



02.03.2020

Asia/18

§ 155

Finlandia-talon väistötilaa koskeva hankesuunnitelma

HEL 2019-013279 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Finlandia-talon väistötilan 20.1.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 750 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 945 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Finlandia-talo Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös 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 se on tarkoitus siirtää sen jälkeen muualle Helsingissä käytettäväksi esimerkiksi kouluna, päiväkotina tai muuna kokoontumistilana tarvittavana väistötilana. Väistötilan tapahtumatilojen laajuus on vajaa neljäsosa nykyisistä.



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

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

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

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat liitteenä 2.

Esittelijän perustelut

Finlandia-talon perusparannus

[Kaupunginvaltuusto on 10.4.2019, 121 § hyväksynyt](#) Finlandia-talon perusparannusta koskevan, 25.1.2019 päivätyn hankesuunnitelman.

Päätöksen mukaan Finlandia-talon asiakastoiminta on tarkoitus siirtää väistötiloihin perusparannuksen toteutuksen ajaksi. Väistötilojen tilapäinen rakennus on suunniteltu sijoitettavaksi ajalle 2/2022–12/2024 Töölönlahden puolelle Finlandia-talon viereen Karamzininrannan asfalttipintaiselle katualueelle, josta on yhteydet rakennustöiden ajan käytössä oleviin maanalaisiin huolto- ja lastaustiloihin. Väliaikaiset järjestelyt Töölönlahden puistossa suunnitellaan huomioiden turvallisuus, sujuvuus ja viihtyvyys alueella. Finlandia-talo Oy ja sen kumppanit palvelevat asiakkaita keskeytyksettä ensin alkuun väistötilassa ja vuoden korjauksen jälkeen myös avautuvassa kongressisiivessä.

Finlandia-talo Oy

Finlandia-talon käyttäjänä on kaupungin tytäryhtiö Finlandia-talo Oy. 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 siellä järjeste-



tään noin 900 erilaista tapahtumaa. Kongressimatkailulla on Helsingille huomattava taloudellinen tulo- ja työllisyysvaikutus.

Hankkeen tarpeellisuus

Kaupungilla on jatkuva tarve väistö- ja lisätiloille johtuen muun muassa lukuisista päiväkotien ja koulujen perusparannuksista, laajennustöistä ja korvaavista uudisrakennuksista sekä kaupungin väestönlisäyksen myötä kasvavasta koulu- ja päiväkotipaikkatarpeesta. Hanke on kaupungin kiertotalouden ja puurakentamisen kehityshanke, jossa pilotoidaan siirrettävän monikäyttöisen rakennuksen suunnittelua ja toteutusta. Rakennuksen elinkaari on pitkä. Väistötila toimii ensin Pikku-Finlandiana 3 vuotta, minkä jälkeen se siirretään muualle Helsinkiin ja muokataan käytettäväksi esimerkiksi kouluna, päiväkotina tai muuna tarvittavana lisätilana noin 20 vuoden ajan.

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 noin vuoden ajan työmaa-alueena. Sen jälkeen kongressisiipi valmistuu käytettäväksi ja korjaustyöt jatkuvat edelleen päärakennuksessa. Jos perusparannus toteutettaisiin peräkkäisissä vaiheissa siten, että käyttäjä toimisi koko työmaa-ajan jossakin osassa päärakennusta tai kongressisiipeä ilman väistötiloja, 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 määrittämisen 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 erikokoisten 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 uudelleenikäytön vaatimukseen esimerkiksi koulun tai päiväkodin väistötilana tai muuna kokoontumisrakennuksena. Materiaalien tulee olla uudelleenikäytettävissä olevia ja/tai kierrätettäviä.

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. Ensimmäisenä vaihtoehtona päädyttiin 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.

Kaupunkistrategian toteuttaminen hankkeessa

Pikku-Finlandia hanke toteuttaa kaupunkistrategian mukaisia tavoitteita olla kansainvälinen elävä ja kiehtova tapahtumien kaupunki sekä ilmastovastuuta.

Hankkeen laajuus

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

Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 9 945 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa. Hanke kuuluu talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan ja sen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon valmisteltaessa seuraavaa talousarvioehdotusta.

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 sekä väliaikaiset kevyen liikenteen järjestelyt Töölönlahden puistossa.

Hankkeen rakentamiskustannuksia pyritään hallitsemaan kehittämällä toteutuksen hankintamenettelyissä tehokkaita ja taloudellisia toteutus-



tapoja yhteistyössä valittavan toimittajan, urakoitsijan tai projektinjoh-
tourakoitsijan kanssa.

Tilakustannus käyttäjälle

Perusparannuksen työmaa-ajalla vuokra väistötilalle ja kongressisiivel-
le, joka valmistuu käyttöön noin vuoden kuluessa työmaan aloituksesta,
määritetään markkinaehtoisesti. Vuokran määrittämistä varten on pyydetty
arviolausunto ulkopuoliselta arvioitsijalta.

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

Väistötilan vuokra ajalla 01/2022–03/2023 on arviolta 11,26 euroa/htm²
kuukaudessa, eli yhteensä noin 25 900 euroa kuukaudessa ja noin 310
800 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 2 300 htm². Lisä-
vuokran 12 % osuus maksetaan raja-arvona käytetyn 4,5 miljoonan eu-
ron kokonaisliikevaihdon ja toteutuneen liikevaihdon erotuksesta.

Väistötilan ja kongressisiiven yhteenlaskettu markkinavuokra ajalla
04/2023–12/2024 on arviolta noin 9,65 euroa/htm² kuukaudessa, eli yh-
teensä noin 38 400 euroa kuukaudessa ja noin 460 900 euroa vuodes-
sa. Neliövuokran perusteena on 3 980 htm². Lisävuokran 12 % osuus
maksetaan raja-arvona käytetyn 6,5 miljoonan euron kokonaisliikevaih-
don ja toteutuneen liikevaihdon erotuksesta.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- 09/2019–01/2020, kehitysvaihe Aalto-yliopiston kanssa ja hanke-
suunnittelu
- 02/2020–05/2021, toteutussuunnittelu ja rakentamisen valmistelu
- 06–12/2021, rakentaminen
- 01/2022, väistötila valmis
- 02/2022, väistötilan käyttö ja perusparannus alkaa
- 02/2023, kongressisiipi valmis
- 07/2024, perusparannus valmis
- 01/2025–, väistötilan purku ja siirto uuteen sijoituspaikkaan

Toimivalta



02.03.2020

Asia/18

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Lopuksi

Arviolausunto on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 20 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Tähän asiaan liittyvä yhteydenotto on esityksen oheismateriaalissa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Kannanotto 22.1.2020, Helsingin polkupyöräilijät

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Finlandia-talo Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto



02.03.2020

Asia/18

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.02.2020 § 130

HEL 2019-013279 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

24.02.2020 Pöydälle

Asian aikana kuultavina olivat vs. tekninen johtaja Sari Hildén sekä Finlandia-talon tuotanto- ja palvelupäällikkö Heikki Mäkelä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 23.01.2020 § 7

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.



02.03.2020

Asia/18

Käsittely

23.01.2020 Ehdotuksen mukaan

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