



25.03.2019

Asia/4

§ 207

V 10.4.2019, Finlandia-talon perusparannusta koskeva hankesuunnitelma

HEL 2018-012874 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö Sari Hildén ja Finlandia-talo Oy:n toimitusjohtaja Johanna Tolonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Kaisa Hernbergin ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Finlandia-talon perusparannuksen 25.1.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 30 738 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 119 000 000 euroa marraskuun 2018 kustannustasossa.

Tiivistelmä

Finlandia-taloon osoitteessa Mannerheimintie 13e on suunniteltu laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus sekä maanalainen laajennus teknisille- ja tukitiloille. Hankkeessa uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiataloutta sekä laajennetaan teknisiä konehuonetiloja ja tukipalveluiden tiloja. Lisäksi hankkeessa parannetaan esteettömyyttä ja logistisia yhteyksiä. Sisätiloissa tehdään toiminnan kehittämi-



seksi ja sujuvoittamiseksi tilamuutoksia sekä kunnostetaan ja uusitaan pintoja, sisäverhouksia ja kalusteita. Hankkeessa uusitaan julkisivut ja vesikatot lämmöneristeineen, korjataan ikkunoita, ulko-ovia, kosteusvaurioituneita rakenteita ja poistetaan haitta-aineita. Kaikki toimenpiteet hankkeessa suunnitellaan ja tehdään huomioiden rakennusta koskevat suojelumääräykset.

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

Esittelijän perustelut

Finlandia-talo

Finlandia-talo on arkkitehti Alvar Aallon suunnittelema konsertti- ja kongressitalo ollen samalla merkittävä arkkitehtoninen kokonaistaide-teos. Päärakennus on valmistunut vuonna 1971 ja kongressisiipi vuonna 1975. Rakennusta on laajennettu maantasokerroksessa Töölönlahden puolella vuonna 2011 arkkitehti Jyrki Isoahon suunnittelemissa Verandan kokous- ja kahvilatiloilla. Rakennuksen kokonaisala on noin 29 047 brm² ja tilavuus noin 140 200 m³. Finlandia-talolla on käytössä tontin alapuolella kallioluolastossa sijaitsevat maanalaiset huolto- ja lastaustilat, jotka jäävät tämän hankkeen ulkopuolelle.

Finlandia-talo on historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti poikkeuksellisen arvokas. Finlandia-talon rakennus lähiympäristöineen on suojeltu rakennussuojelulain nojalla valtioneuvoston päätöksellä vuonna 1993. Suojelumääräyksiä on täydennetty ympäristöministeriön päätöksellä vuonna 2003. Finlandia-talo kuuluu kansainvälisen Docomomo-järjestön hyväksymään suomalaisen modernin arkkitehtuurin merkkiteosvalikoimaan.

Finlandia-talo lukeutuu Töölönlahden alueen kansallisiin symbolirakennuksiin Eduskuntatalon ja Kansallismuseon ohella. Finlandia-talo on arkkitehtonisena monumenttina Helsingin tunnus kansainvälisesti tunnetuimpana rakennuksena kaupungissa ja merkittävä kulttuurinen matkailukohde.

Finlandia-talo Oy

Finlandia-talon käyttäjänä on kaupungin tytäryhtiö Finlandia-talo Oy. Finlandia-talo Oy vuokraa tiloja ja tarjoaa palveluja erilaisten tilaisuuksien järjestämiseksi talossa. Finlandia-talossa toimii myös ravintola, jonka operaattori on Finlandia-talo Oy:n alivuokralainen.



Finlandia-talo on Helsingin ja Suomen merkittävin konsertti- ja kongressitalo, joka tapahtumajärjestäjänä tavoittelee asiakkaita kotimaisilla ja globaaleilla markkinoilla. Finlandia-talo Oy:n liikevaihto on kaksinkertaistunut kaupunginorkesterin siirryttyä Musiikkitaloon. Talossa järjestetään paljon kokouksia, juhlia ja näyttelyitä ja siellä vierailee vuosittain yli 200 000 asiakasta ja järjestetään noin 900 erilaista tapahtumaa.

Kongressimatkailulla on Helsingille huomattava taloudellinen tulo- ja työllisyysvaikutus. Vetovoimaisuus kongressikaupunkina ja sen tuoma imagohyöty on tärkeä kilpailutekijä kaupunkien välisessä globaalissa kilpailussa, jossa kansainvälinen kanssakäyminen korostuu elinvoimaisuuden edellytyksenä.

Tekninen ja toiminnallinen tarve

Finlandia-talo on lähes 50 vuotta vanha eikä sitä ole tähän mennessä koskaan peruskorjattu kokonaisuutena, vaan korjauksia on tehty vaihteittain käynnissä olevan toiminnan rinnalla. Rakennusta ei enää pysyttyä pitämään osakorjausten avulla käyttökelpoisena. Perusparannushanketta varten tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa. Talotekniset järjestelmät ovat käyttökänsä lopussa. Julkisivut ja vesikatot ovat elinkaarensa loppuvaiheessa. Rakennuksen rakenteissa on todettu haitta-aineita ja kosteusvaurioita. Rakennuksen ulkovaipan lämmönpitävyydessä on heikkouksia. Finlandia-talon tapahtumakäyttö on kovaa ja kuluttavaa, joten tilojen pinnat, materiaalit ja varustukset ovat kunnostuksen ja korjauksen tarpeessa.

Hanke on kiireellinen. Riski häiriöiden ja keskeytysten vakavista haittoista on käyttäjän toiminnalle ja taloudelle sekä kaupungin maineelle suuri. Rakennuksen käyttökunnossa pitämiseksi joudutaan tekemään jatkuvasti välttämättömiä osakorjauksia, mikä ei ole taloudellisesti optimaalista.

Hankkeen tavoite

Finlandia-talon toiminnan painopiste on nyt ja tulevaisuudessa kokousten, kongressien, konserttien ja tapahtumien järjestäminen nykyaikaisissa tiloissa, joissa on puitteet ja edellytykset asiakkaiden kokonaisvaltaiseen palveluun. Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on tilojen varustelun ajanmukaistaminen ja tilajärjestelyjen kehittäminen kansainvälisen tapahtumakeskuksen vaatimuksiin rakennussuojeluarvot huomioiden.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Postiosoite PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kaupunginkanslia	Puhelin +358 9 310 1641 Faksi +358 9 655 783	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI0680001200062637 Alv.nro FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



Rakennuksen esteettömyyttä ja logistisia yhteyksiä parannetaan ja paloturvallisuutta päivitetään. Tilojen käyttöasteen parantaminen ja nykyajan vaatimukset edellyttävät järjestelyitä ja lisäyksiä asiakastiloihin ja yleisö-wc-tiloihin. Entiset orkesterien käyttämät pukuhuone-, toimisto- ja harjoitustilat peruskorjataan. Näihin tiloihin on suunniteltu uutta näyttelykäyttöä. Rakennuksen nykyiset valmistuskeittiötilat ovat asiakasmääriin nähden liian pienet sekä sijoittuneet toiminnallisesti ja logistisesti hajanaisesti. Hankkeessa uusitaan rakennuksen ilmanvaihto-, lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä rakennusautomaatio- ja sähköjärjestelmät. Lisäksi uusitaan viestintä-, tietoverkko- ja turvajärjestelmät.

Tämän päivän ja tulevaisuuden tapahtumatoiminnalta odotetaan korkeatasoisten tilojen ja teknisen varustuksen lisäksi viihtymistä lisääviä oheispalveluita. Finlandia-talo Oy on tehnyt toimintansa kehittämiseksi uudistussuunnitelman palvelukonseptille, jonka lähtökohtia ovat uusien palveluiden vetovoimaisuus, kannattavuus ja soveltuvuus talon luonteeseen. Kulttuurisältöiset, Finlandia-talon historiaan ja arkkitehtuuriin keskittyvät palvelut lisäävät talon houkuttelevuutta sekä niille olevaa laajaa asiakantaa.

Esteettömyys

Perusparannuksen hankesuunnitelmassa rakennuksen esteettömyyttä parannetaan salikatsomopaikkojen ja lavalle pääsyn osalta sekä lisäämällä esteettämiä kulkuyhteyksiä. Lisäksi toteutetaan esteettämiä yleisö-wc-tiloja sisääntuloaulan, katsomolämpöön ja kongressilämpöön yhteyteen.

Paloturvallisuus

Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan täydentämällä savunpoisto-, poistumistie- ja osastointijärjestelyjä. Palotekniset turvajärjestelmät uusitaan kauttaaltaan. Automaattinen vesisammutusjärjestelmä uusitaan pääosin kokonaan. Rakennus varustetaan hätäkeskukseen kytkettävällä automaattisella paloilmoitinlaitteistolla.

Akustiikka ja äänieristys

Tiloissa parannetaan akustiikkaa nykyisille puitteille luonteenomaisin tavoin sekä parannetaan äänenieristystä tilojen välillä. Konserttisalin akustiikan parannuksessa käyttötarkoituksen lähtökohtana on vahvistettu musiikki ja puhe, joille salin alkuperäinen akustiikka sopii erittäin hyvin. Klassisen musiikin ja urkumusiikin tarpeet huomioidaan sähköisellä akustiikkajärjestelmällä.

Ravintola

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Ravintolan keittiötilat ja -järjestelyt uusitaan kauttaaltaan siten, että saadaan kooltaan riittävät, tarkoituksenmukaiset ja toiminnallisesti rationaaliset keittiötilat, jotka ovat turvalliset ja loogisesti sujuvat. Ruokapalvelun tuotantotiloja ja logistiikkaa parannetaan siirtämällä ja keskittämällä valmistuskeittiötoiminnot kellariin toteutettavaan laajennukseen, johon yhdistetään nykyiset viereiset ruuan esivalmistustilat sekä rakentamalla uusi tilava hissi kerrokseen. Vanha keittiö 2. kerroksessa muutetaan henkilöstön ruokalaksi/kahvioksi ja siltä vapautuva tila muutetaan kokouskäyttöön. Vajaalla käytöllä olevien tausta- ja aulatilojen käyttöastetta ja muunneltavuutta parannetaan muokkaamalla niitä asiakastiloiksi.

Näyttelytilat

Ensimmäiseen kerrokseen orkesterin entisiin tiloihin sijoitetaan uuden näyttelykeskuksen tilat. Tilat sijaitsevat päärakennuksen sisääntulon välittömässä yhteydessä siten, että näyttelykeskuksen vierailijat voivat käyttää olemassa olevia aulapalveluja ja -tiloja. Tiloista muokataan modernin interaktiivisen näyttelyn tarpeisiin erikokoiset, -muotoiset ja -luonteiset tilat, joihin syntyy elämyksellisen asiakaspolun mukainen tilakierto.

Yleisölle avoimissa tiloissa materiaalit, värit ja kiinteä sisustus sekä alkuperäiset kiinto- ja irtokalusteet uusitaan alkuperäisiä vastaaviksi. Henkilökunnan käyttämissä apu- ja tukitiloissa uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset suunnitellaan kulutusta kestäviksi, kunnostettaviksi ja helposti puhdistettaviksi.

Piha-alueet

Piha-alueet kunnostetaan alkuperäistä vastaaviksi. Maanalaisen laajennuksenkin kohdalla piha-alueen korkeusasema pysyy ennallaan. Tontin pohjoispäädyn pihajärjestelyiden luonne määritellään lähiympäristöön sopivaksi.

Maanalainen laajennus

Mannerheimintien puolen pihatason alle toteutetaan laajennus siihen liittyvine kanavatiiloineen. Laajennuksen alapohjat, maanvastaiset ulkoseinät ja yläpohjat toteutetaan teräsbetonirakenteina. Maanalainen laajennus suunnitellaan ja toteutetaan niin, ettei pihan nykyinen korkeusasema ei muutu.

Julkisivu

Ulkoseinissä uusitaan julkisivulaatat, kiinnitykset ja lämmöneristeet. Alkuperäinen ja nykyinen julkisivumateriaali ovat osoittautuneet huonosti



kestäviksi. Uusittaessa julkisivulaatoitusta tullaan materiaalin kestävyys-
teen kiinnittämään erityistä huomiota. Lisäksi materiaalin tulee täyttää
rakennussuojelulain määräykset. Materiaalivalinta tullaan tekemään
pohjautuen tuloksiin, jotka saadaan parhaillaan käynnissä olevasta jul-
kisivumateriaali tutkimushankkeesta, jonka tulokset valmistuvat vuoden
2019 lopussa. Tutkimusten tuloksiin perustuen esitetään julkisivumate-
riaalille ratkaisut täydentävässä julkisivujen hankesuunnitelmassa vuo-
den 2020 alkupuolella. Julkisivun uusimisen kustannukset purku- ja
asennustöineen, kiinnitysjärjestelmineen sekä lämmöneriste- ja laatta-
materiaaleineen sisältyvät tähän perusparannuksen hankesuunnitel-
man kustannuksiin.

Lausunnot

Finlandia-talo Oy on 31.1.2019 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan
lausunnon. Finlandia-talo Oy on todennut lausunnossaan, että se on
osallistunut kaupunkiympäristön tarveselvityksen ja hankesuunnitelman
tekoon ja puoltaa muutostöiden toteuttamista. Käyttäjä- ja asiakastur-
vallisuuden vuoksi perusparannus tulee toteuttaa suunnitellussa aika-
taulussa riskit halliten. Talon tulee pysyä auki koko perusparannuksen
ajan, joko väistötilan tai vaiheistuksen kautta.

Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalveluiden elintarviketurvalli-
suus -yksikkö on 28.12.2018 antanut hankesuunnitelmasta lausunnon.
Museovirasto on antanut on 23.1.2019 hankesuunnitelmasta lausun-
non.

Lausunnot ovat liitteinä 2—4.

Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko rakennuksen ja pihan. Rakennuksen laa-
juus on 30 738 brm², 21 292 htm². Maanalaisen laajennuksen rakenta-
minen teknisille ja tukitiloille lisää bruttoalaa 1 691 m². Piha-alueen laa-
juus on 6 250 m².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteen-
sä 119 000 000 euroa (3 871 euroa/brm²) marraskuun 2018 kustannus-
tasossa.

Rakentamiskustannuksia korottavat seuraavat, kustannusarvioon sisäl-
tyvät tekijät:

- lailla suojellun rakennuksen historiallisen, kulttuurihistoriallisen ja ra-
kennustaiteellisen arvon säilyttäminen
- hankkeen laajuus, monimuotoisuus ja -tasoisuus ja keskeinen sijainti



keskusta-alueella

- kaikkien taloteknisten järjestelmien uusiminen
- teknisten konehuoneiden laajentaminen maan alla
- ulkoseinien julkisivulaatoituksen, kiinnitysrakenteiden ja lämmöneristeiden uusiminen
- vesikattojen ja yläpohjarakenteiden uusiminen
- turvallisuuden ja terveellisuuden parantamisen edellyttämät laajat haitta-aineiden ja epäpuhtauslähteiden poistot rakenteista sekä kosteusvaurioituneiden rakenteiden korjaukset
- valmistuskeittiötilojen toiminnallinen parannus ja laajennus
- esteettömyyden ja esteettömien kulkuyhteyksien parantaminen.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen tilahankkeiden käsittelyohjeiden (kaupunginhallitus 14.12.2015 § 1208) mukaan määritelty pääomakustannus sisältäen väistötilan pääomakustannuksen on noin 18,70 euroa/htm²/kk, yhteensä 419 700 euroa/kk ja noin 5 037 000 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 22 431 htm². Poistoaika on 30 vuotta ja tilakustannusten tuotovaade 0 % kiinteistölautakunnan 29.11.2012 § 600 rakennussuojelun huomioimisesta Finlandia-talon tilakustannuksissa tekemän päätöksen mukaisesti.

Lopullinen vuokra tullaan määrittelemään valmistelussa olevan kaupungin kiinteistöstrategian perusteella uudistetun vuokramallin mukaisesti.

Finlandia-talon nykyinen pääomavuokra on 9,64 euroa/htm²/kk, yhteensä 191 553 euroa/kk ja 2 298 636 euroa/v.

Väistötilat

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 maanlaisiin 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:llä ei ole mahdollisuutta poistua kilpailluilta markkinoilta ilman pitkäaikaisia vakavia seurauksia sen liiketoiminnalle. Toiminnan jatkuminen korjauksen ajan on välttämätöntä Finlandia-talon henkilöstön osaamisen, asiakassuhteiden ja



25.03.2019

Asia/4

uusiutumisen vuoksi. Toiminnan lopettaminen heikentäisi Finlandia-talo Oy:n osaamista, mainetta, myyntiä ja tulosta vielä viiden vuoden ajan perusparannuksen aikaisen kiinniolon jälkeen. Palveluliiketoiminnassa toimiminen korjaustöiden rinnalla on normaali käytäntö, jotta yritys pysyy markkinoilla.

Väistötila suunnitellaan puurakentamisen ja kiertotalouden kehittämishankkeena siten, että sen modulaariset tilaosat ovat siirrettävissä muualle väistötilakäyttöön kaupungin kouluille ja/tai päiväkodeille. Lisäksi tutkitaan kaupungin omistaman Hakaniemen hallin väistötilan tai sen osien hyödyntämistä osaksi väistötilaratkaisua.

Tilapäisen väistötilarakennuksen toteutuksen kustannukset ovat arviolta enintään 12 000 000 euroa (alv. 0 %). Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 § 378 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019—2028 (talousarvion liite) on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 60 miljoonan euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021—2024. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 119 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa Finlandia-talo Oy.

Aikataulun mukaan rakentaminen alkaa helmikuussa 2022 ja valmistuu kesäkuussa 2024.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Finlandia-talo PP 2019
- 2 Lausunto 31.1.2019, Finlandia-talo Oy
- 3 Elintarviketurvallisuusyksikön lausunto Finlandia-talon rakennushankkeesta_allekirjoitettu
- 4 Lausunto, Museovirasto, Finlandia-talon perusparannus



Oheismateriaali

- 1 Finlandia-talo PP hankesuunnitelma liitteet 1-6
- 2 Väistötila Pikku-Finlandia

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Finlandia-talo Oy

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 07.02.2019
§ 19

HEL 2018-012874 T 10 06 00

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle

A

Finlandia-talon perusparannuksen 25.1.2019 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 30 738 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 119 000 000 euroa marraskuun 2018 kustannustasossa.

B

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

Käsittely

07.02.2019 Ehdotuksen mukaan

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



25.03.2019

Asia/4

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566