Hankkeen vaikutukset Koy Kaapelitalon toimintatalouteen arvioidaan varovaisen positiiviseksi. Koy Kaapelitalo ei arvioi tarvitsevansa lisää henkilökuntaa Tanssin talon myötä. Tanssin talo ry:n vuokra 650 000 €/v tulee kattamaan hanketta varten otettavan lainan kustannukset. Vuokramenetykset vanhan kiinteistön puolella samoin kuin kiinteistöveron ja tonttivuokran korotukset eivät ole vielä tiedossa, joten lopullisia arvioita on vaikea tehdä. Jotta nämä tulonmenetykset sekä kustannuksien nousut saadaan katettua, tulee Pannuhallin kellari saada hankkeen myötä tuottamaan, vaikka se ei Tanssi talon tilaohjelmaan kuulu.

kaan. Myös sisäpiha niin lämpimältä kuin kylmältä osalta tulisi saada generoimaan lisätuloja yhtiölle. Yhteisen aulan myötä saavutetaan myös synergiaetuja Kaapelitehtaan kaikkien toimijoiden kesken, joiden tulisi tarkoittaa vähintäänkin kustannussäästöjä Kaapelitalon vuokralaisille, mikä vaikuttaa positiivisesti niiden vuokranmaksukykyyn.

12. Toteuttamisaikataulu

Hankesuunnitelman laatiminen on käynnistynyt huhtikuussa 2016 ja se on valmistunut joulukuussa 2016. Hankkeen toteutusaikatauluksi esitetään:

- hankesuunnitelman hyväksyntä: 1-2/2017
- päätös hankkeen toteutuksesta, toteutusmuodosta, pääsuunnittelijasta ja rakennuttajakonsultista: 2/2017
- suunnittelijoiden valinta: 2/2017 – 3/2017
- kaavoituksen käynnistys / OAS: 3/2017
- luonnossuunnittelu: 3/2017 - 11/2017
- toteutussuunnittelu: 12/2017 - 7/2018
- kaava vahvistettu: 12/2017
- rakennuslupa: 3/2018
- rakentaminen: 7/2018-4/2020
- täydentävä suunnittelu: 7/2018-2/2020
- käyttöönotto: 5 - 7/2020, avajaiset elokuussa.

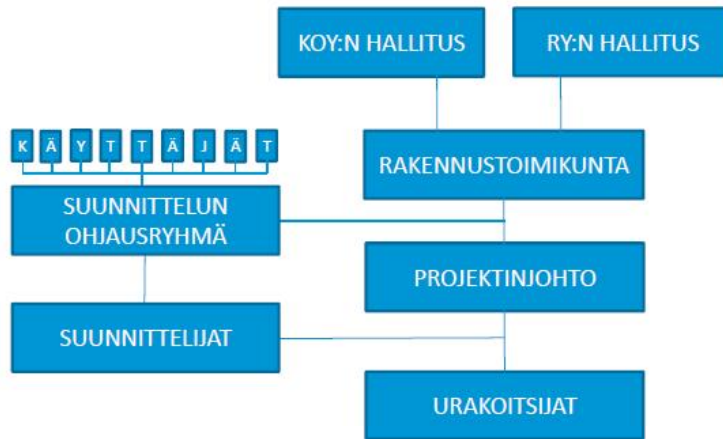
Mikäli hankkeessa järjestetään arkkitehtikilpailu on sen vaatima lisäaika noin 12 kuukautta.

13. Hankkeen organisointi

13.1. Hankkeen toteutustapa ja toteutusorganisaatio

Koy Kaapelitalo toimii hankesuunnitelman, uudisrakennuksen sekä peruskorjauksen toteuttajana. Koy Kaapelitalo vastaa uudisrakentamisesta ja peruskorjauksesta.

Hanketta johtaa rakennustoimikunta, johon Koy Kaapelitalo ja Tanssin talo ry asettavat jäsenet. Tärkeimmät päätökset ja päätöksenteon rajat hyväksytetään Koy:n ja Ry:n hallituksissa. Käyttäjien vaikutus otetaan huomioon suunnittelun ohjausryhmän kautta. Käytännön suoritusta ohjaa projektinjohto, kts alla oleva kaavio.



Tanssin talon rakentaminen toteutetaan siten, että molemmat vaiheet – rakentaminen ja peruskorjaus – valmistuvat yhtä aikaa. Kaapelitehtaan nykyisille toimijoille aiheutuvat häiriöt pyritään pitämään mahdollisimman vähäisenä.

Tanssin talo ry rekisteröityy toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi hankesuunnittelun alkaessa. Muutoin suunnittelun ja rakentamisen alv:t eivät ole vähennyskelpoisia.

14. Väistöt

Rakentamisen aiheuttamat katkot toiminnassa, korvaavat tilat ja väistötilat ilmoitetaan nykyisille vuokralaisille hyvissä ajoin. Tarvittavat korvaavat tilat ja väistötilat saadaan Helsingin työnväenopiston tiloista Kaapelitehtaan kolmannelta kerroksesta, joille Helsingin kaupunki varmistaa toisen paikan muualta kuin Kaapelitehtaalta. Korvaavat tilat ja väistötilat pyritään saamaan valmiiksi ennen peruskorjauksien alkua.

Tanssin talo, Hankesuunnittelu, osapuolet

Päätöksenteko

Kiinteistö Oy Kaapelitalo, hallitus:

Lauri Törhönen, puheenjohtaja, Kimmo Helistö, Martina Linder, Teemu Mäki, Stuba Nikula, Raija Ojala, Jussi Ridanpää, Pirkko Vainio

Tanssin talo ry, hallitus:

Sanna Rekola, puheenjohtaja, Elli Mäkilä, Tuomo Hahl, Raija Ojala, Marco Bjuström, Samuli Nordberg, Iris Autio, Pirjo Yli-Maunula, Satu Silvanto, Juha Koskinen

Tilaaaja/Rakennuttaja

Kiinteistö Oy Kaapelitalo

- Toimitusjohtaja Kai Huotari

Käyttäjä

Tanssin talo ry

- Toiminnanjohtaja Hanna-Mari Peltomäki

Hankesuunnittelun ohjausryhmä

- Toimitusjohtaja Kai Huotari, Koy Kaapelitehdas
- Toiminnanjohtaja Hanna-Mari Peltomäki, Tanssin talo ry
- Arkkitehti Teemu Kurkela, JKMM Arkkitehdit Oy
- Arkkitehti Pia Ilonen, Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy
- DI Reima Luodemäki, Haahtela Yhtiöt
- Tekn.lis. Ilkka Niukkanen, Haahtela Yhtiöt

Hankesuunnittelun ohjausryhmän asiantuntijat

- Käyttöpäällikkö Juha Westman, Kuopion kaupunginteatteri
- Tapahtuma- ja tuotantojohtaja Janne Auvinen, Logomo
- Toimitusjohtaja Riikka Kangas, Food Camp Finland Oy
- Käyttöpäällikkö Matti Waara, Koy Kaapelitalo
- Myyntipäällikkö Raine Heikkinen, Koy Kaapelitalo

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto

- Asemakaava-arkkitehti Annukka Lindroos
- Projektipäällikkö Matti Kajansinkko
- Arkkitehti Jari Huhtaniemi
- Liikennesuunnittelu: Sanna Ranki
- Maisema-arkkitehtuuri: Anu Lämsä
- Rakennussuojelu: Sakari Mentu

Kaupunginmuseo

- Yksikön päällikkö Anne Mäkinen

Rakennusvalvontavirasto

- Arkkitehti Pirkka Hellman

Rakennuttajatehtävät

Haahtela-rakennuttaminen Oy

- Professori Yrjänä Haahtela
- Tekniikan lisensiaatti Ilkka Niukkanen
- DI Reima Luodemäki
- DI Tiina Luhtanen
- DI Lassi Ropponen

Arkkitehtisuunnittelu

JKMM Arkkitehdit Oy

- Arkkitehti Teemu Kurkela
- Arkkitehti Salla Oikkonen

Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy

- Tekniikan lisensiaatti Pia Ilonen
- Arkkitehti Kati Murtola

Rakennesuunnittelu

Sweco Rakennetekniikka Oy

- DI Ahti Rantonen,

Lvi-suunnittelu

Ins. tsto Leo Maaskola Oy

- DI Esa Leino
- Insinööri Erkki Immonen

Sähkösuunnittelu

Insinööritoimisto Nurmi Oy

- Insinööri Pekka Larinoja
- Teknikko Harri Kultalahti

Esitystekniikan ja akustiikan tehtävät

Akukon Oy

- Projektipäällikkö Tapio Iломäki
- DI Henrik Möller

Palotekninen konsultointi

Paloässät Oy

- Paloturvallisuussuunnittelija Sami Hämäläinen

Tanssin talo, Tavoitetilaluettelo
21.12.2016c, Ilkka Niukkanen, Haahela Yhtöt (ver 7)

1075 Pääaula yht m2

Tavoitetilaluettelo	Tilat				huomiota	Jako uusi/vanha	
	miihtius- penste	käytö- aika, klo	tilän- tarve	kpl		yht. m ²	Uusi
1. Iso sali ja harjoitussali							
Katsomo, permanto ja parvi Näyttämö	700-1000 hlö		0,9	700	1605	700	
Näyttämön sivu- ja takatilat						700	
Sivunäyttämö						200	
Harjoitussali			200	1		180	
Avotarkkaamat						260	
Valolaitetila						200	
Tarkkaamotilat						15	
						50	
2. Takatilat ja logistiikka				260			
AV-tuontotila	2 hlö					30	
AV -laitteiden varasto						40	
Paja						30	
Yleisvarasto						80	
Lastaus tila						80	
3. Pieni sali				500			
Katsomo ja näyttämö	250 hlö					500	
4. Tanssin talon yleisötilat				850			
Aula / tapahtumatori	500-700 hlö	8 - 22	0,5	1000		450	
Sisäänkäynnin aula	800 hlö	8 - 22	0,2	700		150	
Vaateaulakot		8 - 22				150	
Yleisö WC:t						100	
5. Ravintola				490			
Tarjoilutila	80	10 - 22				100	
Baari / välitilat	150					200	
WC-tilat						40	
Keltio						150	
6. Kaapelehtaan yhteiset yleisötilat				575			
Kaapelehtaan pääaula	4 hlö	8 - 22	0,5	1000		350	
Myyntiala ja info, liput ja tuotteet	1 hlö	8 - 16	10	1		200	
Vahitimestari		8 - 22				10	
Ensiapuutila						15	
7. Esiintyjien tilat				415			
Isot pukuhuoneet	30 hlö		35	4		140	
Pienet pukuhuoneet	4 hlö		10	5		50	
Erikoispukuhuone			20	1		20	
Kampaamo, meikkaus			20	1		20	
Pesu- ja WC-tilat			10	4		40	
Esiintyjälämpio "Green room"	50 hlö		60	1		60	
Saunat			5	2		10	
Pukuhuolto			25	1		25	
Treenaajien puku- ja pesutilat			25	2		50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	
						10	
						25	
						50	
						140	
						50	
						20	
						20	
						40	
						60	

Tavoite/tilaluettelo	Tilat				huomioita		Tanssin talo		Koy Kaapelitalo	
	mitoitus- peruste	käyttö- aika, klo	tilan- tarve	kpl	tilat yht. m ²	huomioita esim: suunniteluohjeet, kalustus ja varustus	Uusi m ²	Vanha m ²	Uusi m ²	Vanha m ²
8. Toimistotilat Tanssin talon hallinto ja HUB Production office Technical office	15 hlö 15 + 15 hlö	8 - 16	10	15	255	Kaikki toimistotilat ovat yhteiskäytössä. kokoukseen voi pitää ravintolassa. Sisältää keittokomeron, taukokuolin, wc-tilat, tuloaukion Vierailuville tuottille Vierailuville tekniikkaille	225			
9. Yhteiskäyttöiset sosiaalitilat Pukuhuoneet Pesu- ja WC-tilat	15 + 15 hlö 5+5 hlö		15	2	50	Yhteiskäyttöiset esitys- ja talotekniselle ja hallinnon henkilöstölle Yhteiskäyttöiset esitys- ja talotekniselle ja hallinnon henkilöstölle		30 20		
10. Kiinteistöhuolto Siivouskeskus Talotekniikan varasto Jätetila, Tanssin talo Jätetila, Kaapelitalo					150	Tilaa jätteen lajitteluun ja rullakolle Nykyiset jätetilat sisäpöytä siirretään uuteen sijaan				60
OHEJALMA-ALA					5150	ohm ²	4150	1000	5150	yht. 6355
Liikennettilat	16 %	hyötyalan lisäksi			800	Käytävät, ohjelmoimattomat aulat, ja portaat	700	100		
Luiska ja apoväylä					250	Luiska C-portaan kellarin ja kellarikäytävän paramus logistikkaväyläksi	250			250
Kevyet väliseinät	3 %	hyötyalan lisäksi			155		125	30		2
HUONEISTOALA					6355	hlm ² (vuokren maksun peruste)	4975	1380	6355	904
Talotekniikka, ivia	12 %	ohjelma-alan lisäksi			610	iv-konehuoneet, iv-tekniset tilat	410	200	1,23	1,42
Talotekniikka, sähkö					30	sähkötekniset tilat	30		ohm ² /hlm ²	ohm ² /hlm ²
HUONEALA					6840	hlm ²	5290	1550	6840	1085
Rakenteet ja kiiudit	11 %	Huonealan lisäksi			752	Ulkoseinät, kantavat seinät ja pölyt, kiiudit yms	582	171	1,33	1,71
BRUUTOALA					7592	bmm ²	5872	1721	7592	1204
									1,47	1,90
										bmm ² /ohm ²
UUOKRAVAIKUTUS										
						Kuukausivuokra €/hlm ² /kk	7,50	18,00		
						Kuukausivuokra €/kk	32.867	19.228		
						Vuosisuokra €/v	394.403	230.731		
						Vuosisuokra yht. €/v	625.134			
						Vuosisuokra €/v/hlm ²	90	216		
						Vuosisuokra yht. €/v/hlm ²	115			
										bmm ² /ohm ²
PERUSTAMISKUSTANNUKSET						rakennuskustannukset + infrastruktuurikustannukset + esitystelemaan kustannukset				
						Perustamiskustannukset €/hlm ²	5.980	1.774	3.484	
						Perustamiskustannukset M€	27,0	2,2	2,7	2,9
						Perustamiskustannukset yht M€	29,2		5,6	

7,8 M€ Koy Kaapelitalon rahoitus
27,0 M€ Tanssin talo ry:n rahoitus
34,8 M€ yht

Hanke:
TATA Laaj 3 Tanssin talo, laajennusosa

Kaapelitehdas

Vaihe: Tavoitetilaluettelo, 16.12.2016
Paikkakunta: Helsinki
Haahtela-ind.: 85,0 / 1.2015
Hintataso: 90,0 / 9.2016
Laajuus: 5 290 m2, 5 737 brm2, 54 177 rm3
Hankekoko: 7 350 brm2
Jakaja: 5 290 m2

HANKINTAHINTA, UUDIS - HINTAERITTÄIN

Talo 2000 Hankenimikkeistö	€	€/m2	%
1 Rakennusosat	10 710 000	2 025	36,1
2 Tekniikkaosat	7 796 000	1 474	26,3
3 Hanketehtävät	7 031 000	1 329	23,7
RAKENNUS	25 537 000	4 827	86,0
4 Kiinteistötehtävät	755 000	143	2,5
KIINTEISTÖ	26 292 000	4 970	88,6
5 Käyttäjätehtävät	700 000	132	2,4
6 Hankevaraukset	2 695 000	509	9,1
HANKE	29 688 000	5 612	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	7 065 000	1 336	
HANKE YHTEENSÄ	36 753 000	6 948	

Hanke:
TATA Korj. Tanssin talo, muutostyöt

Vaihe: Tavoitetilaluettelo 16.12.2016
Paikkakunta: Helsinki
Haahtela-ind.: 85,0 / 1.2015
Hintataso: 90,0 / 10.2016
Laajuus: 1 550 m², 1 710 brm², 9 267 rm³
Hankekoko: 2 700 brm²
Jakaja: 1 550 m²
Korjausaste: 91,8%

HANKINTAHINTA, KORJAUS - HINTAERITTÄIN

Talo 2000 Hankenimikkeistö	€	€/m ²	%
1 Rakennusosat	2 148 000	1 386	42,0
2 Tekniikkaosat	1 057 000	682	20,6
3 Hanketehtävät	1 378 000	889	26,9
RAKENNUS	4 582 000	2 956	89,5
4 Kiinteistötehtävät	14 000	9	0,3
KIINTEISTÖ	4 596 000	2 965	89,8
5 Käyttäjätehtävät			
6 Hankevaraukset	525 000	339	10,2
HANKE	5 121 000	3 304	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 229 000	793	
HANKE YHTEENSÄ	6 349 000	4 096	

t a l l i

arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto talli oy
ratakatu 1b A12 00120 helsinki
p+358 010 322 9550
www.talli.fi

JKMM

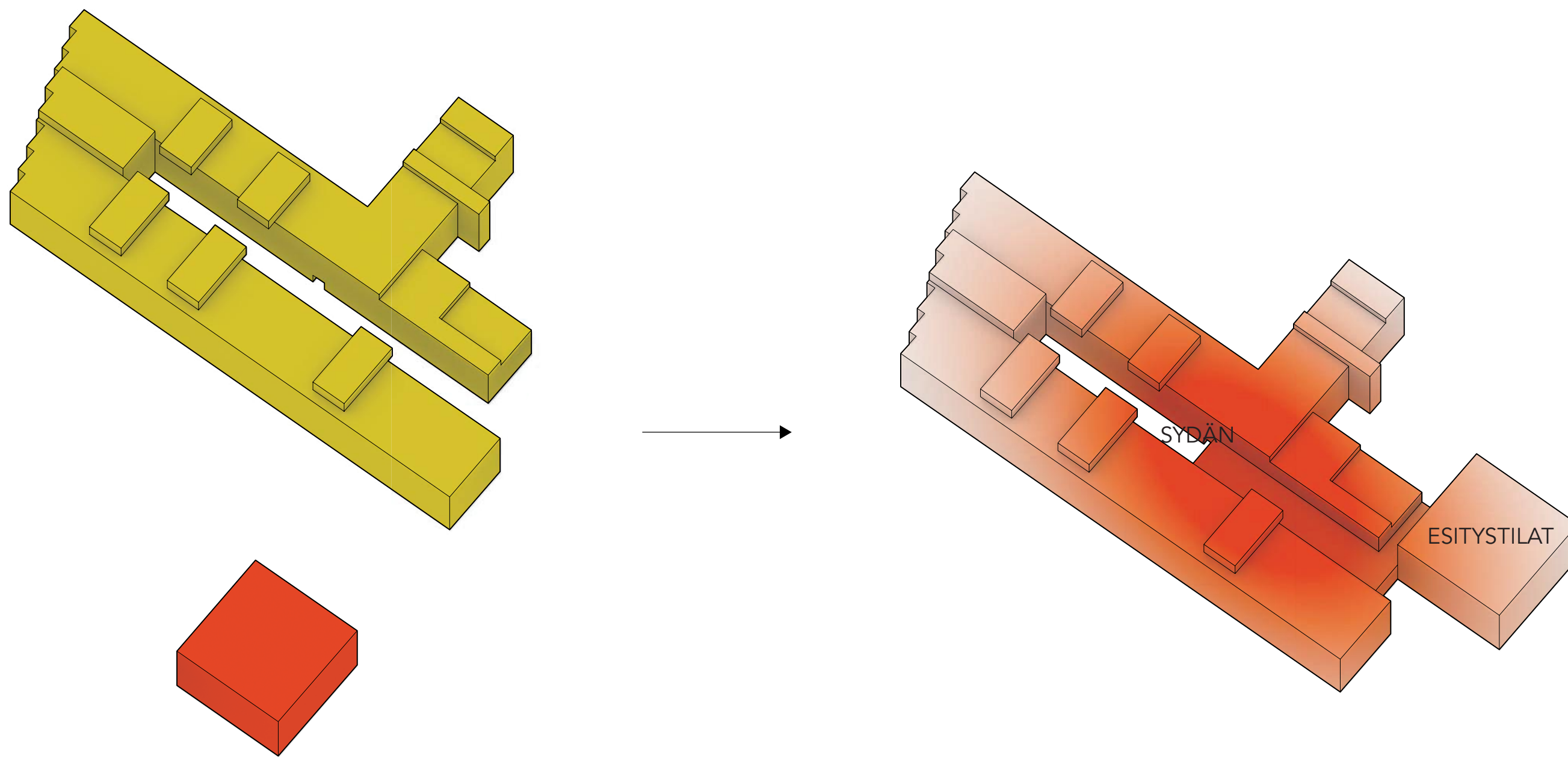
JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki
www.jkmm.fi

TANSSIN TALO KAAPELITEHTAALLA

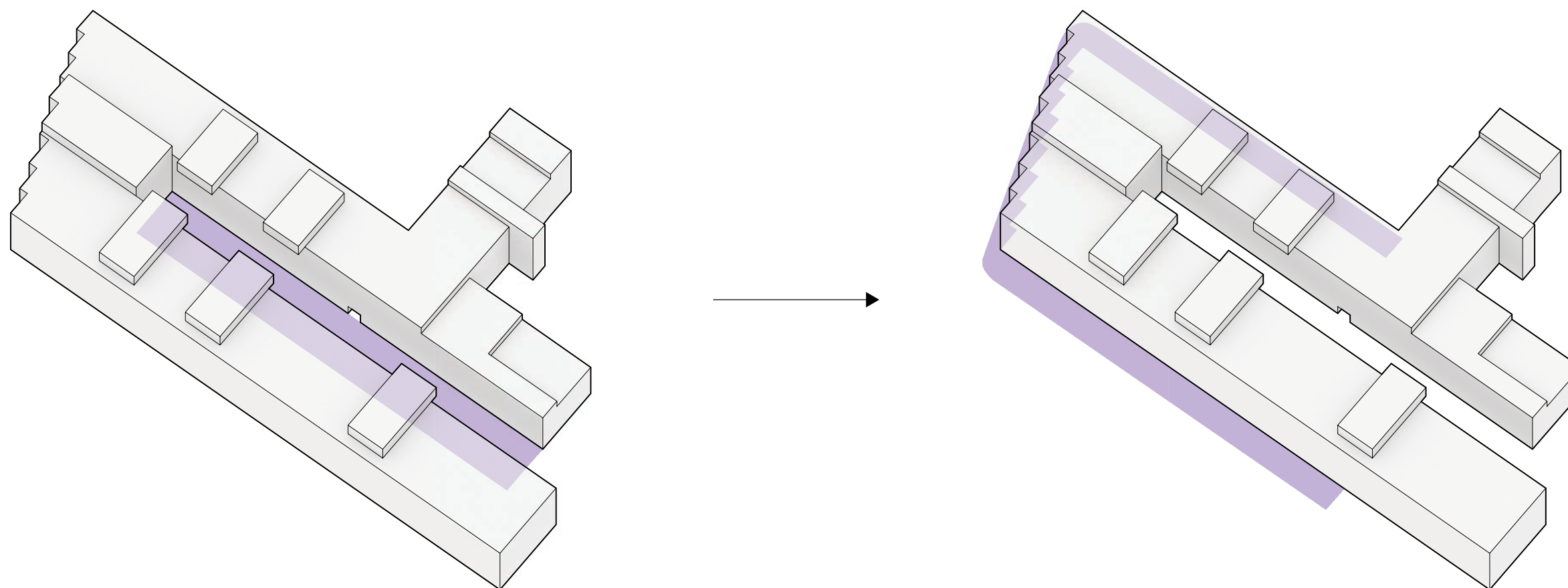
HANKESUUNNITELMAN VIITESUUNNITELMA

21.12.2016

KAHDESTA HANKKEESTA YHTEEN:

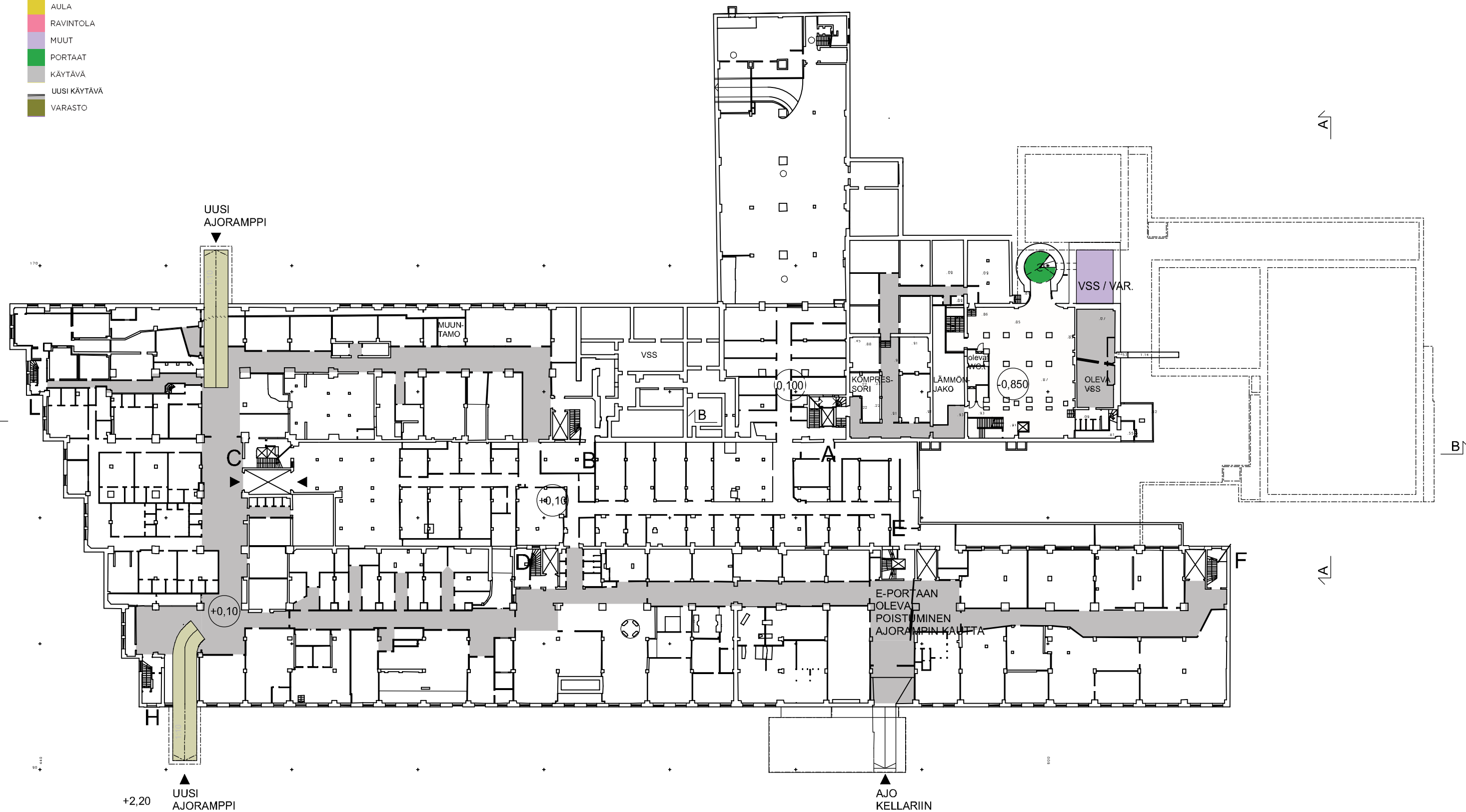


KAAPELITEHDAS + TANSSIN TALO = UUSI KAAPELITEHDAS

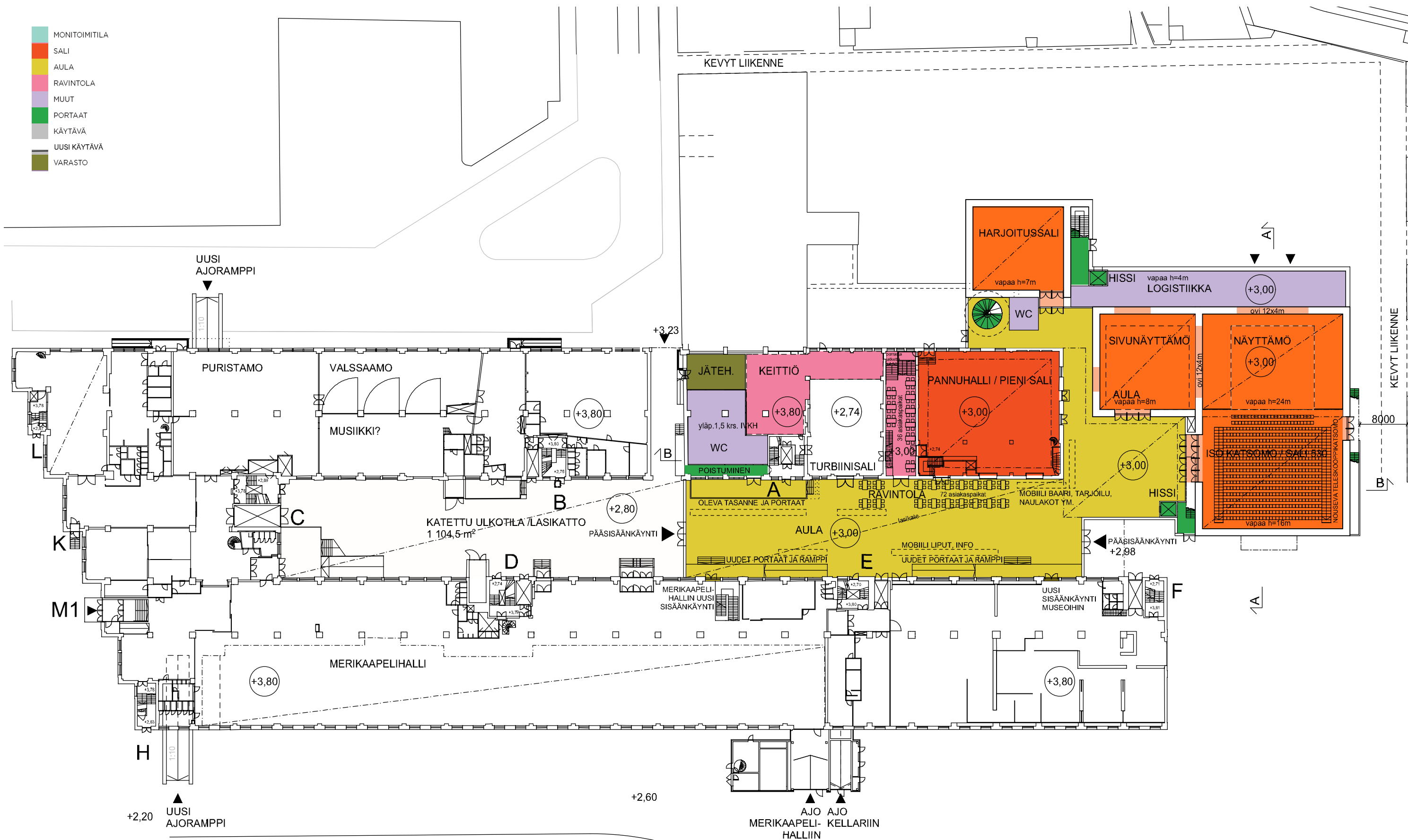


LOGISTIIKKA SIIRTYY SISÄLTÄ ULOS

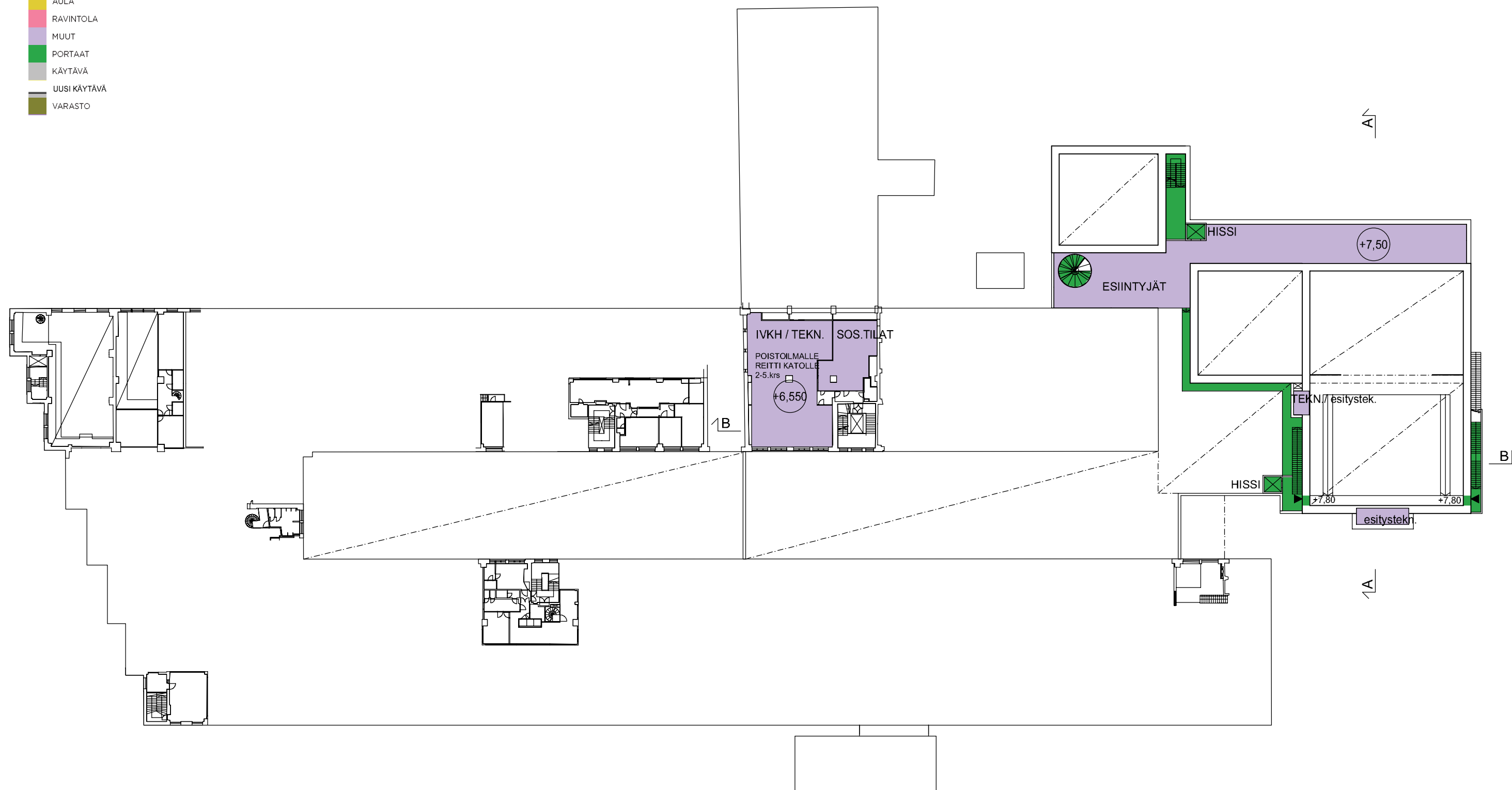
- MONITOIMITILA
- SALI
- AULA
- RAVINTOLA
- MUUT
- PORTAAT
- KÄYTÄVÄ
- UUSI KÄYTÄVÄ
- VARASTO



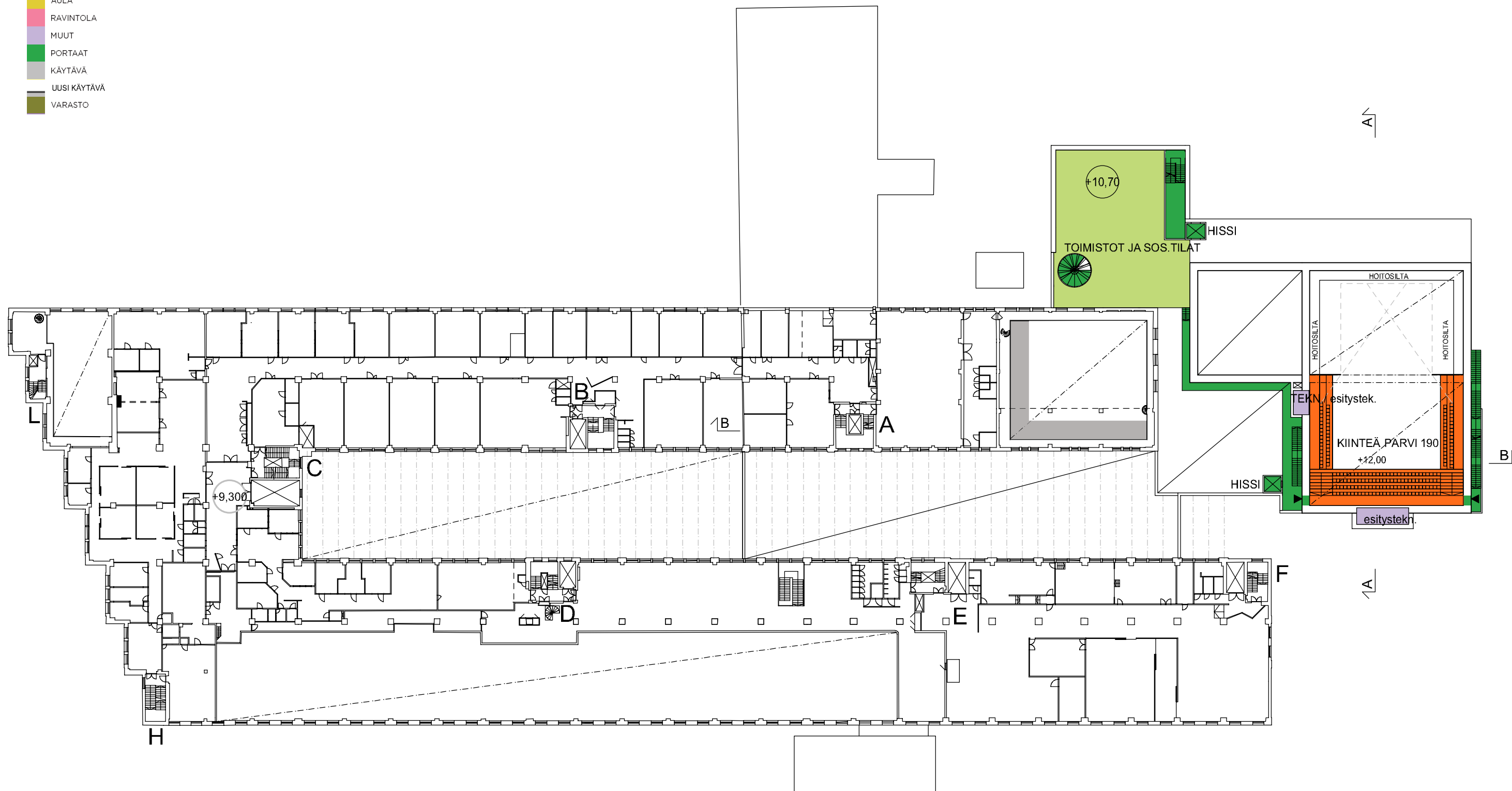
- MONITOIMITILA
- SALI
- AULA
- RAVINTOLA
- MUUT
- PORTAAT
- KÄYTÄVÄ
- UUSI KÄYTÄVÄ
- VARASTO



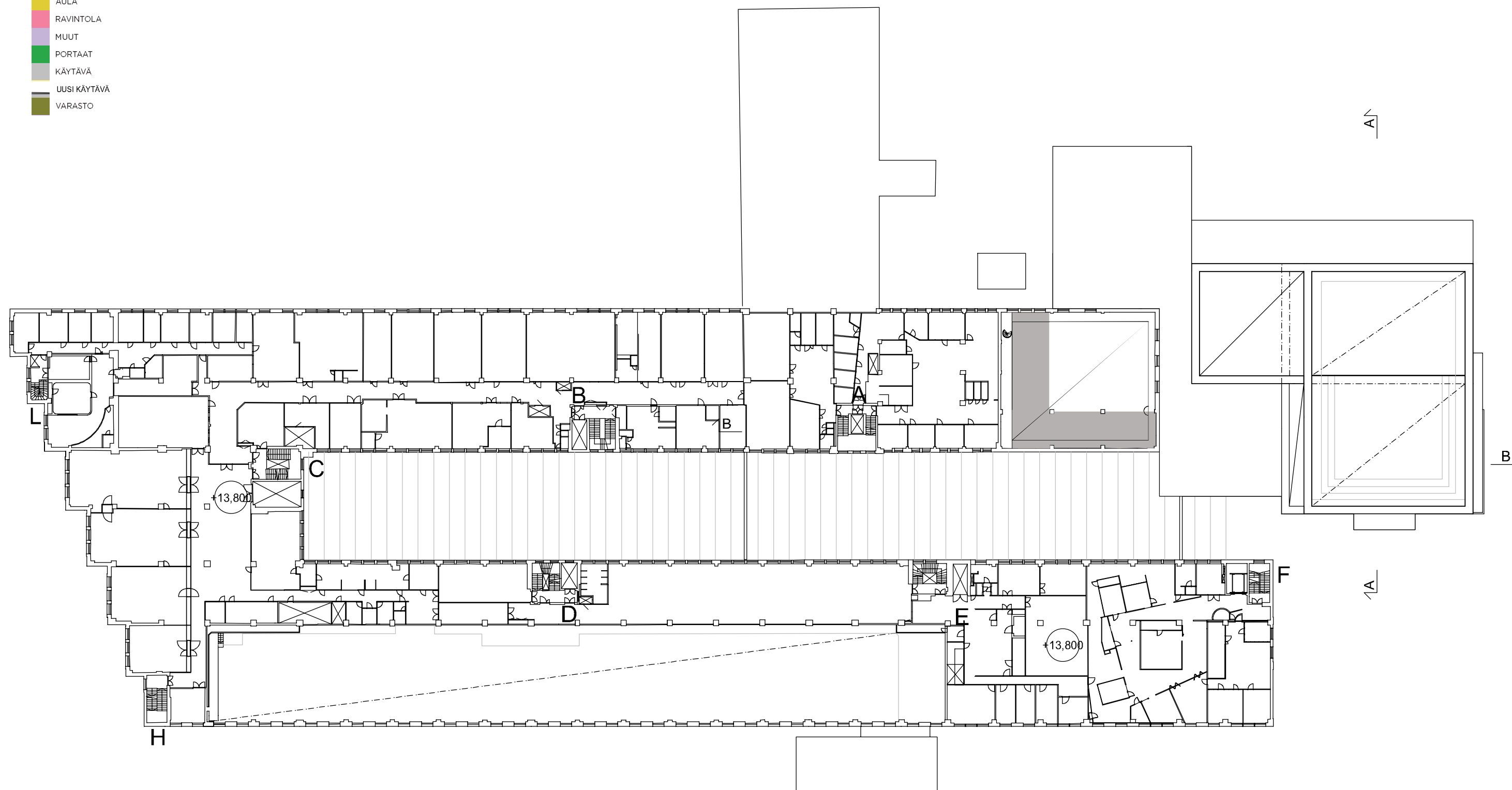
- MONITOIMITILA
- SALI
- AULA
- RAVINTOLA
- MUUT
- PORTAAT
- KÄYTÄVÄ
- UUSI KÄYTÄVÄ
- VARASTO



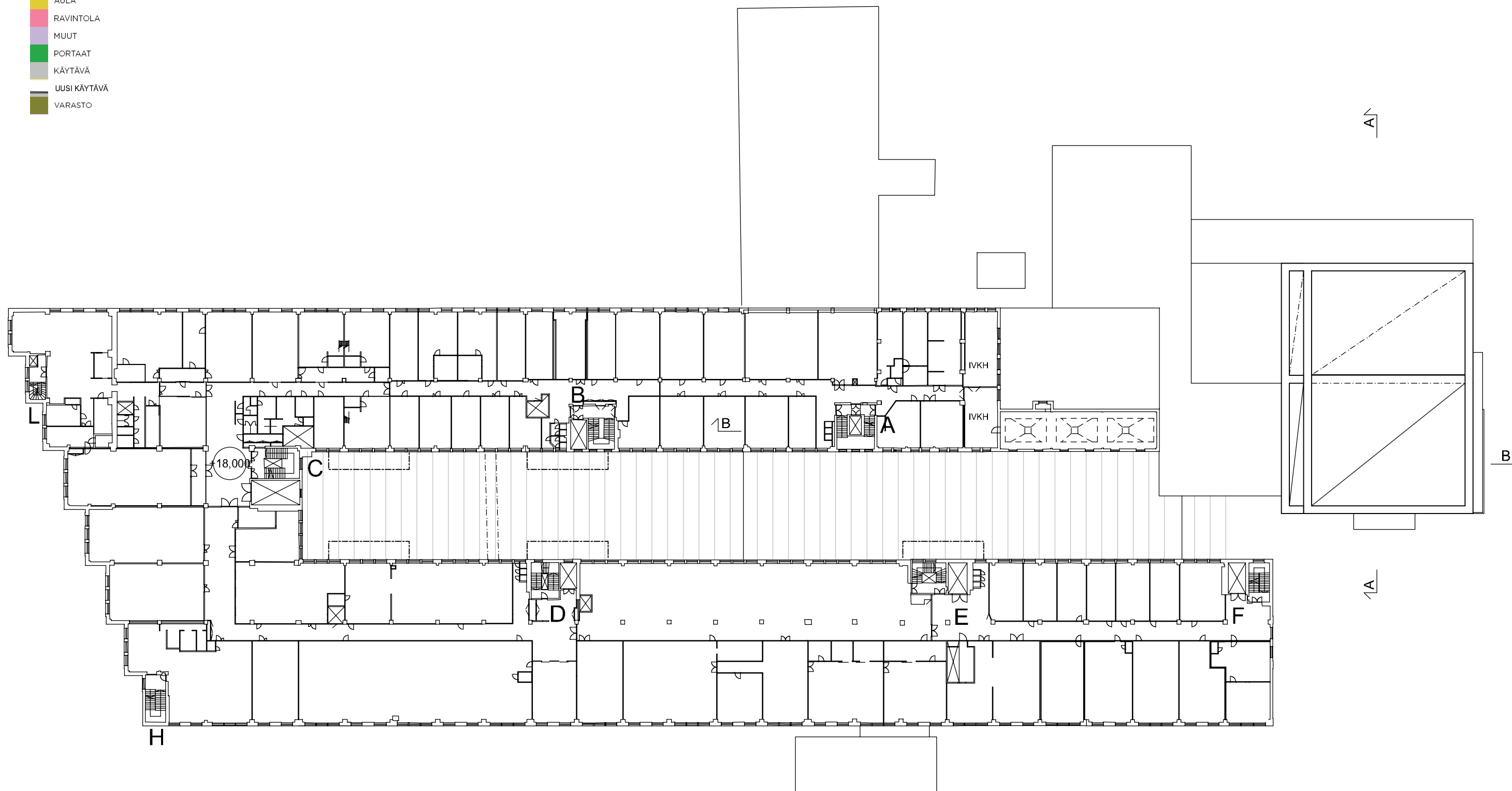
- MONITOIMITILA
- SALI
- AULA
- RAVINTOLA
- MUUT
- PORTAAT
- KÄYTÄVÄ
- UUSI KÄYTÄVÄ
- VARASTO



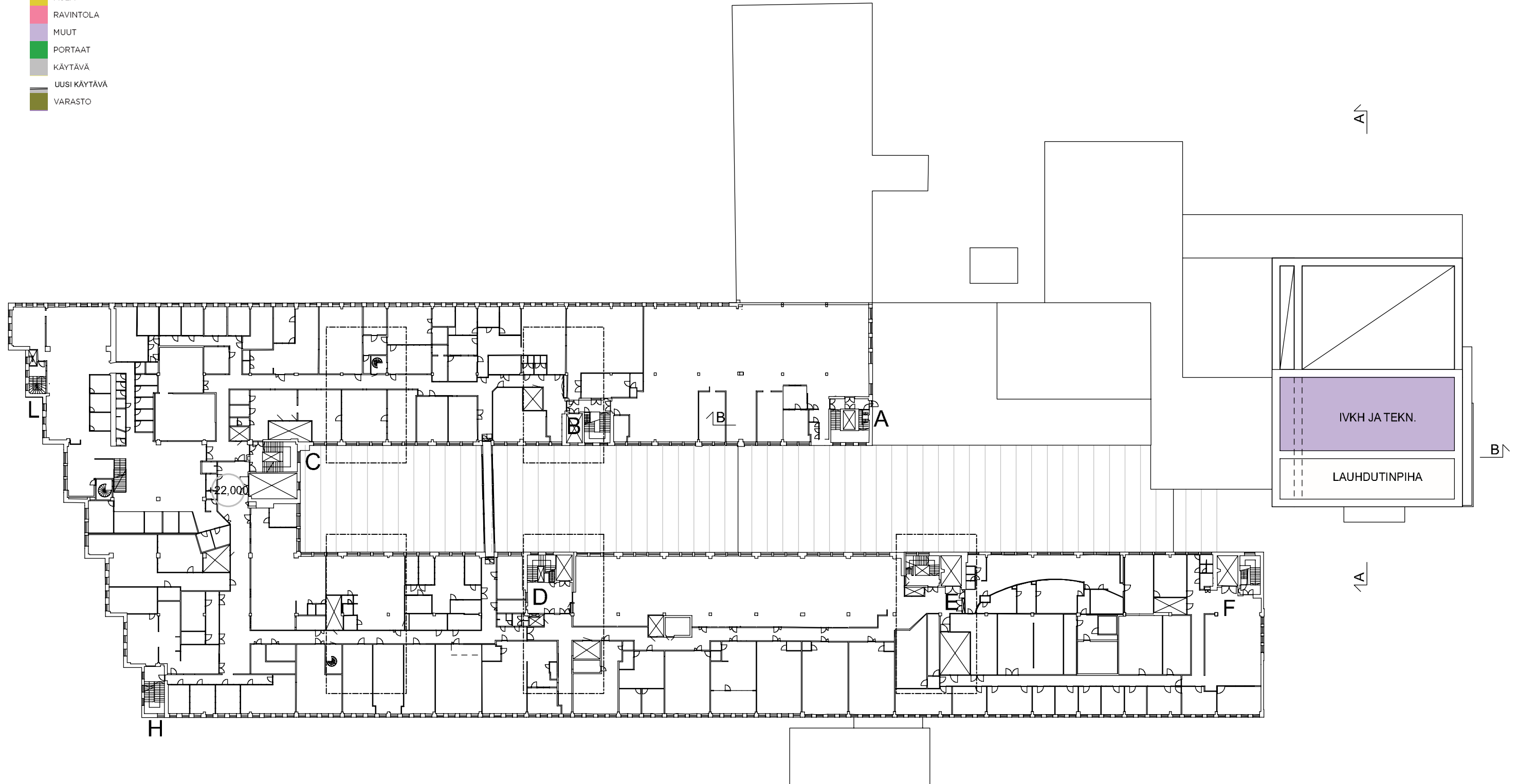
- MONITOIMITILA
- SALI
- AULA
- RAVINTOLA
- MUUT
- PORTAAT
- KÄYTÄVÄ
- UUSI KÄYTÄVÄ
- VARASTO

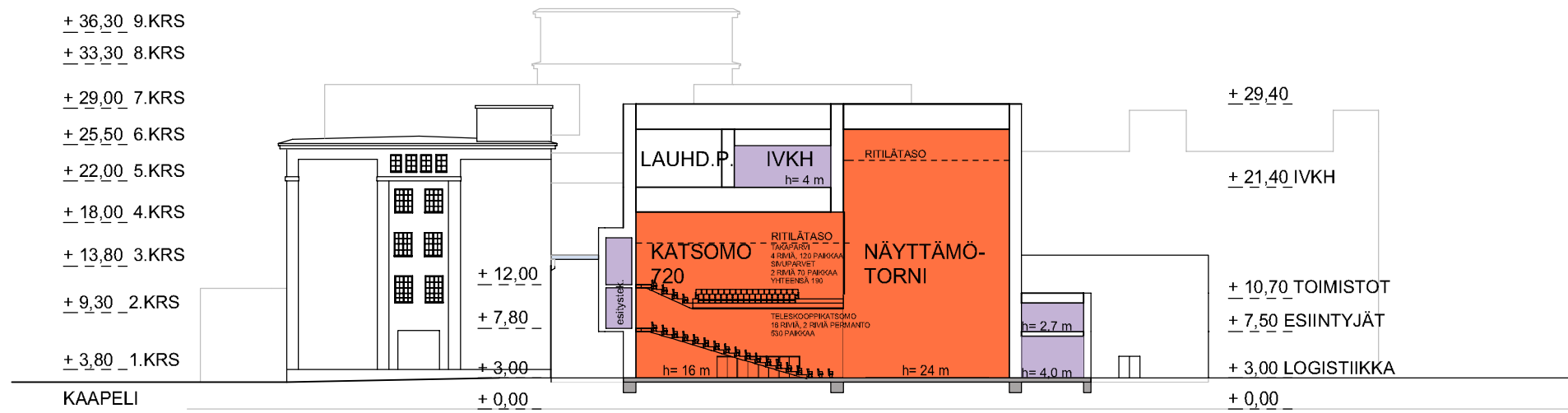


- MONITOIMITILA
- SALI
- AULA
- RAVINTOLA
- MUUT
- PORTAAT
- KÄYTÄVÄ
- UUSI KÄYTÄVÄ
- VARASTO

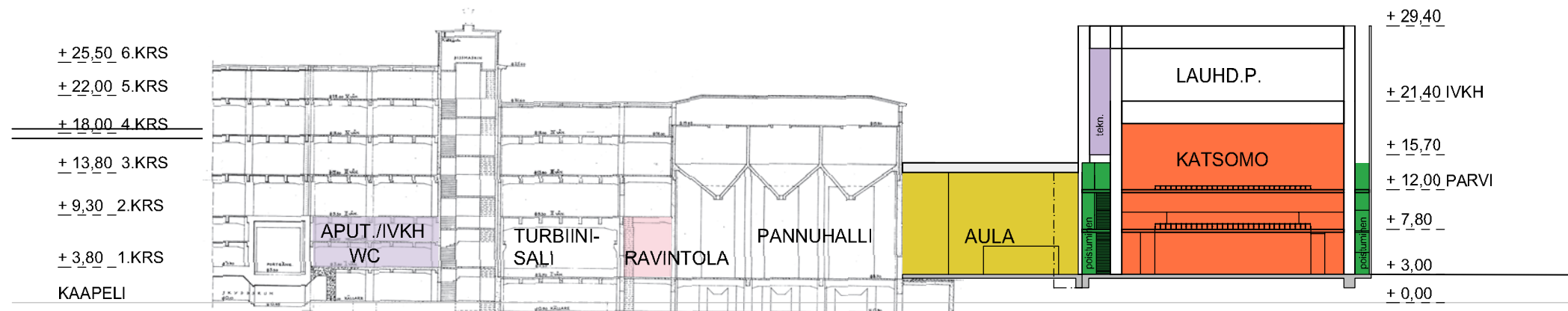


- MONITOIMITILA
- SALI
- AULA
- RAVINTOLA
- MUUT
- PORTAAT
- KÄYTÄVÄ
- UUSI KÄYTÄVÄ
- VARASTO





LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B

