



§ 7

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Finlandia-talon väistötilan hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2019-013279 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti esittää kaupunginhallitukselle Finlandia-talon väistötilan 20.1.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 750 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 945 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti käsitellä kuudennen esityksen kokouksen kolmantena asiana.

Asian aikana kuultavana oli Finlandia-talo Oy:n toimitusjohtaja Johanna Tolonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, vs. rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Finlandia-talon väistötila_hankesuunnitelma 20.1.2020
- 2 Finlandia-talon väistötila_Liitteet 1 - 7



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Eesitysehdotus

Eesitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Finlandia-talon perusparannuksen toteutuksen ajaksi on osalle Finlandia-talo Oy:n tapahtumatoimintoja suunniteltu väistötila Finlandia-talon viereen Karamzininrannan katuaukiolle Töölönlahden puolella. Väistötila on käytössä kolme vuotta perusparannuksen toteutuksen ajan ja siirretään sen jälkeen muualle Helsingissä käytettäväksi esimerkiksi kouluna, päiväkotina tai muuna kokoontumistilana noin 20 vuoden ajan. Väistötilassa, jonka tapahtumatilojen laajuus on vajaa neljäsosa nykyisistä, käyttäjä voi toimia keskeytyksettä työmaan ajan kapasiteetilla, minkä asiakastoiminnan jatkuvuus vähintään edellyttää.

Perusparannuksen hankesuunnitelman mukaan hanke toteutetaan siten, että Finlandia-talon rakennus on aluksi kokonaan työmaa-alueena noin 1,5 vuoden ajan, jonka jälkeen kongressisiipi otetaan käyttöön, ja että käyttäjän toiminnalle järjestetään väistötila. Järjestely on hankkeen kustannusten, toteuttamisen ja keskeisesti sijaitsevan työmaan keston kannalta optimaalisin vaihtoehto arvioituna hankkeen kokonaisvaikutusten riskienhallinnan näkökulmasta.

Väistötila, Pikku-Finlandia, toteutetaan siirtokelpoisena monikäyttöisenä puurakennuksena. Väistötila suunnitellaan tilankäytöltään tehokkaaksi ja muuntojoustavaksi sekä huomioiden tapahtumakäytön toiminnalliset ja tekniset vaatimukset. Väistötilan suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan keskeinen sijainti puistoympäristössä ja kaupunkikuvassa.

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.

Esittelijän perustelut

Finlandia-talon perusparannus

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.4.2019 Finlandia-talon perusparannuksen 25.1.2019 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman.



Perusparannuksen työmaan ajalle 2022 - 2024 toteutetaan osalle Finlandia-talo Oy:n tapahtumatoiminnoista väistötila. Väistötilan tulee sijaita Finlandia-talon vierellä, jotta voidaan järjestää sujuvat yhteydet kallioluolastossa sijaitseviin Finlandia-talon lastaus-, huolto- varasto- ja sosiaalityöihin sekä alueelliseen pysäköintilaitokseen, jotka ovat käytössä koko perusparannuksen ajan.

Finlandia-talo Oy, käyttäjä ja toiminta

Finlandia-talo Oy on tapahtumakeskus, joka vuokraa tiloja ja tarjoaa palveluja kongressien ja erilaisten tilaisuuksien järjestämiseksi. Finlandia-talossa vierailee vuosittain yli 200 000 asiakasta ja järjestetään noin 900 erilaista tapahtumaa. Kongressimatkailulla on Helsingille huomattava taloudellinen tulo- ja työllisyysvaikutus.

Hankkeen tarpeellisuus

Finlandia-talo Oy:n toiminnan jatkuvuus edellyttää toimimista koko perusparannuksen ajan 2022 - 2024. Kilpailuilta markkinoilta ei voi poistua vuosiksi ilman vakavia seurauksia liiketoiminnalle. Henkilöstön osaamisen, asiakassuhteiden ja uusiutumisen ylläpitäminen korjauksen ajan on välttämätöntä.

Perusparannuksen purku-, laajennus- ja korjaustöiden tehokas toteutus edellyttää käyttäjän toiminnan siirtymistä pois kiinteistöstä raskaimpien työvaiheiden ajaksi. Perusparannuksen hankkeen toteutuksen aikataulu ja rakentamiskustannukset pohjautuvat järjestelyyn, jossa käyttäjä siirtyy väistötilaan ja Finlandia-talo on kokonaan 1,5 vuoden ajan työmaa-alueena, jonka jälkeen kongressisiipi valmistuu käytettäväksi ja korjaustyöt jatkuvat edelleen päärakennuksessa 1,5 vuotta. Jos perusparannus toteutettaisiin peräkkäisissä vaiheissa siten, että käyttäjä toimisi koko työmaa-ajan jossakin osassa päärakennusta tai kongressisiipeä, pitenisä toteutusaika 1,5 vuodella ja kustannukset lisääntyisivät vähintään 12 prosentilla.

Finlandia-talon väistötilan hankesuunnitelma

Väistötilaan sijoitetaan Finlandia-talo Oy:n asiakastoimintaa varten monikäyttöiset kokoussalit, kahvilaravintola ja valmistuskeittiö sekä tarpeelliset tuki- ja tekniset tilat. Tapahtumatilojen laajuuden määrityksen lähtökohtana on asiakastoiminnan jatkuvuuden edellyttämä vähimmäisvolyymi työmaa-ajalla.

Finlandia-talo Oy on laatinut toiminnalleen väistötilassa Pikku Finlandia-palvelukonseptisuunnitelman, jonka tavoitteena on tarjota monipuolisesti tilaisuuksia ja palveluita niin kokous- ja tapahtuma-asiakkaille



kuin matkailijoille ja kaupunkilaisille. Kesäaikana Pikku-Finlandia terasseineen palvelee Töölönlahden puistossa liikkuvia ja toimii tukikohtana vapaa-ajan tapahtumille puistossa.

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. Materiaalien tulee olla uudelleenkäytettävissä olevia ja/tai kierrätettäviä

Väistötilan hankesuunnittelun aikana on tutkittu useita vaihtoehtoja Karamzininrannan aukion nykyisten pyöräilyn ja jalankulun reittien välikaisten järjestelyiden toteuttamiseksi Töölönlahden alueella. Vaihtoehtojen tarkastelussa on arvioitu järjestelyiden sujuvuutta ja turvallisuutta pyöräilyn, jalankulun ja Finlandia-talo Oy:n toiminnan kannalta. Ensimmäisenä 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.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Pikku-Finlandia-hankkeessa toteutetaan strategiaohjelman mukaisia tavoitteita 2 ”Kansainvälinen elävä ja kiehtova tapahtumien kaupunki” ja 3 ”Ilmastovastuu”.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 2 750 brm², 2 300 htm², 2 236 hym².

Rakentamiskustannukset

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

Hankkeen rakentamiskustannuksiin sisältyvät väistötilan purku ja siirto sekä sijoituspaikan kuntoon saattaminen ilman päällystetöitä, jotka tehdään perusrakennuksen 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 projektinjohdourakoitsijan kanssa.

Tilakustannus käyttäjälle

Perusparannuksen työmaa-ajalla vuokra väistötilalle ja myös kongressisiivelle, joka valmistuu käyttöön 1,5 vuoden kuluessa aloituksesta, määritetään markkinaehtoisesti. Vuokran määrittämistä varten on pyydetty vuokrasolausunto 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 11,26 euroa/htm²/kk, yhteensä 25 900 euroa/kk ja noin 310 800 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 2 300 htm². Liikevaihtoon perustuva lisäosa olisi 4,5 miljoonaa euroa (alv. 0 %) ylittävästä kokonaisliikevaihdosta 12 %.

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

Hankkeen rahoitus

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 9 945 000 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamisohjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

- 02/2020 - 05/2021, toteutussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu
- 06 - 12/2021, rakentaminen



23.01.2020

- 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.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, vs. rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Finlandia-talon väistötila_hankesuunnitelma 20.1.2020
- 2 Finlandia-talon väistötila_Liitteet 1 - 7

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Rakennukset ja yleiset alueet