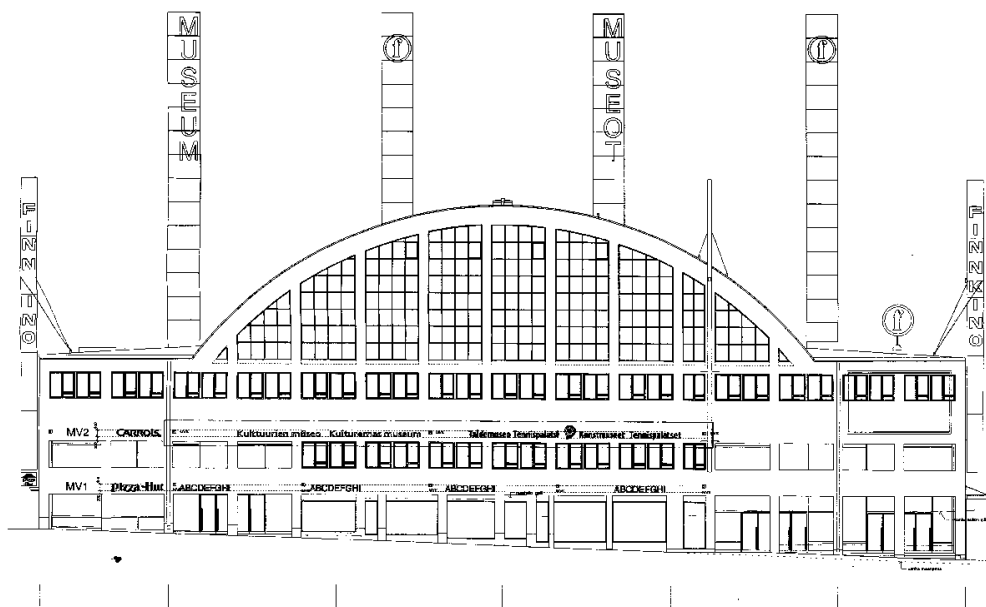


# Helsingin kaupungin taidemuseon keskittäminen Tennispalatsiin

Fredrikinkatu 65 00100 Helsinki

## Muutostyö

Tarveselvitys 26.6.2013

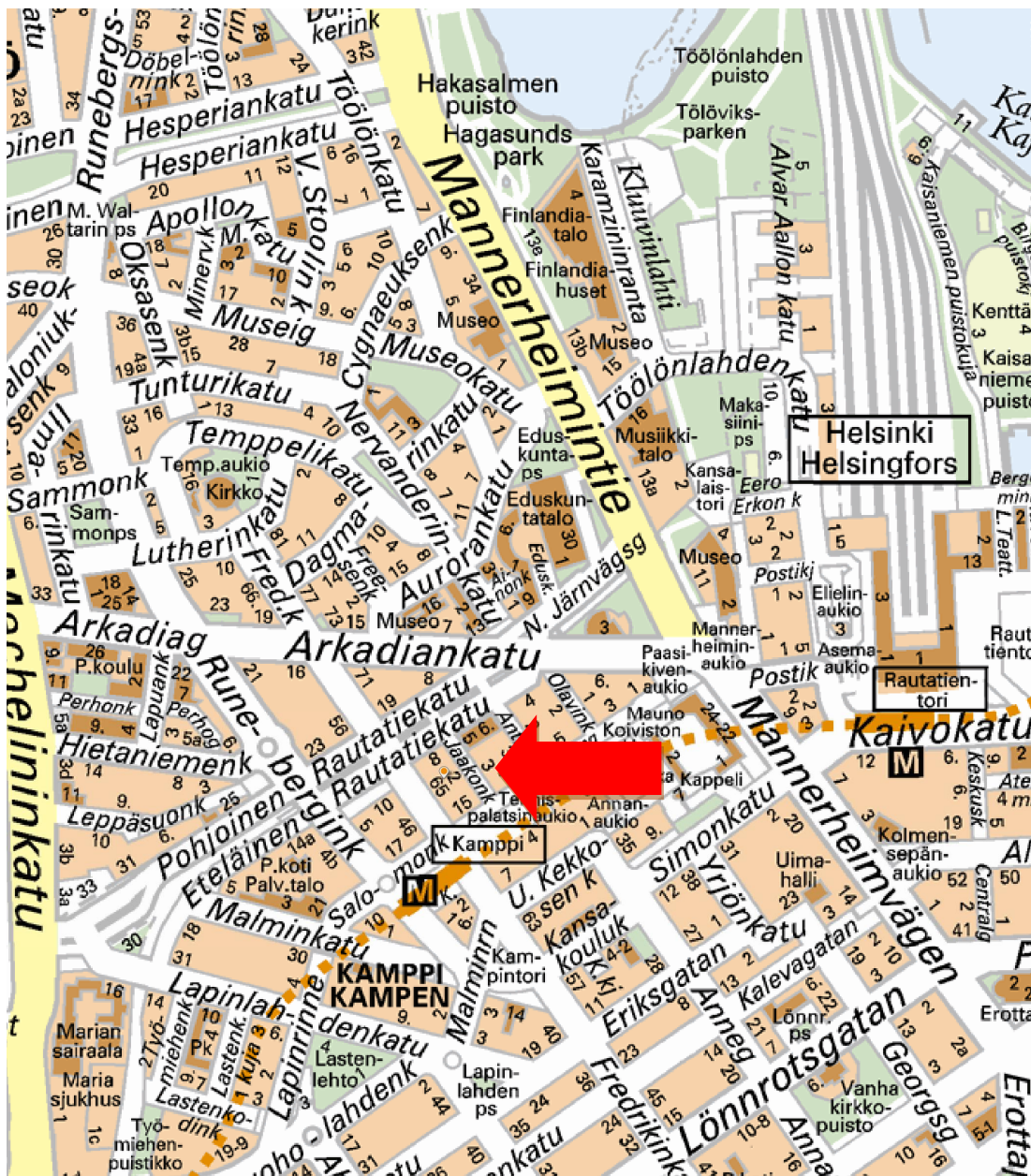


Kiinteistövirasto, Tilakeskus

Hanke 8086957



Helsingin kaupunki  
Kiinteistövirasto



**Laatija:****Tilakeskus****Käyttäjähallintokunta Kaupungin taidemuseo****Sirkka-Liisa Sundvall****Pia Uljas****Helsingin taidemuseon keskittäminen Tennispalatsiin****sivu 1(5)****Osoite: Fredrikinkatu 65, 00100 Helsinki****1 Perustiedot**

Tilojen käyttäjä tulee olemaan Helsingin kaupungin taidemuseo.

Taidemuseon toiminta keskitetään Tennispalatsiin eli Meilahden ja Graniittitalon tiloista luovutaan. Tennispalatsissa sijaitsevat, Kulttuurien museolta tyhjäksi v. 2014 jäävät näyttely- konservointi ja työtilat liitetään osaksi Helsingin taidemuseon Tennispalatsin tiloja. Keskittämishankkeen tavoitteena on taide-museon perustoiminnan turvaaminen ja järkevöittäminen.

Tilojen käyttötarkoituksena tulee olemaan vaihtuvien näyttelyiden ja pysyvien kokoelmien esittely, koko-elmatoiminta, museopedagoginen toiminta ja museokauppa. Helsingin taidemuseo on myös Uudenmaan aluetaidemuseo. Kaikki museon konservointi-, kehystys- ja toimistotilat tulevat sijaitsemaan Tennispalatsissa.

Henkilökunta yhteensä 66, lisäksi 4 projektityöntekijää ja yksi siviilipalvelusmies. Kävijöitä näyttelytiloissa on vuosittain yli satatuhatta; v. 2009 oli 120 000 kävijää. Tavoite vuodelle 2015 on 145 000.

**Pinta-alat**

Yhteensä muutostyön alaista tilaa on 5628 htm<sup>2</sup>, josta 2423 htm<sup>2</sup> on Kumulta vapautuvaa uutta tilaa ja 100 htm<sup>2</sup> liiketila katutasossa. Näyttelytiloja tulee olemaan 2570 htm<sup>2</sup>.

**Kustannukset ja vuokravaikutus**

Alustavat kustannukset 3 615 000 € arvonlisäverottomana.

3% korolla ja 20 vuoden poistoajalla investoinnin tuottama vuokra on 20 049 €/kuukausi, eli 240 588 € vuodessa.

Vuokra uusista tiloista on 32 711 euroa/kk (13,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk x 2423 m<sup>2</sup>) vuoden 2013 tasossa ilman investoinnin kustannuksia.

**Väistötilatarve**

Museon nykyiset, muualla kuin Tennispalatsissa sijaitsevat tilat toimivat väistötiloina. Museo tarvitsee lisäksi 200m<sup>2</sup> näyttelytilaa Helsingin keskustasta vuodeksi 2014. Toimistohenkilökunnalle tullaan myös tarvitsemaan väistötiloja muutostyön ajaksi.

Näyttelytoimintaa ei ole lainkaan Tennispalatsissa muutostyön toteutuksen aikana.

**Aikataulu**

Tarveselvitys käsitellään Taidemuseon johtokunnassa heinäkuussa 2013

Hankesuunnitelma käsitellään Kiinteistölautakunnassa Syyskuussa 2013

Toteutus v. 2014 aikana

**TS liite 1.1 Suunnittelutyöryhmä**

**TS liite 1.2 Hankeaikataulu**

**Helsingin taidemuseon keskittäminen Tennispalatsiin**

sivu 2(5)

**Osoite: Fredrikinkatu 65, 00100 Helsinki****2 Tarpeen kuvaus**

Tarvetyyppi: muutostyö; museon laajentaminen Tennispalatsissa

Taidemuseon sijainnille on esitetty eri vaihtoehtoja. Yksi esillä ollut vaihtoehto oli vielä vuonna 2012 Guggenheim Helsinki–hanke, joka ei toteutunut. Taidemuseon omasta uudesta rakennuksesta ei ole päätöksiä. Tämän hetken järkevin sijaintipaikka taidemuseolle on Tennispalatsi. Museo tulee toimimaan tiloissa vähintään 10 vuotta. Taidemuseo sijaitsee tällä hetkellä kuudessa eri kohteessa, minkä vuoksi joudutaan ylläpitämään päällekkäisiä toimintoja. Hajallaan olevat toimitilojen yhdistäminen tulee merkittävään kävijöille parempaa palvelua sekä tehokkaampaa toimintaa taidemuseon sisällä.

Taidemuseon toiminnot keskitetään Tennispalatsiin, josta Kulttuurien museolta vapautuu tiloja vuoden 2014 alussa. Muutostyön jälkeen Taidemuseolla on Tennispalatsin tilojen lisäksi muualta vuokrattuna ainoastaan varastotiloja ja lisäksi Kluuvin galleria.

Taidemuseon tilankäyttösuunnitelmassa tilojen kokonaisneliömäärä tulee pysymään lähes samana. Vuonna 2012 tiloja oli yhteensä 6729 m<sup>2</sup>. Vuoden 2015 neliömäärä on 6855 m<sup>2</sup>. Kaupungin tavoitteiden mukaisesti taidemuseo luopuu ulkopuolisilta toimijoilta vuokratuista tiloistaan. Taidemuseo vuokraa työpajatilaksi Tennispalatsin maantasokerroksessa olevan liiketilan, jonka vaatimat muutostyöt sisältyvät hankkeeseen.

Toiminnan keskittyessä Tennispalatsiin näyttelyt, kokoelmat sekä museopedagogia voivat keskittää voimavaransa yhteen museotoimipisteeseen. Vaihtuvien näyttelyiden ohella tiloissa voidaan esitellä taidemuseon kokoelmia laajasti.

Nykyisten kahden museon yhdistäminen tuo mukanaan yhtenäistämistarpeita: museon 2. kerroksen sisäänkäynnin muokkaaminen yhden museon sisäänkäynniksi. Tämän muutoksen yhteydessä on järkevää parantaa myös museon sisäisiä esteettömiä yhteyksiä uuden nostimen avulla ja avata museota palvelevat wc-tilat helpommin saavutettavaksi näyttelytiloista käsin. Museon sisäänkäynnin muutos helpottaa museotilojen erillisten ilmastointijärjestelmien liittymisessä ja parantaa museokaupan toimintaedellytyksiä.

**Tekninen korjaustarve**

Kulttuurien museon tilat eivät sellaisenaan sovellu taidemuseon näyttelykäyttöön. Jotta taidemuseo voisi toimia täysipainoisesti, on Kulttuurien museon puolella ilmanvaihtolaitteistoa uusittava soveltumaan taiteen esittelyyn. Erityisesti kansainväliset merkittävät näyttelyt ja niihin liittyvä valtioneuvostojärjestelmä asettavat tarkat ehdot näyttelyiden olosuhdearvoille. Niitä ei saavuteta ilman tätä muutostyötä.

Sähkö- ja tele/turvajärjestelmiin ja päätelaitteisiin tehdään tilamuutosten edellyttävät täydennykset nykyisiin keskuslaitteisiin ja verkostoihin liittyen. Hankkeessa ei tehdä muutoksia näyttelyvalaistukseen.

Kiinteistössä joudutaan tekemään iv-konehuoneen lattian korjaustyö, jonka toteutuminen on edellytys sille, että näyttelytoimintaa sen alapuolisessa tilassa voi olla. Sen rahoitus ei ole tässä hankkeessa mukana vaan kiinteistö-oy rahoittaa sen. Toteutus tapahtunee tämän hankkeen yhteydessä.

**TS liite 2.1 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus**

**Laatija:****Tilakeskus****Käyttäjähallintokunta Kaupungin taidemuseo****Sirkka-Liisa Sundvall****Pia Uljas****Helsingin taidemuseon keskittäminen Tennispalatsiin****sivu 3(5)****Osoite: Fredrikinkatu 65, 00100 Helsinki****3 Selvitys vaihtoehtoista**

Tennispalatsin tilojen valinnan perusteet:

- toiminnan keskittämisen synergiaetu
- keskeinen sijainti
- näkyvyys
- ulkopuolisilta vuoratuista tiloista luovutaan (Graniittitalon tilat)
- Meilahden tilojen kosteusongelmat
- museon uudisrakennushankkeella ei ole tarkkaa aikataulua tällä hetkellä

**Selvitys rakennuksesta**

Tontti 14, kortteli 215A, 4. kaupunginosa  
Fredrikinkatu 65, 00100 Helsinki

Asemakaavan nimi: 4. kaupunginosa, Kamppi: kortteli 215a ja katualue  
Asemakaavan numero 10667, vahvistunut 1999

Tennispalatsi on kaavassa määritelty K-merkinnällä liikerakennusten korttelialueeksi. Tontin kerrosalasta saa käyttää enintään 7000 kem2 museo – ja näyttelytilaksi.

Rakennuksen ulkoasu: julkisivut ja vesikatto, on suojeltu sr-2 merkinnällä.

Muutostyön kohteena olevat tilat ovat lähinnä toisessa ja kolmannessa kerroksessa.

Rakennuksessa on. v. 1999 tehty laaja peruskorjaus ja muutostyö, jolloin nykyiset museoiden tilat on pääosin toteutettu.

Laatija:

Tilakeskus

Käyttäjähallintokunta Kaupungin taidemuseo

Sirkka-Liisa Sundvall

Pia Uljas

**Helsingin taidemuseon keskittäminen Tennispalatsiin**

sivu 4(5)

Osoite: Fredrikinkatu 65, 00100 Helsinki

**4 Laajuus ja laatu**

Korjauksen alainen hyötyala n. 5174 m<sup>2</sup>  
teknisten tilojen ala n. 147 m<sup>2</sup>

Yhteensä 5628 htm<sup>2</sup> josta 2570 htm<sup>2</sup> näyttelytiloja

**Arkkitehtuuri**

Muutostyö sopeutuu rakennuksen nykyiseen arkkitehtuuriin. Uusien rakenteiden osalta noudatetaan Tennispalatsin tilojen 1999 toteutetun korjauksen laatutasoa. Toimistotilat on toteutettu mahdollisimman vähin tilamuutoksin, osin avotilaratkaisuna.

**LVI-tekniikka**

Taidemuseon näyttelytilojen ja niihin liittyvien oheistilojen ilmanvaihtojärjestelmä saatetaan tarpeiden mukaiseksi.

Olosuhdetiloissa eli tiloissa, joissa teoksia museossa käsitellään ja esitellään, tulee olla tietyt kosteus- ja lämpötilatasot. Kulttuurien museon tilat parannetaan olosuhdetiloiksi.

Taidemuseon tiloja palveleville LVI-laitteille uusitaan rakennusautomaatiojärjestelmä kokonaisuudessaan.

**Sähkötekniikka**

Rakennuksen sähkö- ja tele/turvajärjestelmien liittymät säilyvät käytössä ilman muutoksia.

Sähkö- ja tele/turvajärjestelmiin ja päätelaitteisiin tehdään tilamuutosten edellyttävät täydennykset nykyisiin keskuslaitteisiin ja verkostoihin liittyen.

Turvajärjestelmien keskuslaitteet ja niiden sijoitukset säilyvät nykyisellään.

**TS liite 4.1** Tilaohjelma ja alustavat tilakaaviot

**5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset**

Rakennus on asemakaavallisesti suojeltu sr-2 -merkinnällä. Suunnittelun lähtökohtana on käyttäjän tarpeet ja rakennuksen arkkitehtuurin laatu ja omaleimaisuus. Suunnitelmissa kunnioitetaan Tennispalatsin peruskorjauksessa (1999) keskeistä tila tilassa -ajattelua ja hyödynnetään rakennuksen sisäistä kaunaisemaa lasiseinineen.

Esteettömyyden parantamiseksi uusi museotiloihin sijoittuva henkilönostin on välttämätön.

Tekniset erityisvaatimukset koskevat näyttely- konservointi- ja varastotilojen olosuhdeilmastointia. Palo- ja murtohälytysjärjestelmien on vastattava valtiontakuun ja kansainvälisten näyttelyjärjestäjien laatuvaatimuksia.

**6 Ympäristötavoitteet**

Ylläpitomenot pienenevät nykyisestä.

**7 Toteutustapa**

Hankkeen toteutusvastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella. Muutostyö on vuokravaikutteinen.

**Laatija:**
**Tilakeskus**
**Käyttäjähallintokunta Kaupungin taidemuseo**
**Sirkka-Liisa Sundvall**
**Pia Uljas**
**Helsingin taidemuseon keskittäminen Tennispalatsiin**
**sivu 5(5)**
**Osoite: Fredrikinkatu 65, 00100 Helsinki**
**8 Tavoiteaikataulu**

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaihe 1/2013-9/2013

Toteutussuunnittelu 8-12/2013

Toteutus 4 -12 /2014

Käyttöönotto 1/2015.

**9 Väistötilat**

Taidemuseolla on tällä hetkellä Tennispalatsin lisäksi toimistotiloja Graniittitalossa, konservointitila Meilahdessa, Kluuvin galleria sekä varastotiloja Kontulassa ja Kuortaneenkadulla. Korjaustöiden aikana nämä tilat toimivat myös väistötiloina. Graniittitalon ja Meilahden konservoinnin vuokrasopimukset sanotaan irti vasta Tennispalatsin korjauksen valmistuttua.

Näyttelytoiminnalleen taidemuseo tarvitsee väistötiloja noin 200 m2 tilaa keskustasta työmaan ajaksi.

Toimistohenkilökunnan tarvitseman väistötilan määrä ja ajoitus selvitetään hankesuunnitteluvaiheessa.

**10 Kustannusarvio, vuokra ja käyttötalous**

Alustavat kustannukset 3 615 000 € arvonlisäverottomana

Investoinnin tuottama vuokra on 20 049 € /kuukausi, eli 240 588 € vuodessa 20 v. poistoajalla.

Vuokra uusista tiloista on 32 711 euroa/kk (13,50 euroa/m2/kk x 2423 m2) vuoden 2013 tasossa ilman investoinnin kustannuksia.

Arvioidut väistötilakustannukset selvitetään hankesuunnitteluvaiheessa.

Arvioidut toiminnan käynnistämiskustannukset ovat 500 000 €

Muutos käyttömenoihin – 29 000 € / vuosi:

- energia- vesi- ja jätemenot vähenevät
- valvonta- ja vartiointikulut vähenevät
- toimipaikkojen väliset kuljetukset ja usean toimipisteen kustannukset vähenevät

**11 Vaikutusten arviointi**
**12 Rahoitustarve**

Alustava rahoitustarve on 3 615 000 € arvonlisäverottomana. Investointisuunnitelmassa on tällä hetkellä 2 milj €.



## Taidemuseon toimintojen keskittäminen Tennispalatsiin

Salomonkatu 15, 00100 Helsinki

### Yhdyshenkilöt

A Rakennuttajat

Kiinteistövirasto Tilakeskus  
Sörnäistenkatu 1, Helsinki 58  
PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki

#### *Projektin johto*

*projektinjohtaja, suunnitteluvaihe*

Sirkka-Liisa Sundvall  
projektinjohtaja  
[sirkka-liisa.sundvall@hel.fi](mailto:sirkka-liisa.sundvall@hel.fi)

p. 09 310 23058  
p. 040 5734 973

*Projektinjohtaja, rakennusvaihe*

Jari Kukkonen  
LVI-insinööri  
[jari.kukkonen@hel.fi](mailto:jari.kukkonen@hel.fi)

p. 09 310 43189  
050 351 1710

*Rakennuttajakonsultti,  
turvallisuuskoordinaattori*

ISS Proko Oy  
PL 500  
01055 ISS  
(Takomotie 8 A, 00380 HKI)

3.5.2013 saakka:  
Eija Heinola  
projektipäällikkö  
[eija.heinola@iss.fi](mailto:eija.heinola@iss.fi)

p. 050 309 8605

3.5.2013 alkaen:  
Pia Ek  
projektipäällikkö  
[pia.ek@iss.fi](mailto:pia.ek@iss.fi)

p. 050 3238567

*Valvojat*

*Rakennustyön valvoja*

*LVI-tekniset työt*

Jari Kukkonen  
LVI-insinööri  
[jari.kukkonen@hel.fi](mailto:jari.kukkonen@hel.fi)

p. 09 310 43189  
050 351 1710

*Sähkötekniset työt*

Jari Kiuru  
Sähköinsinööri  
[jari.kiuru@hel.fi](mailto:jari.kiuru@hel.fi)

p. 09 310 43340  
p. 050 3238312

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat  
PL 2213 (Sörnäistenkatu 1)  
00099 Helsingin kaupunki

Raino Antikainen  
toimitusjohtaja  
[raino.antikainen@hel.fi](mailto:raino.antikainen@hel.fi)

p. 09 310 70111





E.Heinola

Hanke 8086957  
25.4.2013

**B** Suunnittelijat

**Rakennussuunnittelu/pääsuunnittelija**

Arkkitehdit NRT Oy  
Kalevankatu 31  
00100 Helsinki

Teemu Tuomi  
arkkitehti  
[teemu.tuomi@n-r-t](mailto:teemu.tuomi@n-r-t)

p. 09-6866 7844

Kari Raimoranta  
arkkitehti  
[kari.raimoranta@n-r-t.fi](mailto:kari.raimoranta@n-r-t.fi)

p. 09-6866 7881

Susanna Anttila  
arkkitehti  
[anttia@n-r-t.fi](mailto:anttia@n-r-t.fi)

p. 09 6866 7850

Arto Harjunpää  
arkkitehti  
[harjunpaa@n-r-t.fi](mailto:harjunpaa@n-r-t.fi)

p. 09 6866 7833

**Rakennesuunnittelu**

DraCon Oy  
Malminkartanonaukio 4  
00410 Helsinki

Juhani Sorasalmi  
rakennesuunnittelija  
[juhani.sorasalmi@dracon.fi](mailto:juhani.sorasalmi@dracon.fi)

p. 050 556 0062

**LVI-suunnittelu**

Hevac-konsultit Oy  
Lämmittäjäntie 2  
00880 Helsinki

Kari Kauppinen  
[kari.kauppinen@hevac-konsultit.fi](mailto:kari.kauppinen@hevac-konsultit.fi)

p. 050 563 5850

**Sähkösuunnittelu**

Insinööritoimisto Stacon Oy  
Lepolantie 14  
00660 Helsinki

Kalevi Hämäläinen  
[kalevi.hamalainen@stacon.fi](mailto:kalevi.hamalainen@stacon.fi)

p. 0500 443429

**C** Käyttäjän edustajat



Hanke 8086957  
25.4.2013

E.Heinola

Helsingin taidemuseo

PL 5400

00099 Helsingin kaupunki

Pia Uljas

hallintopäällikkö

[pia.uljas@hel.fi](mailto:pia.uljas@hel.fi)

p. 040 5173500

p. 09 310 87042

Elina Leskelä

kokoelmapäällikkö

[elina.leskela@hel.fi](mailto:elina.leskela@hel.fi)

p. 050 3747627

p. 09 310 87043

Erja Pusa

näyttelypäällikkö

[erja.pusa@hel.fi](mailto:erja.pusa@hel.fi)

p. 050 3458541

D

Urakoitsijat

*Pääurakoitsija*

# Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto

## Taidemuseon keskittäminen Tennispalatsiin

## Pääliikö:

**Suunnittelija: S-LS**

Hierarkia	Selite	Kesto	Alkaa
1	Tarveselvitys /Hankesuunnittelu	127 pv	14.12.2012
2	Materiaali kust.laskennassa	1 pv	14.6.2013
3	Kustannuslaskenta	9 pv	17.6.2013
4	Päätöksenteko/käyttäjät 16.7.2013:	12 pv	1.7.2013
5	Hankesuunnitelma	33 pv	1.8.2013
6	Hankesuunnitelma kiint.lytk	1 pv	19.9.2013
7	Toteutussuunnittelu	107 pv	1.8.2013
8	Urakka-asiakirjat	9 pv	2.1.2014
9	Urakkakysely	40 pv	16.1.2014
10	Urakoitsijan hyväksynt. kiint.lytk	15 pv	13.3.2014
11	Rakennusluupa	95 pv	16.9.2013
12	Rakentaminen	190 pv	1.4.2014
13	Käyttöönotto	18 pv	2.1.2015

Nykyhetki: 26.6.2013



7.5.2013

## Taidemuseon tilojen ja toiminnan keskittäminen Tennispalatsiin

Taidemuseon käyttäjähallintokuntatiedot tarveselvitykseen ja hankesuunnitelmaan

### 2. Hankkeen tarpeellisuus:

#### Toiminnalliset perustelut

Helsingin kaupungin taidemuseo on yksi Pohjoismaiden suurimmista taidemuseoista. Se järjestää vuosittain useita erikoisnäyttelyitä yhteistyössä kansainvälisten taidelaitosten kanssa. Taidemuseon missio on luoda mahdollisuuksia ihmisen ja kuvataiteen merkityksellisille kohtaamisille. Taidemuseolla on lähes 9000 taideteosta käsittävä kokoelma. Yksi merkittävä tehtäväkenttä on kaupungin julkinen taide. Helsingin taidemuseo on myös Uudenmaan aluetaidemuseo.

Taidemuseolla on näyttelytilat Tennispalatsissa, lisäksi se ylläpitää Kluuvin galleriaa. Vuoden 2012 kesään saakka sillä oli näyttelytilat myös Meilahdessa, josta jouduttiin luopumaan kosteusongelmien vuoksi. Taidemuseo tarvitsee korvaavat tilat Meilahden taidemuseolle.

Taidemuseolla on vankka maine sekä valtakunnallisessa että kansainvälisessä taidekontekstissa. Jotta taidemuseo pystyy jatkamaan toimintaansa sille asetettujen odotusten ja yleisön vaatimusten mukaisesti, tulee sille turvata asianmukaiset puitteet ja resurssit. Kaupungin oman taidemuseon tulee sijaita siellä, missä kaupunkilaiset liikkuvat. Taidemuseon sijainti keskellä Helsinkiä Tennispalatsissa elävöittää keskustaa. Vaihtuvat näyttelyt ja kokoelmaripustukset palvelevat monipuolista kävijäkuntaa ja lisäävät uuden yleisön kiinnostusta taiteeseen.

Taidemuseon on tällöin mahdollista tukea kaikella toiminnallaan kaupungin strategiaohjelman tavoitteita sekä lisätä osaltaan kaupungin kansainvälistä tunnettuutta ja vetovoimaisuutta.

#### Muutokset taidemuseon toiminnassa

Taidemuseon tilakysymys on ollut avoin jo useiden vuosien ajan. Guggenheim Helsinki – hanke olisi toteutuessaan vaikuttanut taidemuseoon. Vuoden 2013 talousarviota ja – suunnitelmaa tehtäessä hankkeesta ei ollut vielä päätöstä. Tästä syystä taidemuseo ei voinut ennakoida taloussuunnitelmassaan Tennispalatsiin keskittämisen aiheuttamia menoja.

Taidemuseon johtokunta esitti 2010 taidemuseon kaikkien tilojen yhdistämistä yhteen kohteeseen. Johtokunta toisti päätöksensä 2012 todeten taidemuseon tavoitteena olevan tarkoitustaan varten rakennettu museorakennus. Tämä hanke odottaa kaupungin linjauksia. Hankkeen mahdollinen toteutuminen sijoittuu todennäköisesti vasta 2020-luvulle. Siihen asti taidemuseo tulee toimimaan Tennispalatsissa.



7.5.2013

Johtokunta on esittänyt tässä vaiheessa taidemuseon tilojen keskittämistä Tennispalatsiin, josta Kulttuurien museolta vapautuu tiloja vuoden 2013 lopussa. Meilahdessa sijaitsevilla museo- ja konservointirakennuksissa on molemmissa todettu kosteusongelmia ja museorakennuksessa myös vakavia mikrobiongelmiä. Museorakennuksen vuokrasopimus irtisanoitiin keväällä 2012. Konservointirakennuksen vuokrasopimus tullaan sanomaan irti Tennispalatsiin siirryttäessä. Myös Graniittitalon toimistotilat keskitetään Tennispalatsiin.

Keskittämishankkeen tavoitteena on taidemuseon perustoiminnan turvaaminen ja järkevöittäminen. Toinen vaihtoehto oli Meilahden molempien rakennusten kunnostaminen taidemuseokäyttöön, mikä tilakeskuksen arvion mukaan olisi kallista. Keskittämishankkeen kustannusten vertailukohtana tulisi olla Meilahden molempien rakennusten kunnostamiskustannukset.

#### Palvelujen parantaminen asiakaslähtöisesti

Asiakaspalvelu tehostuu tilojen keskittämisen myötä. Yksi osoite keskellä Helsinkiä auttaa kaupunkilaisia löytämään oman taidemuseonsa palvelut helpommin. Tämä merkitsee asiakkaan kannalta huomattavaa parannusta saavutettavuuteen.

Toiminnan keskittyessä Tennispalatsiin näyttelyt, kokoelmat sekä museopedagogia voivat kohdistaa voimavaransa yhteen museotoimipisteeseen. Viestintää voidaan vahvistaa merkittävästi. Vaihtuvien näyttelyiden ohella tiloissa voidaan esitellä taidemuseon kokoelmia laajasti. Tiloissa on myös omat salit Bäcksbäckin kokoelman pysyvässä esittelyyn. Kokoelmanäyttelyt antavat entistä enemmän mahdollisuuksia laadukkaalle museopedagogiselle toiminnalle, esimerkiksi koululais- ja maahanmuuttajatoiminnan osalta. Toiminnan keskittämällä ja tehostamisella pystytään houkuttelemaan myös uusia yleisöjä.

Taidemuseo pystyy tarjoamaan kävijälle enemmän sisältöä yhden vierailun aikana verrattuna aiempaan kahden museorakennuksen tilanteeseen. Näyttelyohjelmisto pystytään rakentamaan entistä monipuolisemmaksi, rytmittämällä pitkäkestoiset kokoelmanäyttelyt ja nopeammin vaihtuvat erikoisnäyttelyt mielenkiintoiseksi kokonaisuudeksi. Osa näyttelyistä on aina yleisön saavutettavissa.

#### Vaikuttavuus, tuottavuus ja kustannustehokkuus paranee

Kokonaistaloudellisuuden ja tilatehokkuuden kannalta Tennispalatsiin keskittäminen on perusteltu ratkaisu.

Mikäli Meilahden rakennukset korjattaisiin, olisi taidemuseon kävijätavoitteiden saavuttaminen vaikeampaa kuin siinä tilanteessa, että taidemuseo toimisi pelkästään keskustassa yhdessä osoitteessa. Vuokratkustannukset Meilahdessa kuitenkin nousisivat huomattavasti.

Taidemuseon tilankäyttösuunnitelmassa tilojen kokonaisneliömäärä pysyy pitkällä tähtäimellä lähes samana. Vuonna 2014 tilojen määrä kasvaa väliaikaisesti, koska kaikista Tennispalatsiin siirtyvistä tiloista ei voida luopua ennen korjaustöiden valmistumista.

**Postiosoite**  
PL 5400  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
taidemuseo@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Jaakonkatu 3 B, 6. krs  
Helsinki 10  
<http://www.taidemuseo.fi>

**Puhelin**  
+358 9 310 87049

**Faksi**  
+358 9 310 87040

**Tilinumero**

**Y-tunnus**  
0201256-6  
Kotipaikka Helsinki



7.5.2013

Vuonna 2012 tiloja oli yhteensä 6729 m<sup>2</sup>. Vuoden 2015 lopulla neliömäärä on 6855 m<sup>2</sup>. Kaupungin tavoitteiden mukaisesti taidemuseo luopuu ulkopuolisilta toimijoilta vuokratuista tiloistaan. Keskittämissuunnitelmassa on kyse perustoimintojen turvaamisesta.

Tennispalatsin keskittämiskäytäntö toteuttaa kaupungin strategiaa tehostamalla tilojen käyttöä ja taidemuseon toimintaa. Osa tiloista voidaan pitää aina auki. Yksi näistä tiloista on museokauppa, jonka myyntituotot ovat merkittävä osa museon tulonmuodostusta. Museokauppa sijoitetaan sisäänkäynnin välittömään yhteyteen, jolloin yleisö kulkee myymälän kautta sekä tullessaan sisään että poistuessaan näyttelytiloista.

Koska osa näyttelytiloista on aina avoinna yleisölle, museon aukiolopäivien määrä lisääntyy merkittävästi entiseen verrattuna.

Keskittämishankkeen tavoitteena on myös Kampin alueen kehittäminen ja Tennispalatsin ympäristön siistiminen. Taidemuseon johtokunta on esittänyt uuden sisäänkäynnin rakentamista Tennispalatsiin Jaakonkadun puolelta. Sisäänkäynnistä on mahdollista tehdä osa Kampin alueen eri kausien arkkitehtuuria edustavaa attraktiivista kokonaisuutta. Tämä helpottaisi asiakasvirtojen ohjausta ja lisäisi saavutettavuutta merkittävästi. Jaakonkadun sisäänkäynnin suunnittelu käynnistettäneen erillishankkeena.

Yhdistämisellä saavutetaan huomattavia synergiaetuja henkilöstön suhteen. Päällekkäisten kiinteistö-, turvallisuus-, tekniikka-, ylläpitotoimintojen poistuminen tehostaa toimintaa. Logistiikkaedut ovat huomattavat.

### Olemassa oleva tilanne epäkohtineen

Taidemuseo sijaitsee tällä hetkellä kuudessa eri kohteessa, minkä vuoksi joudutaan ylläpitämään päällekkäisiä toimintoja. Hajallaan olevat toimitilojen yhdistäminen tulee merkitsemään kävijöille parempaa palvelua sekä tehokkaampaa toimintaa taidemuseon sisällä.

Meilahden näyttelytiloista luopuminen aiheutti sen, että taidemuseolla on liian vähän näyttelytilaa sille asetettujen toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Nykyisessä tilanteessa kokoelmien esittely yleisölle ei ole ollut mahdollista kuin ajoittain. Kokoelmia on esitelty vaihtuvien näyttelyiden lomassa noin kerran vuodessa jommassakummassa museorakennuksista.

**Liite 2.1 Toiminnallinen tarvekuvaus. Ks. projektipankki, Tarveselvitys 28.8.2012 ja muut asiakirjat.**

## **3. Selvitys rakennuspaikasta:**

### Sijaintipaikan perustelut toiminnan kannalta

Helsingin taidemuseolla on jo tiloja Tennispalatsissa. Keskittämishankkeen sisältämät lisätilat sijaitsevat taidemuseon tilojen vieressä. Kulttuurien museolta vapautuvat tilat on alun

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 5400 00099 HELSINGIN KAUPUNKI taidemuseo@hel.fi	Jaakonkatu 3 B, 6. krs Helsinki 10 <a href="http://www.taidemuseo.fi">http://www.taidemuseo.fi</a>	+358 9 310 87049	+358 9 310 87040		0201256-6 Kotipaikka Helsinki



7.5.2013

perin suunniteltu museokäyttöön. Vaikka suunnittelun edetessä lisätilojen korjaustarve on osoittautunut oletettua suuremmaksi, on kokonaistaloudellisesti järkevintä keskittää tilat Tennispalatsiin.

Asiakaspalvelun kannalta toiminnan keskittäminen yhteen rakennukseen kaupungin muun kulttuuritarjonnan läheisyyteen on selkeä parannus. Syrjäisen sijaintinsa vuoksi Meilahden saavutettavuus ei ole ollut yleisön kannalta hyvä. Kaikki Helsingin merkittävät museot sijaitsevat keskustan alueella, jossa julkisen liikenteen palvelut ovat erinomaiset.

Taidemuseon sijainti keskellä Helsinkiä elävöittää keskustaa. Keskittämishankkeen tavoitteena on myös Kampin alueen kehittäminen ja Tennispalatsin ympäristön siistiminen.

Taidemuseon sijainnille on esitetty eri vaihtoehtoja. Yksi esillä ollut vaihtoehto oli vielä vuonna 2012 Guggenheim Helsinki –hanke, jonka oli määrä sijoittua Katajanokalle. Hanke ei toteutunut. Taidemuseon omasta uudesta rakennuksesta ei ole vielä päätöksiä. Tämän hetken järkevin sijaintipaikka taidemuseolle on Tennispalatsi.

**Liite 3.2 Mahdolliset täydentävät vertailut ja muut vaihtoehtotarkastelut**  
**Tilakeskukset laskelma. Ks. alla.**

#### 4. Laajuus ja laatu, toimenpiteet korjauksessa

##### Toiminnan kuvaus ja henkilömäärät

##### Yleisötilat:

Taidemuseon ydintoimintoja ovat näyttely- ja kokoelmatoiminta. Näitä toimintoja tukevat muut toiminnot. Taidemuseo järjestää vuosittain noin 20 näyttelyä, joista 15 Kluuvin galleriassa. Tennispalatsin tiloissa järjestetään kansainvälisiä ja kotimaisen taiteen näyttelyitä. Tiloihin tulee myös kokoelmaripustus. Näiden olosuhdevaatimukset ovat tiukat, lämpö- ja kosteusarvojen tulee olla säädeltävissä ja vakaat. Näyttelytilojen valaistukselle on valtion-takuusäädöksissä asetettu tarkat arvot. Samoin hälytysjärjestelmien tulee vastata kansainvälisiä vaatimuksia.

- Kävijöitä näyttelytiloissa on vuosittain yli satatuhatta.

Taidemuseon näyttelytilat ja Kulttuurien museolta vapautuvat näyttelytilat tulee yhdistää oviaukoilla. Asiakaspalvelun parantamiseksi ja yleisön sujuvan kulun takaamiseksi tulee näyttelykerrosten väliin rakentaa hissi museon sisäpuolelle. Nykyisessä tilanteessa siirtyminen hissillä kerrosten välillä vaatii henkilökunnan edustajan mukanaoloa.

Näyttelytilojen yhteydessä toimii museokauppa. Museokaupan sijainti on tärkeä, sillä sen pitää olla saavutettavissa myös näyttelyiden ripustusaikana. Museokaupan sijainti sisäänkäynnissä yhdistää molemmat näyttelytilat toisiinsa. Kookkaat aulatilat mahdollistavat suurienkin ryhmien hallinnan.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 5400 00099 HELSINGIN KAUPUNKI taidemuseo@hel.fi	Jaakonkatu 3 B, 6. krs Helsinki 10 <a href="http://www.taidemuseo.fi">http://www.taidemuseo.fi</a>	+358 9 310 87049	+358 9 310 87040		0201256-6 Kotipaikka Helsinki



7.5.2013

---

Yleisötiloissa järjestetään opastuksia ja erilaista ohjelmaa, kuten näyttelyihin liittyviä luentoja, elokuvaesityksiä, tapahtumapäiviä jne. Uusiin tiloihin on suunniteltu auditoriota, joka vaatii äänieristystä.

Lippukassa säilyy nykyisellä paikallaan. Tilaan ei tule suurempia muutoksia.

- Taidemuseon yleisötiloissa työskentelee 18 henkilöä.

Nykyisen museopedagogian toimistotila muuttuu kokoustilaksi. Osaa tilasta tullaan käyttämään myös varanaulakkona.

Työpaja- ja tapahtumatila Studio siirretään Eteläisen Rautatiekadun ja Jaakonkadun kulmaan ensimmäiseen kerrokseen. Kulmatilan vuokrauksen tavoite on samalla tehdä taidemuseon toimintaa näkyväksi katutasolla ja siistiä Rautatiekadun puoleista sisäänkäyntiä.

#### Museotekniset tilat ja taustatilat:

Konservointi-, maalaus- ja puutyötilojen sekä kehystämön tulee sijaita näyttelysalien yhteydessä. Näissä kaikissa on oltava samalla tavoin säädeltävät olosuhdearvot kuin näyttelytiloissa, samoin kuva-arkistossa ja valokuvaustiloissa. Konservointitiloja tulee lisätä, koska Meilahden kokoelmakonservointi siirretään Tennispalatsiin. Tiloissa on vain välttämättömät varastotilat mm. kellarikerroksessa. Toisessa kerroksessa on pieni näyttelytoiminnan teosvarasto. Käsikirjasto sijoittunee toimistotilojen yhteyteen.

- Konservoinnin tiloissa työskentelee 10 henkilöä. Valkokuvauksessa ja kuva-arkistossa työskentelee 2, lisäksi siellä on yksi työpiste projektityöntekijälle.

Valvomo, sähkökaappi sekä naulakkotila siirretään myöhemmin uuden sisäänkäynnin rakentamisen yhteydessä. Valvomossa työskentelee yksi ostopalveluna hankittu vartija.

#### Toimistotilat:

Tennispalatsiin keskitetään kaikki taidemuseon toimistotilat, myös Graniittitalosta siirtyy henkilöstö Tennispalatsiin. Henkilöstön tilojen ilmaston ja olosuhteiden tulee olla asianmukaiset.

Tällä hetkellä Kulttuurien museolta vapautuvissa tiloissa on ilmastointiin ja lämmitykseen liittyviä ongelmia myös toimistotilojen puolella.

- Tiedotuksen ja markkinoinnin toimistotilat ovat toisessa kerroksessa, yhteensä 6 henkilöä.
- Nykyinen studiotila muutetaan museopedagogian toimistoksi. Museopedagogiassa työskentelee 6 henkilöä (+1 projektityöntekijä).





7.5.2013

- Kolmannen kerroksen toimistotiloissa Jaakonkadun puolella työskentelee kokoelmatoiminnan 7 henkilöä ja näyttelytoiminnan 10 henkilöä, sisältäen johtajan ja johtajan assistentin. Lisäksi projektihenkilölle on varattu työpiste.
- Hallinnon toimistotilat ovat kolmannessa kerroksessa Fredrikinkadun puolella, yhteensä 7 henkilöä, lisäksi siellä on työpisteet siviilipalvelusmiehelle ja projektityöntekijälle.
- Konservattoreiden ja museomestareiden työpisteet ovat konservoinnin työtilojen yhteydessä.

#### Neuvottelutilat:

Neuvottelutiloja tulee taidemuseon omaan käyttöön kolme, kaksi näistä on uusia. Osa nykyisestä museopedagogian toimistosta muutetaan hyvin varustetuksi neuvottelutilaksi. Yksi neuvottelutila tehdään kolmannen kerroksen aulaan.

#### Sosiaalitilat ja taukotilat:

Tennispalatsin sosiaalitilat sijaitsevat kellarikerroksessa. Taukotiloja on kolme, joista yksi toisessa kerroksessa, kaksi kolmannessa kerroksessa näyttelytilan eri puolilla. Tällä tavalla vältetään kulku näyttelytilojen läpi. Näyttelytiloihin ei saa viedä ruokia eikä juomia tiukkojen vakuutusääntöjen takia. Näyttelyiden ripustuksen ja purun aikana tiloissa työskentelee lukuisia määräaikaista työntekijöitä.

Wc-tiloja esitetään lisää, koska niitä on vähän henkilömäärään nähden.

#### Yhteensä:

- Yhteensä Tennispalatsin tiloissa työskentelee 66 vakituista henkilöä. Lisäksi taidemuseolla on työllistettäviä, projektityöntekijöitä, siviilipalvelusmies sekä Seuren kautta hankittuja oppaita, työpajaohjaajia ja ripustushenkilökuntaa. Siivous hankitaan ostopalveluna.

**Liite 4.12. käyttäjän toiminnalliset suunnitteluohjeet. Ks. projektipankki huonekortit ja muut suunnitteluasiakirjat.**

Taidemuseo on antanut toiminnallisia suunnitteluohjeita mm. huonekorteissa. Hankesuunnittelun aikana ohjeita on käyty läpi yhteisissä kokouksissa arkkitehtien, suunnittelijoiden ja käyttäjähallintokunnan edustajien kesken.

## **5. Tilojen ja kohteiden erityisvaatimukset**

Näyttelytoiminta ja sen taustatoiminta edellyttävät asianmukaisia olosuhdetiloja, joissa kosteuden, lämpötilan, valon määrän sekä ilmastoinnin tulee olla tarkoin säädeltävissä. Suurimmat muutokset joudutaan tekemään ilmastointijärjestelmään, jota ei Kulttuurien

**Postiosoite**  
PL 5400  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
taidemuseo@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Jaakonkatu 3 B, 6. krs  
Helsinki 10  
<http://www.taidemuseo.fi>

**Puhelin**  
+358 9 310 87049

**Faksi**  
+358 9 310 87040

**Tilinumero**

**Y-tunnus**  
0201256-6  
Kotipaikka Helsinki



7.5.2013

museon puolella ole päivitetty nykyajan vaatimuksia vastaavaksi. Myös ilmaston säätely siirretään taidemuseon omiin tiloihin ja sen hallintaan Tennispalatsin yhteisistä huoltotiloista.

Palo- ja murtohälytysjärjestelmien on vastattava valtiontakuun ja kansainvälisten näyttelyjärjestäjien laatuvaatimuksia. Niiden tulee olla yhdistettynä suoraan poliisille ja palokuntaan.

Henkilökunnalla tulee olla asianmukaiset työskentelytilat. Kaikki tilat varustetaan ajanmukaisilla atk-laitteistoilla ja verkkoyhteyksillä.

Auditorion tulee olla äänieristetty sekä varustettu ajanmukaisin verkkoyhteyksin.

## 9. Väistötilat

Taidemuseolla on tällä hetkellä Tennispalatsin lisäksi toimistotiloja Graniittitalossa, konservointitila Meilahdessa, Kluuvin galleria sekä varastotiloja Kontulassa ja Kuortaneenkadulla. Korjaustöiden aikana nämä tilat toimivat myös väistötiloina. Graniittitalon ja Meilahden konservoinnin vuokrasopimukset sanotaan irti vasta Tennispalatsin korjauksen valmistuttua.

Näyttelytoiminnalleen taidemuseo tarvitsee väistötiloja noin 200 m<sup>2</sup> tilaa keskustasta tammikuusta elokuulle 2014. Lisäksi Tennispalatsin ensimmäisen kerroksen kulmatilaan voitaisiin korjauksen ajaksi sijoittaa museokauppa ja pienimuotoista kokoelmien näyttelytoimintaa, mikäli korjausten aikataulu sen sallii.

## 10. Kustannusarvio vuokra- ja käyttötalous

Liitteenä kohtaan 10. seuraavat liitteet käyttäjältä: Toiminnan käynnistämiskustannukset (HSliite c1-kohta) ja Muutos käyttömenoihin ilman vuokraa (HSliite c2-kohta).

Liitteenä kohtaan 10.3. Käyttäjähallintokunnan erilliset kalusto- ja laitehankinnat, ks. alla.

Liitteenä kohtaan 10.4. Mahdolliset käyttäjähallintokunnan lausunnot  
Taidemuseon johtokunnan lausunto ja ehdotus 19.3.2013 § 12 kiinteistöviraston talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaluonnokseksi 2014–2018.

**Tarveselvitys viedään päätösasiana taidemuseon johtokuntaan 16.7.2013 ja päätös lähetetään sen jälkeen tilakeskukseen.**

Lisätietoja: Pia Uljas, hallintopäällikkö, puhelin: 310 87042, pia.uljas(a)hel.fi  
Erja Pusa, taidemuseon johtaja va, puhelin: 310 87006, erja.pusa(a)hel.fi  
Elina Leskelä, intendentti, puhelin: 310 87043, elina.leskela(a)hel.fi

Postiosoite  
PL 5400  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
taidemuseo@hel.fi

Käyntiosoite  
Jaakonkatu 3 B, 6. krs  
Helsinki 10  
<http://www.taidemuseo.fi>

Puhelin  
+358 9 310 87049

Faksi  
+358 9 310 87040

Tilinumero

Y-tunnus  
0201256-6  
Kotipaikka Helsinki



7.5.2013

Liite 3.2 Mahdolliset täydentävät vertailut ja muut vaihtoehtotarkastelut

LISÄVUOKRA / ANNUITEETTI						25.4.2013
KOHDE	Tennispalatsi, Taimun lisätila Kulttuurien museolta					
OSOITE	Fredrikinkatu 65					
KORKO	3 %					
POISTOAika (VUOSIA)	20					
INVESTOINTI (€)	650 000					
INVESTOINTI (€/m2)	268					
PINTA-ALA	2 423					
ANNUITEETTI (EUROA/KK)	3 605 €					
ANNUITEETTI (EUROA/M²/KK)	1,49 €					
LISÄVUOKRA / ANNUITEETTI						
KOHDE	Tennispalatsi, Taimun lisätila Kulttuurien museolta					
OSOITE	Fredrikinkatu 65					
KORKO	3 %					
POISTOAika (VUOSIA)	20					
INVESTOINTI (€)	2 000 000					
INVESTOINTI (€/m2)	825					
PINTA-ALA	2 423					
ANNUITEETTI (EUROA/KK)	11 092 €					
ANNUITEETTI (EUROA/M²/KK)	4,58 €					

7.5.2013

Taimun vuokravertailu				
	Tamminementie 6	Tamminementie 8	Tennispalatsi, näyttelytila, 1962 m2	Yhteensä
Peruskorjauksen jälkeinen vuokra	414 000	60 000		474 000
euroa/m2/kk	26,20	25,80		
	euroa/m2/kk			
Nykyinen vuokra	13,50		317 744	
Lisävuokra 650 000 €, poisto 20 v	1,49		43 259	
yhteensä	14,99			361 003
Nykyinen vuokra	13,50		317 744	
Lisävuokra 2 000 000 €, poisto 20 v	4,58		133 103	
yhteensä	18,08			450 848

HELSINGIN KAUPUNKI  
KIINTEISTÖVIRASTO / TILAKESKUS

25.4.2013

Kohde:

Osoite:

**Taidemuseo**  
**Tamminiementie 6**  
**VUOKRALASKELMA**  
**TASAPOISTOT**

**Uudishinta sisältää arvioidun tasokorotuksen 2013 (Raveala 26.4.2013)**

Huoneistoala:	1 317	h-m2	
Uudishinta	4 000	€/h-m2	5 268 000 €
Kuluva osuus	70	%	3 687 600 €

	Hinta €    €/m2		Invest. vuosi	Poisto- aika (v)	Korko %	Poisto %	Korko €/m2/kk	Poisto €/m2/kk	Po-vuokra €/m2/kk	Po-vuokra €/v	€/kk
Poistoarvo	3 687 600	2800		30		3,33		7,78	7,78	122 920	
Tekninen nykyarvo	3 035 079	2 305	2013	0	3	0,00	5,76	0,00	5,76	91 052	
Korjauskustannus	2 600 000	1 974	2013	0	3	0,00	4,94	0,00	4,94	78 000	
Muutostyön kustannus 1	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
Muutostyön kustannus 2	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
Tontinvuokra									0,75	11853	
Pääomavuokra							10,70	7,78	19,22	303 825	25 313
									€/m2/kk	€/v	
Kiinteistönhoitokulut								7,00		110 628	
Kunnossapito								0,00		0	
Tilakeskuksen yleiskulut (tilapalvelu)								0,00		0	
Ylläpitovuokra								7,00		110 628	9 219
Laskennallinen omakustannusvuokra								26,22		414 453	
Perittävä vuokra								26,20		414 453	34 505
Laskennallinen sijoitetun pääoman tuotto 1.vuonna:									3,00 %		

**Postiosoite**  
PL 5400  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
taidemuseo@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Jaakonkatu 3 B, 6. krs  
Helsinki 10  
<http://www.taidemuseo.fi>

**Puhelin**  
+358 9 310 87049

**Faksi**  
+358 9 310 87040

**Tilinumero**

**Y-tunnus**  
0201256-6  
Kotipaikka Helsinki



7.5.2013

HELSINGIN KAUPUNKI  
KIINTEISTÖVIRASTO / TILAKESKUS

25.4.2013

Kohde: **Konservointitila**  
Osoite: **Tamminiementie 8**  
**VUOKRALASKELMA**  
**TASAPOISTOT**

**Uudishinta sisältää arvioidun tasokorotuksen 2013 (Raveala 26.4.2013)**

Huoneistoala:	195	h-m2	
Uudishinta	4 000	€/h-m2	780 000 €
Kuluva osuus	70	%	546 000 €

	Hinta €	€/m2	Invest. vuosi	Poisto- aika (v)	Korko %	Poisto %	Korko €/m2/kk	Poisto €/m2/kk	Po-vuokra €/m2/kk	Po-vuokra €/v	€/kk
Poistoarvo	546 000	2800		30		3,33		7,78	7,78	18 200	
Tekninen nykyarvo	532 789	2 732	2013	0	3	0,00	6,83	0,00	6,83	15 984	
Korjauskustannus	500 000	2 564	2013	0	3	0,00	6,41	0,00	6,41	15 000	
Muutostyön kustannus 1	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
Muutostyön kustannus 2	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
Tontinvuokra									0,75	1755	
Pääomavuokra							13,24	7,78	21,77	50 939	4 245
									€/m2/kk	€/v	
Kiinteistönhoitokulut									4,00	9 360	
Kunnossapito									0,00	0	
Tilakeskuksen yleiskulut (tilapalvelu)									0,00	0	
Ylläpito vuokra									4,00	9 360	780
Laskennallinen omakustannusvuokra									25,77	60 299	
Perittävä vuokra									25,80	60 299	5 031
Laskennallinen sijoitetun pääoman tuotto 1.vuonna:									3,00 %		

## LIITE 10.

Toiminnan käynnistämiskustannukset (HSLiite c1-kohta)	
	euroa
Turvallisuuteen liittyvät järjestelmät: Valvonta-laitteiston uusiminen Kumun puolelle, hälytys-laitteiston muutostyöt, teosturvallisuuteen liit-tyvät muutostyöt ja laitteet	120 000,00
Yleisötilan ja kaupan varustaminen	70 000,00
Taukotilan ja kokoustilan varustaminen- Kella-rin taukotila korvataan kolmannen kerroksen taukotilalla ja kellariin jää suihkut ja pukuhuo-ne.	20 000,00
Auditorion katsomo ja av-laitteet sekä asiakas-tilan varustaminen	150 000,00
Ulko-opasteet, valomainokset ja screeni	140 000,00
yht.	500 000,00

Postiosoite  
PL 5400  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
taidemuseo@hel.fi

Käyntiosoite  
Jaakonkatu 3 B, 6. krs  
Helsinki 10  
http://www.taidemuseo.fi

Puhelin  
+358 9 310 87049

Faksi  
+358 9 310 87040

Tilinumero

Y-tunnus  
0201256-6  
Kotipaikka Helsinki



7.5.2013

Muutos käyttömenoihin ilman vuokraa (HSliite c2-kohta)	
	Muutos per vuosi
Sähkö, energia, vesi ja jäte: Meilahden kiinteistön energiankulutus on ollut poikkeuksellisen suurta.	-17 000,00
Valvonta ja vartiointi: laitteistojen uusimisella korvataan kokoelmaripustuksen puolella osa Seurelta ostetusta valvontapalvelusta.	-20 000,00
Siivous ja muu kiinteistön ylläpito: neljän rakennuksen sijaan vain yksi rakennus. Lisääntyneet kävijämäärät lisäävät siivouksen tarvetta.	10 000,00
Muut kiinteistön menot: pysyvät samana (neljän rakennuksen sijasta yksi rakennus)	0
Matkustus, kuljetus, sanomalehti, kopiokone yms toimistokoneet: toimintojen keskittäminen säästää omien toimipaikkojen välisissä kuljetuksissa sekä toimistojen kustannuksissa	-2 000,00
Muutos käyttömenoihin yhteenä euroa.	-29 000,00

### LIITE 10.3

#### KÄYTTÄJÄHALLINTOKUNNAN ERILLISET KALUSTO- JA LAITEHAKINNAT:

- Ovien lukitukset ja sarjoitukset uusitaan. Tämä tehdään vuonna 2013 avainten uusimisen yhteydessä.

#### 2014 – 2017

- Kumun puolen kulunvalvonta liitetään taidemuseon kulunvalvontaan.
- Atk-laitteisto
- AV-laitteisto (auditorioon), valkokangas, tykki, äänentoistolaitteet.
- Taideteoskohtainen hälytysjärjestelmä.
- (Kaari-ikkunoiden sähkökäyttöiset pimennysverhot, moottoroinnin kunnostus, verho-osien uudistus menee urakkaan)
- Neuvotteluhuoneiden, asiakastilan ja taukotilan kalusteet, jääkaappi, astianpesukone, mikro, kahvinkeitin.

Postiosoite  
PL 5400  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
taidemuseo@hel.fi

Käyntiosoite  
Jaakonkatu 3 B, 6. krs  
Helsinki 10  
<http://www.taidemuseo.fi>

Puhelin  
+358 9 310 87049

Faksi  
+358 9 310 87040

Tilinumero

Y-tunnus  
0201256-6  
Kotipaikka Helsinki



7.5.2013

---

- Toimistokalusteet, kaikki irtokalusteet, täydennys. Pyritään käyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevia kalusteita.
- Sosiaalitilat, tarvittavat pukukaapit, mikäli tilaa uusitaan erillishankkeena
- WC-tilojen vesikalusteet. Yleisön ja henkilökunnan wc-tilojen kunnostukset toteutetaan erillishankkeena.
- Keittiökalusteet, mikäli taidemuseo uusinee keittiökalusteet erillishankkeina.
- Ulosvedettävä taulukehikko esim. Kasten Oy, konservoinnin teossäilytystilaan, mikäli ei mahdu hankkeeseen.

#### **LIITE 10.4, erillisliitteenä**

Taidemuseon johtokunnan lausunto ja ehdotus 19.3.2013 § 12 kiinteistöviraston talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaluonnokseksi 2014–2018.

## Tennispalatsi, tilaluettelo 14.06.2013

Tilan käyttäjä	Tilan numero	Tilan nimi	Pinta-ala	Huomio
Asiakaspalvelu, työsuojelu				
	202	TYÖSUOJELU	9,9	
	238	AULA	82,2	
	239	AULA	150,3	
	240	ISO NEUVOTTELUTILA	71,4	
	241	VAATETILA	20,3	
	242	KASSAN LASKU	7,1	
			<b>341,2 m²</b>	
Hallinto				
	320	AVOTOIMISTO	96,2	
	321	TOIMISTO	13,9	
	326	TOIMISTO	23,7	
	327	WC	9,9	
	331.1	TOIMISTO	14,5	
	331.2	VARASTO/ KOPIO	10,1	
			<b>168,3 m²</b>	
Konservointi, tekniikka				
	201	KONSERVOINTI	110,3	olosuhdetila
	203	KONSERVOINTI / TEOSSÄILYTYS	51	olosuhdetila
	211	MUSEOMESTARIT	24,5	olosuhdetila
	215	PAPERIKONSERVOINTI	80,3	olosuhdetila
	217	KEHYSTYS /	20,9	olosuhdetila
	217.1	TEOSSÄILYTYS	38,7	olosuhdetila
	231	MAALAUUS	23,3	olosuhdetila
	234	PUUTYÖPAJA	55,7	olosuhdetila
	301	KONSERVOINTI	104,2	olosuhdetila
	302	HUOLTOTILA	21,4	olosuhdetila
	306	TYÖHUONE	9,4	olosuhdetila
			<b>539,7 m²</b>	



---

**Lastauslaituri**

---

101	VARASTO	31,3
102	LASTAUSTILA	57,2

---

**Markkinointi ja viestintä****88,5 m²**

---

202	TOIMISTO	14,8
238.2	TOIMISTO	15,7
238.3	TOIMISTO	12,2
238.6	NEUVOTTELU	18,6

---

**61,3 m²****Museokauppa**

---

210.2	MUSEOKAUPPA	60,8	olosuhdetila
210.3	KAUPAN VARASTO	12,8	olosuhdetila

---

**73,6 m²****Museon johtaja**

309	TOIMISTO	27,7
-----	----------	------

---

**Museopedagogian asiakastila****27,7 m²**

---

104	TYÖPAJA	77,3
104.1	PIMIÖ	5,3
104.2	VARASTO	11,3
106.1	INVA-WC	3,5
106.2	WC	1,7
161	KIOSKI	3,9

---

**Museopedagogian toimistotila****103,0 m²**

---

209	TOIMISTO	58,0
209.1	HILJ.TILA	13,4
209.2	TOIMISTO	11,5

---

**82,9 m²**

Näyttely- ja kokoelmatoiminnot

307	TOIMISTO	27,5
313	TOIMISTO	16,2
314	TOIMISTO	18,0
315	TOIMISTO	12,9
333	KIRJASTO	25,7
334	HILJ.TILA	8,1
335	TOIMISTO	21,2
336	TOIMISTO	22,5
337	TOIMISTO	24,1
338	HILJ.TILA	11,8
339	AVOTOIMISTO	108,3
368.1	NEUVOTTELUTILA	22,9

**319,2 m²**

Näyttelytila

204	NÄYTTELYHUONE	88,2	olosuhdetila
205	NÄYTTELYHUONE	75,6	olosuhdetila
206	NÄYTTELYHUONE	102,5	olosuhdetila
207	NÄYTTELYHUONE	64,3	olosuhdetila
207.1	VARASTO	5,8	olosuhdetila
208	NÄYTTELYHUONE	61,7	olosuhdetila
210	NÄYTTELYAULA	97,7	olosuhdetila
210.1	TUULIKAAPPI	55,8	olosuhdetila
218	NÄYTTELYHUONE	163,7	olosuhdetila
220	NÄYTTELYHUONE	80,9	olosuhdetila
221	NÄYTTELYHUONE	115,2	olosuhdetila
221.1	VARASTO	5,8	olosuhdetila
223	NÄYTTELYHUONE	133,2	olosuhdetila
224	VIDEOTILA/ AUDITORIO	94,3	olosuhdetila
305	NÄYTTELYHUONE	690,9	olosuhdetila
332	NÄYTTELYHUONE	728,4	olosuhdetila
332.1	TK	5,4	olosuhdetila

**2 569,4 m²**

---

**Siivous**

014	SIIVOUSKESKUS	22,8
015	SIIVOUSVARASTO	6,1
367	SIIVOUS	2,1
		<hr/>
		<b>31,0 m²</b>

---

**Sisäiset käytävät ja aulat**

013	ETEINEN	4,5
232	KÄYTÄVÄ	102,7
238.5	AULA	14,0
310	KÄYTÄVÄ	20,5
364	AULA	90,1
368	AULA	46,6
		<hr/>
		<b>278,4 m²</b>

---

**Sosiaalitilat**

005	SUIHKU/ N	4,1
006	WC/ N	2,2
007	WC/ M	2,2
008	SUIHKU/ M	4,1
009	WC/ N	2,0
010	WC/ M	2,0
011	PUKUTILA/ N	7,8
012	PUKUTILA/ M	7,8
013.1	PUKUTILA/ M	10,7
013.2	PUKUTILA/ N	15,7
		<hr/>
		<b>58,6 m²</b>

---

**Taukotila**

238.4	KEITTIÖ	19,0
308	KEITTIÖ/ TAUKOTILA	29,0
331	TAUKOTILA	33,8
		<hr/>
		<b>81,8 m²</b>

#### Tekniikan ja kaupan varastot

001	VARASTO	17,3
003	VARASTO	17,0
20	VARASTO	9,1
248	VARASTO	15,4

**58,8 m<sup>2</sup>**

#### Tekninen tila

060	TELEHUONE	16,6	ei rakennustöitä
061	PUHELINJAKAMO	8,1	ei rakennustöitä
086	VJK-KONEHUONE	44,1	ei rakennustöitä
099.1	VJK-KONEHUONE 2	20,8	
222.1	IV-TILA	26,1	olosuhdetila
222.2	TEKN.TILA	10,7	olosuhdetila
243	VALVOMO	12,1	
330	SERVERITILA	8,2	

**146,7**

#### Valokuvaus ja kuva-arkisto

303	TYÖHUONE	9,8	olosuhdetila
304	VALOKUVAUS+KUVA-ARKISTO	42,8	olosuhdetila
304.1	TYÖHUONE	29,8	olosuhdetila

**82,4 m<sup>2</sup>**

## WC

235	WC	2,0
236	WC	2,0
237	WC	3,0
244	WC/ LE	6,0
245	WC/ M	13,6
245.1	WC	1,7
245.2	WC	1,6
246	WC/ N	18,1
249	WC	2,0
335.1	WC	2,2
365	WC	1,9
366	WC	1,9
371	WC	2,7
372	WC	2,9

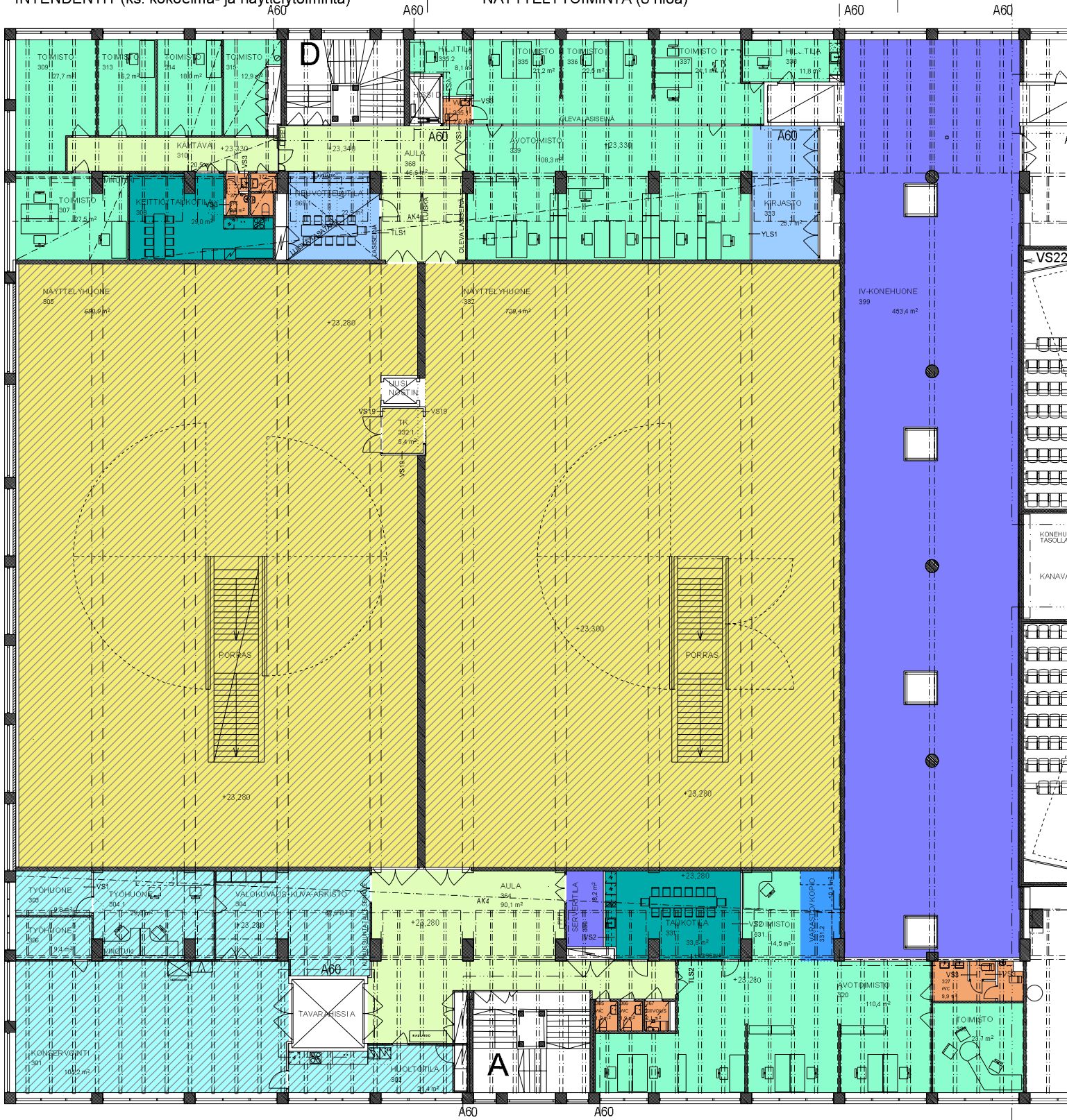
---

**61,6 m<sup>2</sup>****YHTEENSÄ****5 627,5 m<sup>2</sup>**

JOHTAJA + SIHTEERI (2 hlöä)  
INTENDENTIT (ks. kokoelma- ja näyttelytoiminta)

B KOKOELMATOIMINTA (7 hlöä)  
NÄYTTELYTOIMINTA (8 hlöä)

C



HALLINTO (7-9 hlöä)

B

C

31.05.2013

ARKKITEHDIT NRT

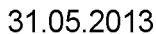
Kalevankatu 31  
00100 HELSINKI  
puh 09-6866 780  
fax 09-685 7588

VERSIO L

PIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY KORKEUSJÄRJESTELMÄ ON NN  
RASTEROITU ALUE OLOSUHDETIILAA

POHJAPIIRUSTUS 3. KERROS 1:200

## PEDA (7 hlöä)



Kalevankatu 31  
00100 HELSINKI  
puh 09-6866 780  
fax 09-685 7588

POHJAPIIRUSTUS 2. KERROS 1:200



31.05.2013

ARKKITEHDIT NRT

Kalevankatu 31  
00100 HELSINKI  
puh 09-6866 780  
fax 09-685 7588

FREDRIKINKATU

VERSIO L

PIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY KORKEUSJÄRJESTELMÄ ON NN

POHJAPIIRUSTUS 1. KERROS 1:200





31.05.2013

ARKKITEHDIT NRT

Kalevankatu 31  
00100 HELSINKI  
puh 09-6866 780  
fax 09-685 7588

VERSIO L

PIIRUSTUKSESSA KÄYTETTY KORKEUSJÄRJESTELMÄ ON NN  
POHJAPIIRUSTUS KELLARIKERROS 1:200