

# TURUN MUSIIKKITALO

## Hankesuunnitelma



## SISÄLTÖ

<b>YLEISTÄ</b>	<b>3</b>
<b>HANKKEEN ORGANISAATIO</b>	<b>4</b>
Johtoryhmä (AJR)	4
Projektiryhmä (APR)	4
Allianssin projektipäällikkö	4
Tiimit ja vastuuhenkilöt	4
Suunnittelijat	4
Käyttäjä	5
Tilaaaja	5
Päätöteuttaja	5
<b>TAUSTAT JA TEHDYT PÄÄTÖKSET</b>	<b>6</b>
<b>RAKENNUSPAIKKA</b>	<b>8</b>
Kaavatilanne	8
Tontti	9
Alueen historia	10
Olosuhteet	10
Liikennöinti ja pysäköinti	11
Suhde ympäröiviin rakennuksiin	11
<b>HANKKEEN TOTEUTUS</b>	<b>13</b>
Toteutusmuoto ja päätöksentekoprosessi	13
Big Room-toiminta	13
Käyttäjyhteistyö	13
Integraatiosuunnitelma	13
Aikataulu	14
<b>HANKKEEN TAVOITTEET</b>	<b>15</b>
Hankkeen avaintavoitteet ja TVD-prosessi	15
<b>TILAT JA TOIMINNALLISUUS</b>	<b>16</b>
Tilaohjelma	16
Tilojen toiminnalliset vaatimukset	16
Ravintolaoptio ja kattopuutarha	18
Esitystekniikka ja –mekaniikka	18
<b>HANKKEEN VIESTINTÄ</b>	<b>19</b>
<b>RISKIT JA MAHDOLLISUUDET</b>	<b>20</b>
Riskienhallinta	20
Mahdollisuudet	20
<b>KUSTANNUKSET</b>	<b>22</b>
Tavoitekustannus	22
Kustannusarviot ja -kehittäminen	22
Käyttökustannukset	23
Sisäinen vuokra	24
Taidehankinta	25
Arvoa rahalle -raportointi	25
<b>SEURAAVAKSI</b>	<b>26</b>
<b>HANKESUUNNITELMAN LIITTEET:</b>	<b>27</b>

## YLEISTÄ

Tämä asiakirja on Turun musiikkitalon (ennen Turun Uusi konserttitalo) hankesuunnitelma. Allianssin kehitysvaiheen (KAS-vaihe) tarkoituksena on laatia Turun musiikkitalon hankesuunnitelma, tekniset suunnitelmat, kustannusarvio, aikataulut eri vaiheille, analyysi riskeistä ja mahdollisuuksista ja luoda hankkeen tavoitteille mittarit.

KAS-vaihe jakautuu kahteen vaiheeseen: hankesuunnitteluvaiheeseen ja toteutussuunnitteluvaiheeseen. Tämä asiakirja liitteineen on hankesuunnitelmavaiheen tulostus.

Turun musiikkitalo on monipuolinen, korkeatasoinen ja elämyksellinen musiikkitalo kaupungin ytimessä ja se on Turun filharmonisen orkesterin koti. Musiikkitalo tarjoaa maailmanluokan akustiset olosuhteet orkesterimusiikin esittämiseen ja nykyaikaisen toimintaympäristön monipuolisten tapahtumien järjestämiseen ja erilaisten yleisöryhmien tavoittamiseen. Musiikkitalo on avoin ja aktiivinen paikka kaikille kaupunkilaisille sekä kotimaisille että ulkomaisille vierailijoille. Musiikkitalo täyttää yleisö- ja taustatiloiltaan korkealaatuisen musiikkitoiminnan vaatimukset nyt ja tulevaisuudessa.

Allianssin osapuolet ovat:

Turun kaupunki  
Hartela Länsi-Suomi Oy  
PES-Arkkitehdit Oy (alikonstultina Laidun-design Oy)  
WSP Finland Oy

# HANKKEEN ORGANISAATIO

## Johtoryhmä (AJR)

Johtoryhmän jäsenet:

Kimmo Suonpää, Turun kaupunki (PJ)  
 Timo Hintsanen, Turun kaupunki  
 Leevi Luoto, Turun kaupunki  
 Hanna Kolehmainen, Hartela Länsi-Suomi Oy  
 Jarkko Salminen, PES-Arkkitehdit Oy  
 Harri Väänänen, WSP Finland Oy

## Projektiryhmä (APR)

APR:n puheenjohtajana toimii allianssin projektipäällikkö Juha Kartastenpää ja ensimmäisenä varapuheenjohtajana Marko Kivistö.

Projektiryhmän jäsenet:

Juha Kartastenpää, Hartela Länsi-Suomi Oy  
 Veli-Pekka Toivonen, Hartela Länsi-Suomi Oy  
 Sami Nurmi, Hartela Länsi-Suomi Oy  
 Tuomas Silvennoinen, PES-Arkkitehdit Oy  
 Marko Kivistö, Laidun design Oy  
 Johanna Häyrinen, WSP Finland Oy  
 Juha Pahlila, WSP Finland Oy  
 Nikke Isomöttönen, Turun filharmoninen orkesteri, Turun kaupunki  
 Reino Pöyhönen, Turun kaupunki  
 Anne Antola, Turun kaupunki  
 Paula Aantaa, Turun kaupunki

## Allianssin projektipäällikkö

AJR:n nimittämä allianssin projektipäällikkö on Juha Kartastenpää.

Projektipäällikön varahenkilöitä ovat:

1. Varahenkilö: Marko Kivistö, 2. Varahenkilö: Reino Pöyhönen

## Tiimit ja vastuuhenkilöt

Allianssin tehtävien ohjaamiseen on alkuvaiheessa perustettu tiimit eri osa-alueille. APR on määritellyt tiimeille tehtävät ja vastuualueet sekä tiimien jäsenet.

Tiimit vastuuhenkilöineen:

Harmonia kvartetti, Juha Kartastenpää (APR:n kokousten valmistelu)  
 Käyttäjätiimi, Marko Kivistö  
 Suunnittelutiimi, Tuomas Silvennoinen  
 Kustannustiimi, Sami Nurmi  
 Viestintätiimi, Johanna Häyrinen  
 Akustiikkatiimi, Marko Kivistö  
 Integraatiotiimi, Veli-Pekka Toivonen  
 Rakentamisen valmisteleva tiimi, Veli-Pekka Toivonen

## Suunnittelijat

Pääsuunnittelija Tuomas Silvennoinen, PES Arkkitehdit OY

Arkkitehtisuunnittelu: PES-Arkkitehdit OY, Tuomas Silvennoinen, Martin Lukasczyk, Satu Mattila  
 Arkkitehtisuunnittelu, alikonsultti: Laidun-design Oy, Marko Kivistö  
 Akustiikkasuunnittelu: Akukon / Kahle, Eckhard Kahle, Henrik Möller  
 Esitystekniikka ja -mekaniikka: Akukon, Tapio Ilomäki, Toni Silvola  
 Rakennesuunnittelu: A-insinöörit Oy, Pekka Narinen  
 LVI-suunnittelu: Rejlers Oy, Jukka Nurmi, Sauli Elers  
 Sähkösuunnittelu: Rejlers Oy, Jukka Nurmi, Suvi Lapinvuo  
 Rakennusautomaatio: Granlund, Jyrki Vilmunen  
 Sprinkler-suunnittelu: Granlund, Risto Ihalainen  
 Geo-suunnittelu: Maanpää GEO Oy, Juho Laulajainen  
 Palosuunnittelu: Markku Kauriala Oy, Marianna Kauriala  
 Tietomallikoordinointi: Sweco rakennustekniikka, Antti Hämäläinen  
 Elinkaariasiantuntija: Green Building Partners Oy/ Raksystems group, Sanna Pasanen  
 Viher-suunnittelu: WSP-Finland Oy: Hiroko Kiviranta  
 Liikennesuunnittelu: WSP- Finland Oy: Jouni Ikäheimo  
 Kosteudenhallintakoordinaattori: Emma Parkkinen, Riina Härkönen A-insinöörit Oy  
 Turvallisuuskoordinaattori: Juha Vihiniemi, A-insinöörit Oy

### **Käyttäjä**

TFO: Intendentti Nikke Isomöttönen, Apulaisintendentti Niina Helander

### **Tilaaaja**

Turun kaupunki: Reino Pöyhönen, Anne Antola  
 Valvojat:  
 Urpo Isaksson, Rakennustyöt  
 Juha Manner, Sähkö  
 Jarmo Mikkola, Rakennuttajatoimisto HTJ, LVI  
 Marcus Karlsson, Automaatio  
 Tilaajan asiantuntijoina toimivat lisäksi:  
 Tapio Lokki, Akustinen asiantuntija  
 Janne Auvinen, Esitystekniikan ja logistiikan asiantuntija

### **Päätoteuttaja**

Hartela Länsi Suomi Oy

Toimitusjohtaja: Hanna Kolehmainen  
 Projektipäällikkö: Juha Kartastenpää  
 Työpäällikkö: Veli-Pekka Toivonen  
 Projekti-insinööri: Sami Nurmi

## TAUSTAT JA TEHDYT PÄÄTÖKSET

Turun nykyinen vuonna 1952 valmistunut konserttitalo Aninkaistenkadulla on tullut teknisen käyttöikänsä päähän, eivätkä tilat enää palvele kaikin osin toiminnallisesti käyttäjien tarpeita. Konserttitalon pääkäyttäjänä toimii Turun filharmoninen orkesteri. Rakennuksen peruskorjauksesta ja laajentamisesta laadittiin vuonna 2018 tilatarveselvitys, jota myöhemmin täydennettiin uudisrakentamisen vaihtoehdolla. Kaupunginhallitus päätti 27.5.2019 § 228 hyväksyä Turun konserttitalon peruskorjauksesta sekä uudisrakentamisesta laaditut tilatarveselvitykset. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että Turun konserttitalon hankesuunnitteluvaiheeseen siirrytään uudisrakennusvaihtoehdon mukaiseen malliin.

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen on tehty sijaintipaikkaselvitys, jossa musiikkitalon sijaintia tarkasteltiin seuraavilla kriteereillä:

kaupunkikehitysvaikutukset  
saavutettavuus  
osoitettavan tontin tarjoamat mahdollisuudet ja rajoitteet  
sijaintivaihtoehdoista johtuvat kustannuserot  
toteutettavuusominaisuudet

Alustavien vertailuselvitysten perusteella sijainnin kriteerivaatimukset heikoimmin täyttäneet kohteet päätettiin jättää pois päävaihtoehtojen joukosta. Näitä olivat Linnanniemi, Kauppahallin kortteli, Kupittaaan siirtolapuutarhan alue, Artukainen ja Martinsillan kolmio. Kiinnostavimpina sijaintivaihtoehtoina vertailtiin Ratapihaa, Aurajoen itärannan ”Hämähäkkilotonttia” ja Itsenäisydenaukiota.

Kaupunginhallitus päätti 6.4.2020 § 14 sijoituspaikaksi Itsenäisydenaukion mm. seuraavilla perusteluilla:

Itsenäisydenaukio on Hämähäkkilotonttia väljempi ja rakentaminen on siihen rakennuspaikan suhteellisen pitkästä ja kapeasta muodosta huolimatta helpommin sovittavissa. Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti uudisrakennus on muodostettavissa kiinnostavasti pariaksi kaupunginteatterille. Sijoituspaikka mahdollistaa konserttitalon ja kaupunginteatterin toiminnallisen integroitumisen ja synergian. Sisäyhteydet yleisölle ja huollolle rakennusten välillä ovat toteutettavissa vaivattomasti. Liikenteelliset näkökohdat.

Samalla kaupunginhallitus päätti, että kohdetta koskeva asemakaavanmuutos käynnistetään välittömästi, uuden konserttitalon hankintamenettelynä käytetään allianssimallia ja hankinnan kriteerit, hankintaprosessi sekä tilaajan tavoitteet ja budjetti valmistellaan erikseen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi 8.6.2020 § 249 Musiikkitaloa koskevan uudisrakennushankkeen tilaajan tavoitteet sekä allianssi- ja valmisteluvaiheen budjetin.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi uuden konserttitalon kaavanmuutoksen tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 16.6.2020 § 231.

Kaupunginjohtaja päätti 25.9.2020 § 229 keskeyttää ja käynnistää uudelleen uudisrakennushankkeen hankinnan soveltuvuusvaatimukseen tehtävien täsmennysten tekemiseksi.

Kaupunginjohtaja päätti 11.11.2020 § 271 Uudisrakennushankkeen valmisteluvaiheen budjetin täsmentämisestä siten, että valmisteluvaiheen budjettia korotetaan 165.000 eurolla. Korotus ei vaikuttanut hankkeen kokonaiskustannuksiin eikä tavoitehintaa korotettu.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 17.11.2020 § 397 Turun konserttitalon uudisrakennushankkeen tarjoajien valinnasta (7 osallistumishakemuksensa lähettäneistä valittiin 5) ja

hankintaprosessiin liittyvästä päätöksenteosta (toimialajohtaja oikeutettiin tekemään seuraavan valintapäätöksen, jolla tarjousvaiheeseen 2 valitaan kolme parasta tarjoajaa).

Kaupunkiympäristölautakunta palautti 24.11.2020 § 416 kaavaluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunginhallitus 17.12.2020 § 576 kuitenkin kumosi lautakunnan päätöksen ja hyväksyi kaavaluonnoksen.

Kaupunginjohtaja päätti 23.12.2020 § 323 Uudisrakennushankkeen tarjoajien valinnasta ja hankinnan aikataulumuutoksesta.

Kaavanmuutosehdotus hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 1.3.2022 § 86, kaupunginhallituksessa 7.3.2022 § 103 ja edelleen kaupunginvaltuustossa 14.3.2022 § 45. Kaavaehdotuksesta on jätetty 4 valitusta Turun hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on ilmoittanut, että asema-kaavanmuutosta "Uusi konserttitalo" koskeva päätös valitusasiassa arvioidaan annettavan marraskuussa 2022.

# RAKENNUSPAIKKA

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa Turun **yleiskaava 2020**:ssa alue on Julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), joka varataan pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alue kuuluu myös Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnontilallisesti arvokkaaseen alueen osaan, jolla muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.

Valmisteilla olevassa **yleiskaava 2029**:ssä päivätty 24.11.2021, muutettu 20.12.2021 (KH § 582), muutettu 1.8.2022 (lausunnot ja muistutukset) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot.

Yleiskaavassa alue kuuluu myös arvokkaaseen maisema-alueeseen. Aurajokivarren alueella tapahtuva rakentaminen tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Alueen maisemalliset ominaispiirteet ja rakenteet, kuten rantalaiturit ja puurivistöt, tulee säilyttää.

Yleiskaavassa virastotalo ja teatteri on merkitty arvokkaiksi rakennuksiksi, jotka on suojeltu asemakaavalla. Lisäksi kartassa näkyy arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet (Wäinö Aaltosen museo, Samppalinna ja Urheilupuisto) joiden ominaispiirteet tulee säilyttää.

Voimassa olevassa **asemakaavassa** musiikkitalon rakennuspaikka on pääosin kaupunkikuvallisesti arvokasta puistoa (Itsenäisyydenaukio). Virastotalon puoleinen osa ja teatterin sivusta on merkitty Katuaukio/Toriksi. Sekä virastotalo että teatteritalon vanha osa on suojeltu kaavassa sr-merkinnällä rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana rakennuksena, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Autopaikkojen korttelialue LPA-1 on tarkoitettu korttelin 25 ja yleiseen pysäköintiin. Korttelialueeseen liittyy oikeus rakentaa maanalaisia pysäköintipaikkoja Itsenäisyydenaukion katutilan alle.

Asemakaavanmuutos musiikkitaloa varten on vireillä ja ehdotus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.3.2022, mutta ei ole lainvoimainen kaavavalitusten vuoksi.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa Uusi konserttitalo, 24.11.2021, muutettu 2.2.2022 (lausunnot ja muistutukset) musiikkitalo osoitetaan Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle YY-2. Musiikkitalon korttelialueen (YY-2) koko on 5014 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e = 3,0$  on 15 043 k-m<sup>2</sup>.

YY-2 korttelialueella uudisrakentamisen tulee täydentää saman korttelin suojeltavia rakennuksia arvokkaalla tavalla. Rakennuksen arkkitehtuurin ja rakentamisen laadun tulee olla korkeatasoista. Rakennuksen joen puoleisen katutaso tulee avautua visuaalisesti julkiseen kaupunkitilaan. Ilmanvaihtokonehuoneiden ja -laitteiden tulee soveltua julkisivujen ja vesikaton yleiseen arkkitehtuuriin ja ilmeeseen, ja ne tulee integroida rakennusmassaan. Laitteet eivät saa ylittää rakennuksen ylintä vesikattokorkeutta. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuparia tai muuta saman korttelin rakennuksiin sopivaa materiaalia. Rakennuksen katolla tulee olla julkinen tila.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema joen puolella on enintään +21.3 m vähintään 1 m:n matkalla tontin rajasta ja muualla enintään +37.0 m. Rakennuksen päämassasta nousevien osien tulee olla toisistaan irrallisia. Julkisivusta sisäänvedetty kaide voi ylittää annetun korkeuden.



Tontilla kortteliaukioksi määritellyltä alueelta on järjestettävä julkinen jalankulkuyhteys Kulttuurikujalle. Alueella tulee sallia kulkurasite teatterin poistumistietä varten.

Korttelialueeseen liittyy oikeus sijoittaa autopaikkoja LPA-1 -korttelialueelle ja kulkuyhteys ma-1 -alueen kautta LPA-1-korttelialueelle

Rakennuksen vesikatolle tai kortteliaukiolle on rakennettava vähintään 380 m<sup>2</sup> kattopuutarhaa, jonka kasvualusta on yli 30 cm ja vähintään 830 m<sup>2</sup> kattopuutarhaa, jonka kasvualusta on yli 10 cm. Lisäksi korttelialueelle istutettava 7 lehtipuuta.

Alueelle on rakennettava esteettömästi saavutettavia, säältä suojattuja polkupyöräpaikkoja vähintään 20 kpl. Viidessäkymmenessä prosentissa paikoista on oltava runkolukittavat telineet.

Itäisen Rantakadun puolella rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 33 dBA.

Teatterin vierellä Kulttuuriauukio liittyy saumattomasti yleiseen alueeseen. Rakenteet, istutukset ja pinnat on toteutettava alueen kaupunkikuvallinen arvo huomioon ottaen korkeatasoisesti. Pyräköinti alueella ei ole sallittu lukuun ottamatta enintään kahta le-autopaikkaa.

Teatterin seinustalla on varattu alue viemäreille.

Lisäksi kaava antaa seuraavia yleisiä määräyksiä:

Kaava-alueella maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Korttelialueiden välisellä rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.

Katualueiden alle rakennettavien tilojen ja yhdyskäytävien on kestettävä pelastusajoneuvojen paino ja nostolavakaluston tukipisteiden pistekuormat.

Viherkaton toteuttamisessa tulee käyttää ensisijaisesti paikallisia mutta vähintään kotimaisia luonnonvaraisia niitty- tai ketolajeja.

## **Tontti**

Tontin tunnuksiksi tulee 853-3-25-5 kun kaava tulee voimaan. Tontin koko on 5014 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikka sijaitsee Itsenäisyydenaukiolla Aurajoen itärannalla Turun kaupunginteatterin ja Wäinö Aaltosen museon välissä, Valtion virastotalon edessä.

Rakennuspaikka on pääosin puistoa. Virastotalon puolella on katualuetta ja teatterin vierellä toriaukio ja portaikkorakennelma, johon liittyy muuntaja ja sisäänkäynti kadun alla olevaan pysäköintihalliin. Puistossa on 6 vuorijalavaa ja 13 vaahteraa, 1 rauduskoivu ja marjakuusipensaita.

Virastotalon viemäri on liitetty teatterin autohallin lattian alla olevaan viemäriin, joka puolestaan liittyy sekavesiviemäriin Itäisellä Rantakadulla. Myös Kulttuurikujan hulevesiviemäri on liitetty jätevesiviemäriin rinnalla kulkevaan hulevesiviemäriin ja sieltä suoraan Aurajokeen. Nämä viemärit on tarkoitus jättää paikalleen musiikkitalon alle.

Itsenäisyydenaukiolla on Turku Energian kaukolämpöjohto, joka täytyy siirtää. Myös rakennuspaikalla oleva muuntamo kaapeleineen siirretään.

Itsenäisyydenaukion puistossa on 3 julkista muistomerkkiä, suihkukaivoteos Soihtu (1975, Terho Sakki ja Erkki Melaja), ympäristötaideteos Carro Celeste (1994, Mariella Bettineschi) ja jalkaväenkenraali Adolf Ehrnroothin muistomerkki (2005, Herman Joutsen).

## Alueen historia

Suunnittelualue on ollut 1600-luvulta alkaen satamana. Kartta-analyysin perusteella jokirannan ja nykyisen puiston välisellä alueella on ollut (1743) varastomakasiineja. Satama-alueen takana olevat ylärinteen maat olivat viljelykäytössä. 1900-luvulla Makasiinikorttelien ympäristö oli teollisuusaluetta varastoineen ja verstaineen. Teatterin rakennustöiden käynnistyessä osa Makasiinikorttelien rakennuksista oli vielä pystyssä.

Kaupunginteatterin ja Virastotalon kokonaisuus on muodostunut vuonna 1956 pidetyn arkkitehtikilpailun pohjalta. Kilpailun voittivat arkkitehdit R-V. Luukkonen, A. Hytönen ja Helmer Stenros. Teatteri ja virastotalo edustavat oman aikansa hyvin suunniteltua arkkitehtuuria. Niiden arkkitehtuuri on muotokieleltään jyhkeää 1950-luvun lopun konstruktivismia. Etenkin teatterin porrastettu massoitteleva on taitavasti sommiteltu. Teatterin näyttämötorni kohoaa rannassa näkyvimpänä elementtinä. Itsenäisyydenaukio on oleellinen osa arkkitehtonista kokonaisuutta, samoin rakennusten takana nousevat vehreät mäet.

Kaupunginteatteri valmistui maan ensimmäisenä kaupunginteatterina 1962. Teatteria peruskorjattiin ja laajennettiin vuonna 2017 (LPR-arkkitehdit Oy). Teatterin laajennus nivoutuu sopeutuen vanhaan rakennukseen.

Alkuaan kaupungintaloksi ajateltu Valtion virastotalo valmistui 1967 (arkkitehdit R-V. Luukkonen ja Helmer Stenros). Virastotalossa on kaksi joen suuntaista erikorkuista siipeä, joiden välissä on sisäpihat ja yhdistävät aula- ja salitilat. Taempi massa nousee 10 kerroksen korkeuteen ja muodostaa jyrkän taustan aukiolle. Virastotalon peruskorjaus valmistui 2013 (Jeskanen-Repo-Teeränne Arkkitehdit Oy).

Kaavamutoksella 35/1967 nimetön alue lääninviraston edustalla nimettiin Itsenäisyydenaukio. Nimeämisellä juhlistettiin viisikymmentä vuotta täyttävää itsenäistä Suomea. Itsenäisyydenaukio on rakennettu v. 1968 laaditun puistosuunnitelman mukaan ja siihen on tehty muutoksia viimeksi vuonna 2010.

Wäinö Aaltosen museo valmistui 1967 (arkkitehdit Irma ja Matti Aaltonen). Rinteeseen porrastettu vaalealla travertiinilla päällystetty rakennuksen muotokieli on modernistinen ja veistoksellinen. Rakennuksen mittakaava on itsenäisyydenaukion muita rakennuksia pienipiirteisempi.

## Olosuhteet

Itsenäisyydenpuiston kohdalla maanpinta viettää alueen eteläkulmasta pohjoiseen päin. Etelän puoleisella sivulla Itsenäisyydenaukion reunalla maanpinta n. tasolta +6.9...+9,0, josta se viettää pohjoiseen päin n. tasolle +4.6 Itäiselle Rantakadulle. Maaperän ylin kerros on sekalaista täyttömaata, jonka paksuus vaihtelee 0...3,5 m. Täytön alapuolella oleva savikerros on paksuimmillaan Kaupunginteatterin ja Itäisen Rantakadun kulmassa, jossa sen paksuus on n. 15 m. Savi ohenee etelään ja länteen päin. Saven alapuolella on kalliota peittävä moreenikerros. Moreenin paksuus kallion päällä on noin 0-1 m. Moreenin alla on kallio, joka viettää etelästä pohjoiseen ja lännestä itään päin. Kallio on n. 1.4...18 m syvyydellä maan pinnasta. Pohjavesipinta on +1.8.

Alueen hulevedet on ohjattu hulevesiviemäreissä Aurajokeen teatterin tontin luoteiskulman kohdalla. Tulvatilanteessa vedet valuvat Itsenäisyydenaukion puiston läpi ja katuja pitkin Aurajokeen. Tulvavedet kerääntyvät etenkin pysäköintimonttuun. Nykytilanteessa virastotalon kellarista joudutaan jatkuvasti pumppaamaan sinne kerääntyviä pohjavesiä.

Alueella on toiminut romuliike ja rasva/öljytehdas 1920-1950 -luvuilla. Itsenäisyydenpuiston alueella 1.11.2020 (Ramboll Finland Oy) tehdyn maaperän haitta-ainetutkimuksen mukaan alueella on ohjeavrot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Maaperän puhdistustarpeet ja laajuudet selvitetään pilaantuneen maan lisätutkimuksilla.

Itsenäisyydenpuistossa ja sen viereisellä jalkakäytävällä tehtiin arkeologinen maatutkaus ja koe-kaivauksia (Muuritutkimus Oy, Kari Uotila, 10.11.2020). Turun paloa 1827 vanhempia kerroksia tai rakenteita ei havaittu yhdessäkään kuopassa. Neljästä Itäisen Rantakadun jalkakäytävän viereisestä kuopasta tuli esiin 1900-luvulla purettujen rakennusten kivijalkoja.

### **Liikennöinti ja pysäköinti**

Musiikkitalo on hyvin saavutettavissa niin jalan, pyörällä kuin joukkoliikenteelläkin. Pääsisäänkäynti on Itäisen Rantakadun puolelta Kulttuuriantikaa. Henkilökunnan sisäänkäynti on Kulttuurikujalta ja yleisö pääsee kattoterassille Paavo Nurmen puistotien ja Itäisen Rantakadun kulmasta.

Itäiselle Rantakadulle on laadittu hankesuunnitelma ja yleissuunnitelma. Suunnitelmien lähtökohdista on kaupunkiympäristölautakunnassa hyväksytty yksisuuntainen pyörätiejärjestely. Luonnostarkastelussa tulevan musiikkitalon eteen on pyritty tekemään tilaa tilauslinja-autoille sekä takseille. Kaupunginteatterin ja uuden musiikkitalon edustalle on jäämässä myös paikallisliikenteen linja-autopysäkki.

Virastotalon ja teatterin väliin on suunnitteilla n. 215 paikkainen pysäköintilaitos, jonne ajetaan Samppalinnankadun kautta. Kaava mahdollistaisi n. 310 paikkaisen laitoksen rakentamisen siten, että laitosta laajennettaisiin Samppalinnankadun alle. Pysäköintilaitoksesta on jalankulkuyhteys Samppalinnankadun lisäksi Kulttuurikujalle ja musiikkitalon aulaan. Virastotalossa ja sen tontilla on yhteensä 50 autopaikkaa. Virastotalon autopaikkatarve kohdistuu virastoaikaan, kun taas musiikkitalon ja teatterin autopaikkatarve on iltaisin. Alueen pysäköintipaikat eivät riitä konserttievareille, mutta pysäköintialoissa alle kilometrin säteellä on yhteensä 1946 autopaikkaa (Louhi 608, Julia 260, Eskeli 50 Hansakortteli 162, Kivikukkaro 216, Toriparkki 650).

Nykytilanteessa musiikkitalon lähellä on noin 208 kadunvarsipaikkaa. Huoltoajon mahdollistaminen Paavo Nurmen puistotiellä ja jalankulun olosuhteiden parantaminen ja katulinjauksen muutos Samppalinnankadulla merkitsee noin 55 pysäköintipaikan poistumista. Lisäksi Itsenäisyydenantikaa poistuu 40 paikkaa ja pysäköintilaitoksen alta 48 paikkaa. Kokonaan uusia autopaikkoja saadaan n. 167 kpl.

Huoltoajo musiikkitaloon tapahtuu Paavo Nurmen puistotien puolelle sijoitetun huoltotilan kautta. Tilaan mahtuu rinnakkain 2 ajoneuvoa, joista toinen voi olla 16,5 m pitkä rekka. Tilaan peruutetaan melko jyrkällä kadulla. Operointi helpottuu, jos Kulttuurikujan kohdalle tuleva Wäinö Aalton museon huoltoajotie toteutetaan. Paavo Nurmen puistotieltä kadun molemmin puolin sijaitsevista kohtisuorista pysäköintiruuduista ainakin toinen rivi poistetaan ja muutetaan mahdollisesti kadunsuuntaisiksi pysäköintipaikoiksi.

### **Suhde ympäröiviin rakennuksiin**

Jokivarren kivettyt rantapenkat puurivistöineen hallitsevat Aurajoen maisemaa. Niiden takaa rakennusten rivistö tukeutuu rantakatuihin. Joen pohjoispuolella olevan kaupallisen keskustan rakennusrivi on pitkälti yhtenäinen, eteläpuolella kulttuurikeskustassa kaupungin kukkuloiden viheralueet kurkottavat lähemmäs rantaa.

Musiikkitalo rakennetaan kiinni teatteriin niin, että laitosten aulatilat voidaan yhdistää. Ratkaisu mahdollistaa yhteisen lipunmyynnin ja yhteisten tilaisuuksien järjestämisen. Musiikkitalon ja teatterin väliin rantakadun tasolle jää pieni aukio, josta on yhteys virastotalolle yhdysosan yli. Musiikkitalon aulasta on sisäyhteys vanhaan autohalliin ja edelleen uuteen pysäköintilaitokseen, joka rakennetaan teatterin ja virastotalon väliin erillisenä hankkeena.

Musiikkitalon päämassan muodostaa pohjaltaan suorakulmainen puolisuunnikas, jonka kulmat on pyöristetty. Puolisuunnikkaan kärki rannan puolella lähestyy teatteria ja vetäytyy kauemmas virastotalon edessä. Tämä mahdollistaa jokinäkymien säilymisen virastotalon auditoriosta ja ruokasalista. Rannan puolella rakennus ulokkeena rantakadun jalkakäytävän päälle teatterin tapaan. Päämassasta nousee pääsalin ja pikkusalin päälle tulevan ravintolan lähes ovaalin muotoiset katot. Musiikkitalon koko rinnastuu teatterin ja virastotalon mittakaavaan Wäinö Aaltosen museon jäädessä selvästi pienipiirteisemmäksi. Myös julkisivumateriaaleiltaan musiikkitalo on lähempänä saman korttelin rakennuksia kuin vaaleata museota.

Rakennus muodostaa yhdessä ympäröivien rakennusten kanssa kaupunkikuvallisesti ehyen kokonaisuuden, mutta erottautuu ja henkii omaa identiteettiä. Rakennuksen uloke ja korkeiden osien vetäminen kauemmas julkisivulinjasta ottaa hyvin huomioon viereiset rakennukset ja pienentää lähietäisyydeltä suuren massan vaikutelmaa. Ympäröivistä kulmikkaista rakennuksista poikkeavat pyöristetyt kulmat antavat sympaattisen vaikutelman.

# HANKKEEN TOTEUTUS

## Toteutusmuoto ja päätöksentekoprosessi

Hanke toteutetaan projektiallianssina.

Projektiallianssi on hankkeen keskeisten toimijoiden (tilaaja, käyttäjä, suunnittelijat ja toteuttaja) yhteiseen sopimukseen perustuva toteutusmuoto, jossa sopimusosapuolet vastaavat yhdessä hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta yhteisellä organisaatiolla jakaen hankkeen hyödyt ja riskit tavoitteena suorituskyvyn jatkuva parantaminen.

Allianssin päätöksenteko on läpinäkyvää ja samanlaista kaikilla projektin hierarkiatasoilla. Projektin toiminta perustuu siihen, että kaikki tasot tekevät päätöksiä omien toimivaltuuksiensa puitteissa, eikä päätöksentekoa kasata ainoastaan APR:n (allianssin projektiryhmälle) ja AJR:n (allianssin johtoryhmän) vastuulle. Päätösvaltuudet on esitetty tarkemmin johtamisjärjestelmän ohjeessa. APR seuraa tehtyjä päätöksiä ja ylläpitää avointa viestintää niistä.

Hankinnat toteutetaan kaikissa tilanteissa läpinäkyvästi ja ”hankkeen parhaaksi”-periaatteella. APR valvoo ja päättää tasapuolisuusperiaatetta noudattaen, minkä allianssiosapuolen nimissä alihankintasopimus tehdään.

## Big Room-toiminta

Allianssimalli määrittää myös toimintakulttuuria. Projektin työskentely tapahtuu kehitysvaiheessa Eerikinkadun Big Room -tiloissa tai koronatilanteen estäessä Big Roomin käytön, työskennellään yhteistoiminnassa Teamsin välityksellä. Big Room -toiminta perustuu työpajoihin ja solmutyöskentelyyn. Toimintaa ohjataan ja johdetaan yhteisen Last Planner aikataulun kautta, jonka perusteella määrittyy päivien agendat. Big Roomissa mahdollistetaan myös kokoukset ja yksilötyöskentely. Big Roomin toimintaa on avattu tarkemmin erillisessä Big Room toimintakonseptissa.

## Käyttäjyhteistyö

Suunnitteluprosessi toteutetaan tiiviissä yhteistyössä talon käyttäjäryhmien kanssa. Käyttäjyhteistyöllä pyritään varmistamaan, että musiikkitalon suunnitteluratkaisuissa huomioidaan käyttäjien tarpeet, erityisesti orkesteritoiminnan erityistarpeet niin toiminnallisuuden, akustiikan kuin logistiikan näkökulmasta. Yhteydenpito käyttäjäryhmien kanssa on ollut tiivistä, ja Turun filharmonisen orkesterin muusikoille ja muulle henkilökunnalle on järjestetty esittelytilaisuuksia ja workshoppeja, joissa tilaratkaisuja on työstetty suunnittelijoiden johdolla. Käyttäjyhteistyötä on tehty myös Turun kaupunginteatterin kanssa.

## Integraatiosuunnitelma

Hankkeen toteutusmuotoon liittyy olennaisesti suunnittelun ja rakentamisen kumppaneiden varhainen integroiminen hankkeeseen. Integroinnilla tavoitellaan suunnitteluun ja toteutukseen liittyvien tietojen ja tekniikoiden oikea-aikaista tunnistamista. Osapuolia pyritään sitouttamaan tehtäväänsä aikaisella valinnalla, osapuolten tarpeiden huomioimisella ja kannustin- sekä sanktiojärjestelmillä.

Tilaaajan tavoitteena on integroida merkittävät toimittajat yhteisiin kannustinjärjestelmiin ja allianssin kannustinmallin piiriin tavoitellaan n. 70 – 80% tuotannon arvosta. Integrointiprosessissa luodaan periaatteet kannustinmallista sekä laaditaan mittarit suunnittelijoille ja alihankkijoille.

Integrointiprosessin vaiheet ja periaatteet:

- Määritellään integraatioasteet

- Tunnistetaan strategiset hankinnat oikea-aikaisesti

Kartoitetaan hankkeeseen sopivat suunnittelutoimistot, alihankkijat ja toimijat  
Laaditaan tarjouspyynnöt liitteineen  
Vertaillaan saadut tarjoukset  
Valitaan sovitun (pisteytys)menettelyn mukaan toimijat  
Tavoitteiden seuranta ja työn ohjaus

### **Aikataulu**

Hankkeen aikataulu on kuvattu liitteessä 14. Hankesuunnitelma valmistuu 19.9.2022. Toteutussuunnittelu käynnistyy hankesuunnitelman hyväksynnän jälkeen arvion mukaan marras-kuussa 2022. Toteutussuunnittelu päättyy arviolta kesäkuussa 2023.

Rakentaminen on mahdollista aloittaa toteutussuunnitelman hyväksymisen jälkeen kesällä 2023. Rakentamispäätökseen kuluva aika, rakennuslupakäsittely ja mahdolliset valitukset saattavat viivästyttää töiden aloitusta ja käyttöönottoa. Rakentamisen arvioitu kesto on 27 kuukautta. Aikataulu tarkentuu toteutussuunnitteluvaiheen aikana.

Rakennuksen arvioitu valmistuminen on vuoden 2025 loppupuolella, jonka jälkeen on varattu aika käyttöönottovaiheelle, joka sisältää mm. käyttäjän kalustuksen ja järjestelmien testaukset. Musiikkitalo otetaan käyttöön arviolta alkuvuonna 2026.

## HANKKEEN TAVOITTEET

### Hankkeen avaintavoitteet ja TVD-prosessi

Target Value Design (TVD) -prosessilla tarkoitetaan yhteistoiminnallista suunnitteluprosessia, johon osallistuvat tilaajat ja käyttäjät, suunnittelijat, rakentajat sekä mahdolliset avainalihankkijat. TVD-prosessin tavoitteena on avoimesti ja yhteistyössä suunnitella sellaiset ratkaisut ja niiden toteuttaminen siten, että varmistetaan paras mahdollinen arvontuotto tilaajalle ja käyttäjille (=Tilaajan tavoitteet) ottaen huomioon suunnitteluperusteet. Tilaajan antama kustannuskehys/budjetti toimii yhtenä reunaehtona.

Turun uusi musiikkitalo on monipuolinen kulttuuritalo kaupungin ytimessä ja Turun filharmonisen orkesterin koti. Se on avoin ja aktiivinen paikka kaikille kaupunkilaisille ja vierailijoille, ja täyttää sekä yleisö- että taustatiloiltaan korkealaatuisen musiikkitoiminnan vaatimukset nyt ja tulevaisuudessa. Talon puitteet mahdollistavat myös orkesteri- ja muun musiikkitoiminnan kehittämisen kaupungissa.

Uuden musiikkitalon pääsali tarjoaa maailmanluokan olosuhteet akustisen orkesterimusiikin esittämiseen. Akustiikka sekä orkesterimusiikin tuottamisen vaatimat toiminnallisuudet suunnitellaan vastaamaan parasta kansainvälistä standardia. Talon yleisökapasiteetiltaan pienempi monitoimisali sekä muut yleisötilat mahdollistavat sekä ensiluokkaisten akustisten että sähköisesti vahvistettujen musiikkiesitysten toteuttamisen.

Uuden musiikkitalon puitteet mahdollistavat esteettömän, monimuotoisen ja ensiluokkaisen asiakaspalvelun. Talon modernit tilat luovat mahdollisuuksia myös juhla-, kokous- ja konferenssitilaisuuksien järjestämiseen kaupungin ydinkeskustassa, kuitenkin niin, että talon päätarkoitus ja tilojen suunnittelun ensisijainen lähtökohta on akustisen orkesterimusiikin esittäminen. Muut toiminnot sopeutetaan musiikkitoiminnan vaatimuksiin.

Musiikkitalon tilat tarjoavat talossa työskentelevälle henkilökunnalle tarkoituksenmukaiset, mitoitukseltaan riittävät sekä työhyvinvointia, työkykyä ja -terveyttä tukevat työskentelytilat.

Pääsalin ja muiden esitystilojen akustisten olosuhteiden sekä yleisötilojen toiminnallisuuden ja muunneltavuuden lisäksi erityistä huomiota kiinnitetään tuotantojen sujuvuudelle kriittiseen logistiseen toimivuuteen ja taustatilojen riittävään mitoitukseen.

### Hankkeen avaintavoitteet ovat:

- Monipuolinen konserttitalo
- Huipputason akustiikka
- Korkealaatuinen arkkitehtuuri
- Ensiluokkainen asiakaskokemus ja inspiroiva työympäristö
- Turvalliset ja terveelliset tilat sekä edulliset käyttökustannukset
- Vähähiilinen ja energiatehokas
- Rakennuksen elinkaari 100 vuotta
- Turvallinen toteutus ja kosteuden hallinta
- Konserttitalon käyttöönotto aikataulussa
- Tavoitekustannuksen saavuttaminen

Hankkeen tavoitteiden huomioimisesta hankesuunnitteluvaiheessa on laadittu erillinen liite 11. TVD – tilaajan tavoitteisiin suunnittelu – raportti.

## TILAT JA TOIMINNALLISUUS

### Tilaohjelma

TILAOHJELMA hym2	Hankesuunnitelma	Tarveselvitys
KONSERTTISALIN TILAT	1708	1716
MONITOIMISALIN TILAT	367	382
ESIINTYJIEN TILAT(SISÄLTÄÄ SOITINVARASTOT)	1312	1312
YLEISÖTILAT	2665	2750
NUOTISTO	56	50
HALLINTO- JA TAUSTAHKLÖK. TOIMISTOTILAT	205	178
AULAPALVELUT JA MYYMÄLÄ	96	95
VARASTOINTI JA LOGISTIikka	537	499
NÄYTTÄMÖTEKNIIKAN TILAT	427	421
HUOLTOTILAT	100	115
KAHVILA/RAVINTOLA (ei kattoravintola)	447	406
	<b>7918</b>	<b>7924</b>
TILAOHJELMAN ULKOPUOLISET TILAT (LIIKEN- NETILAT, TEKNISET TILAT)	4515	
KATTORAVINTOLA	357	
<b>KOKONAISLAAJUUS (huoneala)</b>	<b>12789</b>	

### Tilojen toiminnalliset vaatimukset

Konserttisalin ja monitoimisalin ominaisuudet ja akustiset tavoitteet on kuvattu tarkemmin liitteessä 9b. Acoustic Brief. Saliin hankesuunnitteluvaiheen akustiset raportit ovat hankesuunnitelman liitteissä 9.

#### Konserttisali

Konserttisalin suunnittelun lähtökohtana on ns. kenkälaatikkomalli. Sen katsomo mitoitetaan noin 1300 hengen yleisölle, paikat jakautuvat permannolle ja parville. Saliin mitoitetaan kuoroparvi. Urulle tehdään suunnitelmassa varaus. Kuoroparvi voi toimia yleisöalueena (n. 100 paikkaa). Portaattain säädettävä esiintymislava mitoitetaan vähintään 95 soittajalle. Em. luvussa huomioidaan orkesterin mahdollinen kasvu. Lisäksi lavan mitoitusta ohjaa yleinen konserttisalien mitoitustapa sekä akustiset vaatimukset. Saliin suunnitellaan alaslaskettava katsomon osa, joka toimii orkesterisyvennyksenä ja lavan laajenuksena. Monipuolinen ja korkealaatuinen konserttisalitekniikka lisäävät tilan monitoimisuutta.

Konserttisalin ja monitoimisalin lavatasot sekä päälämpiö sijoittuvat samalle tasolle rakennuksen huollon kanssa, joka mahdollistaa sujuvan logistiikan päätösten välillä.

#### Monitoimisali

Monitoimisali on tasalattiainen ja mitoitettu n. 315 katsojalle. N. 12 m korkea tila soveltuu monimuotoiseen musiikkitoimintaan. Tila toimii myös orkesterin harjoitussalina. Harjoitussalikäyttö mahdollistaa konserttisalin joustavamman vuokraamisen. Monitoimisalia hyödynnetään seuraaviin toimintoihin: kamarimusiikki ja muu monipuolinen akustinen musiikki sekä sähköisesti vahvistettu musiikki. Salin akustisen suunnittelun edetessä määrittyy tarkemmin huoneakustiset ominaisuudet ja niiden mahdollistamien käyttötarkoitusten prioriteetit.



## Harjoitustilat

Esiintyjien tiloissa huomioidaan toiminnan kehittämisen mahdollistavalla mitoituksella mm. puku-huoneet, orkesterilämpio, soitinvarastot sekä soitinsektioiden sekä ryhmien harjoitteluhuoneet niin, että ne toteuttavat orkesterin vakituisen henkilökunnan vaatimukset. Harjoitushuoneiden suunnittelussa yhdessä pääkäyttäjän edustajien kanssa huomioidaan eri soitinryhmien tarpeet tilojen sijoituksissa ja koossa. Huoneakustiset suunnitelmat laaditaan jatkosuunnittelussa otta-  
maan huomioon soitinryhmien ja instrumenttien erilaiset vaatimukset. Vierailevien esiintyjien tarpeet pyritään huomioimaan tilaohjelman puitteissa. Oikein suunnitellut esiintyjien tilat toteuttavat niille asetetut työergonomiset ja työhyvinvoinnilliset vaatimukset.

Taustatilat sijoitetaan niin, että ne tukevat sujuvaa konsertti- ja harjoitustoimintaa talon molemmissa saleissa ja mahdollistavat osaltaan tilojen monimuotoisen käytön. Uusissa tiloissa varaudutaan myös mahdolliseen uuden tilan suomaan toiminnan kasvattamiseen.

Orkesterilämpio toimii orkesterin tauko- ja kokoontumistilana. Orkesterilämpio sijoittuu hyvään yhteyteen konserttialin lavatason ja orkesterin harjoitustilojen kanssa. Orkestereilla on orkesterilämpioon sujuva yhteys lavatasosta. Orkesterilämpio avautuu paikan tarjoamiin hyviin näkyymiin ja toisaalta liittyy tasossa yleisölämpiotiloihin tarjoten mahdollisuuden yleisön ja orkesterin uudenlaiseen vuorovaikutukseen.

## Yleisötilat

Yleisötilat aulassa ja lämpiössä mitoitetaan huomioiden eri esitystilojen yhtäaikainen yleisömäärä. Asiakaspalvelutilat suunnitellaan riittäviksi, joustaviksi ja esteettömiksi. Aulatilojen, lipunmyynnin ja myymälän tilojen suunnittelussa huomioidaan mahdollisimman laaja ja sujuva yhteiskäyttö Kaupunginteatterin kanssa. Tiloihin on määritetty wc-tilat, vaatesäilytys sekä eriytettävä pieni kabinettitila yleisötapahtumia varten. Toteutuksessa tilojen tulee mahdollistaa konserttien ja muiden tapahtumien väliaika- ja muut tarjoilut, niiden jakelu ja varastointitarpeet.

Uuden kiinteistön asiakaspalvelutilat voidaan suunnitella alusta lähtien siten, että ne ovat riittävät, joustavat ja varioitavissa erilaisia asiakastarkoituksia varten. Uuden kiinteistön turvallisuusnäkökohdat voidaan suunnitella myös tulevaisuuden haasteita vastaaviksi.

## Henkilökunnan tilat

Hallinto- ja tuotantohenkilöstön tilat mitoitetaan 12 hengelle siten, että saavutetaan optimaalinen synergia ja tuotantojen sujuvuus. Myös toimistotilat suunnitellaan työssä viihtymistä, työhyvinvointia ja hyvää työergonomiaa tukeviksi. Tilat suunnitellaan muunneltavaksi monitilatoimistoksi. Nuotiston mitoituksessa huomioidaan riittävät työskentely- ja varastointitilat sekä varastoinnin olosuhdevaatimukset.

## Logistiikka ja varastointi

Logistiikka ja varastointi suunnitellaan toimintalähtöisesti sekä työsuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen. Siirrettävä kalusto tulee pystyä purkamaan rekoista suoraan sisätiloihin. Lastaus- ja purkualueelta tulee olla täysin esteetön ja portaaton kulku esitystiloihin. Osassa varastointitiloissa huomioidaan kaluston suuri määrä sekä soittimien erityisolosuhteita vaativa säilytys. Varastojen käyttötarkoitukset kartoitetaan perusteellisesti ja olosuhteet suunnitellaan vastaamaan varastojen suunniteltua käyttötarkoitusta.

Tiloihin varataan riittävät tilat modernia näyttämötekniikkaa varten sekä salien tarkkaamot. Toimivasti ja houkuttelevasti suunniteltujen oheispalvelujen avulla uusi musiikkitalo on paljon enemmän kuin konserttitila.

## **Aulapalvelut ja myymälä**

Kaikki aulapalvelujen ja myymälän toiminnot on keskitetty samalle alueelle. Lisäksi erillisenä tulevat tarvittavat henkilökunnan sosiaalilat. Aulapalveluiden suunnittelussa huomioidaan erityisesti synergia kaupunginteatterin kanssa. Yleisöliikenteen orientoitumiseen ja opastamiseen kiinnitetään erityistä huomioita.

## **Kahvila/ravintola**

Toimivasti suunniteltujen oheispalvelujen avulla uusi musiikkitalo voi olla paljon enemmän kuin konserttitila. Houkuttelevat oheispalvelut voivat lisätä myös päätoiminnan kiinnostavuutta ja auttaa uusien kohderyhmien löytämisessä.

Kahvila/ravintolasali on mitoitettu 140 asiakkaalle. Se on sijoitettu niin, että aukiolo on mahdollista myös konserttiaikojen ulkopuolella. Näiden tilojen tulee mahdollistaa ja tukea konserttien ja muiden tapahtumien väliaika- ja muut tarjoilut, niiden jakelu ja varastointitarpeet riittävin yhteyksin ja aputiloin.

## **Ravintolaoptio ja kattopuutarha**

Rakennuksen katolle suunniteltu kattopuutarha ravintoloineen on vaihtoehtoinen suunnitelma tarveselvitykseen perustuvaan suunnitelmaan. Paikka ja suunnitteluratkaisu tarjoaa mahdollisuuden rakentaa kutsuva ja poikkeuksellinen kokonaisuus rakennuksen kattokerrokseen. Suunnitelma tarkentuu toiminnallisesti ja rakennusosiltaan ravintolatoimijan kanssa käytävän prosessin mukaisesti. Yhdessä ravintolan kanssa on mahdollista rakentaa yleisölle avoin laajempi kattopuutarha.

Ravintolan ja kattopuutarhan kustannuksista (laajuusmuutos) on tehty erillinen kustannusarvio. Suunnitteluratkaisu ja kustannukset tulevat tarkentumaan ravintolaoperaattorin kanssa tehdyn tarkemman suunnittelun edetessä. Kustannustarkastelussa on eritelty kustannuksia.

## **Esitystekniikka ja –mekaniikka**

Konserttisalin järjestelmät suunnitellaan yhteensopiviksi muiden tilojen kanssa. Järjestelmät toimivat toistensa varajärjestelminä sekä laajennusvarauksina. Valaistusjärjestelmät palvelevat konserttikäyttöä ja kokoustilaisuuksia. Yksinkertaisia kevyemmän musiikin tilaisuuksia voidaan toteuttaa rakennuksen omalla kalustolla. Kaapeloinnissa ja ripustuksissa varaudutaan ulkoisten tuotantojen suurempiin tarpeisiin. Esitystekniikan hankintaan kuuluvat valaistusjärjestelmät, ohjausjärjestelmät, äänijärjestelmät, kuvajärjestelmät, mikrofonit sekä tarkkaamoiden tekniikka ja erikoiskalusteet. Järjestelmien infrastruktuurissa, kuten kaapeloinnissa, ripustusvarauksissa, tilavarauksissa ja laitteistojen spesifikaatioissa pyritään huomioimaan sekä myöhemmin hankittavat järjestelmät että vuokrajärjestelmien kustannustehokas käyttöönotto. Näin tilojen käytön monimuotoisuutta ja ulosmyyntiä voidaan kasvattaa ilman suuria henkilöstö-, kustannus- tai aikavarauksia.

Turun musiikkitaloon rakennetaan esityksiä palveleva näyttämötekniikka, joka on turvallinen käyttää. Konserttisaliin rakennetaan kattava pistenostinjärjestelmä, jolla monipuoliset esitystekniset tarpeet mahdollistetaan. Konserttisaliin sijoitetaan tarpeellinen määrä valaisinansaita, akustinen ja esitystekninen orkesteriheijastin (canopy) sekä valkokangas, akustiikkaverho harjoitustilanteita varten. Lavan orkesterinostin mahdollistaa lavan layoutin muuttamisen erilaisille orkesterikokoonpanoille.

Esitystekniikan tarkempi esisuunnitelma on tämän hankesuunnitelman liitteenä 10.

## HANKKEEN VIESTINTÄ

Turun musiikkitalon viestinnästä vastaa Turun kaupunki yhdessä allianssin jäsenistä koostuvan viestintätiimin kanssa. Hankkeen viestintää valmistellaan yhdessä allianssin ja viestintätiimin kanssa. Allianssi vastaa hankkeen sisäisestä viestinnästä ja tiedonkulusta. Viestintästrategia ja viestintäkeinot on kuvattu Turun musiikkitalon viestintäsuunnitelmassa.

Hanke on merkittävä valtakunnallisella, paikallisella ja kansainvälisellä tasolla. Se näyttyy kiinnostavana uutisaiheena, joten on tärkeää varmistaa avoin ja informatiivinen viestintä ulospäin. Viestinnän tulee olla osallistavaa, avointa, säännöllistä ja kiinnostavaa kaupunkilaisten suuntaan: talolle pitää saada suuren yleisön hyväksyntä.

Hankkeen viestintäsuunnitelma ja sen noudattaminen varmistaa kommunikaation sujuvuuden. Aktiivisella viestinnällä hankkeen osapuolet, sidosryhmät ja yleisö saavat tietoa hankkeen etene- misestä ja toteutuksesta. Pääsääntöinen ulkoinen viestintäkanava on tällä hetkellä Turun kau- pungin internetsivut: <https://www.turku.fi/musiikkitalo>

Viestinnän suunnittelulla pyritään ennakoimaan hankkeen viestinnälliset sisällöt ja sidosryhmien tietotarpeet sekä valmistelevaan keinoja viestinnän toteuttamiseksi. Viestintäpalaverit järjes- tään kerran kuukaudessa, jossa käydään läpi toteutuneet toimenpiteet, suunnitellaan seuraavan 1-2 kk toimenpiteet ja vaihdetaan tietoa allianssikumppanien ja allianssinprojektiryhmän kesken.

Viestinnän periaatteita ovat:

- Viestimme monikanavaisesti
- Viestimme avoimesti ja monipuolisesti allianssin toiminnasta
- Viestit ja ilme ovat yhdenmukaisia, Turun musiikkitalon brändin mukaisia
- Viestintä on suunniteltua ja proaktiivista
- Allianssin sisäinen viestintä on aktiivista
- Poikkeusoloissa tukeudumme kriisiviestintäohjeeseen ja häiriötilanteen huoneen- tauluun

Allianssin sisäisen tiedonhallinnan osalta on laadittu oma ohjeistuksensa tiedonhallintasuunnitel- maan, jota päivitetään hankkeen aikana. Pääsääntöinen tiedonhallintakanava on Miro-board, Teams, sähköposti ja projektipankki Haahtela Pris. Lisäksi viikoittainen viikkokirje lähtee jokai- selle allianssikumppanille. Siinä tiedotetaan Big Room -aikataulusta ja ajankohtaisista asioista.

Avoin kommunikaatio eri osapuolten välillä on olennaista hankkeen onnistumiselle. Projektiin osallistuvien osapuolten on saavutettava keskinäinen luottamus ja tässä onnistuneella viestin- nällä on merkittävä rooli.

## RISKIT JA MAHDOLLISUUDET

### Riskienhallinta

Hankesuunnitteluvaiheessa on laadittu riskinhallintasuunnitelma, jossa on kuvattu rakennettavan rakennuksen ja sen käyttöönottoon liittyviä riskejä, arvioitu niiden vaikutusta ja todennäköisyyttä sekä kirjattu riskienhallintastrategia riskien hallitsemiseksi.

Allianssimalliin kuuluu hankkeen riskien ja hyötyjen jakaminen. Riskienhallintaa on työstyetty yhteistyössä allianssiosapuolten kanssa riskienhallinnan työpajoissa, jotta on saatu tunnistettua hankkeen kannalta merkittävimmät ja kriittisimmät riskit. Näille riskeille on määriteltä omistajat sekä riskienhallintastrategia.

Turun musiikkitalon riskeiksi on tunnistettu yksitoista erilaista riskikategoriaa ja niihin liittyviä elementtejä. Riskit arvioitiin yhteisessä tilaisuudessa.

Riski	Vaikutus	Todennäköisyys	Riskiarvo
Kustannusten nousu	5	5	25
Materiaalien saatavuus	4	4	16
Samanaikaiset työmaat	4	4	16
Työmaan logistiikka ja tontti	3	5	15
Vaikea infra ja ympäristön haasteet	3	5	15
Imago	3	5	15
Tilojen riittävyys ja toiminnallisuus	3	5	15
Suunnitteluresurssien riittävyys	4	3	12
Kaavavalitukset ja viivästymisen	3	4	12
Hankkeen lykkääntyminen tai kaatuminen	5	2	10
Akustiikka epäonnistuu	5	2	10

Riski ei poistu eikä vähene ainoastaan tunnistamalla, vaan kullekin riskille muodostetaan selkeät toimenpideohjeet asianmukaisen, yksilöllisen riskinhallintastrategian implementoimisen toteuttamiseksi osana riskinhallintastrategiaa. Näitä toimenpiteitä on seurattava riskin omistajan johdolla aktiivisesti ja säännöllisesti. Myös riskien olemassaoloa, mukaan lukien uusien riskien muodostumista, on havainnointava koko projektin elinkaaren ajan.

Riskienhallintaa jatketaan säännöllisillä riskienhallintasesioilla. Sessioissa seurataan riskien toteutumista, tarvittaessa muutetaan riskiarvioita ja/tai hallintastrategiaa ja mietitään tarvittavia toimenpiteitä. Seurantasessiot pidetään kerran kahdessa kuukaudessa. Seurantasessioissa arvioidaan myös riskien kustannusvaikutuksia.

Kustannusarvion riskiarvio ja riskien tunnistaminen sisältyy kustannustarkasteluun.

### Mahdollisuudet

Allianssiprojektin onnistuminen vaatii onnistumista yhteistyössä. Hankkeeseen on integroitu alojensa parhaita asiantuntijoita. Hankkeeseen on kiinnitetty alansa huippuosajat myös akustiikan osalta. Näin varmistetaan lopputuloksena huippuluokan akustiikka, joka on yksi hankkeen avaintavoitteista. Aktiivisella kustannussuunnittelulla ja -ohjauksella on mahdollista saavuttaa asetettu tavoitehinta.

Käyttäjiä kuullaan ja osallistetaan aktiivisesti koko hankkeen ajan. Suunnitelmissa kartoitetaan esteettömyys, jotta musiikkitalo on kaikkien ryhmien saavutettavissa ja koettavissa. Keskeinen sijainti ja synergia alueen muiden rakennusten kanssa tukee monipuolista musiikkitaloa ja kulttuurirakennusten keskittymää.

Hankkeessa on mahdollista saavuttaa elinkaarikustannusten tavoitetaso ja vähäpäästöinen rakennus RTS ympäristösertifiointiprosessilla. Hanke toteutetaan kuivaketju 10 mallilla. Tämä luo positiivista imagoa. Aktiivisella yhteydenpidolla mediaan on mahdollisuus saada positiivista näkyvyyttä hankkeelle. Hankkeen ohella tehdään konseptisuunnitelmaa, jossa muokataan talolle oma brändi, ilme ja hallintamalli. Huolellinen konseptisuunnitelma tukee ulkoista imagoa ja musiikkitalon monipuolista käyttöä.

Mahdollisuus on saada turkulaisille ja muille vierailijoille elämyksiä synnyttävä arkkitehtonisesti upea musiikkitalo erinomaisella sijainnilla ja jokinäkymällä. Maailmanluokan musiikkitalo lisää Turun kiinnostavuutta kotimaisten ja kansainvälisten huippuesiintyjien esiintymispaikkana. Kattoterassilla- ja puutarhalla voidaan muodostaa kaikille avoin virkistysalue ja lisätä musiikkitalon monipuolista käyttöä. Kattoterassin osalta on mahdollisuus etsiä hyvä ravintoloitsijakumppani, jonka kanssa voidaan jakaa taloudellista vastuuta. Uusi musiikkitalo - hanke mahdollistaa myös vanhan konserttitalon kehittämisen.

# KUSTANNUKSET

## Tavoitekustannus

Haahtelan indeksi  
5/22,  
indeksimuutos 17 %

30.9.2022

TURUN MUSIIKKITALO	Alkuperäinen kustannus	Indeksikorjattu alkuperäinen kustannus	Erotus	Ennuste
<b>Kehitysvaiheen kustannukset</b>	<b>3 800 927 €</b>	<b>4 447 085 €</b>	<b>336 478 €</b>	<b>4 783 563 €</b>
<i>Hankesuunnitteluvaihe</i>	1 900 464 €	2 223 542 €	62 087 €	2 285 629 €
<i>Toteutussuunnitteluvaihe</i>	1 900 464 €	2 223 542 €	274 392 €	2 497 934 €
<b>Toteutusvaiheen kustannukset</b>	<b>49 545 641 €</b>	<b>57 968 400 €</b>	<b>1 460 008 €</b>	<b>59 428 408 €</b>
<i>Rakentamiskustannukset</i>	38 848 772 €	45 453 063 €	3 098 573 €	48 551 636 €
<i>Muut kustannukset (Suunnittelu, Bigroom, päätötetut.)</i>	4 317 388 €	5 051 344 €	-1 873 642 €	3 177 702 €
<i>Palkkiot</i>	6 379 481 €	7 463 993 €	235 078 €	7 699 071 €
<b>Allianssin riskivaraus</b>	<b>1 133 432 €</b>	<b>1 326 115 €</b>	<b>1 101 914 €</b>	<b>2 428 029 €</b>
<b>Tilaaajan hankinnat</b>	<b>4 120 000 €</b>	<b>4 820 400 €</b>	<b>-838 882 €</b>	<b>3 981 518 €</b>
<i>Irtaimisto ja esitystekniikka</i>	3 520 000 €	4 118 400 €	-756 882 €	3 361 518 €
<i>Taidehankinta</i>	600 000 €	702 000 €	-82 000 €	620 000 €
<b>Tilaaajan rakennuttamis- ja valvontakustannukset</b>	<b>3 600 000 €</b>	<b>4 212 000 €</b>	<b>-2 059 518 €</b>	<b>2 152 482 €</b>
<b>TAVOITEHINTA</b>	<b>62 200 000 €</b>	<b>72 774 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>72 774 000 €</b>
<b>Hankkeen bonuspoolit</b>	<b>1 800 000 €</b>	<b>1 800 000 €</b>		<b>1 800 000 €</b>
*Bonuspooli allianssia varten Bonuspoolin alkupääoma	1 200 000 €	1 200 000 €		1 200 000 €
*Bonuspooli integroinnin laajentamista varten	600 000 €	600 000 €		600 000 €
<b>Hankinnat (hankintamenettelyn ohjaus)</b>	<b>200 000 €</b>	<b>200 000 €</b>		<b>200 000 €</b>
*Ehdotussuunnitelmien palkkiot	75 000 €	75 000 €		75 000 €
*Muut hankintamenot	125 000 €	125 000 €		125 000 €
<b>Indeksik. tilaaajan budjetti = Arvio tavoitekustannusta + bonuspooli + hankinnat</b>	<b>64 200 000 €</b>	<b>74 774 000 €</b>		<b>74 774 000 €</b>
Tilaaajan riskivaraus hankkeessa	6 815 000 €	7 973 550 €		7 973 550 €
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>71 015 000 €</b>	<b>82 747 550 €</b>	<b>0 €</b>	<b>82 747 550 €</b>

### Tavoitekustannus sisältää

- kehitysvaiheen kustannukset, suunnittelun ja rakennuttamisen
- Toteutusvaiheen kustannukset mukaan lukien palkkiot, rakentamisajan suunnittelun
- Rakentamiskustannukset sisältävät hankesuunnitteluvaiheessa tunnistettujen kehityskoh-  
teiden potentiaalin 4,3 miljoonaa euroa
- Allianssin riskivaruksen
- Tilaaajan kustannusarvion mukaiset AV-hankinnat ja ensikertaisen kalustamisen sekä ns.  
prosenttitaidehankinnan
- Valvonta- ja muut asiantuntijatyöt

### Kustannusarviot ja -kehittäminen

Hankesuunnitteluvaiheessa kustannustarkasteluja on pyritty tekemään kattavasti alustavien luonnostasoisten suunnitelmien pohjalta. Kustannustarkasteluissa on tunnistettu vaikutuksiltaan suurimmat kustannusryhmät ja niiden erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja on tarkasteltu. Hankkeelle tavoitellaan uskottavaa riskivarausta (noin 5 % rakennuskustannuksista) hanketta kehittämällä. Kustannustasoksi tavoitellaan indeksikorjatun tavoitekustannuksen tasoa, joka sisältää riskiva-  
ruksen.

Tavoitteena on kehittää ja laatia tarkempia suunnitelmia, jotta hanke on toteutettavissa indeksik-  
orjatun tavoitekustannuksen mukaisena. Suurimmat taloudelliset haasteet ovat kohteen moni-  
muotoiset ja erikoisratkaisuja vaativat runkorakenteet, huipputaso akustiikan vaatimat ratkai-  
sukset, julkisivuratkaisut, esitystekniikan monipuolisuus ja lisäksi pienen rakennusalueen asettamat  
rajoitteet.

Kustannuskehittäminen nojaa tällä hetkellä suunnitelmien tarkentamiseen ja rakenteellisiin inno-  
vaatioihin, jotka tässä yhteydessä tarkoittavat yksinkertaisia, toteuttamiskelpoisia suunnitelmia  
ja laajaa elementointia. Hankkeen laajuutta ei ole leikattu. Tilaohjelman toteutuminen on

muutaman prosentin tarkkuudella kilpailuvaiheen laajuudessa. Mikäli kustannusta tulee merkittävästi karsia, se edellyttää toiminnallisia muutoksia, jotka vaikuttavat muiden tilaajatavoitteiden toteutumiseen.

Rakennuksen korkealuokkainen arkkitehtuuri edellyttää erityisiä panostuksia rakenteiden suunnitteluun ja toteutukseen erikoisrakenteiden suuren määrän vuoksi. Myös monipuolisen konserttitalon edellyttämät tilat ja tekniset järjestelmät sekä huipputasoinen akustiikan toteutumiseksi vaadittavat ratkaisut ja rakenteet ulottuvat laaja-alaisesti ja monitahoisesti rakennukseen. Näihin rakennuksen erityispiirteisiin liittyvät kustannusvaikutukset ovat merkittävät, ja niiden osuus kokonaiskustannusarviosta on hankesuunnitteluvaiheessa kasvanut. Suunnitteluratkaisujen ohjaus on toteutussuunnitteluvaiheen keskeisimpiä tehtäviä, jotta hankkeen kokonaiskustannus saadaan pidettyä hallinnassa. Suunnitteluratkaisujen valintojen yhteydessä arvioidaan myös eri ratkaisujen vaikutukset hankkeen toteutusaikatauluun sekä tekniseen toimivuuteen.

### Laajuusmuutokset

Hankesuunnitteluvaiheessa on laajuus muutoksia huomattu; näyttämömekaniikan hankinta, jota ei ole huomioitu alkuperäisessä hankkeen kustannusarvioissa, varavoimakoneen lisäys, jonka vaatimus on tullut hankesuunnitteluvaiheen aikana, muuntamon siirto, ja kattoravintolan lisäys.

30.9.2022	
TURUN MUSIIKKITALO LAAJUUSMUUTOKSET	Arvio
<i>Näyttämömekaniikan hankinta, arvio</i>	2 050 000 €
<i>Varavoimakone, arvio</i>	662 000 €
<i>Muuntamon siirto, arvio</i>	350 000 €
<i>Kattoravintola + kattoalueen laajempi yleisöalue, arvio</i>	3 205 000 €
<b>Laajuusmuutokset yhteensä</b>	<b>6 267 000 €</b>

### Käyttökustannukset

Hankkeelle on laadittu alustava elinkaarilaskenta, jossa on arvioitu rakennuksen elinkaaren aikana syntyviä kustannuksia. Alla kuva ylläpitokustannusarviosta, jossa on arvioitu rakennuksen vuotuisia kustannuksia. Käyttökustannukset on arvioitu 09/2022 tasossa.

## Ylläpitokustannusarvio

Turun musiikkitalo	Ylläpitokustannukset yht.	736 500 €/a
Turun kaupunki		5,63 €/htm <sup>2</sup> /kk
	Energiakustannukset yht.	212 700 €/a
		1,63 €/htm <sup>2</sup> /kk

Ylläpidon vuosikustannukset	REM- vaihe	Nykyinen hintataso, alv 0 %		Vertailu- hinta		Lisätietoja
		€/a	€/htm <sup>2</sup> /kk	€/htm <sup>2</sup> /kk	%	
1 Hallinto		39 200	0,30	0.26 - 0.28		
- Tekninen isännöinti	B1	23 500	0,18			
- Hallinnollinen isännöinti	-	15 700	0,12			
2 Huoltopalvelut		125 000	0,96	0.53 - 0.69		
- Kiinteistönhoito, tarkkailu ja huolto	B2	35 000	0,27			
- Tekninen laitehuolto	B2	70 000	0,54			
- Vikakorjaukset	B2	20 000	0,15			
- Turvallisuuspalvelut, käyttäjät (vartiointi)	-	-	-			
3 Ulkoalueiden hoito		19 000	0,15	0.12 - 0.19		Ulkoalueita n. 3500m <sup>2</sup>
- Puhtaanapito	B2	4 000	0,03			
- Viheralueiden hoito	B2	3 000	0,02			Kattopuutarha, istutusaltaat
- Lumityöt ja liukauden torjunta	B2	11 000	0,08			n. 1400m <sup>2</sup> +lumenpoisajo n. 5 k€
- Vikakorjaukset	B3	1 000	0,01			Pintarakenteet ja kalusteet
4 Siivous		215 000	1,64			Siivousalue n. 8100m <sup>2</sup>
- Kiinteistön kaikki tilat	B2	215 000	1,64			
- Käyttäjien tilat	-	-	-			
5 Lämmitys ja jäähdytys		92 700	0,71	0.80 - 0.85		
- Kaukolämpö	B6	76 200	0,58			
- Kaukojäähdytys		16 500	0,13			
6 Vesi ja jätevesi		10 000	0,08	0.05 - 0.09		
- Kiinteistön vesi ja jätevesi	B7	10 000	0,08			
7 Sähkö		120 000	0,92	0.95 - 1.13		
- Kokonaissähkö	B6	138 000	1,06			
- Aurinkosähkö		-18 000	-0,14			
8 Jätehuolto		8 000	0,06	0.03 - 0.06		
- Kiinteistön jätehuolto (perusjätteet)	B2	8 000	0,06			
9 Vahinkovakuutukset	B1	10 000	0,08			Täysarvovakuutus
10 Vuokrat	-	-	-	0.00 - 0.41		Sisäinen tonttivuokra ei tiedossa?
11 Kiinteistövero	B1	-	-			Kaupungin kiinteistöstä ei kiinteistöveroa
12 Muut hoitokulut	B2	-	-			
<b>-12 YHTEENSÄ</b>		<b>638 900</b>	<b>4,88</b>			
13 Korjaukset ja kunnossapito	B4	97 600	0,75	1.31 - 2.69		50 v PTS:n perusteella
<b>-13 YHTEENSÄ</b>		<b>736 500</b>	<b>5,63</b>			

## Sisäinen vuokra

Sisäinen vuokra on laskettu hankesuunnitelman kustannusarvion mukaan ja laskelma tulee tarkentumaan toteutuneiden kustannusten mukaan.



m2	7917,5		
Kustannusarvio	74 285 671	alv 0%	
Pääomavuokra	54,73		€/m2/kk
Maanvuokra	1,53		€/m2/kk
Siivous	1,20		€/m2/kk
Hoitovuokra	2,00		€/m2/kk
Hallinnointipalkkio	0,33		€/m2/kk
Rakennusaikainen maanvuokra	0,38 €/m2/kk	8 v	
Rakennusaikainen korko	0,19 €/m2/kk	8 v	
<b>Vuokra</b>	<b>60,37 €/m2/kk</b>		
	477 941 €/kk		
	5 735 298 €/v		

#### Musiikkitalon kattoravintola

m2	356,5		
Kustannusarvio	3 205 000	alv 0%	
Pääomavuokra	52,44		€/m2/kk
Maanvuokra	1,53		€/m2/kk
Siivous	1,20		€/m2/kk
Hoitovuokra	2,00		€/m2/kk
Hallinnointipalkkio	0,33		€/m2/kk
Rakennusaikainen korko	0,18 €/m2/kk	8 v	
<b>Vuokra</b>	<b>57,69 €/m2/kk</b>		
	20 565 €/kk		
	246 782 €/v		

Hoitovuokra sisältää kohteen lämmityksen, käytön ja huollon, ulkoalueiden huollon ja jätehuollon. Hoitovuokran taso on arvioitu verrokkikohteiden kautta. Lopullinen perittävä hoitovuokra ja siivouskorvaus määräytyvät kohteen käyttöönottovaiheessa solmittaviin palvelusopimuksiin perustuen. Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettaviksi tulevat kustannukset vedestä, jätevedestä ja sähköstä.

#### Taidehankinta

Musiikkitalon taidehankinnat tehdään Kaupunginhallituksen 7.2.2022 § 55 hyväksymän julkisen taiteen ohjelman mukaisesti. Musiikkitalon taidehankintaan on prosenttiperiaatteen mukaan käytettävissä 620 000 €. Taidetta sijoitetaan sekä ulko- että sisätiloihin. Taiteilijavalintatapoina käytetään avointa taidekilpailua ja rinnakkaista luonnostilausta 3-4-taiteilijalta. Taidehankinnan koordinoinnista vastaa ohjelman mukaisesti Wäinö Aaltosen museo

#### Arvoa rahalle -raportointi

Arvoa rahalle -raportti tulee kuvaamaan, miten Turun musiikkitalo -allianssissa toimitaan ja millaisia ratkaisuja on tehty, ja tullaan tekemään, jotta allianssi voisi mahdollisimman hyvin päästä tilaajan asettamiin tavoitteisiin, ja tuottaa lisäarvoa hankkeen toteuttamiseen investoiduilla euroilla ja ajalla. Hankkeen jatkosuunnittelussa arvoa rahalle -ajattelu ohjaa suunnittelua ja toteutusta. Hankkeen erityispiirteiden, mm. rungon monimutkaisuus, huipputason akustiikan ja tavoitekustannuksen yhteensovittaminen nostaa arvoa rahalle ohjauksen tärkeään rooliin.

## SEURAAVAKSI

Seuraavaksi hankesuunnitelma etenee kaupungin päätöksentekoon. Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen allianssi etenee toteutussuunnitteluvaiheeseen. Toteutussuunnitelma tuodaan kaupungin päätöksentekoon kesäkuussa 2023. Toteutussuunnitelman hyväksymisen yhteydessä tehdään myös päätös rakentamisen aloittamisesta. Rakennuksen arvioitu valmistuminen on vuoden 2025 lopussa ja valmis musiikkitalo otettaisiin käyttöön keväällä 2026.

## **HANKESUUNNITELMAN LIITTEET:**

**Liite 1. Pohjaolosuhteet ja perustamistapaohje**

**Liite 2. Arkkitehtisuunnitelmat**

**Liite 3. Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet**

**Liite 4. LVI järjestelmäkuvaus**

**Liite 5. RAU järjestelmäkuvaus**

**Liite 6. SAH järjestelmäkuvaus**

**Liite 7. Paloturvallisuussuunnitelma**

**Liite 8. Elinkaarisuunnitelma**

**Liite 9a. Akustiset suunnittelutavoitteet**

**Liite 9b Acoustic Brief**

**Liite 9c. Room Acoustic Design for the Concert Halls**

**Liite 10. TVD – tilaajan tavoitteisiin suunnittelu - raportti**

**Liite 11. Viestintäsuunnitelma**

**Liite 12. Aikataulu**