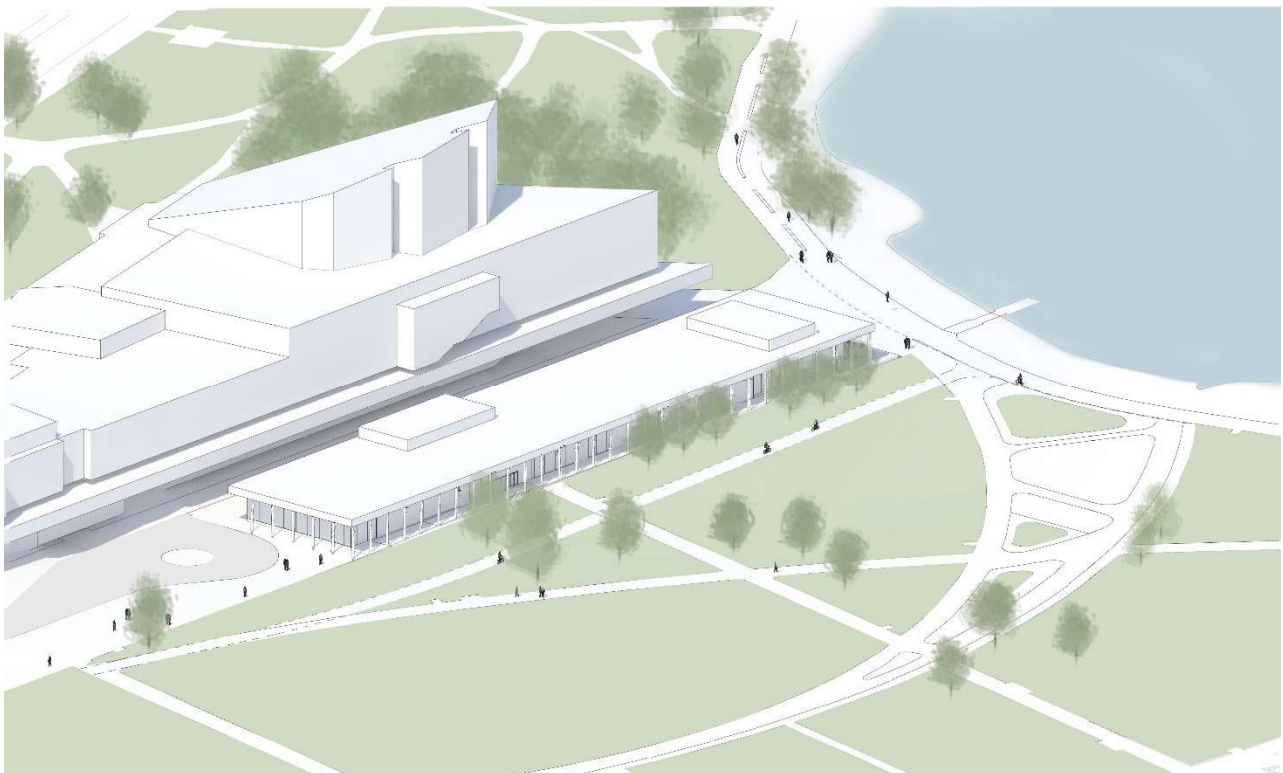


Finlandia-talon väistötila, Pikku-Finlandia

Karamzininranta 4, 00100 Helsinki



Väistötila

Hankenro 2821P610116

Sijainti





Hankesuunnitelma
20.1.2020

Finlandia-talon väistötila,
Pikku-Finlandia
Karamzininranta 4
00100 Helsinki

Yhteenvedo

Hankkeen nimi Finlandia-talon väistötila, Pikku-Finlandia				Hankenumero 2821P10116				
Osoite Karamzininranta 4				Rakennustunnus (RATU)				
Sijainti 000100 Helsinki				Kiinteistöobjekti				
Käyttäjät/toiminta Finlandia-talo Oy / tapahtumakeskus				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat				
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
Hankkeen tarpeellisuus Perusparannuksen hankkeesta johtuen Finlandia-talo Oy tarvitsee toteutuksen ajaksi väistötilat osalle asiakastoimintojensa tapahtumatiloina.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 11/2019 RI 104,4; THI 193,2)				Inv.kustannusarvio (alv 0%)				
				brm ²	htm ²	hym ²		
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	2 750	2 300	2 236	9 945 000	€			
Muutos / Korjaus / Perusparannus					€			
Yhteensä	2 750	2 300	2 236	9 945 000	€			
Investointikustannusten jakautuminen				3 616 € / brm ²				
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle								
				po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Väistötila: 01/2022 -03/2023 Markkinavuokra (2 300 htm ²)	11,26	-	11,26	25 900		310 800		
Väistötila + kongressisiipi: 04/2023 -09-12/2024 Markkinavuokra (3 980 htm ²)	9,65	-	9,65	38 400		460 800		
Toiminnan käynnistämiskustannukset: käyttäjä vastaa tapahtumatoiminnan vaatimien laitteiden ja irtokalusteiden hankinnoista sekä muutto- ja siivouskustannuksista								
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu ja rakentamisen valmistelu 02/2020 – 05/2021, rakentaminen 06/2021 – 12/2021, käyttö 01/2022 – 09-12/2024, 01/2025 alkaen purku, jonka jälkeen siirto seuraavaan käyttöön esim. koulun tai päiväkodin väistötilana								
Rahoitussuunnitelma Hankkeen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.								
Toteutus- ja hallintamuoto Väistötila toteutetaan Helsingin kaupungin omistukseen. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Väistötilan ylläpidosta vastaa Finlandia-talo Oy								
Lisätiedot Käyttäjä / Finlandia-talo Oy vastaa vastaa toimintansa vaatiman esitystekniikan varustuksen ja laitteiden järjestämisestä ja hankinnasta. Väistötilan keittiön laitekanta kootaan Finlandia-talon nykyisistä vanhoista ja ennakkoon hankittavista perusparannuksen hankkeen laitteista. Kahvila-ravintolan kalustus, laitteet ja varusteet ovat käyttäjän hankinta.								

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus
- Liite 3 Käyttäjän palvelukonseptisuunnitelma
- Liite 4 Tilaohjelma
- Liite 5 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 6 Viitesuunnitelmat
- Liite 7 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 6 Kevyen liikenteen väliaikainen järjestely Töölönlahdella
- Liite 7 Sijoituspaijan rakennettavuusselvitys
- Liite 8 Rakennejärjestelmäkuvaus
- Liite 9 Tilavaatimukset
- Liite 10 LVI-rakennustapaselostus
- Liite 11 Sähkörakennustapaselostus
- Liite 12 Keittiön viitesuunnitelma
- Liite 13 Taloudelliset vaikutukset, selvitys
- Liite 14 Aalto-yliopiston opintoprojektityhteistyön ohjelma
- Liite 15 Muistiot neuvotteluista, Kaupunkiympäristö: RAVA, ASKA, KAMU ja LIKE
- Liite 16 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Finlandia-talon väistötila, Pikku-Finlandia
Osoite:	Karamzininranta 4, 00100 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 2 Kluuvi, 9903 Hakasalmenpuisto, 0103 Karamzininranta, katuaukio
Laajuus:	2750 brm ²
Hankenumero:	2821P610116

Tämä hankesuunnitelma koskee Finlandia-talon perusparannuksen yhteydessä Töölönlahden alueelle toteutettavaa siirtokelpoista väistötilarakennusta, johon sijoitetaan osa Finlandia-talo Oy:n tapahtumatoiminnoista perusparannuksen toteutuksen ajaksi.

Väistötila toteutetaan Helsingin kaupunkiympäristön toimialan omistukseen. Käyttäjänä on kaupunkikonsernin tytäryhtiö tapahtumakeskus Finlandia-talo Oy, joka vuokraa tiloja ja tarjoaa palveluja erilaisten tilaisuuksien järjestämiseksi. Väistötilassa toimii myös ravintola, joka on Finlandia-talo Oy:n alivuokralainen. Perusparannuksen valmistumisen jälkeen, arviolta kolmen vuoden kuluttua, väistötila siirretään muualle Helsingin kaupungin väistötilakäyttöön kouluna, päiväkotina tai muuna kokoontumistilana.

Kaupunginvaltuusto on 10.4.2019 hyväksynyt Finlandia-talon perusparannuksen hankkeen 25.1.2019 päivätyn hankesuunnitelman. Väistötila on oleellinen osa hankesuunnitelmassa esitettyä perusparannuksen toteutuksen järjestelyä. Järjestely on hankkeen kustannusten, toteuttamisen ja keskeisesti sijaitsevan työmaan keston sekä käyttäjän toiminnan jatkuvuuden kannalta optimaalisin vaihtoehto arvioitaessa hankkeen kokonaisvaikutusten riskienhallintaa.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön ja Finlandia-talo Oy:n yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun ja alueidenkäytön ja -valvonnan edustajia.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Väistötilan suunniteltu sijoituspaikka on Karamzininrannan katuaukio Finlandia-talon ja Töölönlahdenpuiston välissä. Karamzininrannan pohjoisosan tasaiselle alueelle mahtuu laajuudeltaan riittävä väistötila. Karamzininrannasta on toiminnan edellyttämät yhteydet perusparannuksen ajan käytössä oleviin Finlandia-talon maanalaisiin huolto- ja lastaustiloihin sekä Töölönlahden pysäköintilaitokseen. Asiakkaiden saattoliikenne saapuu kääntöympyrään Karamzininrannan eteläosassa.

Karamzininranta on osoitettu katuaukioksi asemakaavassa 10920 vuodelta 2004, jonka tulee olla luonnonkivilaatoitin päällystetty. Nykytilassaan Karamzininranta on asfalttipintaista katu- ja torialuetta, jonka kautta kulkevat jalankulun ja pyöräilyn reitit.

Väistötilan hankesuunnittelun aikana on tutkittu useita vaihtoehtoja Karamzininrannan aukion nykyisten pyöräilyn ja jalankulun reittien väliaikaisten järjestelyiden toteuttamiseksi Töölönlahden alueella. Vaihtoehtojen tarkastelussa on arvioitu järjestelyiden sujuvuutta ja

turvallisuutta pyöräilyn, jalankulun ja Finlandia-talo Oy:n toiminnan kannalta. Ensisijaisena vaihtoehtona on päädytty esittämään ratkaisua, jossa yleinen jalankulku ohjataan väistötilan ja puiston reunan väliin jäävän kapean väylän kautta ja pyöräilylle toteutetaan erillinen reitti puiston nurmialueelle heti Karamzininrannan viereisen puurivin itäpuolelle.

Tilapäisrakennus liitetään alueen vesi- ja viemäriverkostoon, jonka liittymät ovat Karamzininrannassa/Töölönlahdenkadulla. Hulevedet johdetaan sadevesiviemäriin. Rakennus liitetään sähköverkkoon.

Autopaikat ja väestönsuojapaikat ovat Finlandia-talon ja Hakasalmen puiston alapuolisessa maanalaisessa pysäköintilaitoksessa, joka toimii myös kallioväestönsuojana.

Väliaikaiselle rakennukselle haetaan rakennuslupa 5 vuodeksi.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Finlandia-talo on Suomen kansainvälisesti tunnetuin konsertti- ja kongressitalo, joka on 50-vuotisen historiansa aikana vakiinnuttanut asemansa erilaisten tilaisuuksien ja tapahtumien järjestämipaikkana. Talossa vieraillee vuosittain yli 200 000 asiakasta ja talossa järjestetään noin 900 erilaista tapahtumaa, joista osa on kaupunkilaisille ilmaisia. Vuonna 2019 talossa järjestettiin 145 yleisötapahtumaa, jossa vieraili 65 000 asiakasta. Finlandia-talon asiakkaiden välitön rahankäyttö on vuosittain n. 47 miljoonaa euroa.

Kansainvälisten kongressien osallistujamäärät Suomessa jatkavat edelleen tasaista kasvuaan usean vuosikymmenen ajan. Kongressikaupunkina Helsinki on Suomen ylivoimainen ykkönen. Helsingin kaupunkistrategiaan perustuvassa Matkailun tiekartassa 2018-2021 linjataan panostuksesta Helsingin asemaan kansainvälisenä kongressi- ja yrityskokouskaupunkina.

Kaupunkistrategian tavoitteiden mukainen Töölönlahden alueen kehittyminen tasokkaaksi ja kansainvälisesti tunnetuksi kulttuurin ja vapaa-ajan keskittymäksi on nosteessa keskustakirjaston ja Kansalaistorin valmistumisen myötä. Pikku-Finlandia tuo positiivisen lisän alueen tapahtumatarjontaan.

Väistötilarakennus suunnitellaan siirtokelpoiseksi, jotta se voidaan purkaa ja siirtää muualle pystytettäväksi koulujen ja/tai päiväkotien väistötilaksi tai muuhun käyttöön Finlandia-talon perusparannuksen jälkeen.

Toiminnalliset, tekniset ja taloudelliset perustelut

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on toteuttaa väistötilat Finlandia-talo Oy:n toiminnoille siten, että mahdollistetaan sekä perusparannuksen toteutus tarkoituksenmukaisimmalla tavalla sekä käyttäjän toiminnan jatkuvuus.

Finlandia-talo Oy on esittänyt linjauksen perusparannuksen toteuttamisesta kahdessa vaiheessa, koska talon tulee pysyä auki joko vaiheistamalla tai väistötilan avulla yli 2,5 vuotta kestävästä peruskorjaustyömaasta aikana. Palveluliiketoiminnassa on vallitsevana käytäntönä toteuttaa peruskorjaukset ja laajennukset siten, että kohde pysyy auki korjaustöiden aikana (mm. Tampere-talo, Paasitorni) markkinoilla pysymisen takia.

Finlandia-talo Oy:n toiminnan jatkuvuuden kannalta on välttämätöntä, että käyttäjä pystyy toimimaan koko perusparannuksen ajan. Henkilöstön osaamisen, asiakassuhteiden ja uusiutumisen säilymisen vuoksi markkinoilta ei voi poistua vuosiksi. Talon sulkeminen kokonaan korjaustöiden ajaksi aiheuttaisi vakavia seurauksia Finlandia-talon osaamiselle, maineelle, myynnille ja tulokselle useaksi vuodeksi perusparannuksen aikaisen kiinniolon ja edellyttäisi jatkossa kaupungin taloudellista tukea.

Kaupunkiympäristön laatiman perusparannuksen toteutuksen vaiheistusvaihtoehtojen kustannusvaikutusten tarkastelun mukaan Finlandia-talon tilojen käytön minimoiminen työmaan aikana sekä väistötilan järjestäminen käyttäjälle on kokonaistaloudellisesti edullisin toteutustapa. Toteutus kahdessa peräkkäisessä vaiheessa siten, että käyttäjä toimisi koko ajan jossakin osassa rakennusta lisäksi perusparannushankkeen enimmäiskustannuksia (119 000 000 euroa) vähintään 12 prosentilla verrattuna väistötilaratkaisuun perustuvaan vaiheistustapaan.

Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus

Liite 3 Käyttäjän palvelukonseptisuunnitelma

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Väistötilaan sijoitetaan osa Finlandia-talo Oy:n tapahtumatoiminnan asiakastiloista perusparannuksen toteutuksen ajaksi 2/2022– 9-12/2024. Väistötila sijaitsee Finlandia-talon viereillä, mikä mahdollistaa yhteydet rakennustöiden ajan käytössä oleviin maanalaisiin huolto- ja lastaustiloihin. Keväällä 2023 valmistuvat käyttöön kongressisiiven tilat, kun korjaus- ja muutostyöt jatkuvat vielä päärakennuksessa 1,5 vuoden ajan.

Finlandia-talo Oy on laatinut Pikku Finlandia- palvelukonseptisuunnitelman väistötilalle, joka kesäaikaan terasseineen palvelee myös Töölönlahden puistossa liikkuvia ja luo uuden tukikohdan alueen kehittämiseksi. Pikku-Finlandiasta suunnitellaan tiloiltaan toiminnallisesti muuntojoustava rakennus, kongressi- ja tapahtuma-areena kaupunkilaisille ja matkailijoille.

Väistötilan sovittamista sijoituspaikkaan ja vaihtoehtoisia ratkaisuja tilajärjestelyille on kehitetty opintoprojektityhteistyössä Aalto-yliopiston arkkitehtuurin laitoksen opiskelijoiden ja opettajien kanssa syksyllä 2019.

Väistötilan kokonaislaajuus on noin 2750 brm² ja sisältää vajaan neljäsosan Finlandia-talon nykyisistä tapahtumataloista. Väistötilaan sijoitetaan kokous- ja näyttelytiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä valmistuskeittiö ja muut välttämättömät tekniset tilat. Finlandia-talon olemassaolevat maanalaiset huolto-, lastaus-, varasto- ja sosiaalitalat palvelevat tukitiloina perusparannuksen aikana.

Väistökeittiö palvelee myös kongressisiiven asiakkaita alkaen kevästä 2023, jolloin päärakennus on vielä 1,5 vuotta työmaana.

Kesäaikaan Pikku-Finlandia muuntuu kaupunkilaisia palvevaksi terassi- ja ravintola-kahvilaksi, jossa on myös näyttelytoimintaa ja muotoilutuotteiden myyntiä. Puiston käyttäjiä ja matkailijoita palvelemaan kokonaisuuteen liittyy Töölönlahden pieni hiekkaranta- ja laiturialue. Viereiseen puistoon toteutetaan tapahtumia yhteistyössä kaupungin, puisto- ja liikuntapalveluyritysten, kumppanien ja tapahtumatuottajien kanssa. Tavoitteena on kehittää

kutsuvan terassialueen myötä Töölönlahden puistoa urbaanina juhla- ja festivaalialueena vahvistaen Finlandia-talon ja Helsingin vetovoimaisuutta. Väistötila tulee tarjoamaan tiloja kongressikäytön ohella sesonkien ulkopuolella ja kesäaikaan erilaisille kaupunkilaisille suunnatuille toiminnoille.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 2 750 brm², 2 300 htm², 2 236 hym², 2 430 kem²

Laatutaso

Pikku-Finlandiasta suunnitellaan tilankäytöltään tehokas rakennus, jonka monikäyttöiset tilat muuntuvat eriluonteisten ja –kokoisten tapahtumien tarpeisiin. Väistötilan tilamitoituksessa ja järjestelmävalmiuksissa huomioidaan monipuolisen tapahtumakäytön vaatimukset.

Kiertotalous ja muuntojoustavuus huomioidaan väistötilan rakenne- ja teknisten järjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa niin, että puurakenteiset tila- ja rakennusosat-/elementit ovat ensimmäisen käytön päättyessä purettavissa ehjänä, siirrettävissä ja pystytettävissä helposti muualle sekä muokattavissa uudelleenkäytön vaatimukseen esimerkiksi koulun tai päiväkodin väistötilana tai muuna kokoontumisrakennuksena.

Hankkeessa tavoitellaan kestäväää ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varustusten tulee olla kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia, uudelleen käytettävissä olevia ja/tai kierrätettäviä.

- Liite 4 Tilaohjelma*
Liite 5 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 6 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennuksen tapahtumakäyttö huomioidaan sähkö- ja esitysteknisten järjestelmien kaapelointijärjestelmissä ja liityntäpisteissä. Käyttäjät järjestää ja/tai hankkii toimintansa vaatimat esitystekniset laitteet ja varusteet.

Väistötila sijaitsee kaupunkuvallisesti keskeisellä paikalla, mikä huomioidaan rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa. Väistötilan viereisen puistoalueen puuston säilyminen huomioidaan.

Sijointupaikka on nykyinen katuaukio ja sen kautta kulkee suosittu kevyen liikenteen väylä. Väistötilan sijoittamisesta aiheutuvat kevyen liikenteen väliaikaiset järjestelyt Töölönlahdenpuiston alueella suunnitellaan siten, että kaupunkilaisten liikkuminen alueella on turvallista, sujuvaa ja viihtyisää.

Väistötila sijoittuu perusparannuksen työmaan viereen, jonka mahdolliset äänihäiriöt huomioidaan rakenteissa ja teknisissä asennuksissa. Työmaan puoleisen julkisivun ulkoseinän ääneneristysvaatimus liikennemelua vastaan on 40 dB.

Väistötilan rakenneratkaisuissa ja -järjestelmissä huomioidaan rakennuksen siirtokelpoisuus ja muokattavuus jatkokäytön vaatimukseen kouluna ja/tai päiväkotina tai muuna kokoontumisrakennuksena.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ympäristöohjaus

Hankkeen ympäristötavoitteissa noudatetaan erityisesti seuraavia Helsingin kaupungin elinkaariohjausmallin mukaisia tarvoitteita:

2. Elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta
 - puurakentaminen
4. Resurssiviisaus ja ympäristö
 - muuntojoustavuus ja kierrätettävyys hankkeen rakenteissa ja materiaaleissa
5. Kiertotalous
 - kehitetään uudelleenkäytettävän rakennuksen suunnittelua ja toteutusta

Hankkeessa tullaan noudattamaan Helsingin kaupungin talonrakennushankkeen ympäristöasiakirjaa ja sen mukaista työmaan ympäristösuunnitelmaa ja sen seuranta- ja raportointia.

Energiatehokkuustavoite

Hankkeen E-lukutavoite 155 kWh/m²a.

Nykyiset aurinkoenergian keräimet siirretään Finlandia-talon katolta väistötilan käyttöön

Jätehuolto

Väistötilan käytössä ovat Finlandia-talon nykyiset jätehuollon tilat, jotka sijaitsevat perusparannuksen ulkopuolelle jäävissä maanalaisissa huolto- ja lastaustiloissa, missä on tilat jätteiden tehokkaaseen yhdyskuntajätteiden ja vaarallisten jätteiden lajitteluun. Tunnelikerroksessa huoltohissin läheisyydessä on puristimet ja kaksi jätehuonetta jätteiden keräilyä ja lajittelua varten sekä erillinen jäähdytetty jätehuone ravintolatoiminnan tarpeisiin.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Perusparannuksen hankesuunnitteluvaiheessa on päädytty toteuttamaan hanke siten, että Finlandia-talon rakennus on aluksi noin 1,5 vuoden kokonaan työmaa-alueena, jonka jälkeen Finlandia-talon kongressisiipi otetaan käyttöön, ja osalle Finlandia-talo Oy:n toiminnoista järjestetään väistötila. Tähän ratkaisuun on päädytty, kun on arvioitu eri vaihtoehtojen vaikutusta hankkeen kustannuksiin, toteuttamiseen ja Finlandia-talo Oy:n toimintaan liittyviin riskeihin sekä työmaan kestoon keskeisellä sijainnilla Töölönlahdella.

Finlandia-talon käyttöön, asiakkuuksiin, henkilöstöön ja Helsingin maineeseen liittyvät riskit

- Toiminnan katkokset: kilpailuilta markkinoilta ei voi poistua vuosiksi ilman vakavia seurauksia liiketoiminnalle, vaan toiminnan on jatkuttava myös peruskorjauksen aikana. Helsingin asema kansainvälisillä kongressimarkkinoilla vahingoittuisi, jos talo suljettaisiin. → Riski ehkäistään vaiheistamalla peruskorjaus. Hankesuunnitelman mukaan Finlandia-talo palvelee asiakkaita väistötilassa yhteensä 3 vuotta ja 1,5 vuotta korjauksen alkamisen jälkeen kongressisiipi avataan asiakkaille.
- Henkilöstön osaamisen menettäminen: Finlandia-talo Oy:n henkilöstöllä ja sen yhteistyökumppanien henkilöstöllä on sellaista tapahtumaosaamista, jonka menettäminen toimintakatkoksen vuoksi heikentäisi Finlandia-talo Oy:n toimintamahdollisuuksia pitkäaikaisesti. Finlandia-talo Oy kumppaneineen työllistää vuosittain n. 100 henkeä.

→ Riski ehkäistään toteuttamalla väistötila Pikku Finlandia, jonka aikana voidaan tarjota työtä omalle ja kumppanihenkilöstölle ja turvata Finlandia-talon toiminnan jatkuvuus. Väistötila (Pikku Finlandia) mahdollistaa Finlandia-talon nykyasiakkaiden palvelun ja houkuttelee uusia käyttäjiä kehittyvällä Töölönlahden alueella

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

- Talon sulkemisen taloudelliset vaikutuksien on arvioitu heijastuvan liikevaihtoon ja tulokseen viiden vuoden ajan perusparannuksen jälkeen. Tämä merkitsisi liikevaihdon ja tuloksen häiriintymistä yhteensä noin 8 vuoden ajan. Taloudellisesti liikevaihdon menetys on arvioitu olevan noin 56 miljoonaa euroa ja liiketuloksen menetyksestä 13 miljoonaa euroa. Finlandia-ravintolan ja muiden kumppaneiden suorat liikevaihdon menetykset olisivat arvion mukaan 40 miljoonaa euroa ja tämän lisäksi mittavia välillisiä talous- ja henkilöstövaikutuksia.
- Tutkimuksen mukaan Finlandia-talon asiakkaiden rahankäyttö pääkaupunkiseudulla oli vuonna 2018 47 milj. €. Vuonna 2019 kansainvälisten asiakkaiden lukumäärä kasvoi kolminkertaiseksi, tämä tarkoitti vuoden 2019 taloudelliseen vaikuttavuuteen 25%:n lisäystä. Mikäli Finlandia-talon kauppa jäisi toteutumatta Helsinkiin, viidessä vuodessa taloudellinen menetys olisi merkittävä.
- Mikäli toimintaan tulee katko tai toimintaan tulee häiriö useammaksi vuodeksi, on arvioitu, että Finlandia-talo Oy tarvitsisi omistajalta(kaupungilta) tukea toiminnan takaamiseksi remontin jälkeen seuraaville 5 vuodelle noin 10 milj. euroa. Riski voi realisoitua, myös jos perusparannus ei toteudu aikataulussa

Hankkeen riskit

- Väistötila toimii perusparannuksen työmaan vierellä. Tämä huomioidaan väistötilan sijoituksessa ja suunnittelussa sekä ympäristön järjestelyissä.
- Väistötila on osa perusparannuksen aikataulun riskienhallintaa

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 mukaisia tavoitteita:

2. Kestävän kasvun turvaaminen

- Kansainvälinen, elävä ja kiehtova tapahtumien Helsinki
 - Panostaa asemaansa kansainvälisenä kongressikaupunkina
 - Luo edellytyksiä mielenkiintoisten kohteiden ja tapahtumien synnylle
 - Edistää vetovoimaisia ideoita
 - Uusiutuu ketterästi vireän kaupunkielämän ylläpitämisessä
 - Tavoittelee uusia omaleimaisia vierailukohteita
 - Panostaa Töölönlahden kehittämiseen, jossa alueesta tehdään tasokas ja kansainvälisesti tunnettu kulttuurin ja vapaa-ajan keskittymä

3. Ilmastovastuu

- Kiertotalous
- Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman kohdan 89 mukaan kaupunki lisää puurakentamista omissa hankkeissaan

4. Vastuullinen taloudenpito hyvinvoivan kaupungin perusta

- Harjoittaa vastuullista henkilöstöpolitiikkaa

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 11/2019 RI = 104,4; THI = 193,2 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 9 945 000 € (3 616 €/brm²).

Hankkeen rakentamiskustannuksiin sisältyvät väistötilan purku ja siirto sekä sijoituspaikan kuntoon saattaminen ilman päällystetöitä, jotka tehdään perusparannuksen jälkeen alkavassa katurakennushankkeessa. Rakentamiskustannuksia lisääviä tekijöitä ovat toteutus puurakenteisena, tapahtumakäytön edellyttämä tavanomaista suurempi kerroskorkeus, muuntojoustavat siirtoseinäratkaisut ja väliaikaiset kevyen liikenteen järjestelyt Töölönlahden puistossa.

Hankkeen rakentamiskustannuksia pyritään hallitsemaan kehittämällä toteutuksen hankintamenettelyissä tehokkaita ja taloudellisia toteutustapoja yhteistyössä valittavan toimittajan, urakoitsijan tai projektinjohtourakoitsijan kanssa.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Perusparannuksen työmaa-ajalla vuokra väistötilalle ja kongressisiivelle, joka valmistuu käyttöön 1,5 vuoden kuluessa aloituksesta, määritetään markkinaehtoisesti. Vuokran määrittystä varten on pyydetty vuokratasolausunto ulkopuoliselta arvioitsijalta.

Vuokra muodostuu markkinavuokrasta (pääomavuokra) ja liikevaihtosidonnaisesta lisäosasta. Mikäli vuokralaisen kokonaisliikevaihto ylittää markkinavuokra-arviossa käytetyn liikevaihdon, maksetaan ylittävältä osuudelta kohtuulliseksi arvioitu prosenttiosuus vuokran lisäosana.

Väistötilan markkinavuokra(pääomavuokra) työmaa-ajalla 01/2022 – 03/2023 on arviolta noin 11,26 €/ htm²/kk, yhteensä 25 900 €/kk ja noin 310 800 €/v. Neliövuokran perusteena on 2 300 htm². Liikevaihtoon perustuva lisäosa olisi 4,5 milj. euroa (alv 0%) ylittävästä kokonaisliikevaihdosta 12%.

Väistötilan ja kongressisiiven yhteinen markkinavuokra(pääomavuokra) työmaa-ajalla 04/2023 – 09(12) /2024 on arviolta noin 9,65 €/ htm²/kk, yhteensä 38 400 €/kk ja noin 460 800 €/v. Neliövuokran perusteena on 3 980 htm². Liikevaihtoon perustuva lisäosa olisi 6,5 milj. euroa (alv 0%) ylittävästä kokonaisliikevaihdosta 12%.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Finlandia-talo Oy.

Finlandia-talo Oy vastaa väistötiloihin siirtymisen ja vaiheistuksen aiheuttamista muuttokustannuksista sekä tapahtumatoiminnan laite- ja irtokalustehankinnoista.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on alustavasti seuraava:

- 09/2019 - 01/2020, kehitysvaihe Aalto-yliopiston kanssa ja hankesuunnittelu
- 02/2020 - 05/2021, toteutussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu

- 06 - 12/2021, rakentaminen
- 01/2022, väistötila valmis
- 02/2022, väistötilan käyttö ja perusparannus alkaa
- 05/2023, kongressisiipi käyttöön
- 09-12/2024, perusparannus valmistuu ja väistötilan käyttö päättyy
- 01/2025 - , väistötilan purku ja siirto uuteen sijoituspaikkaan

Liite 7 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 9 945 000 milj. euron rahoitustarve oteaan huomioon seuraavassa investointiohjelmassa.

13 Väistötilat

Hankkeelle ei tarvita väistötiloja.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennus toteutetaan Helsingin kaupungin, kaupunkiympäristön toimialan omistukseen. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Väistötilan ylläpidosta vastaa Finlandia-talo Oy.

15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Finlandia-talon väistötila toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 750 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonnalisäverottomana on 9 945 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa.