



07.02.2019

Asia/4

§ 19

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

HEL 2018-012874 T 10 06 00

Esitys

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

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Finlandia-talo PP 2019
- 2 Finlandia-talo PP hankesuunnitelma liitteet 1-6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Finlandia-talon rakennukseen osoitteessa Mannerheimintie 13 e on suunniteltu laaja tekninen ja toiminnallinen peruserinno ja maanalainen laajennus teknisille ja tukitiloille. Hankkeessa uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiataloutta ja laajennetaan teknisiä konehuonetiloja ja tukipalveluiden tiloja. Hankkeessa parannetaan esteettömyyttä ja logistisia yhteyksiä. Sisätiloissa tehdään toiminnan kehittämiseksi ja sujuvoittamiseksi tilamuutoksia sekä kunnostetaan ja uusitaan pintoja, sisäverhouksia ja kalusteita. Hankkeessa uusitaan julkisivut ja vesikatot lämmöneristeineen, korjataan ikkunoita ja ulko-ovia, kosteusvaurioituneita rakenteita ja poistetaan haitta-aineita. Kaikki toimenpiteet hankkeessa suunnitellaan ja tehdään rakennusta koskevan rakennussuojelulain määräykset huomioiden.

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

Esittelijän perustelut

Finlandia-talo, rakennus

Finlandia-talo on arkkitehti Alvar Aallon suunnittelema konsertti- ja kongressitalo ja merkittävä arkkitehtoninen kokonaistaideteos. Päärakennus on valmistunut 1971 ja kongressisiipi 1975. Rakennusta on laajennettu maantasokerroksessa Töölönlahden puolella vuonna 2011 ns. Verandan kokous- ja kahvilatiloilla. Rakennuksen kokonaisala on noin 29 047 brm² ja tilavuus noin 140 200 m³. Lisäksi Finlandia-talolla on käytössään 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 6.5.1993, jonka määräyksiä on täydennetty 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, käyttäjä ja toiminta

Rakennuksessa toimii tapahtumakeskus Finlandia-talo Oy, joka vuokraa tiloja ja tarjoaa palveluja erilaisten tilaisuuksien järjestämiseksi talossa. Rakennuksessa 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-talon liikevaihto on kaksinkertaistunut kaupunginorkesterin siirryttyä Musiikkitaloon, ja talossa järjestetään myös paljon kokouksia, juhlia ja näyttelyitä. Talossa vierailee vuosittain yli 200 000 asiakasta ja järjestetään noin 900 erilaista tapahtumaa. Finlandia-talon kokous- ja kulttuuriasiakkaiden välitön rahankäyttö on vuosittain vajaa 50 miljoonaa euroa (Tampereen johtamiskorkeakoulun tutkimus vuonna 2018).

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

Perusparannushanketta varten tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa. Talotekniset järjestelmät ovat käyttöikänsä lopussa ja niiden huolettavuus haasteellista. 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. Tällä hetkellä rakennus on ns. jatkoajalla ja peruskorjauksen aloitusta on jo lykätty. Riski häiriöiden ja keskeytysten haitoista käyttäjän toiminnalle ja kaupungin maineelle on suuri. Rakennuksen käyttökunnossa pitämiseksi joudutaan tekemään jatkuvasti välttämättömiä osakorjauksia, mikä ei ole taloudellisesti optimaalista.

Finlandia-talon toiminnan pääpainopiste on nyt ja tulevaisuudessa kokosten, 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 kansain-



välisen tapahtumakeskuksen vaatimukseen rakennussuojeluarvot huomioiden.

Rakennuksen esteettömyyttä ja logistisia yhteyksiä tulee parantaa ja paloturvallisuutta päivittää. Tilojen käyttöasteen parantaminen ja nykyajan vaatimukset edellyttävät järjestelyitä ja lisäyksiä asiakastiloihin ja yleisö-wc-tiloihin. Entiset orkesterien käyttämät pukuhuone-, toimisto- ja harjoitustilat tulee peruskorjata. Näihin tiloihin on suunniteltu uutta näyttelykäyttöä. Rakennuksen nykyiset valmistuskeittiötilat ovat asiakasmääriin nähden liian pienet sekä sijoittuneet toiminnallisesti ja logistisesti hajanaisesti.

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 ja talon luonteeseen. Kulttuurissisältöisten, Finlandia-talon historiaan ja arkkitehtuuriin keskittyvien palveluiden todettiin lisäävän talon houkuttelevuutta sekä niille olevan laajaa asiakantaa.

Perusparannuksen hankesuunnitelma

Perusparannuksen hankesuunnitelmassa rakennuksen esteettömyyttä parannetaan yhteyksien, salikatsomopaikkojen ja lavalle pääsyn osalta sekä lisäämällä esteettömiä yleisö-wc-tiloja aula- ja lämpiötilojen yhteyteen. Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan nykyisissä puitteissaan.

Tiloissa parannetaan akustiikkaa nykyisille puitteille luonteenomaisin tavoin sekä ääneneristystä tilojen välillä. Konserttisalin akustiikan parannuksen lähtökohtana on vahvistettu musiikki ja puhe, joille salin alkuperäinen akustiikka sopii erittäin hyvin ja klassisen musiikin tarpeet huomioidaan sähköisellä akustiikkajärjestelmällä. Esitystekniikkaa parannetaan uusimalla järjestelmien kaapeloinnit ja lisäämällä valmiuksia sekä esitysmekaniikkaa uusimalla järjestelmät ja koneikot. Konserttisalissa esiintymislavaa muokataan palauttavasti madaltamalla tasoa alkuperäiseen ja samalla lavanostin uuteen sijaintiin.

Ruokapalvelun tuotantotiloja ja logistiikkaa parannetaan siirtämällä ja keskittämällä valmistuskeittiötoiminnot kellariin toteutettavaan laajennukseen, johon yhdistetään nykyiset viereiset esivalmistustilat sekä rakentamalla uusi tilava hissi kerroksiin. Vanha keittiö 2. kerroksessa muutetaan henkilöstön ruokalakahvioksi ja siltä vapautuva tila kokouskäyttöön. Vajaalla käytöllä olevia tausta- ja aulatilojen käyttöastetta ja muuntuvuutta parannetaan muokkaamalla niitä asiakastiloiksi.



07.02.2019

Ensimmäisessä kerroksessa muutetaan entiset orkesterin tilat uuden toiminnon, näyttelyn tiloiksi, joihin syntyy elämyksellisen asiakaspolun mukainen kierto. Näyttelyn vierailijat käyttävät olemassa olevia aulapalveluja ja -tiloja.

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

Piha-alueet kunnostetaan alkuperäistä vastaaviksi ja korkomaailma pysyy ennallaan maanalaisen laajennuksenkin kohdalla. Tontin pohjoispäädyn pihajärjestelyiden luonne määritellään lähiympäristöön sopivaksi.

Rakennuksessa uusitaan, korjataan ja puhdistetaan kanaali-, alapohja-, välipohja- ja terassirakenteita muutos-, kosteusvaurio- ja epäpuhtausalueilla. Muutosalueilla toteutetaan tilajärjestelyiden edellyttämien aukot ja tuetaan jäävät rakenteet. Yläpohja- ja vesikattorakenteet uusitaan pyrkien säilyttämään kuparipellit. Rakennukseen toteutetaan kaksi uutta hissiä ja hissien laajennus sekä kaksi uutta porrasta esteettömyyden, yhteyksien ja poistumisturvallisuuden parantamiseksi. Alkuperäiset ikkunat kunnostetaan, päälämpöön ja ravintolan alueilla parannetaan lämmöneristävyttä uusimalla tarvittavia osia.

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

Ulkoseinissä uusitaan julkisivulaatat, kiinnitykset ja lämmöneristeet. Julkisivulaattojen materiaali valitaan siten, että se on ominaisuuksiltaan pitkäaikaiskestävä ja rakennussuojelulain määräykset täyttävä. Pitkäaikaiskestävyyttä selvitetään kenttä- ja laboratoriotestein hankesuunniteluun sisältyvässä julkisivumateriaalien tutkimushankkeessa, joka valmistuu vuoden 2019 lopussa. Tutkimusten tuloksiin perustuen esitetään julkisivumateriaalille ratkaisut täydentävässä julkisivujen hankesuunnitelmassa vuoden 2020 alussa.

Rakennuksen ilmanvaihto-, lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan. Rakennusautomaatio- ja sähköjärjestelmät uusitaan. Viestintä-, tietoverkko- ja turvajärjestelmät uusitaan. Rakennus varustetaan hätäkeskukseen kytkettävällä automaattisella paloilmoitinlaitteistolla.



Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon Finlandia-talo Oy:lta.

Hankkeen laajuus

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

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 119 000 000 euroa (3 871 euroa/brm²) marraskuun 2018 kustannustasossa.

Rakentamiskustannuksia korottavat seuraavat, kustannusarvioon sisältyvät tekijät:

- lailla suojellun rakennuksen historiallisen, kulttuurihistoriallisen ja rakennustaiteellisen arvon säilyttäminen
- hankkeen suuri 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 terveellisyyden 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 (Khs 14.12.2015) 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 tuottovaade 0 % kiinteistölautakunnan 29.11.2012 § 600 rakennussuojelun huomioimisesta Finlandia-talon tilakustannuksissa tekemän päätöksen mukaisesti.



Lopullinen vuokra tullaan määrittelemään 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-talo Oy kumppaneineen palvelee keskeytyksettä asiakkaita väistötilassa ja vuoden korjauksen jälkeen avautuvassa kongressisiiressä. Finlandia-talo Oy ei voi näkemyksensä mukaan poistua kilpailuilta markkinoilta ilman pitkäaikaisia vakavia seurauksia liiketoiminnalle. Toiminnan jatkuminen korjauksen ajan on välttämätöntä Finlandia-talon osaamisen (henkilöstö), asiakassuhteiden ja uusiutumisen vuoksi. Talon sulkeminen heikentäisi Finlandia-talon osaamista, mainetta, myyntiä ja tulosta vielä viideksi vuodeksi perusparannuksen aikaisen kiinniolon jälkeen (yhteensä 7 vuotta). Palveluliiketoiminnassa toiminen korjaustöiden rinnalla on normaali käytäntö, jotta pysytään markkinoilla.

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.

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 hyödyntäminen 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 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 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.



07.02.2019

Asia/4

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Aikataulun mukaan hankkeen rakentaminen alkaa helmikuussa 2022 ja rakennus valmistuu kesäkuussa 2024.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Finlandia-talo PP 2019
- 2 Finlandia-talo PP hankesuunnitelma liitteet 1-6

Oheismateriaali

- 1 Väistötila Pikku-Finlandia

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus