

TANSSIN TALO TARVESELVITYS

Kaapelitehdas, Tallberginkatu 1 00180 Helsinki

12.2.2014



kuva: Stefan Bremer

Kulttuurikeskus
Kiinteistövirasto, Tilakeskus

Hankenumero 8049013



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

Tanssin talo

Kaapelitehdas, Tallberginkatu 1 00180 Helsinki



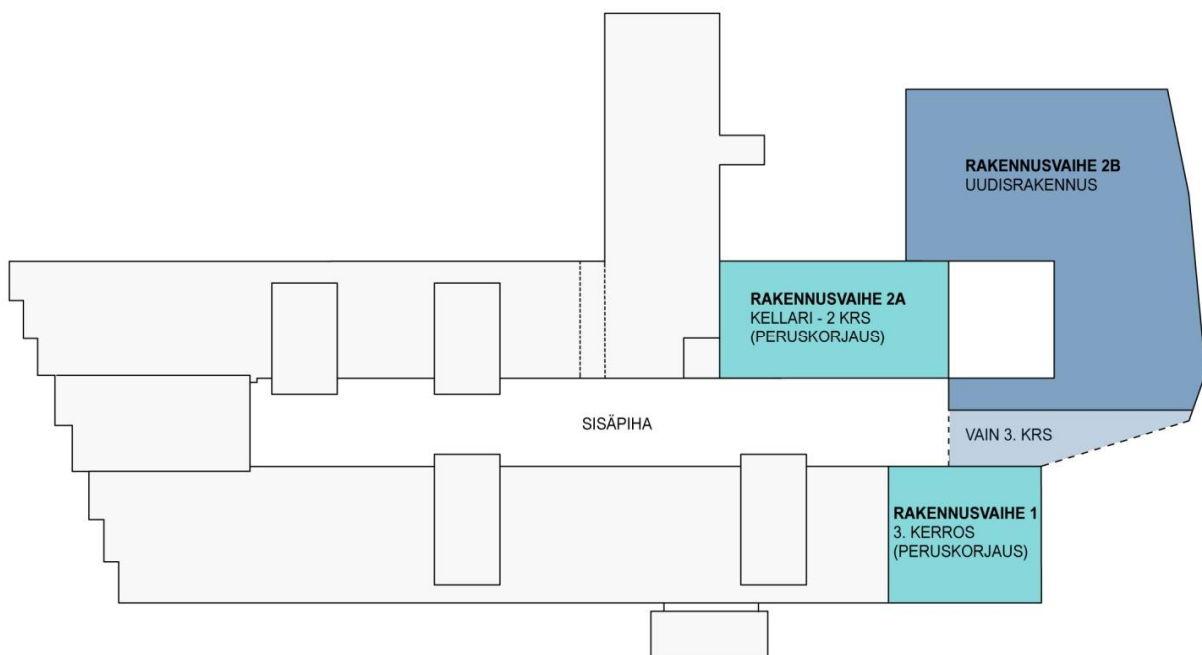
Tanssin talo

Kaapelitehdas, Tallberginkatu 1 00180 Helsinki

Sisällysluettelo

TANSSIN TALO TARVESELVITYS	0
1 PERUSTIEDOT.....	1
2 TARPEEN KUVAUS.....	2
3 SELVITYS SIJOITUSVAIHTOEHDOSTA.....	2
Tutkitut vaihtoehdot.....	2
Valitun vaihtoehdon perustelut.....	3
4 LAAJUUS JA LAATU.....	3
5 TILOJEN JA KOHTEEN ERITYISVAATIMUKSET	5
6 YMPÄRISTÖTAVOITTEET	5
7 TOTEUTUSTAPA.....	5
8 TAVOTEAIKATAULU	6
9 VÄISTÖTILAT	6
10 VUOKRA JA KÄYTTÖTALOUS.....	6
11 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	7
12 TOTEUTTAMISEN RAHOITUSTARVE	7
13 LIITTEET	7

Tanssin talo
Kaapelitehdas, Tallberginkatu 1 00180 Helsinki



Kaavio Tanssin talon rakennusvaiheiden sijoittumisesta Kaapelitehtaalle

Tanssin talo
Kaapelitehdas, Tallberginkatu 1 00180 Helsinki

1 PERUSTIEDOT

• Tanssin talo esitetään sijoitettavaksi osaksi Kaapelitehtaan kokonaisuutta, rakennuksesta vapautuviin tiloihin ja niihin liittyvään uudisrakennusosaan. Tanssin talo käsittää tanssin esitys- ja harjoitustilat. Tanssin talon tilat toteutetaan kolmessa eri vaiheessa:

- rakennusvaihe 1: tanssin harjoitustiloja peruskorjaamalla Kaapelitehtaalla olevia tiloja
- rakennusvaihe 2A: esitystila (pieni sali) ja sitä palvelevia tiloja peruskorjaamalla Kaapelitehtaalla olevia tiloja
- rakennusvaihe 2 B: esitystila (iso sali) ja sitä palvelevia tiloja sekä harjoitustiloja
- uudisrakennukseen

• Tanssitaiteelle soveltuvien esitys- ja harjoitustilojen puute haittaa tanssitaiteen alan kehitystä. Suomesta puuttuu tanssille suunniteltu vierailunäyttämö, joka mahdollistaa sekä kotimaisten että ulkomaisten ryhmien vierailutoiminnan ja joka on yleisön helposti saavutettavissa.

• Tanssin talon tuleva toimija on tässä vaiheessa Tanssin Talo ry, tulevaisuudessa mahdollisesti Tanssin talo Oy.

• Laajuus

• bruttoala yhteensä 7640 brm², huoneistoala yhteensä 6630 htm², hyötyala yhteensä 5910 m², vaiheistettuna seuraavasti:

- rakennusvaihe1: bruttoala 680 brm², huoneistoala 640 htm², hyötyala 585 m²
- rakennusvaihe 2A: bruttoala 1750 brm², huoneistoala 1545 htm², hyötyala 1345 m²
- rakennusvaihe 2B: bruttoala 5210 brm², huoneistoala 4445 htm², hyötyala 3980 m²

• Alustavat kustannukset

• alustava kustannusarvio yhteensä 34 490 000 euroa (alv0), jaoteltuna seuraavasti:

- rakennusvaihe 1, peruskorjaus: 1 142 000 euroa (alv0)
- rakennusvaihe 2A, peruskorjaus: 5 554 000 euroa (alv0)
- rakennusvaihe 2B, uudisrakennus: 27 804 000 euroa (alv0)

• uudisrakennusosan kustannukset sisältävät sen yhteydessä olevan huolto- ja huoltotilan sekä maan- tasoon sijoittuvien 41 autopaikan rakentamisen

• lisäksi hankkeeseen kuulumattomat kustannukset korvaavien tilojen toteuttamisesta Hotelli- ja ravintolamuseolle esim. Tukutorin yhteyteen, alustava kustannusarvio 2 500 000 euroa (alv0).

• Alustava vuokra vaikutus

- rakennusvaihe 1 peruskorjaus: 20,50 euroa/ htm²/kk, 13 120,00 euroa/kk (alv0)
- rakennusvaihe 2A, peruskorjaus: 23,54 euroa/ htm²/kk, 36 369,30 euroa/kk (alv0)
- rakennusvaihe 2B, uudisrakennus: ilman pääomakustannuksia 7,50 euroa/htm²/kk, 33 337,50 euroa/kk (alv0)

• Väistötilatarve

- hanke ei aiheuta väistötilatarpeita
-

• Alustava aikataulutavoite

- rakennusvaihe1: v. 2016 harjoitustiloja Kaapelitehtaalle. Tavoite edellyttää, että sitä ennen Hotelli- ja ravintolamuseolle on toteutettu korvaavat tilat
- rakennusvaiheet 2A ja 2B: v. 2020 esitystilat oheistiloineen peruskorjaamalla olemassa olevia Kaapelitehtaan tiloja sekä rakentamalla niihin liittyvä uudisrakennus

• Suunnitteluryhmä

• *Liite 1.1 Suunnittelutyöryhmä*

Tanssin talo
Kaapelitehdas, Tallberginkatu 1 00180 Helsinki

2 TARPEEN KUVAUS

- **Tarvetyyppi**
- Muutos ja laajennus
- **Tarpeen toiminnalliset perustelut**
- Tanssitaiteelle soveltuvien esitys- ja harjoitustilojen puute haittaa tanssitaiteen alan kehitystä Suomessa. Tilaongelmat ovat kärjistyneet etenkin pääkaupunkiseudulla, missä suuri osa vapaalla kentällä toimivista tanssitaiteilijoista työskentelee tiloissa, jotka eivät kaikilta osin täytä työturvallisuudelle asetettuja vaatimuksia. Tanssitaiteilijoiden lisäksi tilanteesta kärsii myös yleisö. Helsingistä, ja koko Suomesta, puuttuu tanssin vierailunäyttämö, joka mahdollistaisi sekä kotimaisten että ulkomaisten ryhmien vierailutoiminnan. Yleisimmät puutteet ovat näyttämöiden koot – riittämätön leveys, syvyys ja korkeus –, sivu- ja takanäyttämöiden puute, joustavan tanssilattian puute tai tanssille ongelmallinen korotettu näyttämö.

Helsingin kaupunki ja valtion toimijat ovat kiinnittäneet huomiota tanssin tilaongelmiin. Vuonna 2008 kulttuuri- ja kirjastolautakunta nosti asian esiin teettämässään selvityksessä tanssitaiteilijoiden työ- ja esiintymistiloista. Toimintakonseptiltaan uudenlaisen tanssin talon tarpeellisuus tuotiin esiin myös valtion tanssitaidetoimikunnan laatimassa Tanssin visiossa ja strategiassa 2010–2020. Tanssin talo mainitaan Helsingin kulttuuristrategiassa 2012–2017 ja tanssin toimintaedellytysten parantaminen on kirjattu myös kaupunginvaltuuston 24.4.2013 hyväksymään Helsingin strategiaohjelmaan 2013–2016. Kesäkuussa 2013 kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti teettää tarveselvityksen Tanssin talo -hankkeen toteuttamisvaihtoehtojen selvittämiseksi.

- **Tekniset ja taloudelliset perustelut**
- Tanssin toimijoiden keskittyminen samoihin tiloihin samoin kuin Kaapelitehtaan yhteyteen sijoittuminen ja yhteistyömahdollisuudet Kaapelitalo Oy:n toiminnan kanssa tuovat synergiaetuja. Lisäksi hanke edistää tanssin kentän kehitystä kansallisesti ja kansainvälisesti, kun kansainvälisiä huippuesityksiä voidaan tuoda suomalaisten nähtäville ja rakentaa samalla edelleen kansainvälistä verkostoa suomalaisten tanssitaiteen viennin edistämiseksi. Tanssin talo tarjoaa hyödyntämismahdollisuuksia myös Helsingin matkailuelinkeinolle ja talon tarjonta kohottaa osaltaan Helsingin profiilia kiinnostavana kulttuurikaupunkina.

Tanssin talo toteutus esitetään vaiheittaisena niin, että ensimmäisessä vaiheessa tehdään harjoitustilat olemassa oleviin tiloihin ja toisessa vaiheessa rakennetaan esitystilat oheistiloineen uudisrakennukseen ja siihen liittyviin olemassa oleviin tiloihin. Kaapelitehdasta pyritään jo nyt profiloimaan Tanssin taloksi järjestämällä siellä suurelle yleisölle tarkoitettuja tanssitapahtumia ja vuokraamalla vähitellen vapautuvia tiloja tanssin käyttöön.

Liite 2.1 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

3 SELVITYS SIOJITUSVAIHTOEHDOSTA

Tutkitut vaihtoehdot

- Sijoittumis- ja tilavaihtoehtoja Tanssin talolle on tutkittu selvittämällä Helsingin kaupungin omistamat olemassa olevat tilat, muut mahdolliset nykyiset tilat sekä uudisrakentamisvaihtoehdot. Tilavaihtoehtoja on arvioitu sijainnin vetovoimaisuuden, liikenneyhteyksien, tilojen soveltuvuuden tanssin käyttöön ja rakennuksen kunnon perusteella sekä omistajuuden ja toteuttamisen aikataulumahdollisuuksien perusteella.

Liite 3.1 Toteuttamisvaihtoehtojen selvitys

Tanssin talo
Kaapelitehdas, Tallberginkatu 1 00180 Helsinki

Valitun vaihtoehdon perustelut

• Tarveselvitystyön aikana tutkituista vaihtoehdoista toteuttamiskelpoisimmaksi nousi Tanssin talon vaiheittainen sijoittuminen Kaapelitehtaalle, sieltä vapautuvia tiloja peruskorjaamalla ja toisessa vaiheessa myös Kaapelitehtaaseen liittyen viereiselle puistoalueelle uudisrakennusosaan. Tämä edellyttää hankkeen tulevalta toimijalta, tässä vaiheessa Tanssin talo ry, neuvotteluja toteuttamis- ja rahoitusmahdollisuuksista Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa sekä neuvotteluja yksityisten rahoittajien, Helsingin kaupungin ja valtion kanssa.

Kaapelitehdas koetaan vetovoimaiseksi kulttuurin paikaksi ja yhteistyömahdollisuudet Kiinteistö Oy Kaapelitalo Oy:n toiminnan kanssa voivat tuoda synergiaetuja. Alueelle on hyvät joukkoliikennedytydet.

Tanssin talo voi saada Kaapelitehtaalta ensimmäisessä vaiheessa harjoitustilaa. Tarveselvitystyön aikana tanssin harjoitustilakäyttöön sopivista tiloista Kaapelitehtaalla tulivat esille työväenopiston tilat tai Hotelli- ja ravintolamuseon tilat, edellyttäen, että ne saavat vastaavat tilat käyttöönsä muualta. Museon tilat valittiin näistä vaihtoehdoista tarveselvitystyön viitesuunnittelussa esitettäviksi, koska ne tarjoavat toiminnallisesti paremmat lähtökohdat lähellä suunniteltua laajennusta.

Toisessa vaiheessa Kaapelitehtaalle voidaan rakentaa tanssin esitystilat, osittain nykyisiin tiloihin, osittain niiden itäpuolelle sijoittuvaan uudisrakennusosaan. Uudisrakennus edellyttää asemakaavan muutosta. Asiasta on tarveselvitystyön aikana neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston kanssa ja viraston kanta on myönteinen.

Uudisrakennus sijoittuisi nykyisin vähällä käytöllä olevan Kaapelipuiston eteläosaan. Laajennukseen voidaan tehokkaimmin sijoittaa erityisiä ominaisuuksia, kuten korkeutta ja hyviä logistisia yhteyksiä vaativaa esitystilaa oheistiloineen.

4 LAAJUUS JA LAATU

• Laajuus

- bruttoala yhteensä 7640 brm²
- huoneistoala yhteensä 6630 htm²
- hyötyala yhteensä 5910 m²

• esitetty vaiheistus:

- rakennusvaihe1: bruttoala 680 brm², huoneistoala 640 htm², hyötyala 585 m²
- rakennusvaihe 2A: bruttoala 1750 brm², huoneistoala 1545 htm², hyötyala 1345 m²
- rakennusvaihe 2B: bruttoala 5210 brm², huoneistoala 4445 htm², hyötyala 3980 m²

• Laatuso

• Tilat

• Tanssin talon suunnittelussa noudatetaan voimassa olevien rakennusmääräyksiä ja ohjeita sekä Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston ohjeita. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään huomiota paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, sisäilman laatuun, äänenvaimennukseen sekä valaistukseen. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan kestävän kehityksen periaatteet.

Tanssin talon aulatilat, toriaula ja lämpiöt tehdään yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkeaan ja kestävään laatuun (viitekohde Hämeenlinnan Verkatehdas). Tanssin talon esitystilat tehdään pinnoiltaan "black box" -periaatteella muunneltaviksi laatikoiksi (viitekohde Teatterikorkeakou-

**Tanssin talo
Kaapelitehdas, Tallberginkatu 1 00180 Helsinki**

lun teatterisali). Ravintolatilat ja harjoitus- ja aputilat tehdään Kaapelitehtaan henkeen sopiviksi, kestäviksi ja pelkistetyiksi arkkitehtuuriltaan.

Tanssin talo on monikäyttöinen ja muuntuva rakennus, tanssin monitoimitila niin tanssin tekijöille kuin käyttäjille. Tapahtumakeskus tarjoaa mm. esityksiä, näyttelyitä, lavatansseja – elämyksiä ja kokemuksia osallistumisen ja tekemisen kautta. Talon toiminta edistää erilaisten hyvinvointipalvelujen kehittymistä ja välittämistä sekä yritystoimintaa. Ihmisten kohtaaminen ja yhteistyö synnyttävät uuden tyyppistä luovaa monitaiteellista kulttuuria.

Tavoitteena on paras mahdollinen tilaratkaisu esitysten ja elämysten toteuttamiselle yleisön, tanssijoiden, teknisen henkilöstön ja yleisön näkökulmista. Esitystilat on suunniteltu siten, että produktioiden logistiikka toimii hyvin. Esityksiä voidaan siten toteuttaa toimivasti tiukalla aikataululla. Pääesitystilat sijaitsevat kaikki samassa tasossa ja niistä on suora yhteys lastauspihalle. Esitystilat ovat muunneltavia ja yhdistettävissä toisiinsa. Esitystiloja voidaan käyttää eri käyttötarkoituksiin ja samanaikaisesti eri tilaisuuksiin. Aulatilat mahdollistavat suuret yleisömäärät ja eri tilaisuudet samanaikaisesti. Harjoitustilat ja esiintyjien taustatilat on suunniteltu produktioiden ehdoilla. Arkkitehtuuri tukee esitysten elämysten syntyä.

Liite 4.1 Tilaohjelma + alustavat viitesuunnitelmat

• Liikennejärjestelyt

- Kaapelitehtaalle ja Tanssin talolle on hyvät jalankulku- ja joukkoliikenneyhteydet, kävellen Ruoholahden metroasemalta sekä suoraan Länsisatamankadun raitiovaunupysäkillä. Länsisatamankadulla kulkee myös pyörätie.

Tanssin talon saattoliikenne ajaa pääoven eteen Länsisatamankadulta ja ulos Tammasaarenkadulle. Saattoliikenneväylän yhteyteen on varattu pysähtymistilaa busseille.

Tanssin talon huoltopiha on mitoitettu esitystilojen mahdollistaman tuotannon tarpeiden mukaan. Huoltopihalla on kaksi laituripaikkaa puoliperävaunuyhdistelmälle. Huoltopihan laiturikorkeus on säädettävissä välillä 0,8 – 1,2 metriä, mikä mahdollistaa erityyppisen huoltokaluston toiminnan Tanssin talossa. Huoltopiha on laitureiden kohdalla noin 0,4 metriä maanpinnan alapuolella, jotta laituritaso on saatu yhteneväksi esitystilojen lattiataso kanssa.

Erityisiä ulkotuotantoajoneuvoja (esim. TV-taltioinnit) varten on rakennuksen ulkopuolelta varattu pysäköintitilaa vähintään kahdelle tuotantoajoneuvolle (pituus 15m). Pohjoispuolella sijaitsevat muusta huollosta erillään talon ravintolan ja jätehuoneen huollot. Kaikki huolto- ja esitystekninen kalusto ohjataan Tanssin talolle pohjoisesta Itämerenkadun kautta.

• Pysäköinti

- Kaapelitehtaan tontin asemakaavan mukainen autopaikkavelvoite on yhteensä 70 autopaikkaa. Nykyisin tontilla on yhteensä 78 autopaikkaa. Ne sijaitsevat pääosin Tammasaarenkadun varressa ja osin Kaapelitehtaan sisäpihalla.

Tanssin talo -hankkeen toteuttaminen tarveselvityksen mukaisella tavalla poistaa 14 Kaapelitehtaan autopaikkaa. Lisäksi 38 autopaikkaa (sisältäen 2 invapaikkaa ja 4 kadunvarsipaikkaa) poistuu kaupungin yleisistä pysäköintipaikoista, jos Tanssin talon uudisrakennusosa, siihen liittyvä huoltopiha ja autopaikka-alue sijoittuvat suunnitelmien mukaan nykyiselle puistoalueelle. Kaupunkisuunnitteluviraston mukaan Kaapelitehtaan museopäädyn edustalla olevasta yleisestä pysäköintialueesta on tällöin tarve luopua ja suunnitella edusta julkiseksi puistomaiseksi ulkotilaksi.

Tanssin talon uudisrakennusosan laajuuden mukaan arvioitu paikkavelvoite on 25 autopaikkaa. Näin ollen uusien autopaikkojen ja poistuvat autopaikat korvaavien autopaikkojen tarve on yhteensä 77 autopaikkaa.

Tanssin talo
Kaapelitehdas, Tallberginkatu 1 00180 Helsinki

Kokonaisautopaikkatarpeesta 41 autopaikkaa esitetään sijoitettavaksi uudisrakennusosan yhteyteen tulevalle pysäköintialueelle. Yleisinä pysäköintipaikkoina autopaikkojen korvaajaksi on esitetty 13 uutta autopaikkaa Tammasaarenkadun varteen, 5 uutta autopaikkaa Tallberginkadun varteen sekä 9 uutta autopaikkaa Kellosaarenrannan kadunvarsipysäköintinä. Korvaavia autopaikkoja on tällöin esitetty yhteensä 68 kpl. Loput korvattavia autopaikoista, 9 kpl, sekä mahdollisesti tarvittavat lisäpaikat esitetään vuokrattaviksi läheisistä pysäköintilaitoksista tai läheisten yritysten pysäköintiloista neuvottelemalla autopaikkojen vuokraamisesta vuorokäyttöön iltaisin.

Kaupunkisuunnitteluviraston esityksestä tarveselvitysvaiheen viitesuunnittelun yhteydessä on tutkittu myös pysäköintilaitoksen sijoittumismahdollisuutta ja mitoitusta uudisrakennusosan yhteydessä olevan pysäköintialueen kohdalle. Tarveselvityksen viitesuunnitelma on tutkittu niin, että kolmikerroksinen pysäköintilaitos (68 autopaikkaa) on mahdollista toteuttaa myöhemmin paikalle. Alustavan arvion mukaan laadultaan perustasoisesti toteutettuna pysäköintilaitoksen hinta olisi n. 3 - 3,5 miljoonaa euroa (alv0).

5 TILOJEN JA KOHTEEN ERITYISVAATIMUKSET

- Harjoitus- ja esitystilat vaativat erityistä korkeutta ja joustolattioita.
- Esitys- ja harjoitustiloilla on akustisia vaatimuksia rakennuksen rungolle, pinnoille ja yksityiskohdille esitysten toteuttamiseksi.
- Salitiloilla on esitysteknisiä ja tv-taltiointeihin liittyviä erityisvaatimuksia. Logistiikka edellyttää sujuvia yhteyksiä sisätiloissa ja ulkona.
- Tilaohjelmassa, liite 4.1, on kirjattu tilakohtaiset erityisvaatimukset. Lisäksi tiloilta edellytetään muunneltavuutta monimuotoisen esitystoiminnan takaamiseksi.
- Uudisrakennusosaa varten on rakennettava väestönsuoja kokoontumistilan väestönsuojavelvoitteen mukaan, 1 % kerrosalasta eli 47 m². Väestönsuojatilat tulevat tilaohjelman mukaisesti varastokäyttöön.
- Tanssin talon yhteyteen on tarpeen vaatiessa sovittavissa kolmikerroksinen paikoitustalo, jonka mitoitus on viitesuunnitelman yhteydessä tutkittu. Paikoitustalon sijoittamisessa tulee huomioida huoltoliikenteen sujuvuus.

Liite 5.1 Esitystekninen tarvekuvaus

6 YMPÄRISTÖTAVOITTEET

- Hankkeessa noudatetaan Helsingin kaupungin matalaenergiarakentamisohjeita ja asetettuja energiankulutustavoitteita.
- Tavoitteena on profiloitua helposti joukkoliikenteen avulla saavutettavaksi.
- Suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään vähäpäästöisiä materiaaleja.

7 TOTEUTUSTAPA

- Alustava toteutustapatavoite:
 - rakennusvaiheen 1 ja rakennusvaiheen 2A, jotka ovat peruskorjauksia (1 142 000 euroa, alv0, 5 5544 000 euroa, alv0), toteuttaja on Kiinteistö Oy Kaapelitalo, joka on Helsingin kaupungin omistaman kiinteistöosakeyhtiö
- Rakennusvaihetta 2B (27 804 000 euroa, alv 0) varten tutkitaan mahdollisuutta perustaa kiinteistöosakeyhtiö rakennuksen toteuttajaksi.
- Toteutus- ja ylläpitovastuut tarkentuvat hankesuunnitteluvaiheessa.

Tanssin talo
Kaapelitehdas, Tallberginkatu 1 00180 Helsinki

8 TAVOTEAIKATAULU

- Alustava aikataulutavoite:
 - rakennusvaihe1: toteutus v. 2016, harjoitus- ja toimistotiloja Kaapelitehtaalle. Tavoite edellyttää, että sitä ennen Hotelli- ja ravintolamuseolle on toteutettu korvaavat tilat muualla.
 - rakennusvaiheiden 2A ja 2B: toteutus v. 2020, esitystilat oheistiloineen peruskorjaamalla olemassa olevia Kaapelitehtaan tiloja sekä rakentamalla niihin liittyvä uudisrakennus
 - uudisrakennusosan toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Sitä koskevat valitukset saattavat vaikuttaa tavoiteaikatauluun.

9 VÄISTÖTILAT

- Hanke ei aiheuta väistötilatarpeita.

10 VUOKRA JA KÄYTTÖTALOUS

- Tarveselvitysvaiheen kustannusarvion mukaan alustavat rakentamiskustannukset ovat yhteensä 34 490 000 euroa (alv0), jaoteltuna seuraavasti
 - rakennusvaihe 1, peruskorjaus: 1 142 000 euroa (alv0)
 - rakennusvaihe 2A, peruskorjaus: 5 544 000 euroa (alv0)
 - rakennusvaihe 2B, uudisrakennus: 27 804 000 euroa (alv0)
- Uudisrakennusosan kustannukset sisältävät sen yhteydessä olevan huoltopihan sekä maantasoon sijoittuvien 41 autopaikan rakentamisen
- Arvioidut kustannukset korvaavien tilojen toteuttamisesta Hotelli- ja ravintolamuseolle, alustavasti tutkittuna Tukutorin yhteyteen: Tanssin talo -hankkeeseen kuulumattoman työn alustava kustannusarvio on 2 500 000 euroa (alv0), arvioitu laajuus n. 750 brm².
- Alustava vuokran suuruus:
 - rakennusvaihe 1 peruskorjaus:
20,50 euroa/ htm²/kk, 13 120,00 euroa/kk (alv0) koostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja tontin vuokrasta
 - rakennusvaihe 2A, peruskorjaus:
23,54 euroa/ htm²/kk, 36 369,30 euroa/kk (alv0) koostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja tontin vuokrasta
 - rakennusvaihe 2B, uudisrakennus:
7,50 euroa/ htm²/kk, 33 337,50 euroa/kk (alv0) koostuu ylläpitovuokrasta ja tontin vuokrasta
- Uudisrakennuksen vuokra-arviossa on lähdetty siitä, että tarvittava investointi tehdään lahjoituksena, jolloin vuokraan ei sisälly pääomakustannuksia. Mikäli tähän ei päästä, vuokra tulee sisältämään myös pääomakustannuksia 33,00 euroa/ htm²/kk, 146 685,00 euroa/kk (alv0).
- Arvioidut käyttökustannukset:
 - rakennusvaiheen 1 tilojen käytön arvioidut toimintakustannukset ovat noin 700 000 euroa / vuosi (sis. alv 24 %). Menoarvio sisältää vuokrat, henkilöstö- ja hallintokulut ja ostopalvelut.
 - Tanssin talon arvioidut toimintakustannukset, kun kaikki rakennusvaiheet ovat toteutuneet, ovat arviolta 3 800 000 – 4 200 000 euroa / vuosi (sis. alv 24 %). Menoarvio sisältää henki-

Tanssin talo
Kaapelitehdas, Tallberginkatu 1 00180 Helsinki

löstökulut, ostopalvelut, vuokrat, ohjelmistokustannukset ja muut hallinnon kulut kuten markkinointi, myynti ja tiedotus.

- Arvioidut vuositulot:
 - Tanssin talo ry:n alustavien laskelmien mukaisesti vuositulot toiminnalle ovat valittavasta tuotantomallista riippuen arviolta 1,3 -1.6 miljoonaa (sis. alv 24 %). Taloudellisia muuttujia ovat mm. ohjelmistopoliittiset linjaukset, tilojen ulosvuokrauksen hinnoitteluperiaatteet sekä tilojen täyttö- ja käyttöasteet. Tuloissa ei ole huomioitu avustuksia.
- Arvonlisäkäytäntö ratkeaa lopullisesti hallintomallia muodostettaessa. Tanssin talo ry:n alustavissa laskelmissa arvonlisävero on laskettu mukaan, sillä toimintarahoitusta oletetaan tulevan sekä tilojen ulosvuokrauksesta että ohjelmistotuotoista. Tällöin on mahdollista, että osaan toiminnasta (esim. tilanvuokraus) liittyy alv-velvoite, vaikka esimerkiksi ohjelmistotoiminta saattaisi olla siitä vapaata. Hallintomallia muodostettaessa etsitään kokonaistaloudellisesti parasta ratkaisua.
- Tanssin talon toiminnan rahoittamiseksi tarvitaan kaupungin, valtion ja kolmannen sektorin yhteistyötä.

Liite 10.1 Käyttäjän laatima alustava liiketoimintamalli

11 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

- Tanssin talon tuottama lisäarvo asiakkaille syntyy tanssille soveltuvien tilojen lisäksi palvelujen, osaaajien, verkostokumppanien, uusien innovaatioiden ja sekä saatavuuden että saavutettavuuden kautta. Tanssin talo on hyvä kumppani mm. kaupungille monipuolisten tanssiin liittyvien kulttuuri- ja hyvinvointipalvelujen tuottajana.

Liite 11.1 Käyttäjän laatima alustava analyysi Tanssin talon vahvuuksista, mahdollisuuksista, heikkouksista ja riskeistä

12 TOTEUTTAMISEN RAHOITUSTARVE

- Alustava rahoitustarve:
 - rakennusvaihe 1 ja rakennusvaihe 2A, jotka ovat peruskorjauksia, on tavoitteena toteuttaa Kiinteistö Oy Kaapelitalon rahoituksella. Kiinteistöosakeyhtiö ottaa toteutusta varten lainan, mikäli tuleva toimija sitoutuu pitkäaikaiseksi vuokralaiseksi.
 - rakennusvaihe 2B, joka on uudisrakennus, on tavoitteena toteuttaa yksityisellä tai muulla rahoituksella. Tuleva toimija, tässä vaiheessa Tanssi talo ry, neuvottelee rahoituksesta yksityisen tai muun tahon kanssa.

13 LIITTEET

Liite 1.1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 2.1 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

Liite 3.1 Toteuttamisvaihtoehtojen selvitys

Liite 4.1 Tilaohjelma + alustavat viitesuunnitelmat

Liite 5.1 Esitystekninen tarvekuvaus

Liite 10.1 Käyttäjän laatima alustava liiketoimintamalli

Liite 11.1 Käyttäjän laatima alustava analyysi Tanssin talon vahvuuksista, mahdollisuuksista, heikkouksista ja riskeistä

TANSSIN TALON TARVESELVITYS, SUUNNITTELURYHMÄ

Helsingin kaupunki, kulttuurikeskus

- vs. Kulttuurijohtaja (31.10.2013 asti)/osastopäällikkö Veikko Kunnas
- Kulttuurijohtaja (1.11.2013 alkaen) Stuba Nikula
- Kulttuurisuunnittelija Satu Silvanto

Helsingin kaupunki, kiinteistöviraston tilakeskus

- Hankepäällikkö Irmeli Grundström
- Projektinjohtaja Tarja Lehto
- Vuokrauspäällikkö Risto Heikkinen

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto

- Arkkitehti Jari Huhtaniemi

Helsingin kaupunki, talous- ja suunnittelukeskus, elinkeinopalvelut

- Kehityspäällikkö Minna Maartola
- Erityissuunnittelija Taina Seitsara

Tanssin talo ry, tuleva toimija

- Projektipäällikkö Hanna-Mari Peltomäki
- Hallituksen puheenjohtaja Sanna Rekola

Suunnittelijat

- Arkkitehtisuunnittelu: arkkitehti Teemu Kurkela ja projektiarkkitehti Salla Oikonen / Arkkitehtitoimisto JKMM
- Esitystekniikan ja akustiikan asiantuntija: Ilkka Paloniemi / Kokos Oy (Teakon)
- Liikennesuunnittelu: apulaisosastopäällikkö Mikko Vuorinen ja DI Tero Rahkonen / Sito Oy
- Akustinen tarkastelu: Henrik Möller / Akukon Oy

Kiinteistö Oy Kaapelitalo

- Toimitusjohtaja Stuba Nikula (31.10.2013 asti)
- Vt. toimitusjohtaja Jaakko Antti-Poika (1.11.2013 alkaen)

Tarveselvityskokousten muistiot on toimitettu myös tiedoksi kulttuuriasianneuvos Tiina Eerikäiselle opetus- ja kulttuuriministeriöön

Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus, Tanssin talo ry

Tanssin talosta tanssin tekijöille, katsojille ja kokijoille uusia tiloja ja tekemisen tapoja. Tanssin talo osana vahvaa Kaapelitehtaan kulttuurikeskusta.

Tanssin talo vahvistaa tanssitaiteen ja -kulttuurin yhteiskunnallista vaikuttavuutta edistämällä yleisön ja taiteen monipuolista kohtaamista. Tanssin talo on aikaa seuraava ja reagointikykyinen tanssitaiteen- ja kulttuurin toimijoiden yhdistäjä ja tanssin keskittymä. Se vaikuttaa pääkaupunkiseudulla sekä valtakunnallisesti ja kansainvälisesti.

Tanssin talo tarjoaa ihmisille elämyksiä ja hyvinvointia esitysten, tapahtumien ja yleisöyhteistyön kautta. Tanssin talo luo uudenlaista yhteistyötä, toimintaa ja viestintää eri organisaatioiden ja tekijöiden välille.

Tanssin erityistarpeisiin suunnitellut ja varustetut esitys- ja harjoitustilat parantavat tanssin ammattilaisten työskentelyolosuhteita ja luovat edellytykset korkeatasoisen esitystoiminnan toteuttamiselle.

Toimintamuodot

o Esitystoiminta, festivaali- ja tapahtumatoiminta

Tanssin talon ohjelmisto on taiteellisesti kiinnostavaa ja tasokasta. Monipuolinen ohjelmisto koostuu tanssin eri lajien sekä kotimaisesta että kansainvälisestä tarjonnasta. Talon muunneltavat tilat mahdollistavat myös erilaisten kilpailujen, gaalojen, katselmusten ja seminaarien toteuttamisen.

Tanssin talon ohjelmisto muodostuu kolmella tavalla: ostetut vierailuesitykset, yhteistyönä toteutetut esitykset ja talon ohjelmistopolitiikkaan sopivat tilavuokrauksena toteutettavat esitykset.

Tanssin talo tekee yhteistyötä festivaalien ja tapahtumien kanssa sekä vuokraamalla tiloja että yhteistuottamalla esityksiä. Tanssin talo kehittää uudenlaisia tapahtumakonsepteja, jotka laajentavat tanssin yleisöpohjaa. Talo myös tuottaa kaupunkilaisten ja matkailijoiden tarpeeseen erilaisia esityssesonkeja.

Tapahtumatorin ja ravintolan mahdollistamat yleisötilaisuudet kuten klubit ja lavatanssitoiminta täydentävät talon ohjelmistoa.

o Osaamiskeskustoiminta

Tanssin ammattilaisille suunnatut neuvonta- ja kehittämispalvelut tarjoavat työkaluja oman toiminnan kehittämiseen. Tanssin talo koordinoi yhteistyökumppaneiden kanssa tuotettuja palveluja. Erilaisia kehittämishankkeita esim. residenssitoimintaa toteutetaan hanke- ja projektirahoituksella koti- ja kansainvälisten kumppaneiden kanssa.

o Yleisöyhteistyö ja muu taidelähtöinen toiminta

Yleisötyö läpileikkaa ohjelmiston ja sen sisältöjä kehitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Tanssin talo monipuolistaa tanssilähtöisten palvelujen saatavuutta ja saavutettavuutta edistämällä taiteilijoiden ja yleisön kohtaamista sekä palvelujen tuotteistamista.

o Ulosvuokraus

Toteutetaan puhtaasti kaupallisin perustein sekä omana toimintana että yhteistyössä Kaapelitehtaan kanssa. Ei näy talon omassa ohjelmistoviestinnässä.

o Harjoitustilojen vuokraus

Toimiva varausjärjestelmä sekä tilapankki helpottavat tilojen saatavuutta sekä mahdollistavat aikataulutuksen käyttäjien erilaisiin ajallisiin ja toiminnallisiin tarpeisiin. Harjoitussalien vuokraus tukee esitystoimintaa. Yhteistyössä tanssikoulujen kanssa toteutettu sähköinen tilapankki helpottaa myös pääkaupunkiseudun harjoitustilojen saatavuutta.

o Ravintolatoiminta

Ravintolan toimintakonsepti suunnitellaan yhteistyössä ravintolayrittäjän kanssa palvelemaan talon toimintaa ja tavoitteita.

Tilakeskus

TANSSIN TALO, TOTEUTTAMISVAIHTOEHTOJEN SELVITYS

AIEMMAT SELVITYKSET

Helsingin kaupungin kulttuurikeskuksen selvityksessä tanssitaiteilijoiden työ- ja esiintymistiloista Helsingissä 2008 todetaan pääkaupunkiseudulla oleva pula tanssille sopivista, riittävän suurista esitystiloista sekä harjoitustilojen kohdalla puute erityisesti suurista, hyvin varustetuista tiloista. Selvityksen mukaan harjoitustilaongelmaan voidaan löytää väliaikainen ratkaisu, mutta pitemmällä tähtäimellä on kuitenkin pyrittävä ratkaisemaan tanssin tilakysymykset kokonaisvaltaisesti tanssille omistettuna tilakokonaisuutena, Tanssin talona.

Ko. selvityksen yhteydessä oli nostettu Tanssin talon sijaintivaihtoehtoiksi Jätkäsaaren Bunkkeri, Töölön autokomppanian kasarmi, Pasilan konepaja-alue, Keski-Pasila ja Suvilahti. Osa näistä on nyt jo varattu tai suunniteltu muuhun käyttöön (Jätkäsaaren Bunkkeri, Töölön autokomppanian kasarmi) tai profiloitunut muuhun käyttöön (Suvilahti) eivätkä ne ole enää käytettävissä Tanssin talon sijoituspaikkana.

LÄHTÖKOHDAT

Lähtökohtana Tanssin talon toimintojen tarvitsemien tilojen sijoitus- ja tilavaihtoehtojen selvittämiseen on ollut Tanssin talo ry:n teettämä selvitys Tanssin talosta (Arkkitehtitoimisto JKMM 2013). Sen tuloksena saaduista vaihtoehtoista tarveselvityksessä jatkokehittäväksi valittiin toimintakonsepti, jonka laajuus on 7 700 brm²

Tilavaihtoehtoja on arvioitu sijainnin vetovoimaisuuden, liikenneyhteyksien, tilojen soveltuvuuden tanssin käyttöön ja rakennuksen kunnan perusteella sekä omistajuuden ja toteuttamisen aikataulumahdollisuuksien perusteella. Harjoitus- ja esitystilat vaativat isoja yhtenäisiä, rakenteista vapaita tilakokonaisuuksia ja riittävää korkeutta. Salitilojen esitystekniset sekä tv-taltiointeihin liittyvät erityisvaatimuksia. Logistiikka edellyttää sujuvia yhteyksiä sisätiloissa ja ulkona (rekkakuljetukset, tv-lähetysautot).

Sijoittumis- ja tilavaihtoehtoja Tanssin talolle on tutkittu selvittämällä Helsingin kaupungin omistamat olemassa olevat tilat, muut mahdolliset nykyiset tilat sekä uudisrakentamismahdollisuudet. Tilavaihtoehtojen tarkastelussa on otettu huomioon, että Helsingin kaupungin kulttuuristrategian 2012–2017 mukaan otetaan mahdollisuuksien mukaan kaupungin omistuksessa olevia suojeltuja rakennuksia kulttuurikäyttöön.

VAIHTOEHDOT

Helsingin kaupungin tiloja:

S1-halli, Sompasaari

- puretaan v. 2016 jälkeen Kalasataman asuinrakentamisen tieltä

Bunkkeri, Jätkäsaari

- tuleva käyttö suunniteltu, ei käytettävissä Tanssin talon käyttöön

Makasiinit L2, L3, Jätkäsaari

- välttävä joukkoliikenteellinen ja ajoneuvoliikenteellinen sijainti
- rakennukset suojeltu, tiheä pilarirunko 4,5, x 4,5 m, pilarien halk. 650, rajoittaa ratkaisevasti käyttömahdollisuuksia tanssille

Kaapelitalo, Tallberginkatu 1

- hyvä joukkoliikenteellinen ja ajoneuvoliikenteellinen sijainti
- mielletään kulttuurin paikaksi, mahdollisia synergiaetuja
- vapaita harjoitustiloja mahdollisesti lyhyellä aikavälillä, ison salin edellyttämä laajennusosa uudisrakennuksena mahdollinen, asemakaavamuutokseen kaupunkisuunnitteluviraston myönteinen kanta

Muita tiloja:

Fordin talo, Hernesaari

- sijainti ei riittävän vetovoimainen, välttävä joukkoliikenteellinen ja ajoneuvoliikenteellinen sijainti
- tiloissa pysyvä vuokralainen, pitkäaikainen vuokrasopimus

Pasilan konepaja, Iso kokoonpanohalli, Aleksis Kiven katu

Tilakeskus

- hyvä joukkoliikenteellinen ja ajoneuvoliikenteellinen sijainti
- voimakas suojelukaava, kaikki vanhat rakenteet säilytettävä, rajoittaa ratkaisevasti mahdollisuuksia tanssin käyttöön; rakennus on puupaaluilla, perustukset täytyy korjata
- tiheä pilarijako 12 m x 4 m, korkeus 7-8 m, keskialueella n. 10 m, katossa ei lämmöneristettä, mitat eivät riittävä tanssin esitystiloiille

Kaartin maneesi, Kasarmikatu 15

- keskeinen sijainti, hyvät joukkoliikenneyhteydet
- mittavasti korjattavaa, rakenteet rajoittavat ratkaisevasti mahdollisuuksia tanssin käyttöön

Aleksanterin teatteri

- vetovoimainen sijainti, hyvät joukkoliikenneyhteydet
- näyttämö ei täytä Tanssin talon salin toiminnallisia vaatimuksia

Suomen Sokerin entinen pääkonttori, Mannerheimintie

- vetovoimainen sijainti, hyvät joukkoliikenneyhteydet
- mahdollisesti synergiaetuja Kansallisoopperan kanssa
- rakenteet ja matala kerroskorkeus rajoittavat ratkaisevasti mahdollisuuksia tanssin käyttöön

MUUT VAIHTOEHDOT

Tanssin talo ry on tehnyt yhteenvedon tanssin nykyisistä tanssin esitystiloiista pääkaupunkiseudulla. Selvityksen mukaan tanssia esittävässä tiloissa on perusongelmana se, että niitä ei ole suunniteltu tanssinäyttämöksi tai teatteritiloiksi. Tanssiesitysten kannalta yleisimmät ongelmat ovat näyttämön koko (leveys, syvyys ja korkeus) sekä sivu- ja takanäyttämöiden puute. Lisäksi niissä on nykytanssille ongelmallinen korotettu näyttämö ja tanssiesityksiä on mahdollisuus järjestää vain satunnaisesti.

Kansallisoopperan Alminsali sekä myös Mediakeskus Lumen salit sopisivat tanssin esitystiloiiksi, mutta niiden käyttöön liittyy tällä hetkellä huomattavia rajoitteita. Nykyisen tiedon valossa niiden yhteyteen ei ole myöskään mahdollista rakentaa muita Tanssin talon tarvitsemia tiloja, tärkeimpänä harjoitussalit.



J K M M A R K K I T E H D I T

LAPINRINNE 3, 00100 HELSINKI

PUH. 09 2522 0700, FAX 09 2522 0710

WWW.JKMM.FI



TANSSIN TALO

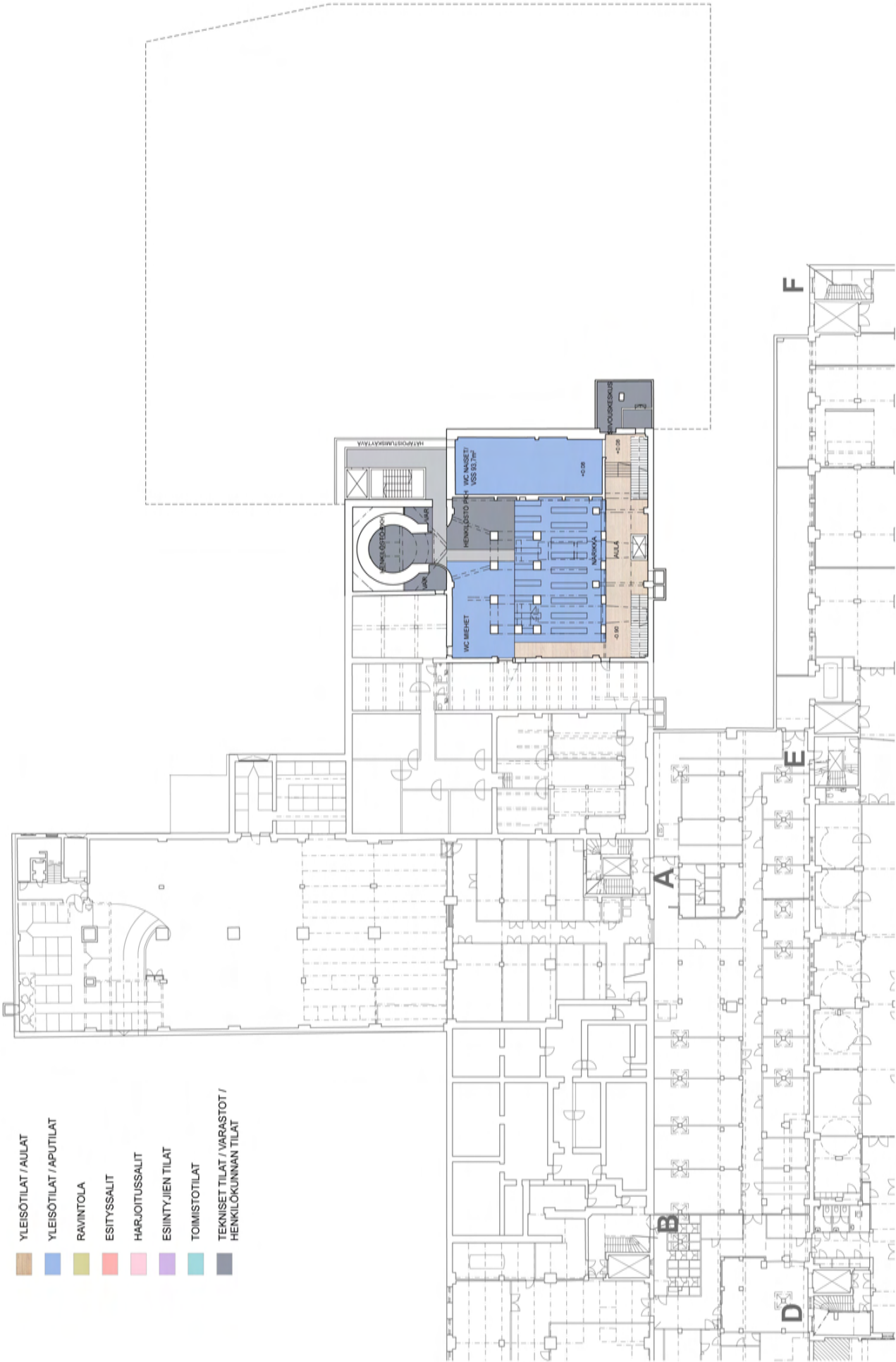
OSANA KAAPELITEHDASTA

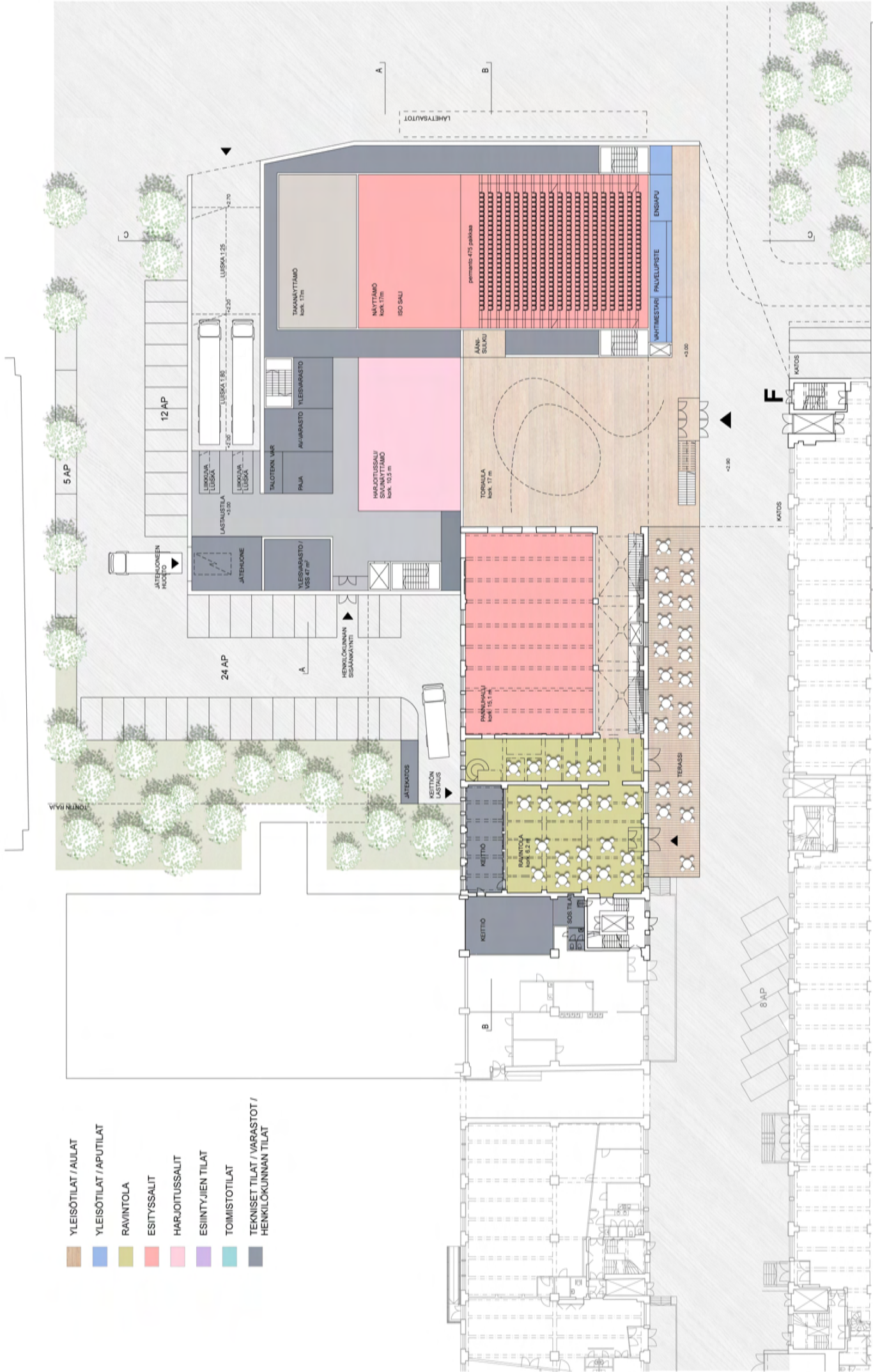
Tarveselvitys / Viitesuunnitelma / 17.12.2013



	T	TANSSIN TALO		HUOM. SUJUNNETILMA VANHASSA KOROKUARJESTELMÄSSÄ	
	ARHITTEITTOIMISTO JKMMOY LÄPINNINE 3 00100 HELSINKI P.+3568 (0)9 2522 8700 F.+3568 (0)9 2522 8710 WWW.JKMM.FI		ASEMAPIIRUSTUS	1:1000	17.12.2013

- YLEISÖTILAT / AULAT
- YLEISÖTILAT / APUITILAT
- RAUINPÖLÄ
- ESIITYSSALIT
- HARJOITUSSALIT
- ESIINTYJÄN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- TEKNISET TILAT / VARASTOT / HENKILÖNNÄN TILAT





- YLEISÖTILAT / AULAT
- YLEISÖTILAT / APULIAT
- RAVINTOLA
- ESIYSSALIT
- HARJOITUSSALIT
- ESIINTYJÄN TILAT
- TOIMISTOTILAT
- TEKNISET TILAT / VARASTOT / HENKILÖKUNNAN TILAT



T

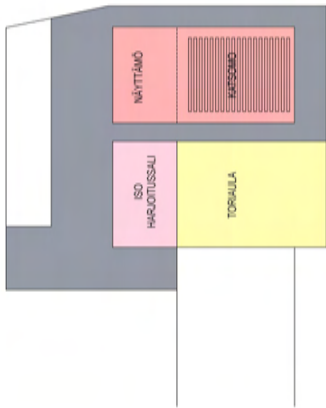
TANSSIN TALO

1. KERROS

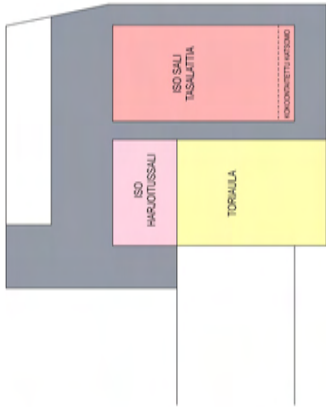
1:400

17.12.2013

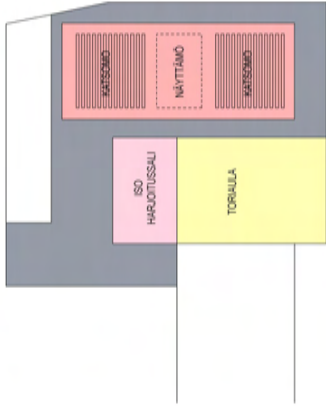
HUOM. SUUNNITELMA VANHASSA KORJOAJUSTELUSSA
 ARKITEHTITOIMISTO JKMM OY LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI P.+358 (0)9 2522 0700 F.+358 (0)9 2522 0710 WWW.JKMM.FI



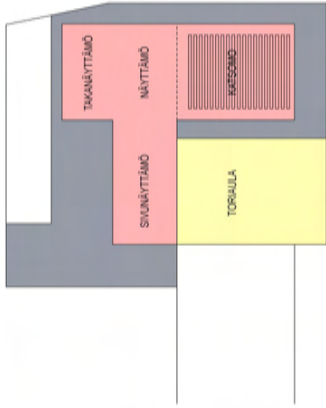
ISO SALI
NORMAALIKÄYTTÖ, TANSSESITYS



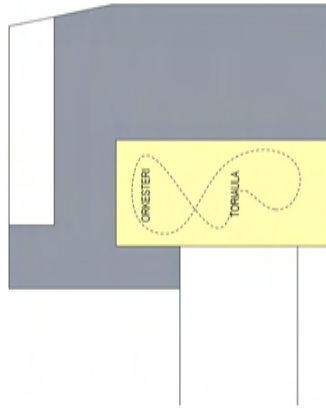
ISO SALI, TASALATTIA
ESIM. KONFERENSSIKÄYTTÖ



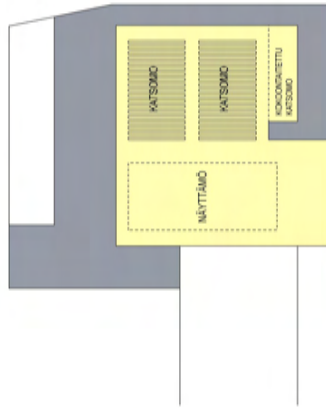
ISO SALI, KESKINÄYTTÄMÖ JA
LAAJENNETTU KATSOIMO



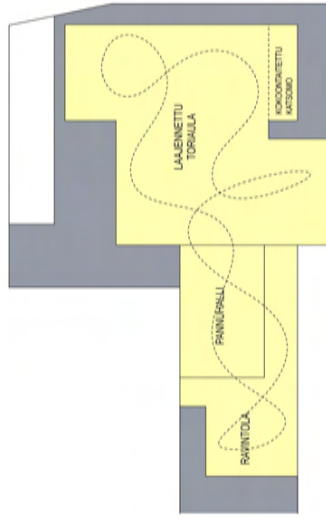
ISO SALI LAAJENNETTU NÄYTTÄMÖ



LAAJENNETTU TORJALLA
ESIM. LAVATANSSIKÄYTTÖ



ISO SALI, KÄÄNNETTY NÄYTTÄMÖ



KAIKKI ESITYSLAT KÄYTÖSSÄ,
ESIM. MESSUTAPAHTUMA

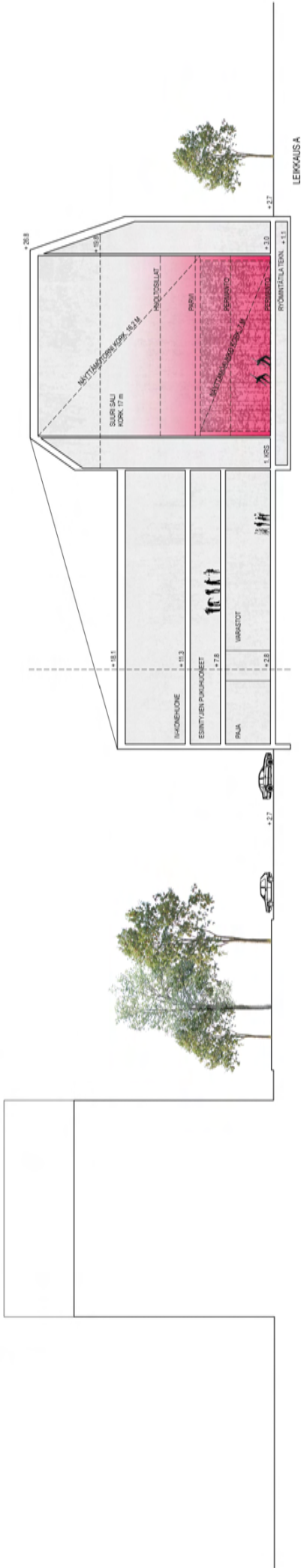


T

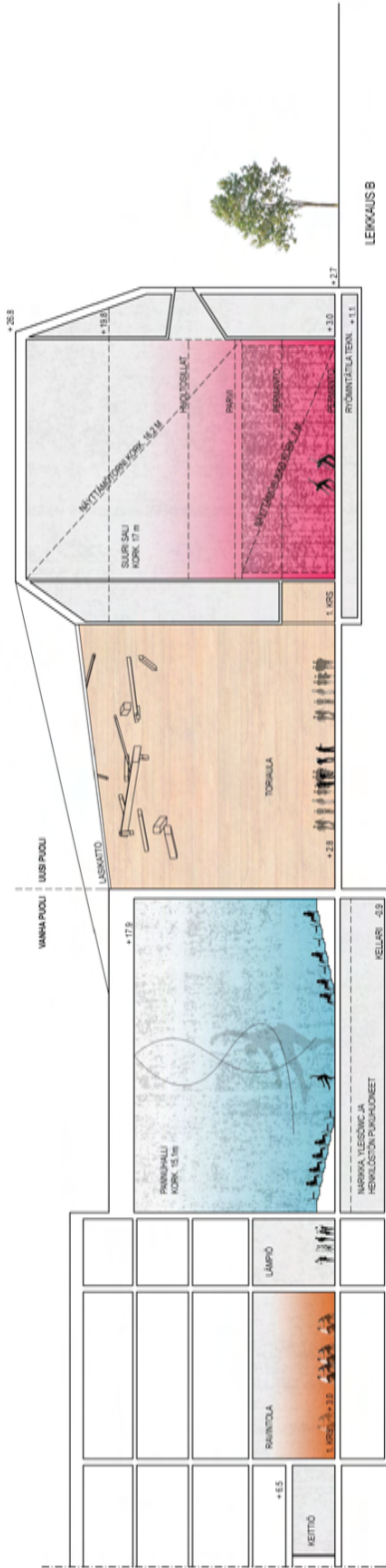
TANSSIN TALO

HUOM. SUUNNITELMA VANHASSA KORJOARJESTELMÄSSÄ

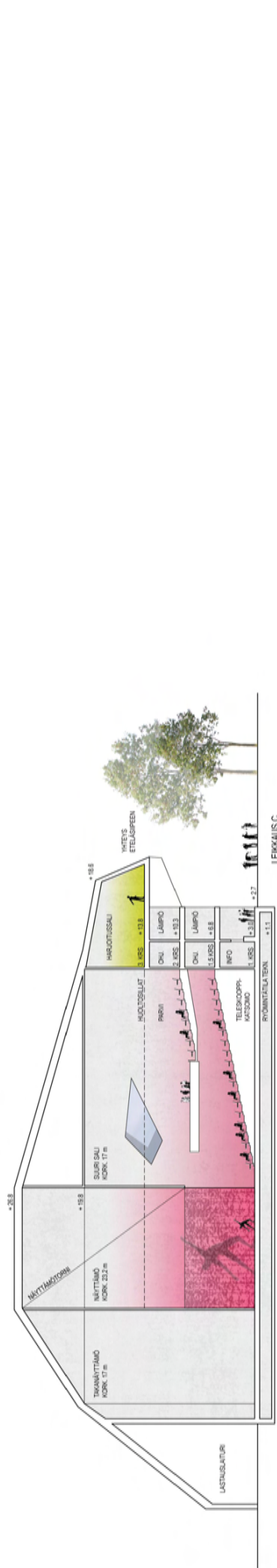
ARKKITEHTITOIMISTO JKMM OY	ESTYSTILOIEN MUUNNELTAVUUS, KÄÄVIÖT	1:1000	17.12.2013
LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI P.+358 (0)9 2522 0700 F.+358 (0)9 2522 0710 WWW.JKMM.FI			



LEIKKAUS A



LEIKKAUS B



LEIKKAUS C



TANSSIN TALO

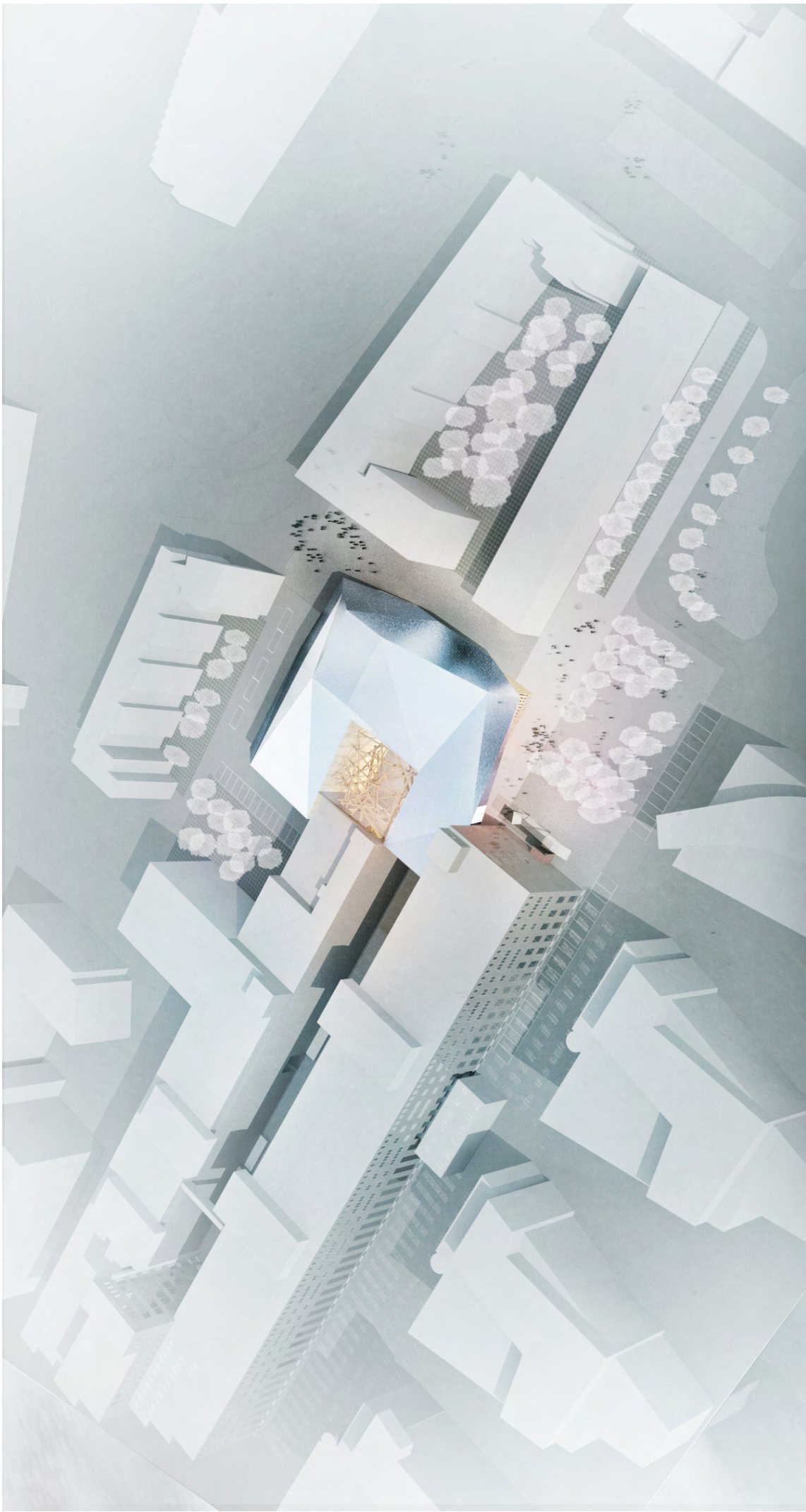
HUOM. SUUNNITELMA VANHASSA KOKKIKUONEKORJAUKSESSA

ARKKITEHTITOIMISTO JKMMOY LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI P.+358 (0)9 2522 0700 F.+358 (0)9 2522 0710 WWW.JKMM.FI

LEIKKAUKSET A, B, C

1:400

17.12.2013



T

TANSSIN TALO

HUOM. SUJUNNITELIMA VANHASSA KORKOJARJESTELMASSA

HAVAINNEKUVA ILMASTA

17.12.2013

ARKKITEHTITOIMISTO JMMM OY LÄPINRINNE 3 00100 HELSINKI P.+358 (0)9 2522 0700 F.+358 (0)9 2522 0710 WWW.JMMM.FI



T

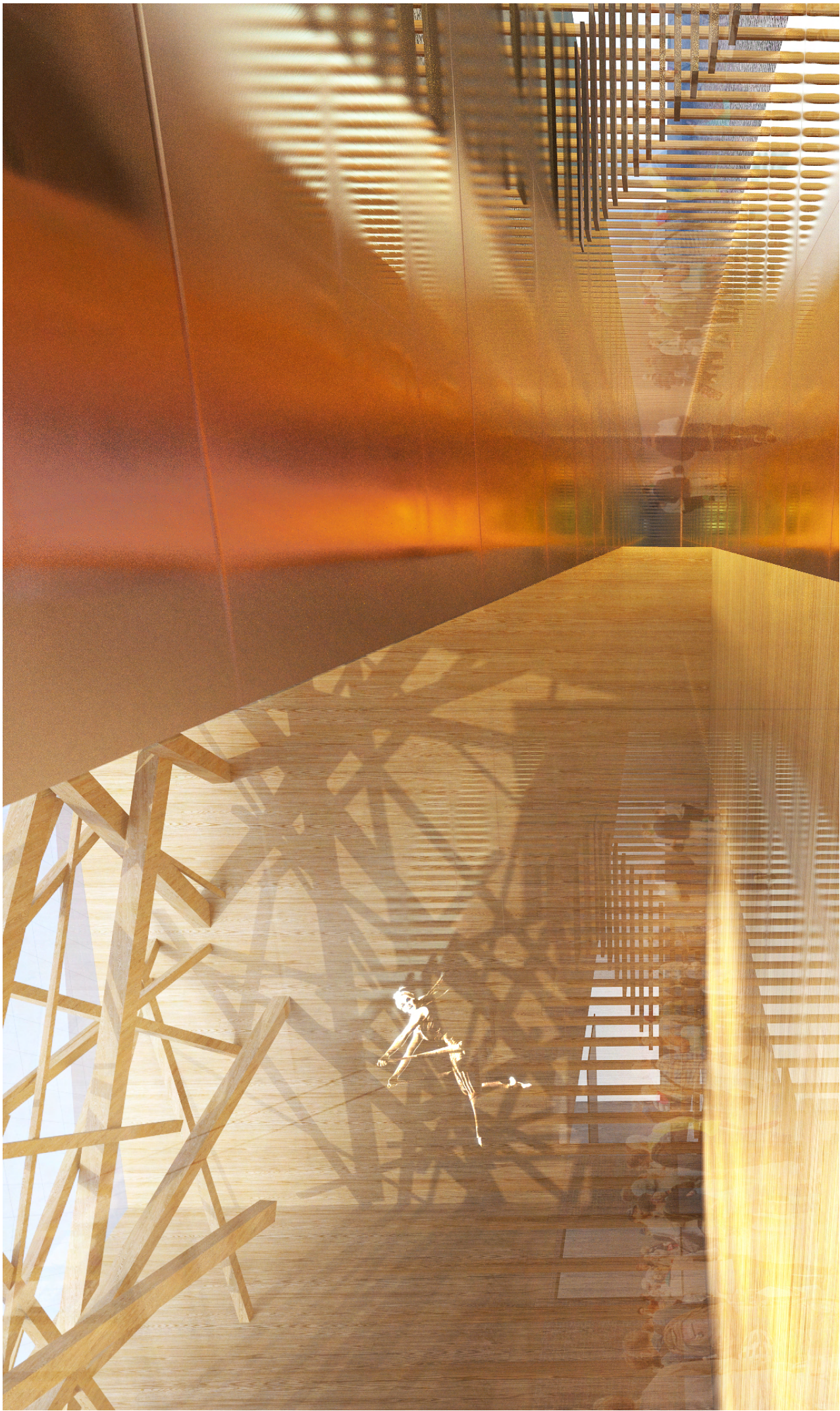
TANSSIN TALO

HUOM. SUJUNNITELIMA VANHASSA KORKOJARJESTELMÄSSÄ

ARKKITEHTITOIMISTO JMM OY LÄPINRINNE 3 00100 HELSINKI P.+358 (0)9 2522 0700 F.+358 (0)9 2522 0710 WWW.JMM.FI

HAVAINNEKUVIA-AUKIOLTA

17.12.2013



T

TANSSIN TALO

HUOM. SUJUNNITELIMA VANHASSA KORKOJARJESTELMÄSSÄ

HAVAINNEKUVIA SISÄLTÄ

ARKKITEHTITOIMISTO JKMM OY LÄPINRINNE 3 00100 HELSINKI P.+358 (0)9 2522 0700 F.+358 (0)9 2522 0710 WWW.JKMM.FI

17.12.2013



T

TANSSIN TALO

HUOM. SUUNNITELMA VANHASSA KORKOJÄRJESTELMÄSSÄ

HAVAINNEKUVA KAAPELITEHTAAN SISÄPIHALTA

17.12.2013

ARKKITEHTITOIMISTO JKMM OY LAPINRINNE 3 00100 HELSINKI P.+358 (0)9 2522 0700 F.+358 (0)9 2522 0710 WWW.JKMM.FI

Teoreettinen huonetilaojelman						Viitekaaviot vaihe 1	Viitekaaviot vaihe 2	
	mitoitus- peruste	käyttö- aika, klo	tilasuositus/ tilatarve à hym ²	kpl	yht. m ²	huomioita esim. suunnitteluohjeet, kalustus ja varustus	hym ²	hym ²
1. Yleisötilat								
Toriaula	500-700 hlö	8 - 22	0,5	1000	500	700h purkautumistila, 500 henkeä mahtuu tanssimaan lavatanssimitoituksella	500	
Ylälämpiö		8 - 22				Laajuus tilaratkaisun mukaan (2 ylälämpiötä à 172,5 m ²)	345	
Palvelutoimisto ja lipunmyynti	2 hlö	8 - 22	15	1	15	Toiminnot ovat yhdistettävissä	15	
Sisäänkäyntiaula	200 hlö	8 - 22	1	200	200	Sama sisäänkäynti palvelee koko Tanssin taloa	125	
Vaatenaulakot	800 hlö	8 - 22	0,2	800	160		140	
Yleisö WC:t		8 - 22			100	isot WC-tilat (sis. inva WC)	160	
						pienet WC-tilat kerroksissa (sis.inva WC)	55	
Lipputoimiston taustatila	2 hlö		15	1	15		15	
Vahtimestari	1 hlö	8 - 16	10	1	10		10	
Ensiapuhuone		8 - 22			15		15	
2. Ravintola						Vanhaan rakennukseen, toimii itsenäisesti, laajennettavissa		
Ravintolasali	300 hlö	10 - 22	1	300	300	300 istumapaikkaa, sisältää baari/kahvilan ja kabinetit x 2	355	
Keittiö					150	sis. Työntekijöiden sosiaalitalan	135	
WC -tilat	2 hlö				40	Mahdollisesti yhdistettävissä yleisön WC -tiloihin	0	
3. Iso sali						Uudisrakennukseen, monitoimisali, 700 istuma- ja 1000 seisomapaikkaa		
Katsomot, permanto ja parvet yht.	700-1000 hlö		0,9	700	630	Leveys 18m, korkeus 17m	625	
Näyttämö					200	12x18m, samalla tasolla kuin katsomo, kiinteä, aukon korkeus 7m, näyttämötori	215	
Valo- ja ääniohjaamot 2 kpl			15	2	30	Akustiikka muunneltavissa käyttötärpeen mukaan	45	
Projisointi			15	1	15		15	
Himmenninhuone			15	1	15		15	
4. Pieni sali						Vanhaan rakennukseen, black box, 150-250 istumapaikkaa		
Katsomo ja näyttämö	150-250 hlö				400	Muunneltava, akustisesti täysi vaimennus (Pannusalin koko on 15x23,5m)	350	
Lämpö							95	
5. Sivu- ja takatilat						Uudisrakennukseen		
Sivu- ja takanäyttämöt					400	Korkeus näyttämökuvan korkuinen, min. 9m (+ kaikki lavan ympärillä olevat tilat)	715	
Paja					30	Korkeus 4m, puu- ja metallityöt, maalaus, sis. AV -laitesuottilan	30	
AV -laitteiden varasto					40	Korkeus 4m, pienemmät varastot näyttämön vieressä	40	
Yleisvarasto					80	Korkeus 4m	60	
6. Harjoitussalit						Vanhaan rakennukseen mahdollisimman paljon		
Iso harjoitussali, 1 kpl			200	1	200	Toinen isoista harjoitussaleista näyttämön kokoinen 12m x 18m	210	
Pieni harjoitussali, 6 kpl			100	6	600	3 kpl Pieni harjoitussali à 100 m ² Salien aputilat	480	
							25	
7. Esiintyjien tilat						Hyvät yhteys esiintymistiloihin ja harjoitussaleihin		
Isot pukuhuoneet, 4 kpl	30 hlö		35	4	140		140	
Pienet pukuhuoneet, 5 kpl	4 hlö		10	5	50		50	
Erikoispukeutuminen			20	1	20		20	
Kampaamo, meikkaus			20	1	20		20	
Pesu- ja WC -tilat, 4 kpl			10	4	40	Pukuhuoneiden yhteydessä	40	
Esiintyjälämpö "Green room"	50 hlö		60	1	60		60	
Saunat, 2 kpl			5	2	10		10	
Pukuhuolto			25	1	25		25	
Production office			15	1	15	Tuotantotiimille	15	
Treenaajien puku- ja pesutilat 2 kpl			30	2	60	Vanhaassa rakennuksessa	50	
8. Yhteiskäyttöiset toimistotilat						Vanhaan rakennukseen		
Toimisto HUB	15 hlö	8 - 16	10	15	150	Kaikki toimistotilat ovat yhteiskäytössä, kokouksia voi pitää myös ravintolassa	150	
Tanssin talon hallinto	5 hlö	8 - 16	15	5	75	Monitila, sis. keittokomeron, taukotilan, wc-tilat, tulostustilan	75	
9. Yhteiskäyttöiset sosiaalitalat								
Pukuhuoneet, 2 kpl	40+40 hlö		50	2	100	Yhteiskäyttöiset talotekniselle ja hallinnon henkilöstölle	60	
Pesu- ja WC -tilat, 2 kpl	5+5 hlö		20	2	40	Yhteiskäyttöiset talotekniselle ja hallinnon henkilöstölle	20	
Pukuhuoneet, 2 kpl						Esiintyneiden henkilöstölle	80	
10. Logistiikka								
Siivouskeskus			30	1	30	Voi sijaita myös kellarissa	30	
Talotekniikan varasto			25	2	50		55	
Jättila			50	1	50	Tilaa jätteiden lajitteluun ja rullakoille	40	
Lastaustila			40	1	40	Rekan takaosa ajaa sisään tai kylmää katettua tilaa kahdelle rekalle	80	
YHTEENSÄ, hym²					5120		585	5325
								5910

Sisäiset käytävät ja aulat m²
Huoneistoala htm² yhteensä55 665
640 5990 6630IV-konehuone, kahdessa tasossa
Tekniset tilat
VSS-tilat (olemassaoleva 93 m² ja uusi 47m²) sisältyvät hyötyaloihin
Ulkoseinät, pilarit, kuitut yms rakenteet280 70
40 620Bruttoala brm² yhteensä

680 6960 7640

VAIHE 2Vanha rakennus / peruskorjattava osa hym²
Uudisosa hym²1345 3980
5325Vanha rakennus / peruskorjattava osa htm²
Uudisosa htm²1545 4445
5990

TANSSIN TALO BRUTTOALAT

	Vanha rakennus	Uudisosa	
Kellari	685	58	
1. krs	995	2644	
1.5 krs	70	914	
2. krs		953	
3. krs	680	641	
yht.	2430	5210	7640 brm²

**4165 Tanssin Talo, esitystekninen tarveselvitys, tiivistelmä.****12.12.2013****1. Tilat**

Tanssin Talossa on suuri ja pieni näyttämö, harjoitustilat, esityksiin soveltuva aulatilaa sekä oheistilat. Talon toimintamalli on vierailunäyttämömalli joka sallii monipuolisen tarjonnan ja suuremmat katsojamäärät.

Suuri näyttämö sopii 10-20 esiintyjän tanssiryhmille. Näyttämöaukko rajataan kevyillä kattoilla jotka voidaan nostaa näyttämötorniin. Katsomo on 700-paikkainen nouseva ja kokoon painuva katsomo. Salissa on kuorman mukaan muuntuva joustolattia joka saadaan käyttöön yhtenä tilana kun katto nostetaan ja katsomo ajetaan kokoon.

Akustiikka suunnitellaan puhetta, akustisia esityksiä ja sähköistä äänentoistoa varten. Äänieristys on tehokas. Ulkomelu ei kuulu sisään, esitykset eivät kuulu ulos ja tapahtumat eri tiloissa eivät häiritse toisiaan. Luonnonvalo estetään pimennysverhoilla.

Pienen näyttämön perusajatus on studio jossa on muunneltava katsomo 150-200 katsojalle. Lattia on joustolattia. Tilan voi muuttaa verhojärjestelmän avulla galleriamaiseksi, vaaleaksi esitystilaksi. Katto on tekninen katto jonka varustus sallii erilaiset toimintaratkaisut.

Talossa on kuusi harjoitustilaa. Harjoitustiloissa on joustolattiat ja peilit sekä yleisvalaistus ja äänijärjestelmä. Suuret harjoitustilat varustetaan esitysteknisesti sekä verhojärjestelmin joilla tilan väriä voidaan muuttaa. Isoa, suuren näyttämön kokoista harjoitussalia voidaan käyttää studionäyttämönä ja ison näyttämön harjoitussalina, mikä lisää talon ohjelmiston volyyymia.

Taloon kuuluu toriaula joka on siirrettävällä esiintymislavalla varustettu, koko taloa palveleva monikäyttötila. Muita tiloja ovat laitetilat, varastotilat ja huoltotilat, sekä työpaja puu-, metalli- ja maalaustöitä varten. Lastaus ja purku tapahtuvat lastaustilassa suojassa sääolosuhteilta. Tavarat siirtyvät samassa tasossa, esteettömiä reittejä pitkin lastaustilan, näyttämöiden ja varastotilojen välillä.

2. Tekniikka

Salien tekninen varustus sisältää ääni-, valo- ja kuvatekniset laitteet, teatteritekniset verhot, kattoet, rajaimet sekä repertoaarissa tarvittavat tekniset sillat ja nostinkoneistot.

Valaistus on tanssiesitysten tärkein visuaalinen elementti. Valaistusjärjestelmien perustana ovat energiatehokkaat led-valonheittimet sekä valaisinansaat jotka nopeuttavat työskentelyä. Saleihin asennetaan myös yleisvalaisimet sekä työvalot ja kulkuvalot.

Äänitekniikka on kevyttä digitaalitekniikkaa. Äänisuunnittelijat voivat laitteiston avulla tuottaa yleisölle tasaisen äänenvoimakkuuden ja sointivärin, hallitun korrelaation akustisen ja visuaalisen tapahtumasuunnan välille sekä voimakkaan immersion esityksen äänimaailmaan.

Kuvatekniikka on valaistuksen ja lavastuksen tehokas työväline. Talossa tarvitaan useita projektoreja sekä erilaisia projisointipintoja. Kuvamateriaalit toistetaan mediaserverien ja tietokoneiden avulla.

Esitystekniseen varustukseen kuuluvat lisäksi mm. Info-TV tiedotusta varten, esitystilojen ääni- ja kuvaseurantajärjestelmät sekä esteettömyysvaatimusten mukaiset avustetun kuuntelun järjestelmät.

Esitysteknisiä laitteita on huollettava. Systemaattinen huoltaminen takaa, että teknisen varustelun turvallisuus ja suorituskyky säilyvät. Talossa tarvitaan säännöllisiä tekniikan seuranta- ja investointisuunnittelua ja jatkuvia investointeja, koska elinkaarensa loppua lähestyvän laitteen korjauskustannukset ovat suuremmat kuin uuden laitteen hankintakustannus.

3. Henkilökunta

Repertoaaritoiminta järjestetään tiimipohjaisena henkilöstömallina jossa tiimit organisoituvat itse ja ovat aktiivisia tuotannon suuntaan. Esitykset tuottaa tiimi jossa tekninen tuottaja vastaa esitysteknisten tarpeiden toteutumisesta ja laatii toteutukselle aikataulun, sekä sen mukaiset teknisen henkilökunnan työvuorot. Teknisen tuottajan tiimiin kuuluvat näyttämöpäällikkö, harjoitusmestari, näyttämömestari ja näyttämömiehet sekä valo-, ääni- ja AV-mestarit.

Talossa tarvitaan lisäksi toiminnasta ja turvallisuudesta vastaavia henkilöitä, kuten vahtimestarit ja vartijat jotka vastaavat tilojen turvallisuudesta ja opastavat yleisöä.

Käyttäjän laatima alustava liiketoimintamalli, Tanssin talo ry

Asiakkaat

Tanssitaiteen- ja kulttuurin ammattilaiset, harrastajat, katsojat ja kokijat.
Tanssitaide ja -kulttuuri toimialana; taiteilijat, opettajat, ryhmät, yhdistykset, seurat, koulut, yritykset. Muut taiteen ja kulttuurin toimijat. Muut järjestöt, yhteisöt ja yritykset.

Taustaselvityksissä on kartoitettu eri asiakasryhmien tila-, tuotanto- ja palvelutarpeita sekä alan ammatillisen toiminnan kehittämistarpeita.

Tuotteet/palvelut

Tilapalvelut, ohjelmistopalvelut, yleisöyhteistyöpalvelut, muut taidelähtöiset hyvinvointipalvelut ja palvelut tanssin ammattilaisille.

Tanssin talon erilaisista palveluista tiedotetaan, markkinoidaan ja myydään keskitetysti. Palvelujen houkuttelevuus syntyy laadusta, moninaisuudesta ja saatavuudesta. Tanssin talo mahdollistaa sellaista esitysjä tapahtumatoimintaa, joka ei muutoin toteutuisi.

Tanssin talo on hyvä kumppani mm. kaupungille monipuolisten tanssiin liittyvien kulttuuri- ja hyvinvointipalvelujen tuottajana.

Imago ja voimavarat

Tanssin talon brändi muodostuu monipuolisesta ja laadukkaasta ohjelmistosta sekä palveluista, vahvasta taitelijayhteisöstä, monipuolisesta osaamisesta ja laajoista verkostoista. Tanssin talon tilat ovat muunneltavat, mikä on kilpailuetu.

Tanssin talo on aikaa seuraava, innovatiivinen, tarpeisiin ja mahdollisuuksiin reagoiva tanssitaiteen- ja kulttuurin toimijoiden yhdistäjä ja tanssin keskittymä.

Vuokrausjärjestelmä sekä talon oman ohjelmiston valintaprosessi takaavat tilojen saatavuuden erilaisille käyttäjäryhmille. Talon tilat ovat myös helposti saavutettavat ja esteettömät.

Toimintatavat

Liiketoiminnan pohjana ovat esitys- ja harjoitustilojen vuokratulot, ravintolamyynnin provisiot ja vuokratulot, lipputulot, oheispalvelut, tanssiin liittyvä osaaminen ja asiantuntemus sekä muut tuotot.

Tanssin talo tuottaa ja koordinoi erilaisia palveluja. Tanssin talo markkinoi ja välittää talon eri toimijoiden esitys- ja muita palveluja eri asiakasryhmille. Ei-kaupallisen ja kaupallisen käytön painotukset määrittelevät julkisen subvention määrän.

Markkinat ja kilpailijat

Pääkaupunkiseudulla on erilaisia esitys-, kokous- ja kongressitiloja, mutta tanssiesitysten toteuttamiseen tilat ovat joko ei sopivia tai ei vuokrattavissa. Yleisimmät puutteet ovat näyttämöiden koot – riittämätön leveys, syvyys ja korkeus –, sivu- ja takanäyttämöiden puute, joustavan tanssilattian puute tai nykytanssin estetiikalle ongelmallinen korotettu näyttämö. Esitystilojen puute on lyhentänyt esitysten elinkaarta sekä estänyt potentiaalisten yleisöjen saamisen.

Tanssin talon tuottama lisäarvo asiakkaille syntyy tanssille soveltuvien tilojen lisäksi palvelujen, osaajien, verkostokumppanien, uusien innovaatioiden ja sekä saatavuuden että saavutettavuuden kautta.

Talon toimintakonseptin ja fasilitetit, tilat ja palvelut huomioon ottaen Tanssin talon toiminnalle ei ole varteenotettavia kilpailijoita.

Tulevaisuuden näkymät

Tanssitaiteen infrastruktuurin kehittämättömyys ei tällä hetkellä mahdollista toimialan kasvua. Alan suosion kasvu näkyy harrastustoiminnan laajuutena, esitys- ja yleisömäärien kasvuna sekä lisääntyvänä yhteisöllisten hyvinvointipalvelujen kysyntänä. 65% tanssitaiteen ammattilaisista vaikuttaa pääkaupunkiseudulla. Tuotanto- ja tukirakenteiden kehittäminen tilojen rinnalla vastaa toimialan kehittämistarpeisiin sekä mahdollistaa elinkeinoa, hyvinvointia sekä vetovoimaa vahvistavien palvelujen tuottamisen.

Erilaisten useita tiloja käyttävien tapahtumien toteutuminen Kaapelitehtaalla on kokonaisuudelle suuri mahdollisuus. Myös Kaapelitehtaan toimijat hyötyvät toistensa erikokoisista ja -luonteisista tiloista.

Yritysmuoto

Tanssin talon toiminnasta vastaa perustettava osakeyhtiö (Tanssin talo Oy), joka vuokraa toimitilansa Kiinteistö Oy Kaapelitalolta. Toimintaa johtaa toimitusjohtaja.

Rahoitus

Tanssin talon rahoitus muodostuu oman toiminnan tuotoista (lipputuotot, vuokratuotot, palvelu- ja ravintolatuotot), julkisista avustuksista, hanke- ja projektirahoituksesta ja yritys yhteistyöstä.

Monivuotiset yhteistyö- ja vuokrasopimukset tuovat taloudellisesta ennustettavuutta toimintaan. Tapahtumayhteistyö Kaapelitehtaan kanssa tuo taloudellista lisäarvoa.

Vuositasolla tavoitellaan noin 110 000 kävijää sekä talon omien tuotantojen että vuokraustoiminnan kautta tuotettuihin ohjelmistoihin.

Tausta-aineistot ja selvitykset

Helsingin kaupunki: Selvitys tanssitaiteilijoiden työ ja esitystiloista Helsingissä 2008

Helsingin kaupungin kulttuuristrategia (2012-17)

Helsingin kaupungin valtuustostrategia (2013-16)

Taiteen keskustoimikunta: Tanssissa on tulevaisuus – Tanssin visio ja strategia 2010-2020

Tanssin talo ry: Tanssin talon taustakartoitus 2011

Tanssin talo ry: Palvelukäsikirja – kuvaus tanssin talon palveluista tanssin ammattilaisille 2013

Tanssin talon SWOT

Alustava analyysi Tanssin talon vahvuuksista, mahdollisuuksista, heikkouksista ja riskeistä,

Tanssin talo ry

Vahvuudet

- tanssin eri lajien tuoma monipuolisuus tarjontaan
- yleisölle helposti saavutettava esitys- ja koulutustarjonta
- moniammatillinen osaaminen ja yhteistyö lisää alan työllistymismahdollisuuksia
- kansainväliset verkostot ja kumppanuudet
- vahva harrastustoiminta eri ikäryhmissä
- vahva yleisötyön, yhteisö- ja soveltavan taiteen osaaminen lisää toiminnan yhteiskunnallista vaikuttavuutta
- tapahtumatuotannon osaaminen elävöittää kaupunkikulttuuria
- ketterä ja muuntautumiskykyinen organisaatio
- houkuttelevat ja toimivat tilat

Mahdollisuudet

- yhteistyö ja kumppanuus Helsingin kaupungin eri hallintokuntien kanssa
- yhteistyö Oy Kaapelitalon ja rakennuksen muiden vuokralaisten kanssa
- toimialan kehittämistoimenpiteet lisäävät työllistymistä
- osaamisen ja palvelulaadun kehittyminen
- innovatiiviset uudet palvelut
- tanssiyhteisön muodostuminen
- kehollisuuden merkityksen tunnistaminen ja kasvu
- Helsingin profiiliin vahvistuminen kansainvälisenä tapahtumakaupunkina

Heikkoudet

- tanssin koko kentän rahoituksen kehittymättömyys
- yrityskumppanuuksien kehittymättömyys
- puutteelliset tuotteistamisen taidot
- tanssin toimijoiden ja organisaatioiden pienuus

Uhat

- julkisen rahoituksen heikkeneminen
- kumppanien huono yhteistyö
- viestinnän epäonnistuminen
- brändi rakentuu heikosti
- kokonaiskonseptin huono johtaminen