

Arvattiin 13.12.2012 kello 9.30
 Jari P...
 Kari...
 Jari...
 Jari...

Logomo on kaikille avoin liikkeen tila. Se tuo yhteen erilaisia ihmisiä, osaamista ja ajatuksia. Logomo on olemassa halusta nähdä, mitä se voi synnyttää.

TURUN KAUPUNGINTEATTERIN VÄISTÖTILOJEN VUOKRAUSTARJOUS 12.12.2012

Vuokrattavat tilat

Logomo Oy (2403526-7) tarjoaa Turun kaupungin Tilaliikelaitokselle Turun kaupunginteatterin väistötilaa, jonka käyttötarkoituksena on teatteri ja esitystila.

Kohde sijaitsee Turussa osoitteessa Köydenpunojankatu 14, 20100 Turku.

Kohteen tarkempi sijainti rakennuksen LO-osassa esitetään liitteessä 1.

Yksinomaisessa vuokrauskäytössä olevan tilan huoneistoala on yhteensä noin 2363 m². Yhteiskäytössä olevien tilojen kokonaisala on noin 148 m². Liitteessä 2 on kuvattu pohjapiirros, josta ilmenee yksinomaisessa käytössä oleva tila sekä yhteiskäytössä olevat tilat. Liitteessä 3 olevat havainnekuvat ovat suuntaa antavia luonnoksia 350-paikkaisesta katsomosta. Logomo pitää itsellään oikeuden muuttaa katsomon ja näyttämön (jäljempänä Sali1 ja Sali2) sijaintia LO-osassa, kuitenkin niin että tarjotut tilat vastaavat tässä tarjouksessa annettuja tietoja ja hintaa.

Liitteessä 4 kerrotaan Logomon muista tiloista.

Tilojen käyttöön liittyviä turvallisuusrajoituksia

Vuokraajan tulee sitoutua noudattamaan kaikkia Suomessa voimassa olevia lakeja, asetuksia ja määräyksiä kaikessa toiminnassaan. Henkilö-, sähkö-, palo- ja rakenteellisesta turvallisuudesta on jatkuvasti huolehdittava.

Kaikista ripustuksista, kiinnityksistä ja talon rakenteisiin tai pintoihin suunniteltavista muutoksista tulee neuvotella kiinteistön edustajien kanssa aina ennen niiden toteuttamista.

Ripustuksissa saa käyttää vain leimattuja ja hyväksytyjä ripustustarvikkeita, joiden kunto tarkastetaan säännöllisesti, eikä annettuja kuormituksia saa ylittää edes hetkellisesti.

Vuokralaisen tulee huomioida kaiken tiloissa varastoitavan materiaalin, tarvikkeiden ja laitteiden synnyttämä palokuorma, jotta tilat säilyvät nykyisillä suojajärjestelmillä turvallisena.

Mitään verastiloja tai yli kolme metriä korkeita varastohyllytiloja ei vuokra-alueelle ole suunniteltu, eikä tiloja voi sellaisinaan käyttää. Nämä toiminnot vaatisivat palo-osastointeja, rakenteiden muutoksia sekä raskaan sprinklerijärjestelmän ja sen vesimäärän kasvattamisen nykyisestä, joten tällainen muutos nostaisi kustannuksia merkittävästi. Näiden toimintojen sijoittamisen aiheuttamia kustannuksia ei ole huomioitu tässä tarjouksessa.

Tilajako

Tilat on jaettu neljälle eri alueelle.

SISÄÄNTULO

- sisääntuloa (yhteiskäytössä)
- yleisön väliaikatarjoilutila

SALI 1

- yleisöaula, jossa vaatesäilytys ja yleisö-WC:t (myös inva-WC)
- lisä-WC -tilat (yhteiskäytössä)
- lipunmyynti
- katsomo
- näyttämö

SALI 2

- takanäyttämö-/vaihtoalueet
- muunneltavia tilavarauksia pikavaihto-, pukuhuolto- ja odotustiloiksi
- varastotiloja (ei yli 3 m korkeita varastohyllyjä)
- henkilökunnan sosiaalitilat ja pukuhuoneet ensimmäisessä kerroksessa näyttämöalueen takana

TOINEN KERROS

- henkilökunnan ruokailutila, sosiaalitilat ja pukuhuoneet toisen kerroksen entisissä sosiaalitiloissa

Tilojen kuvaus

SISÄÄNTULO

Teatterille esitettävän tilakokonaisuuden pääsisäänkäyntinä on tarkoitus käyttää rakennuksen lounaan suuntaan avautuvaa julkisivun puolta, samaa sisäänkäyntiä, joka toimi vuoden 2011 näyttelyiden pääsisäänkäyntinä. Myös tavarankuljetusreitti avataan samaan päätyyn. Lastausoven eteen on mahdollista peruuttaa kuorma-auto.

Yleisön tarjoiutilaksi on suunniteltu entinen kahvila, jonka väliaikaiset lattialevyrakenteet puretaan ja pinnat maalataan. Etenkin lastulevyllattian purkamisen on välttämätöntä tavarankuljetuksen mahdollistamiseksi.

SALI 1

350-paikkainen katsomo asianmukaisine poistumisteineen ja invapaikkoineen on esitetty piirustuksissa pohjakuovana ja pitkäisoleikkauksena, josta näkyy nousun jyrkkyys ja näkemälinjat näyttämölle. Avotarkkaamo on sijoitettu katsomon takimmaisille riveille, jotta voidaan maksimoida hyvien katsojapaikkojen määrä. Katsomon alle on suunniteltu kulkuväylä, joka johtaa lipunmyyntipisteeseen. Lipunmyynnin vieressä sijaitsevat LOGI3-salin WC-tilat, joita voidaan tarpeen vaatiessa erikseen sopia käyttää myös teatterin tarpeisiin. Nämä WC-tilat ovat sisäänkäyntituloaulan ja portaikon ohella ainoat, joita esitämme yhteiskäyttöisiksi. Kaikki muut tässä tarjouksessa ja sen liitteissä esitetyt tilat ovat kokonaan teatterin käytössä koko vuokra-ajan.

Näyttämöalue on tasalattialla, kuitenkin niin, että sen alueelta epätasainen lattia tasoitetaan esimerkiksi vaneripinnalla.

Koko katsomo- ja näyttämöalue on rajattu yleisötiloista verhoilla.

Lisäksi pohjapiirustuksessa on esitetty esimerkki verhoilla rajatusta korkeasta 'sivuvaihtoalueesta'.

SALI 2

Suoraan näyttämön taakse jatkuu vaihto- ja takanäyttämöalue. Sen takana ja vieressä olevat tilat on luonnosteltu erilaisiksi muunneltaviksi ja myöhemmin yhdessä tarkemmin suunniteltaviksi apu- ja varastotiloiksi. Näille alueille on sijoitettu pikavaihtotilat, odotusalueet, pukuhuolto, tarpeistotila, järjestäjän työpiste ja muut tarvittavat esitystä tukevat tilat.

Taka-alueelle on sijoitettu myös lisää pukuhuonetoiloja, toiset suihkut ja WC-tilat, sekä maskeeraamo. Näiden vettä tarvitsevien tilojen sijoituksen määrää käytännössä viemärintimahdollisuus, joten ne on sijoitettu muiden viemärintiä vaativien tilojen yhteyteen.

TOINEN KERROS

Entisiin toimisto- ja sosiaalitiloihin on suunnitelmassa esitetty pukuhuone- ja sosiaalitiloja liitepiirustusten mukaisesti. Nykyinen keittiö säilytetään ja muutetaan henkilökunnan ruokailuhuoneeksi.

Vuokra

1) Arvonlisäverollisessa käytössä:

Arvonlisäverollisessa käytössä kokonaisvuokra yksinomaiseen käyttöön tulevista tiloista on 42 864 €/kk, arvonlisävero 0 %. Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Yhteiskäytössä olevien tilojen vuokra:
Sisääntuloaula ja portaikko: 0 €/vrk, arvonlisävero 0 %
LOGI3-WC -tilat: 70 €/vrk, arvonlisävero 0 %.

Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnassaan vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohte on koko ajan arvonlisäverollisessa käytössä. Vuokriin lisätään voimassa oleva arvonlisävero. Arvonlisäveron määrä lasketaan käyttäen kulloinkin eräpäivänä voimassa olevaa arvonlisäverokantaa.

2) Arvonlisäverottomassa käytössä:

Arvonlisäverottomassa käytössä kokonaisvuokra yksinomaiseen käyttöön tulevista tiloista on 52 664 €/kk. Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Yhteiskäytössä olevien tilojen vuokra:
Sisääntuloaula ja portaikko: 0 €/vrk
LOGI3-WC -tilat: 86,80 €/vrk.

Vuokra-aika

Vuokra-aika 1.5.2014 – 30.9.2016

Mikäli kaupungin oman teatterirakennuksen korjaustyön viivästyy, neuvottelevat osapuolet vuokra-ajan siirrosta ja sen ehdoista.

Vuokranantaja antaa vuokralaiselle option jatkaa vuokrasopimuksen vuokra-aikaa erillisen kirjallisen ilmoituksen perusteella, joka pitää toimittaa vuokranantajalle viimeistään kolme kuukautta ennen ensimmäisen määräajan päättymistä. Optioajan alkaessa vuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavalla määrällä ja myöhemmin vuosittain vastaavasti. Perusindeksinä on vuokrasopimuksen allekirjoitushetken elinkustannusindeksin viimeksi julkaistu pisteluku.

Muut ehdot

Vuokrakohde suunnitellaan ja rakennetaan siten, että tilaa voidaan käyttää teatteritoimintaan ja että se täyttää kaikki teatteri- ja esitystoiminnalle asetut viranomaismääräykset.

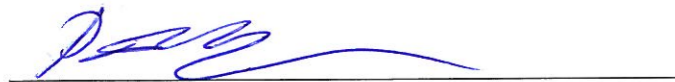
Kokonaisvuokra sisältää kiinteistöhuollon hälytysvalmiuden teatterin esitysaikoina.

Vuokralainen vastaa vuokrakohteessa olevien koneidensa ja laitteidensa ylläpidosta ja huollosta.

Vuokranantaja velottaa erilliskorvauksena yksinomaiseen käyttöön tulevien tilojen sähkön kulutuksesta, sisältäen perusmaksun, energian, siirron ja sähköveron lisätynä kiinteistön sisäverkko- ym. kustannuksilla, jotka aiheutuvat sähkön toimittamisesta vuokrakohteeseen, Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä sähkön toimittamissopimusta suoraan sähkön toimittajan kanssa.

Tarjous on voimassa kolme kuukautta tarjouksen jättöpäivästä.

Turussa, 12.12.2012



Päivi Rytsä
toimitusjohtaja
Logomo Oy

LIITTEET

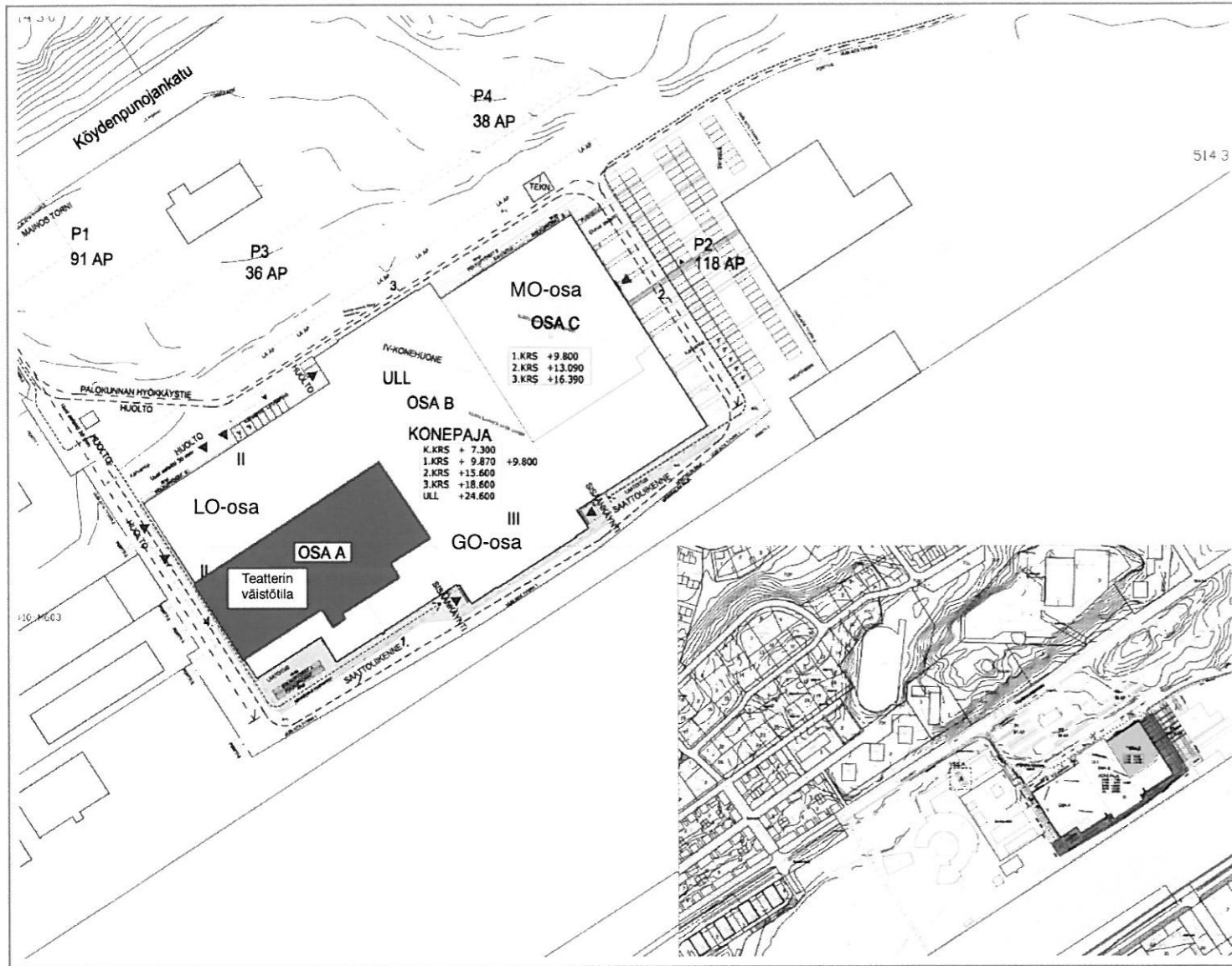
LIITE 1 Asemapiirros ja sijainti

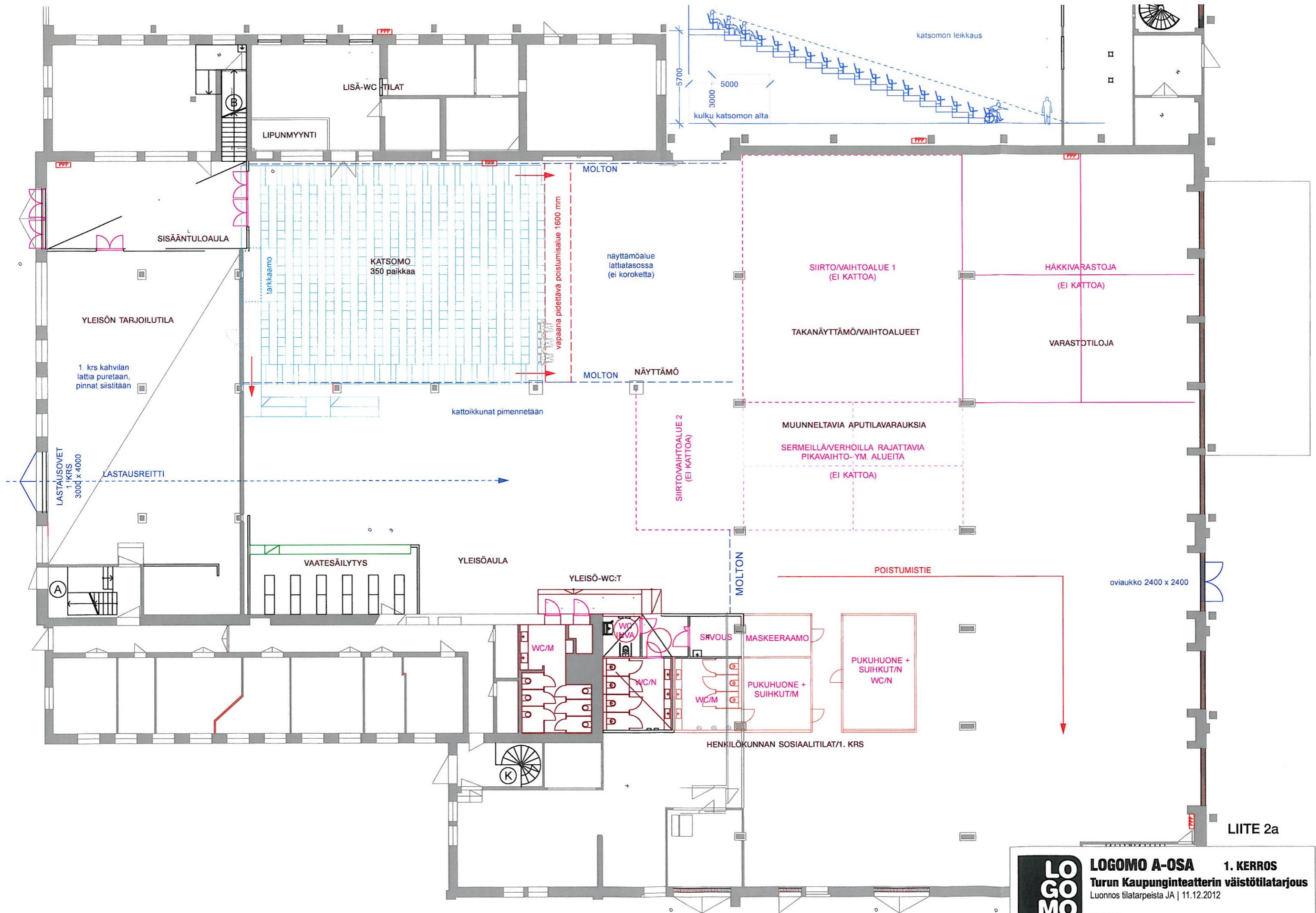
LIITE 2 Pohjapiirros a-d (4 kpl)

LIITE 3 Havainnekuvat

LIITE 4 Logomon esittely

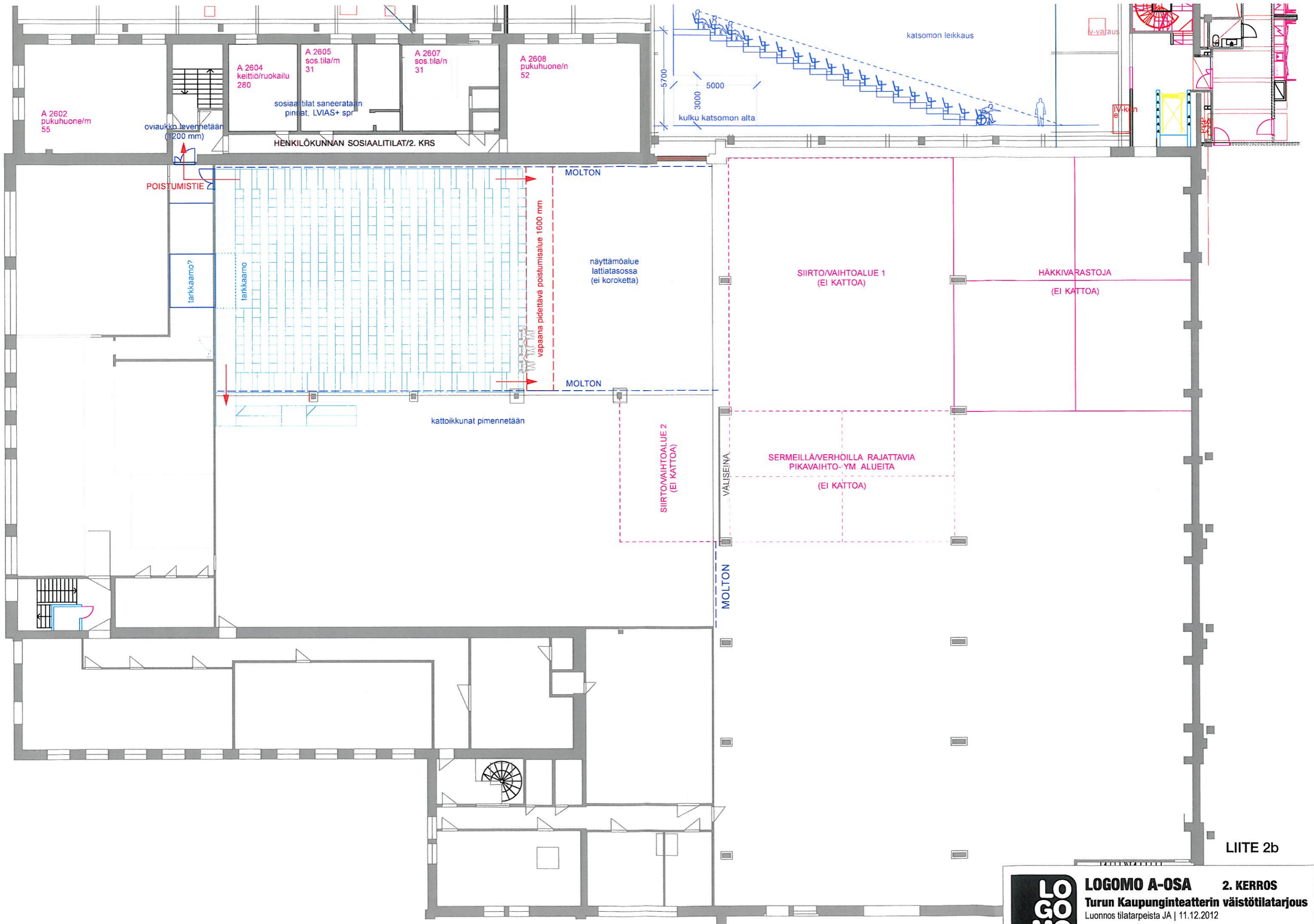
LIITE 5 Teatterisuunnittelijan referenssit





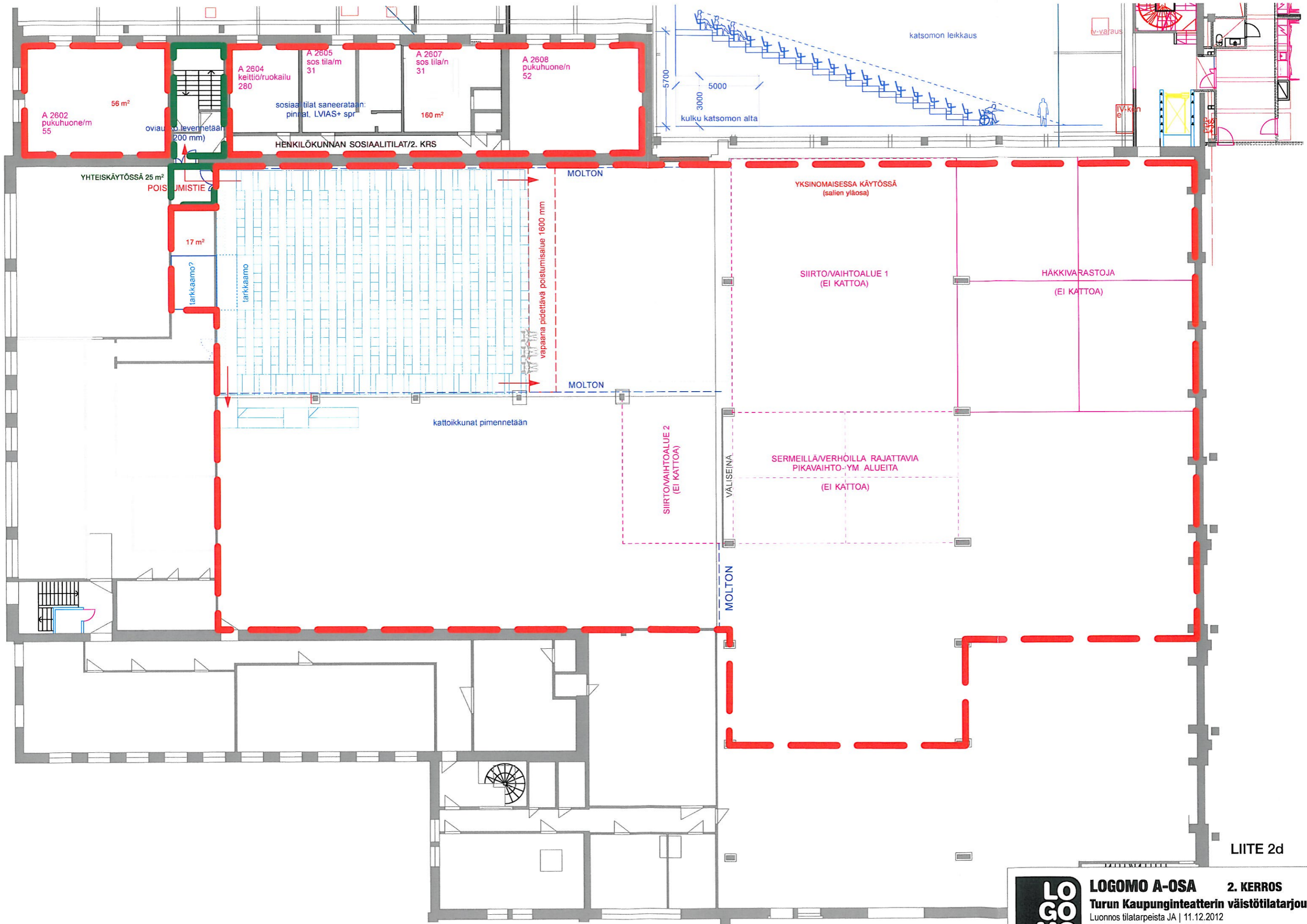
LIITE 2a

LOGOMO A-OSA 1. KERROS
Turun Kaupunginteatterin väistötilatarjous
 Luonnos tilatarpeista JA | 11.12.2012
 1:200/A3



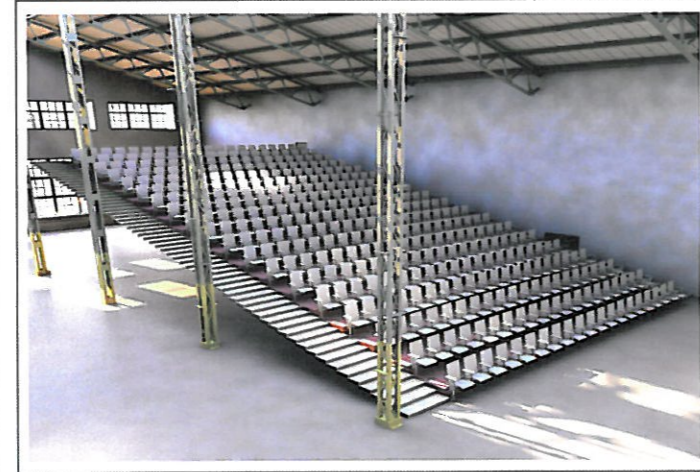
LIITE 2b

LOGOMO A-OSA **2. KERROS**
Turun Kaupunginteatterin väistötilatarjous
 Luonnos tilatarpeista JA | 11.12.2012
 1:200/A3



LIITE 2d

LOGOMO A-OSA **2. KERROS**
Turun Kaupunginteatterin väistötilatarjous
 Luonnos tilatarpeista JA | 11.12.2012
 1:200/A3 **VUOKRA-ALUEET**



LIITE 4 | Logomon esittely

Logomo on luovan talouden, taiteen ja kulttuurin keskus, joka toimii vanhassa VR:n konepajassa vain 700 metrin päässä Turun torilta. Logomo hallinnoi ja vuokraa tulosvastuullisesti Turussa Köydenpunojankatu 14 tiloja sekä pitkäaikaiseen toimitilakäyttöön että lyhytaikaisille tapahtumille ja tilaisuuksille.

Logomo sijaitsee Turun keskusta-alueella, lähellä Turun päärautatieasemaa ja linja-autoasemaa. Matka junalla tai bussilla Helsingistä ja Tampereelta Turkuun kestää alle kaksi tuntia. Logomoon on helppo tulla kevyen liikenteen väyliä pitkin kävelen tai julkisen liikenteen kuljettamana. Kävelysilta tuo rautatieasemalta suoraan Logomon kuppaleeseen. Kauppatorilta Logomoon kävelee viidessätoista minuutissa. Kauppatorilta kulkevat bussilinjat 20 ja 61, kesto noin 20 minuuttia. Logomolla on myös taksitolppa.

Logomossa erilaisten kulttuurien ja osaamisen yhdistäminen uudenaikaisessa ja mahdollistavassa ympäristössä synnyttää uusia, mielenkiintoisia ideoita ja mieleenpainuvia kohtaamisia. Logomo tarjoaa luovien alojen toimijoille ja tapahtumajärjestäjille tilaratkaisuiltaan nykyaikaiset, monimuotoiset ja eri tapahtumasisältöihin ainutlaatuisen joustavat puitteet sekä palvelujen tuotantokumppanuuksiin perustuvat monipuoliset tukipalvelut.

Logomon kokonaisuus, noin 24 000 neliometriä, valmistuu vaiheittain. Keväällä 2013 valmistuu noin 5000 neliometriä työtiloja luovan alan yrityksille ja toimijoille ja vuosina 2012–2014 vaiheittain 900 neliometriä taitelijatyötiloja. Tulevaisuudessa Logomoon syntyy vielä lisää luovan alan yrityksille suunnattuja työtiloja noin 3000 neliometrin verran. Logomo on tila, joka mahdollistaa verkostomaisen tavan toimia. Logomo yhdistää toimintatapoja uudella tavalla ja synnyttää uutta.

Työtilojen lisäksi Logomossa on kaikkiaan kahdeksan – nyt tarjottavien lisäksi – luonteeltaan hyvin erilaista tapahtumatilaa, joiden käyttäminen teatterin omiin pistetuotantoihin tai yhteistyöprojekteihin on ilman muuta myös mahdollista. Koska nämä tilat eivät kuitenkaan ole luonteeltaan yhteiskäyttötiloja, vaan ne erikseen tapauskohtaisesti neuvotellen voidaan vuokrata kulloiseenkin pidempään tai lyhyempään tarpeeseen, ei niiden hinnoittelua ole mielekästä esittää tässä tarjouksessa. Seuraavassa lyhyitä kuvauksia näistä tiloista.

LOGI1–2

LOGI1 ja LOGI2, jotka löytyvät Logomon vanhimmasta 1876 rakennetusta osasta, voidaan myös yhdistää yhdeksi isommaksi tilaksi. Yhdistettynä saliin mahtuu perinteisessä 'näyttämö-katsomo' -teatterimuodossa noin 240 katsojaa. Vaikka sitä tuskin koskaan sellaisessa muodossa käytetäänkään, antaa kapasiteetti kuitenkin viitteen tilan koosta.

Pitkillä seinillä on korkeat kaari-ikkunat, mutta salit voidaan myös kokonaan pimentää verhoilla. Levylattia mahdollistaa kiinnitykset ja jonkin verran joustavana soveltuu myös kevyempään tanssikäyttöön. Ripustuksia varten kattoon on tehty poikittaisia i-palkkeja, joihin voi kiinnittää esimerkiksi trussilinoja. Korkeuttakin on riittävästi, tiloja jakava nostoverho on kuusi metriä korkea, harjakorkeus on yli yhdeksän metriä. Saleilla on oma sisäänkäynti, aula, vaatesäilytys ja yleisö-WC:t.

LOGI3

LOGI3-sali sijaitsee nyt tarjottavan tilan naapurissa. Sali on luonteeltaan enemmän avara juhlatila kuin perinteinen neutraali teatteritila.

Teollisuusmenneisyydestä kertoo epoksoitu betonilattia, joka kestää kovaa kulutusta ja tilaan on myös mahdollista ajaa autolla sisään. Laajat ikkunapinnat voidaan täälläkin pimentää verhoilla. Sali jonkin verran isompi kuin pienemmät LOGI-salit yhteensä, perinteisessä teatterimuodossa LOGI3-saliin saa 260 katsojapaikkaa, kun osa salista toimii 'aulana'. Salin verhoilla rajattu sivuosa toimii aulana ja vaatesäilytyksenä, WC-tilat sijaitsevat aulan yhteydessä. Kun sekä aula että sali pidetään yhtenä tilana, sali on lähes neliön muotoinen. Korkeus on sama kuin muissakin LOGI-saleissa.

MOVE1

MOVE-salit Logomon uusimmassa osassa on rakennettu 80-luvun betonilaatikkohuoneisiin, joten niistä on voitu tehdä neutraaleja, tummia ja ikkunattomia 'ei-tiloja' tuhoamatta niiden alkuperäistä luonnetta.

MOVE1 on toiminnallisesti perinteinen black box. Seinäpinnat on kuitenkin tehty ruostuneesta teräsritilästä, jonka takana on akustinen seinä, joten tummalla salilla on oma Logomon kokonaisuuteen sopiva luonteensa – ei neutraalin tilan tarvitse luonteeton olla.

MOVE1-salissa on erinomaiset ripustus- ja kiinnitysmahdollisuudet. Katossa on kiinteät i-palkit ja seinissä c-profiilikiskot, joihin voi kiinnittää vapaasti mille korkeudelle tahansa painaviakin kuormia. Lattia on täälläkin epoksoitua betonia, joten se kestää kovaa käyttöä. MOVE1-salin erityispiirre on se, että se avautuu suoraan ravintolaan, jonka jatkeena sitä paljon käytetään. Erilaiset tuotannot, jotka voivat hyödyntää ravintolapalveluita, 'soppateatteri', ravintolaesitykset, lauluillat ja pienet revyyt sopivatkin tähän muunneltavaan mustaan laatikkoon erityisen hyvin.

MOVE2

MOVE2 edellisen naapurissa on talon ainoa sali, jossa on kiinteä nouseva katsomo. Vaikka se on tehty pääasias-
sa elokuvateatteriksi ja kokoustilaksi, on sen etuosaan jätetty sen verran vapaata tilaa, että myös pienimuotoiset
esitykset, soolot, stand-up tai vaikka lukudraama onnistuvat. Salin kuvatekniikka on huippuluokkaa, konehuo-
neesta löytyy niin digitaali- kuin filmiprojektoreitakin, jotka monikanavaisen äänijärjestelmän kanssa mahdollista-
vat paljon muutakin monimediaa kuin kokouspuheet ja elokuvat.

LOGOMO KITCHEN

Eikä Logomolla säästy mikään tila jonkinmoiselta esittämiseltä. Ravintolassakin on tarjolla erilaisia pienimuotoisia
esityksiä. Siellä on nähty bändejä, stand-up -koomikoita, trubaduureja ja muita vähemmän tilaa vaativia viihdyttä-
jiä, DJ-kulttuuria unohtamatta. Saati erinomaista ruokaa, lounasta ja illanistujaisia.

LOGOMO-SALI

Logomo-salissa on neljä poikkeuksellista erityispiirrettä, joista on kirjoitettu ja puhuttu niin paljon, että aika moni
jotakin ihmeistä jo tietää. Lyhyesti kuitenkin niistäkin.

Ensinnäkin ilmatyynyillä siirrettävä katsomo, joka mahdollistaa salin koon ja muodon muuttamisen hämmästyttä-
vän intiimistä teatteritilasta ison konserttisalin kautta jättimäiseksi rock-areenaksi. Salissa on esitetty oopperaa,
tanssia, revyytä, konsertteja, balettia ja suuria konferensseja. Yleisöä mahtuu saliin suurimmillaan jopa 3500,
pienimmillään istumakatsomossa on noin 750 paikkaa. Eikä mikään estä tekemästä normaalista poikkeavia tila-
ratkaisuja, areenanäyttämöitä, promenadiesityksiä, ties mitä.

Toiseksi maailmalla runsaasti huomiota herättänyt ominaisuus on salin erinomainen akustiikka, joka on optimoitu
sähköisesti vahvistetuille konserteille. Logomo-salissa ei ole huolta hallikonserteille ominaisesta epämääräisestä
kaiunnasta ja hälystä, vaan ääni – oli se rockia, jazzia, iskelmää tai puhetta – toistuu aina puhtaana ja selkeänä.

Kolmanneksi salin sähköinen keinoakustiikka, joka mahdollistaa myös kokonaan tai osittain akustiset tapahtumat.
Salin akustiikka on vapaasti säädettävissä vastaamaan kaikenlaisien esitysten vaatimuksiin ilman kompromis-
seja.

Neljäs erityispiirre on se, että sali ja sen oheistilat toimivat. Tavarain ja ihmisten liikkuminen on helppoa, koska
suunnittelussa ja toteutuksessa on aidosti kuunneltu käyttäjiä, niin lavalla, sen takana kuin katsomossa.

LOGOMO-SALIN AULA

Myös salin aula toimii tapahtumatilana. Aula on katsomon L-asentoa lukuun ottamatta niin suuri, että erilaiset
näyttelyt, messut, banketit, illalliset, yritysjuhlat ja niihin liittyvät esitykset sopivat sinne erinomaisesti. Usein näihin
tilaisuuksiin liittyy myös esimerkiksi seminaari tai konferenssi ja/tai iltaohjelmaa salissa. Tai aulaan erikseen ra-
kennettavalla lavalla.



LIITE 5 | Teatterisuunnittelijan referenssejä

Logomon tapahtumajohtaja Janne Auvinen, joka on toiminut tarjouksessa esitettyjen väistötilojen teatterisuunnittelijana, on osallistunut erilaisten teatteri- ja esitystilojen suunnitteluun. Seuraavassa joitakin erityisesti teatteritoimintaan liittyviä suunnittelukohteita vuosien varrelta.

Teattereita ja oopperataloja

Ankara Opera House (Turkki)
Bilkent Odeon Amphitheatre (Ankara, Turkki)
Hameenlinnan Kaupunginteatteri
Joensuun Kaupunginteatteri
Kajaanin Kaupunginteatteri
Kemin Kaupunginteatteri
KOKOS/Teatterikorkeakoulu
Kotkan kaupunginteatteri
Kuopion Kaupunginteatteri
Lappeenrannan Kaupunginteatteri
Lilla Teatern, Helsinki
Logomo/Turku 2011
Oulun kaupunginteatteri
Oulun kaupunginteatterin väistötilat
Porin teatteri
Rauman teatteri
Rovaniemen Kaupunginteatteri
Seikkailupuisto/Timantti (Turku)
Suomen Kansallisooppera
Suomen Kansallisteatteri
Tampereen Komedioteatteri
Tampereen teatteri
Tampereen Työväen Teatteri
Teatteri 2000 (Tampere)
Teatterimonttu/Tampereen yliopisto
Teatteri Universumi (Helsinki)
Turun Linna/Turku 2011
Turun Taideakatemia
Turun taiteen ja viestinnän oppilaitos
Wasa Teater
Wuxi Grand Theatre (Kiina)
Åbo Svenska Teater

lisäksi viitisenkymmentä koulunäyttämöä

Kulttuuri- ja monitoimitaloja, museoita

Caribia/994-halli (Turku)
Eesti Kunstimuseum (Tallinna, Viro)
Hanti-Mansiikin kulttuurioppilaitos (Venäjä)
Hämeenlinnan Verkatehdas
Kiasma (Helsinki)
Kiurusali (Kiuruvesi)
Kulttuuritalo Bumashnikov (Kontupohja, Venäjä)
Kulttuuritukku (Hämeenlinna)
Lappeenrantasali
Lasipalatsi/Bio Rex (Helsinki)
Logomo (Turku)
Mandal Kulturhus (Norja)
Paasitorni (Helsinki)
Porvoon Taidetehtas
Raumasali
Salon kulttuuri- ja kongressikeskus
Svenska Gården (Porvoo)
Wanha villatehdas (Hyvinkää)
Yabous Cultural Centre (Jerusalem, Palestiina)
Äänekosken kulttuuritalo

Konserttisaleja

Helsingin Konservatorio
Helsingin Musiikkitalo
Korundi (Rovaniemi)
Marienkirche (Neubrandenburg, Saksa)
Nya Paviljongen (Kauniainen)
Promenadikeskus (Pori)
Pyynikkisali/Tampereen konservatorio
Savonlinnasali
Sello-sali (Espoo)
Stavanger Nytt Konserthus (Norja)
Turun Konserttitalo
Turun Konservatorio