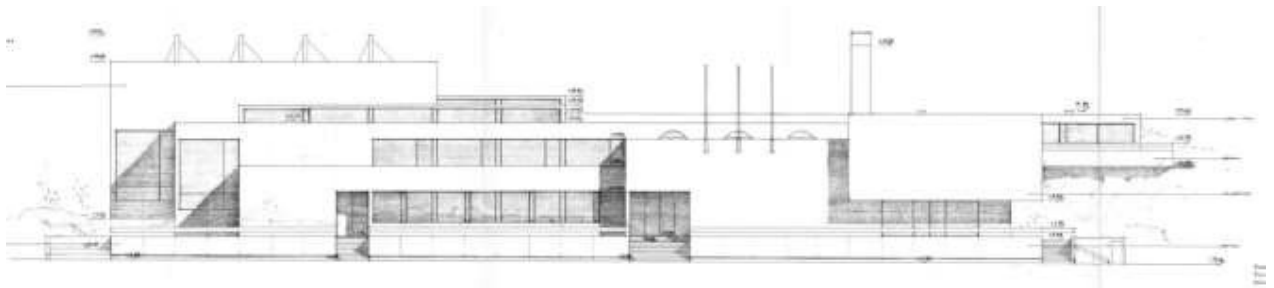


Projektplan för grundläggande renovering och tillbyggnad av Wäinö Aaltonens museum



23.3.2022

Innehåll

1	KONTAKTPERSONER	2
2	BASUPPGIFTER OM PROJEKTET	3
2.1	Nuvarande verksamhet.....	3
2.2	Nuvarande utrymmen.....	4
3	KOMMANDE BEHOV	4
4	UPPGIFTER OM OMFATTNINGEN OCH RUMSFÖRTECKNING	10
4.1	Uppgifter om omfattningen:	10
5	MÅL FÖR PROJEKTPLANERINGEN	10
5.1	Hållbar utveckling	10
5.2	Byggnadstekniska och arkitektoniska krav	11
5.3	VVSA-tekniska krav	12
5.4	Eltekniska krav	13
5.5	Brandsäkerhetskrav	14
5.6	Utkast till planer	14
6	BYGGPLATS	19
7	ALLMÄNNA PLANERINGSGRUNDER	22
8	GENOMFÖRANDE AV PROJEKTET, TIDTABELLER OCH ERSÄTTANDE LOKALER	22
8.1	Genomförande	22
8.2	Tidtabell	22
8.3	Ersättande lokaler	22
9	RISKBEDÖMNING	22
10	KOSTNADSMÅL OCH HYRESEFFEKTER	22
11	BILAGOR	24
Bilaga 1	Byggnadshistorisk utredning (på finska)	24
Bilaga 2	Konditionsbedömningsrapport (på finska).....	24
Bilaga 3	Undersökning av skadliga ämnen (på finska)	24
Bilaga 4	VVSA-planeringsanvisning (på finska)	24
Bilaga 5	Beskrivning av el- och teleanläggningar (på finska).....	24
Bilaga 6	Rumsförteckning (på finska)	24
Bilaga 7	Utkast till planer (på finska).....	24
Bilaga 8	Brandsäkerhetsplan (på finska)	24
Bilaga 9	Riskbedömning (på finska)	24
Bilaga 10	Kalkyl av målpriset (på finska)	24

1 KONTAKTPERSONER

Lokalitetstjänsterna, lokalitetsledning
Pauliina Karjalainen, projektchef
Harri Malkki, servicechef

Museitjänster
Juhani Ruohonen, direktör för museitjänsterna
Satu Pajarre, ansvarsområdeschef
Maarit Talamo-Kemiläinen, ansvarsområdeschef
Mats Sjöström, chefskonservator

Ark'Aboa Oy,
Pia Helin, arkitekt
Ilkka Soini, byggnadsarkitekt

LK-Paloinseinöorit Oy
Ville Koskela, brandteknisk planerare

HTJ Oy
Jarkko Mikkola, VVS-expert

Ramboll Finland Oy
Niina Uusi-Seppä, byggnadshistorisk utredning

Stadsmiljön, planläggning
Paula Aantaa, planläggningsarkitekt
Harry Jaakkola, trafikplaneringsingenjör

Lokalitetstjänsterna, objektledning
Jari Keskitalo, objektmanager

Stadsmiljön, byggherreverksamhet för lokaler
Reino Pöyhönen, byggherreingenjör
Mika Vavuli, elexpert
Tommi Koskiranta, husteknikexpert
Jukka Lehmuskoski, kostnadsberäknare

2 BASUPPGIFTER OM PROJEKTET

Stadsstyrelsens stadsutvecklingssektion godkände lokalbehovsutredningen 18.6.2018 (§ 64).

2.1 Nuvarande verksamhet

2.1 Nuvarande verksamhet

Wäinö Aaltonens museum ligger på adressen Östra Strandgatan 38.

Wäinö Aaltonens museum (WAM) är verksamt som ett museum som förvaltas av servicehelheten för fritid/Museitjänsterna och som Åbo stads konstmuseum. Museitjänsterna produceras av fyra ansvarsområden: kundtjänsterna, samlingarna och kulturarvet, konserveringen samt utställningarna och publikarbetet. Ansvarsområdenas uppgifter har definierats närmare i lokalbehovsutredningen.

WAM är ett konstmuseum som fokuserar på modern konst och nutidskonst. I dess profil ingår lokal konst, tredimensionell konst och internationalitet. Museet fungerar också som en utställningsplats för Åbo stads konstsamling. Utställningarna och programmet är lättillgängliga, tankeväckande, högklassiga och imponerande.

Museitjänsternas utställnings- och publikarbete bildar en helhet genom vilken man utvecklar den visuella läskunnigheten och fördjupar medvetenheten om kulturarvet med hjälp av en engagerande och interaktiv verksamhet. Kunden engageras för att titta, uppleva, förstå och dröja. Museerna och museibesöket är en övergripande upplevelse som kopplas till det övriga samhället och världen. Museet är en levande del av dagens kultur.

I museet finns de huvudsakliga utställningslokalerna, WAMx-utställningslokalen, Atrium-utställningslokalerna och Ekoluoto bredvid byggnaden.

Med **WAM:s huvudsakliga utställningslokaler** avses de sex stora utställningssalarna i museibygggnaden. I de huvudsakliga utställningslokalerna ordnas tre temporära utställningar om året. Utställningar väljs till programmet i en treårsperiod. I utställningarna varvas internationella utställningar, utställningar med verk från den egna samlingen eller av samlingskonstnärer, utställningar med verk av konstnärer som allmänheten känner igen, utställningar som fokuserar på lokal konst samt experimentella inblickar i fenomen inom nutidskonsten, forskningsprojekt, konstnärer eller konstnärsgupper. Att utställningarnas program lyckas är viktigt för att målen för antalet besökare ska uppnås.

Med **WAMx-utställningslokal** avses den separata utställningslokalen ovanför kaféet (i lokalutredningsfasen var lokalen uthyrd till Fotocentrum Peri). På WAMx ordnas 4–6 temporära utställningar årligen. Utställningsprogrammet är internationellt. För programmet utses årligen en utomstående kurator från olika länder.

Med **Atrium-utställningslokaler** avses lokalerna i museets entréhall, kontorskorridorerna i ingångsvåningen och kafélokalerna. Utställningarna i dessa lokaler fokuserar på Wäinö Aaltonens produktion. Utställningarna är långvarigare än de temporära utställningarna. Framför museibygggnaden ligger skulpturer av Wäinö Aaltonen (*Myrsky*, 1928/1967 och bronsgjutningarna *Henkinen työ*, *Tulevaisuus* och *Raivaaja* 1932/1968 som ingår i serien *Työ ja tulevaisuus*). I kafélokalerna visas verk ur Åbo stads konstsamling i enlighet med ett årligen växlande tema.

Med **Ekoluoto** avses markområdet bredvid museibyggningen. I området byggdes till följd av en tävling konstparken *Ekoluoto* som planerades av konstnär-trädgårdsmästare Hannu Säilä 2007. Enligt planerna utgör Ekoluoto en bakgrund till konstverk och konstprojekt som placeras i markområdet, men är samtidigt ett självständigt konstverk som tagits fram på ett miljövänligt sätt. Det är ett rum för nutidskonst som är engagerande, möjliggörande och interaktiv. På Ekoluoto visas tredimensionell eller performativ konst i samarbete med konstnärsorganisationer, konstnärer, läroanstalter och föreningar.

På WAM ordnas publikarbete i anslutning till utställningarna, bl.a. guidningar, verkstäder, kurser, evenemang, föreläsningar, konstnärsträffar och konserter. Vissa evenemang produceras i samarbete med andra aktörer. WAM är också en del av helheten Upplevelsestigen som ingår i den kommunvisa läroplanen inom Åbo stads grundläggande utbildning.

I WAM finns en museibutik som kompletterar besökarens museiupplevelse. Museibutiken fokuserar på ett urval som stöder utställningarna, bildkonstutrustning och litteratur om museitjänsterna och utställningarna.

I WAM:s lokaler verkar ett kafé, Café Wäinö, som hyrts ut till en privat företagare. WAM:s entréhall hyrs ut till företag och privata kunder för fest- och mötesbruk i samarbete med Café Wäinö. Också Åbo stad använder ibland museets lokaler för festevenemang.

WAM är öppet för allmänheten cirka åtta timmar om dagen från tisdag till söndag med varierande öppettider. Utanför öppettiderna ordnas bl.a. konserter och tas vid behov emot grupper. Både museet och kaféföretagaren hyr ut museets entréhall till kunder utanför öppettiderna.

Antalet besökare i WAM har etablerats till cirka 40.000–50.000 besökare per år. I museet produceras cirka 400–500 evenemang varje år (föreläsningar, konserter, guidningar, verkstäder osv.) .

2.2 Nuvarande utrymmen

Byggnadens nuvarande tillstånd och lokaler har beskrivits heltäckande med ord och bilder i punkt 5 i den byggnadshistoriska utredningen (bilaga 1) *Rakennuksen nykytila ja säilyneisyys*.

En konditionsbedömning har gjorts över byggnaden, daterad 3.2.2022, bilaga 2 (på finska). Utredningar över skadliga ämnen har gjorts i byggnaderna, mars 2022, bilaga 3 (på finska).

3 KOMMANDE BEHOV

3.1 Framtida behov

WAM är ett museum som fokuserar på nutidskonst. Nutidskonsten och konstartekniker har utvidgats till en mångfald av olika tekniker och tekniska lösningar. Konstverken är inte längre objekt som hängs upp på en vägg utan immersiva helheter som sprider ut sig i rummet. Detta kräver ny utställningsteknik och flexibla rumslösningar.

WAM är ett resmål och en attraktionsfaktor för Åbo stad. Museet är verksamt på internationell nivå. För att stora och viktiga internationella utställningar och konstnärer ska komma till Åbo förutsätts att

museibyggnaden kan erbjuda konstverkssäkerhet, klimatförhållanden och utställningsteknik som är förenliga med internationella standarder.

Museet samspelar med sin publik och det omgivande samhället, något som ställer krav på att lokalerna ska vara interaktiva. Museerna svarar allt mer för konstens och kulturens välfärdsverkningar. Publiklokalerna ska vara nåbara, tillgängliga och kunna modifieras efter olika evenemang och möten.

3.2 Krav på de kommande lokalerna

I museets kommande lokaler ligger huvudvikten vid kraven som ställs av den moderna utställningstekniken och publikarbetet (utställningar, publikarbetet, programtjänsterna, kundtjänsten, museibutiken, kaféet).

3.2.1 Utställningslokaler

- utställningslokalerna ska till alla delar vara lätta att nå och tillgängliga, det ska vara logiskt att ta sig fram i utställningslokalerna; utställningshelheterna ska vara tydligt fördelade
- utöver de nuvarande huvudsakliga utställningslokalerna ska samlingsförvaringslokalerna i huvudbyggnaden återställas till utställningslokaler
- beredskap för modern utställningsteknik (teknik, hängningsalternativ, nätförbindelser)
- fler hängningsmöjligheter och deras flexibla användning (t.ex. flyttbara mellanväggar som kan integreras), möjlighet att avgränsa utställningslokalerna från kundtjänstlokalerna i entréhallen (konstverkssäkerhet, mångsidiga lokaler). Ett större antal fasta takkrokar i alla utställningslokaler, dragkraft 300 kg/krok. Sammanlagt 90 st.
- osynlig och gömd teknik (värmeelement, ventilationshål o.d. synliga tekniska element)
- ekologisk belysning som uppfyller behoven hos och säkerheten kring konstverken. Ercon LED-belysning installerad 2015, systemets användningsålder är minst 20 år
- bättre akustik/beaktande av akustiska förhållanden i de öppna lokalerna (ljud- och mediakonst, publikevenemang), möjliggörande av ljudbarriärer
- högtalarsystem och ljudåtergivning i utställningslokalerna
- möjlighet att reglera ljusmängden i fönster: uv-skydd, mörkläggnings t.ex. med hjälp av nätlösningar eller smartfilm
- elberedskap i utställningslokalerna (tak och 230 V eluttag i golven i mån av möjlighet): Lokal 2 golvuttag 6 st., lokal 3 golvuttag 4 st. antalet ökas med 2 st., lokal 4 golvuttag 5 st., lokal 5 golvuttag 3 st., lokal 6 golvuttag 5 st., lokal 7 golvuttag 4 st.

Klimatförhållanden:

- i alla utställningslokaler ska klimatförhållandena åtminstone uppfylla statsgarantin för konstutställningar samt internationella krav på förhållandena. Gällande lokalerna i bottenvåningen ska de striktaste förhållandekraven för internationella utställningar uppfyllas.
Taidenäyttelyiden valtiontakuu - Hakijan opas (okm.fi) (på finska)

De nuvarande utställningslokalerna i 1:a, 2:a och 3:e våningen:

- SOMMAR: luftfuktighet 50 % \pm 5 % Rh per dygn. Temperatur 21°C \pm 2°C per dygn. Vid värmeböljor kan något högre temperaturer tillfälligt tillåtas beroende på utställning
- VINTER: luftfuktighet 45 % \pm 5 % Rh per dygn. Temperatur 20°C \pm 2°C per dygn. Vid hård köld kan något lägre temperaturer tillfälligt tillåtas beroende på utställning
- Vid luftfiltrering iakttas SFS-EN ISO 16890-standard. WAM:s fysiska läge tas i beaktande. Den nya standarden ger möjlighet att bedöma luftfiltrets inverkan på inomhusluftens kvalitet då man känner till värdena för partikelmaterial (PM, particulate matter) i den lokala utomhusluften. Tilluften ska ligga mellan klass SUP 1 och SUP 2. I enlighet med standard EN 16798-3 rekommenderas att man dessutom använder gasrenare för att komplettera partikelfiltren. Också ytterligare rekommendationer om skydd av de hustekniska systemen beaktas, eftersom systemet innehåller fuktning.

Utställningslokaler som öppnas på nytt i bottenvåningen:

- Året runt: luftfuktighet 50 % \pm 2,5 % Rh per dygn. Temperatur 21°C \pm 1°C per dygn. Gällande utställningslokalerna i bottenvåningen ska de striktaste kraven för internationella konstmu-seförhållanden uppfyllas. Inställningarna tas vid behov i bruk. I normal användning kan samma inställningar användas som i utställningslokalerna i övre våningen.

Säkerhet:

- Lokalerna ska uppfylla följande krav gällande konstruktionsmässigt skydd samt brand- och brotts-säkerhet som ställs i statsgarantin: "Utställningslokalerna anses vara lokaler avsedda för "permanent utställningsverksamhet" då de uppfyller bl.a. följande krav:
 - en räddningsplan har utarbetats för utställningslokalen vars uppgifter är uppdaterade
 - lokalernas inbrottslarmsystem ligger på nivå 4 enligt Finanssiala ry:s (FA) anvisning "Murto-hälytysjärjestelmä ja -palvelut" (ung. Inbrottslarmsystem och -tjänster) och systemet är i funktion redan innan utställningen öppnas Murtohälytysjärjestelmä ja -palvelut (finanssi-ala.fi) (på finska)
 - utställningslokalerna har en automatisk brandlarmanläggning och/eller en automatisk släck-anläggning
 - utställningslokalerna har ett inspelande kameraövervakningssystem som installerats enligt FA:s anvisning "K-menetelmä" (ung. K-metonen)
 - utställningslokalerna har skyddats åtminstone enligt FA:s anvisning "Rakenteellinen mur-tosuojaohje 2" (ung. Konstruktionsmässig inbrottskyddsanvisning 2)

- för museets utställningslokaler ska säkerställas en separat larmmekanism och fysisk skyddsmekanism under utställningsbyten. Utställningslokalerna ska kunna låsas och larmas separat då museet är stängt och då entréhallen hyrs ut för annan verksamhet (fester, möten)
- uppdatering av fastighetsautomationen och dess övervakning, övervakning av förhållanden och sparande av förhållandeuppgifter, RH% och temperatur
- kontrollrum som vid behov kan bemannas, distanskameraförbindelse till bevakningsföretaget
- övervakningskameran systemet kompletteras och uppdateras, de nuvarande kamerorna förnyas i samband med den grundläggande renoveringen, eftersom de gamla har installerats 2015 och når slutet av sin användningsålder (ca 10 år) då renoveringen inleds. Vid installeringen ska kraven för statsgarantin iakttas: "utställningslokalerna har ett inspelande kameraövervakningssystem som installerats enligt FA:s anvisning "K-menetelmä"
- verksamhets specifika larm kan vid behov tas i bruk (t.ex. Noccela-larmsystemet eller Visonic spider-systemet som används på Åbo slott http://www.visonic.com/Data/Uploads/SPD_1000_Installer_Guide_Eng_DE3653-2.pdf)

3.2.2 Publikarbetslokaler

- omvandling av huvudbyggnadens nuvarande kontors- och möteslokaler till tillgängliga publikarbetslokaler
- verkstadslokal som uppfyller kraven som ställs av en bildkonstklass och som har tillräcklig belysning, fönster som kan mörkläggas, tillräcklig ventilation [Handbok för planering av bildkonstsalar \(utbildningsstyrelsen\)](#)
- lokaler för en skolklass åt gången, förvaringsutrymmen för kundernas egna saker (ryggväskor, ytterkläder)
- lokal i anslutning till museets entréhall där grupper kan tas emot
- lokal som kan användas för föreläsningar och omvandlas till en engagerande lokal i anslutning till en aktuell utställning
- förrådsutrymmen för verkstadsmaterial
- förrådsutrymmen för evenemangsmaterial (lådor, mattor, anordningar osv.)
- förrådsutrymmen för lösa möbler som används vid evenemang (stolar, bord, säckstolar, kuddar, mattor) (obs. eventuell hiss)
- mångsidig och modulariserad möjlighet att använda lokalerna

3.2.3. Kundenservicelokaler

- tillgänglig och jämlik ingång
- tillgänglig, mångformig, öppen och inbjudande biljettförsäljning/infoställe, möjlighet till automatiserad biljettgranskning/biljettförsäljning
- biljettförsäljningens förråd
- flexibel och öppen museibutik, butiken ska kunna avgränsas och låsas vid behov
- tillräckligt med eluttag för museibutikens och biljettförsäljningens behov
- eluttag till entréhallen
- museibutikens förråd
- förråd för lösa stolar och kuddar som används av kunderna
- tillräckligt med garderobs- och hyllutrymmen för kundernas väskor och ytterkläder
- tillgängliga toaletter, möjlighet till könsneutrala toalettutrymmen
- ljudåtergivning/högtalarsystem
- tydlig avgränsning av kafélokalen från museets entréhall och kundservicelokal, kafét ska vid behov kunna låsas och separeras från museets kundservicelokaler
- tillräckliga kafélokaler (kundlokaler, kök, förråd, pausrum) och förråd för kaféets utemöbler
- fler kundplatser i kafélokalen: kökslokalen byggs större och flyttas till nedre våningen
- bättre akustik i entréhallen, ljudet från kafét till entréhallen och utställningslokalerna ska minskas

3.2.4. Lokaler för konsttransport och förberedelser inför utställningar

- konsttransportsäkerhet: takbelagt nedtagnings/lastningsutrymme, möjlighet att köra med bil med påhängsvagn direkt in i ett uppvärmt lastningsutrymme (säkerheten för både personer och konstverk)
- lyftbordsanordning med lastningsplattform som möjliggör konstverks- och varutransporter som är trygga för personalen och konstverken samt hissar (tillräckliga mått och viktkapacitet)
- dörröppningens storlek: tillräckligt stor passage till dörren, dörröppning h: 4,2m b: 3,5m

- en hiss med tillräcklig kapacitet för stora och tunga konstverk/verklådor/transportmateriel (truck, lyftanordning)
- tillräcklig behandlings- och mellanlagringsutrymme för konstverken
- verkstad som uppfyller kraven på arbets säkerhet och som har punktutsugning och ett litet heta rbetsutrymme
- förråd för utställningstekniken
- Atex-utrymme i lastningsstället för truckar och lyftanordningar
- passage för konstverkstransporterna från det nya lastningsstället och källaren med hiss till de nya utställningslokalerna och museets entréhall, passagerna ska dimensioneras enligt detta (bredd 2 m).

3.2.5. Personalrum

- tillräckliga och tillgängliga kontorslokaler för museitjänsternas personal
- tillgängligt mötesrum (20–30 personer), modern mötesteknik, tillräcklig belysning och ventilation
- tysta lokaler, telefonhytter, grupparbetsrum och ostörda lokaler för skötsel av personalärenden
- mottagningsrum för kontorskunder och gäster
- tillräckliga och tillgängliga personalrum: pausrum, omklädningsrum och dusch/toaletter

3.2.6. Serviceutrymmen

- tillräckligt utrymme måste finnas för byggnadens underhåll och lagring av förnödenheter med skyddad passage för även externa avtalsleverantörer (bl.a. Arkea, städredskapsleverantörer)
- fungerande placering av avfalls- och återvinningskärl
- akvarium och uppdatering av dess serviceutrymme
- diskrummets ångutsugning (museets diskmaskin som används vid evenemang)
- tillräckligt förrådsutrymme för möbler som används vid evenemang (flyttbara bord, stolar)
- det ska gå att transportera möbler samt städmaskiner och städredskap med hiss från källaren till alla lokaler.

4 UPPGIFTER OM OMFATTNINGEN OCH RUMSFÖRTECKNING

4.1 Uppgifter om omfattningen:

Obs. alla ytor som tas upp nedan har mätts på basis av planritningarna och har inte kontrollerats på platsen.

Bruttoytor

våningsytorna enligt ytterväggarnas utsidor

Nuläge:	3700 brm ²
Bostadsflygeln som ska rivas	165
Den gamla delen som ska renoveras	3535
Den nya tillbyggnaden	1340
<u>Bruttoyta sammanlagt, färdigt projekt</u>	<u>4875 brm²</u>

Lägenhetsytor

lägenhetsytorna inomhus bortsett från bärande konstruktioner, färdigt projekt:

4515 m²

Rumscytor

Alla rumscytor sammanlagt, färdigt projekt:

4346 m²

Nyttoytor

Rumscytor bortsett från tekniska utrymmen och trafikutrymmen, färdigt projekt:

3537 m²

Rumsförteckning, se Bilaga 6 (på finska). Rumsförteckningen motsvarar planritningarna.

5 MÅL FÖR PROJEKTPLANERINGEN

5.1 Hållbar utveckling

Den grundläggande renoveringen planeras enligt principerna för hållbar utveckling med hänsyn till miljö- och livscykelaspekterna.

Energimålen bestäms i enlighet med miljöministeriets nationella riktvärden som gäller under byggtiden.

Valet av viktigaste konstruktioner, byggnadsdelar och tekniska system görs på basis av de kostnader som uppstår under lösningarnas hela livslängd. Valet av tillbehör, material och färger görs bland tillverkarnas standardprodukter. Vid byggandet beaktas principerna för ekologiskt byggande så långt som möjligt.

Grönkoefficienten för tomten kommer att vara 0,7.

5.2 Byggnadstekniska och arkitektoniska krav

Wäinö Aaltonens museum blev klart 1967 enligt arkitektbyrån Irma ja Matti Aaltonens planer. Wäinö Aaltonen deltog själv aktivt i planeringen. Byggnaden bildar tillsammans med ämbetsverket och stadsteatern en modern monumentalmiljö av offentliga byggnader längs Aura å som är viktig för stadsbilden. Formspråket på byggnaden som belagts med ljus travertin och som vackert terrasserats i slutningen är modernt och skulpturalt. Alla åtgärder ska vidtas enligt den krävande stadsbildsmässiga omgivningens krav. Museets ursprungliga framtoning ska också bevaras i utställningslokalerna, entréhallen och kafét. Tillbyggnaden ska passa finkänsligt ihop med den gamla byggnaden på ett hållbart sätt.

Utdrag ur punkt 8.7, Åtgärdsrekommendationer för den fortsatta planeringen, i den byggnads-historiska utredningen:

Wäinö Aaltonens museums viktigaste yttre särdrag och ställning i stadsbilden ska bevaras. I museibygnaden har man identifierat flera planeringsprinciper vars bevarande rekommenderas i den fortsatta planeringen och utvecklandet av området. Byggnadens horisontala och terrassvisa utformning har anpassats till slutningen och byggnadsmassorna harmonierar med varandra. Det allmänna intrycket av byggnaden är enkelt och finkänsligt anpassat till omgivningen. De ljusa fasaderna skapar en tillräcklig kontrast mot den omgivande växtligheten.

Byggnadens terrasslika utformning ger en god möjlighet till tillbyggnad, men tillbyggnaden ska ha samma skala som resten av museibygnaden. Planeringen ska också beakta byggnadens horisontalitet och dess anpassning till slutningen.

För tillfället utgörs den högsta delen av byggnaden av en 11 meter hög skulptursal som betonar byggnadens huvudsakliga användningssyfte och värdesätter konstnären och hans produktion. Tillbyggnaden ska inte vara högre än det.

Inomhus har funktionerna och lokalbehoven ändrats under årens lopp. Lokaler som bevarats i ursprunglig form eller som ändrats i liten utsträckning är utställnings- och gallerilokalerna, atriumgården och entréhallen. Det rekommenderas att dessa lokaler iståndsätts och restaureras med stor noggrannhet. Materialen som används i lokalerna bör motsvara de ursprungliga materialen och vara högklassiga. De långa och vida vyerna bör bevaras. Lokaler som genomgått mindre ändringar är kontorsflygeln, kafét och föreläsningssalen.

Det rekommenderas att dessa lokaler iståndsätts genom att bevara och återställa det gamla. Lokaler som genomgått stora ändringar eller som ändrats i sin helhet är bostadsdelen, biljettförsäljningen, förrådsutrymmena och toaletterna. Dessa lokaler kan iståndsättas på den kommande användningens villkor och genom att bevara det gamla i tillämpliga delar.

Miljöklassificering RTS, nivå 3 stjärnor, ska kunna ansökas för byggnaden.

RTS-klassificeringen är avsedd för dem som beställer byggnadsprojekt och som vill bygga på ett miljöansvarfullt sätt. Miljöklassificeringssystemet har utvecklats för att lämpa sig för finländska förhållanden och beaktar förhållandena, lagstiftningen och fastighetsbeståndets mångsidighet i Finland. RTS-klassificeringen grundar sig på europeiska standarder (CEN TC 350 standarderna) och sammanslår gemensam god inhemsk praxis i branschen, såsom klassificering av inomhusklimatet, M1-klassificering, byggnadernas livscykelmätare, Kuivaketju10 och Viherkerroin-förfarandet.

Beställaren följer upp hur målnivån uppfylls med hjälp av ett verktyg. Med stöd av en miljökonsult fattas vid behov beslut om ändringar i planerings- eller byggfasen för att målet ska kunna uppnås. Projektchefen granskar planerarnas och entreprenörernas rapporter som sparas i verktyget och poängsätter dem. Verktyget uppdateras kontinuerligt och visar den uppnådda nivån inom dess olika delområden. Med hjälp av verktyget kan olika rapporter dessutom skrivas ut inför planeringsmöten, såsom arbetsuppgiftslistan, mål, utfall, sammanfattningsrapport osv.

Gångvägarna till alla lokaler och utomhusområden ska vara tillgängliga. Vid genomförandet av tillgängligheten ska i tillämpliga delar och alltid då det är möjligt iaktas Åbo stads "Anvisning gällande tillgängligheten i byggnaden, Åbo stads byggnadstillsyn xxxx". Eftersom anvisningen ännu inte officiellt godkänts iaktas utkastet som fås av tillgänglighetskoordinator Jyri Kuparinen.

Stadens anvisningar om skyltning som togs i bruk hösten 2020 ska iaktas.

Miljöministeriets förordning om ljudmiljön i byggnader trädde i kraft 1.1.2018. Akustiken i de blivande lokalerna ska uppfylla kraven i denna förordning. I planeringsgruppen ska också ingå en akustikplanerare.

För att uppnå målet med klassificering S2 av inomhusklimatet förutsätts en renhetsnivå i klass P1 och användning av byggmaterial och komponenter i klass M1. Att uppnå de uppställda målen gäller både planeringen och genomföringen.

Miljöministeriets förordning om byggnaders fukttekniska funktion trädde i kraft 1.1.2018 (RT RakMK-21749). Den som inleder byggprojektet ska se till att det görs upp en fuksäkerhetsutredning för byggprojektet. Lagen förpliktar också att sörja för planerarna och ansvarspersonerna under byggskedet i planeringen och genomföringen.

Projektet genomförs enligt en fuksäkerhetsmetod som grundar sig på verksamhetsmodellen Kuivaketju 10.

5.3 VVSA-tekniska krav

Se bilaga 4 (på finska).

Målet med VVSA-planeringen är en användarvänlig och teknisk-ekonomiskt bra helhetslösning med förmånliga byggnads- och underhållskostnader där man har beaktat principerna för hållbar utveckling, bl.a. med tanke på flexibilitet, möjlighet till ändringar och den totala ekonomin. Resultatet av planeringen ska vara ett system som vid en 50 års livscykelgranskning är totalekonomiskt förmånligare. Planeringslösningarna ska garantera användarna en ren och sund inomhusluft i alla användningssituationer. För att målet ska uppnås förutsätts fuksäkerhet och hantering av temperaturer, användning av rena material, rent byggande i allmänhet och, i synnerhet när det gäller ventilationsanordningarna, en tillräcklig ventilation som anpassar sig till olika användningssituationer. I planeringen och installeringen av utställningslokaler beaktas de stränga kraven som uppställs av förhållandena, omärkbar teknik, all möjlig teknik göms undan. Utställningslokalerna ska ha färdigheter för modern utställningsteknik och vara modifierbara för olika utställningar. Dessutom ska man i planeringen beakta kraven för museiförhållanden som tas upp i museistandarden/handboken för ansökning av statlig garanti.

Gällande lokalernas inomhusklimat ska Klassificering av inomhusklimat 2008 (RT 07-11297) följas. Utställningslokalerna i källarvåningen ska ha inomhusklimat S1, resten av personal- och kundlokalerna S2 och s.k. sekundära lokaler såsom korridorer, förråd och tekniska utrymmen S3. Antalet personer dimensionerar ventilationen. Om antalet personer inte kan fastställas tillämpas dimensionering enligt kvadratmeter. Klassificeringen av inomhusklimatet för värmeförhållanden är S2. Lokalerna uppvärms med vattenburet värmeelements nätverk. Luftridåer installeras i anslutning till vindfångarna och stora servicedörrar.

Fjärrvärmesystemet förnyas och dimensioneras enligt uppdaterad maximal effekt. VVS-planeraren ska kalkylera byggnadens värmeförluster enligt de uppdaterade konstruktionerna.

Byggnaden ansluts till fjärrkylnätet.

Ventilationssystemen planeras, installeras och tas i bruk enligt renlighetsklass P1.

De nya TATE-systemen kopplas till stadens nuvarande fastighetskontrollrum och systemet ska vara helt kompatibelt med stadens nuvarande centralkontrollrum.

Vid planeringen och genomförandet av byggnadsautomationen ska stadens planeringsanvisningar beaktas.

Planeringsarbetet görs genom modellering (Nivå 3, BIM, IFC lagring). Vid modelleringen följer man instruktionerna Yleiset tietomallivaatimukset 2012 (ung. Allmänna datamodellkrav 2012) och för planeringsuppgifternas del RT-korten som gäller för de olika planeringsbranscherna.

VVSA-tekniska krav beskrivs närmare i bilaga 4, VVSA-planeringsanvisning (på finska).

5.4 Eltekniska krav

Se bilaga 5 (på finska).

I planeringen och byggandet ska iakttas lågspänningsinstallationer enligt standard SFS 6000 och elsäkerheten enligt bestämmelser och myndighetsbestämmelser. Dessutom ska man i planeringen beakta kraven för museiförhållanden som tas upp i museistandarden/handboken för ansökning av statlig garanti samt Finanssiala ry:s anvisningar för inbrottslarm, kameraövervakning och brandlarm.

Fastigheten förses med ett videoövervakningssystem med vilket man övervakar uteplatser vad gäller eventuell skadegörelse och inomhusområden övervakas vid behov för att förbättra arbets säkerheten och övervakningen, dock med beaktande av vad som kan och får filmas inomhus. Utställningsområdena ska täckas med kameraövervakning så bra att det inte uppstår döda vinklar.

Fastighetens konstruktioner och säkerhetsnivå ska uppfylla kriterierna som uppställts på museet. Finanssiala ry:s säkerhetsanvisningar måste iakttas.

I planeringen och installeringen av eltekniken i utställningslokaler tas hänsyn till att tekniken inte syns, all möjlig teknik göms undan. Utställningslokalerna ska ha färdigheter för modern utställningsteknik och vara modifierbara för olika utställningar. I utställningslokalerna planeras och installeras en ekologisk belysning som uppfyller behoven hos och säkerheten kring konstverken.

Ett solenergisystem installeras i fastigheten. Systemets dimensionering och beslutet om dess installation avgörs på basis av energikalkyler. Vid placeringen av solpaneler i byggnaden ska man beakta de kommunvisa tillståndsfrågorna samt lagstiftningen och bestämmelserna som styr byggandet av solenergisystem.

På fastighetens parkeringsområde ska finnas egna elbilsladdningsstationer för stadens tjänstebilar. Dessutom kräver den nya lagen om elfordon att en fastighet med 11–50 parkeringsplatser

ska ha en laddningspunkt för normalladdning av personbilar och dessutom beredskap för laddningspunkter på $\geq 50\%$ av parkeringsplatserna.

I bilaga 5 Beskrivning av el- och teletekniska system (på finska) finns närmare beskrivningar av de el- och teletekniska system som installeras i fastigheten.

Planeringsarbetet görs genom modellering (Nivå 3, BIM, IFC lagring). Vid modelleringen följer man instruktionerna Yleiset tietomallivaatimukset 2012 (ung. Allmänna datamodellkrav 2012) och för planeringsuppgifternas del RT-korten som gäller för de olika planeringsbranscherna.

5.5 Brandsäkerhetskrav

I planeringen av ändringen iakttas miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet 848/2017, miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet 927/2020 och anvisningarna i motiveringspromemoriorna 28.11.2017 och 23.11.2020.

Byggnadens brandklass är enligt de nuvarande bestämmelserna P1 och byggnadens användningsändamål är samlingsrum. Utrymnings säkerheten har beaktats i placeringen av trapphus och dörrar så att utrymningsfilernas bredd och utrymningssträckornas längd uppfyller de nuvarande bestämmelserna också efter att ändringarna genomförts.

Byggnaden är utrustad med en brandlarmanordning som kopplats till nödcentralen. Denna anordning utvidgas även till ändrings-/tillbyggnadsområdet. Det finns ingen automatisk släckningsanordning i byggnaden. Byggnaden utrustas med vanlig utrustning för första släckningsinsats. Byggnadens rökventilation med fönster som kan söndras stöder sig enligt byggnadstidpunktens normer endast på brandkårens verksamhet. I samband med projektet ska man förbereda sig för att installera rökventilation med fjärrkontrollerad utlösare (maskinell med tyngdkraft) i byggnaden.

I byggnaden tillämpas brandsektionering enligt användningsändamål och enligt yta. Den största tillåtna brandsektionsytan är 2 400 m². Dessutom avgränsas tekniska utrymmen, utgångar och förrådsutrymmen från utställningslokalerna med hjälp av brandsektionering. Brandsektioneringsklassen fastställs enligt brandbelastningsgrupp och är i huvudsak EI60.

Genomföringarna för hustekniken i de brandsektionerade konstruktionerna genomförs som brandtätningar utan att försämra konstruktionens brandsektionering. Brandtätningarna genomförs med CE-godkända byggprodukter. En brandtättningsplan uppgörs som visar sättet att genomföra brandtätningarna och deras läge. I den grundläggande renoveringen av den gamla byggnaden kartläggs och renoveras dessutom befintliga genomföringar i de brandsektionerade konstruktionerna.

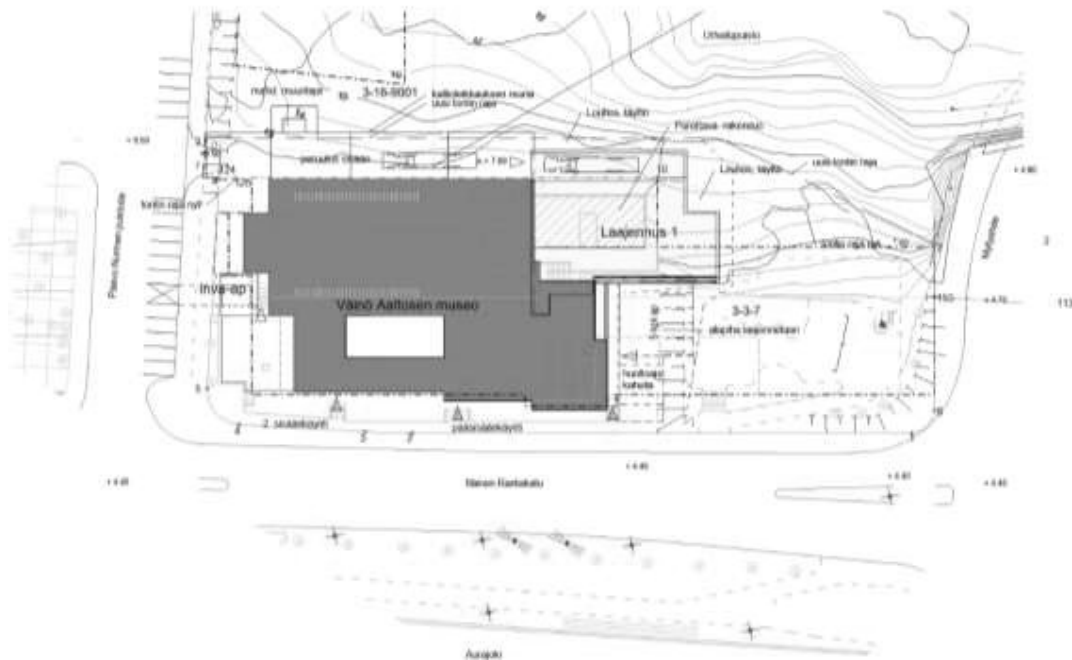
Se även bilaga 8 (säkerhetsplan, på finska).

5.6 Utkast till planer

Se bilaga 7 (utkast till planer, på finska)

Arkitektbyrån Ark'Aboa Oy har utarbetat utkast till planer för museets nya rumsarrangemang. Planerna fogas till projektplanen. Se ritningsbilagor. Nedan ges en kort beskrivning av planerna.

Situationsplan:



Tillbyggnaden har markerats med gult. Vid Paavo Nurmi allé byggs en ny körförbindelse till tillbyggnaden bakom museet, som kommer att inhysa en varm eller halvvarm lastningshall. Lastbilar backar längs en svagt sluttande takbelagd väg in i hallen där lastningen sker med hjälp av lyftanordningar till museets olika utställningsplan. På baksidan av tillbyggnaden som gränsar mot parken görs jordfyllnad så att terrängen sänker sig naturligt invid byggnadens gavel. Vägen byggs så bred att vattnet som rinner ner från parken kan avledas till dagvattenavloppet redan innan det når körvägen. Den nuvarande servicegården som sänker sig ner från Östra strandgatan utvidgas samtidigt i viss mån för nya bilplatser.

Källarvåningen:



De nya utställningslokalerna med hög förhållandeklassificering har markerats med gult. För tillfället används lokalerna som förråd. De nuvarande lätta mellanväggarna rivs för att ändringen ska kunna genomföras. Den raka trappan mellan källarvåningen och första våningen, som länge har varit gömd under golvet, tas fram och återställs för användning.

Förrådsutrymmena på den undre källarnivån byggs ut och indelas bättre. Köket i anslutning till kaféet i första våningen flyttas ner till källaren i nedre delen av den befintliga kökshissen. Större personalrum byggs i källare till såväl museets egen som den övriga personalen som jobbar i byggnaden. Dessutom placeras en ny städcentral i källaren.

Första våningen:



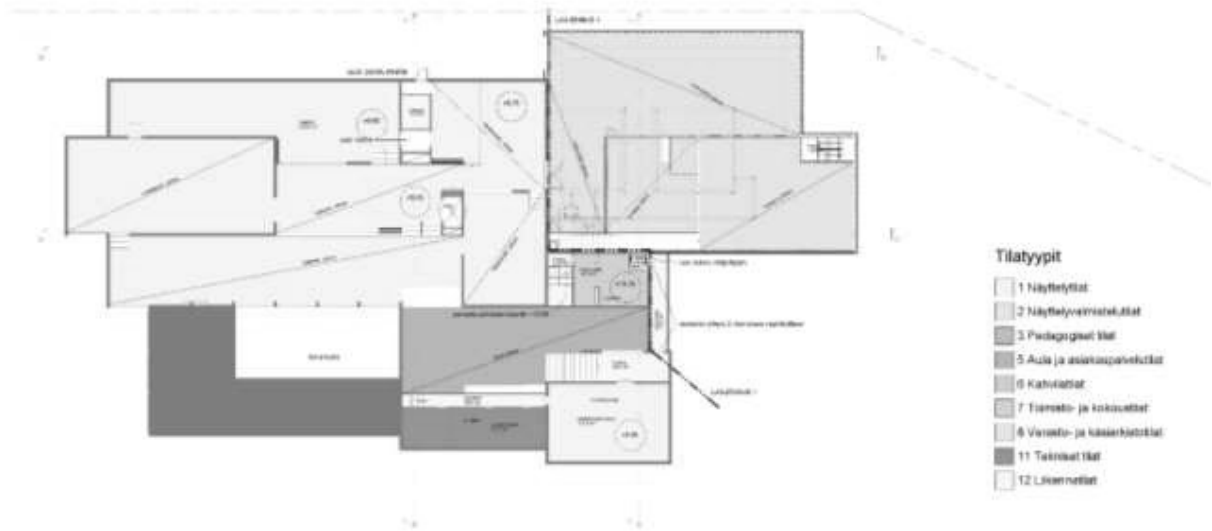
I planritningen för första våningen visas lastningshallen i tillbyggnaden som ska byggas. Hallens golv ligger på samma nivå som den lägsta egentliga utställningsplanen. I tillbyggnaden planeras också verkstads- och förrådsutrymmen. Med hjälp av en stor lyftanordning som placeras i lastningsutrymmet kan varor flyttas direkt till två olika utställningsplaner, samt ner till verkstadsutrymmet och genom den nya förbindelsekorridoren i glas till museets entréhall. På den övre utställningsplanen placeras dessutom en separat ny lyftanordning för att man ska kunna ta sig fram. Anordningen placeras delvis där det befintliga förrådet finns. I tillbyggnaden byggs en ny utrymningsväg från trapphuset ner till servicegården. Utrymningsvägen byggs på den nuvarande utetrappans plats, eller genom att delvis utnyttja den.

Kontorslokalerna på åns sida rivs och på deras plats placeras en museibutik med butik och biljettförsäljning. Ingångarna till byggnaden finns på båda sidorna av museibutiken. En av ingångarna ska vara tillgänglig. Biljettförsäljningen och toaletterna i entréhallen rivs och ersätts med nya garderober och förvaringsutrymmen samt toaletter.

Publikverkstaden i anslutning till utställningslokalerna rivs och utställningslokalen blir större i motsvarande utsträckning. Verkstaden flyttas till det nuvarande bibliotekets plats i närheten av museibutiken. Verkstadens förråd placeras direkt under den så att det finns en egen trappa mellan utrymmena.

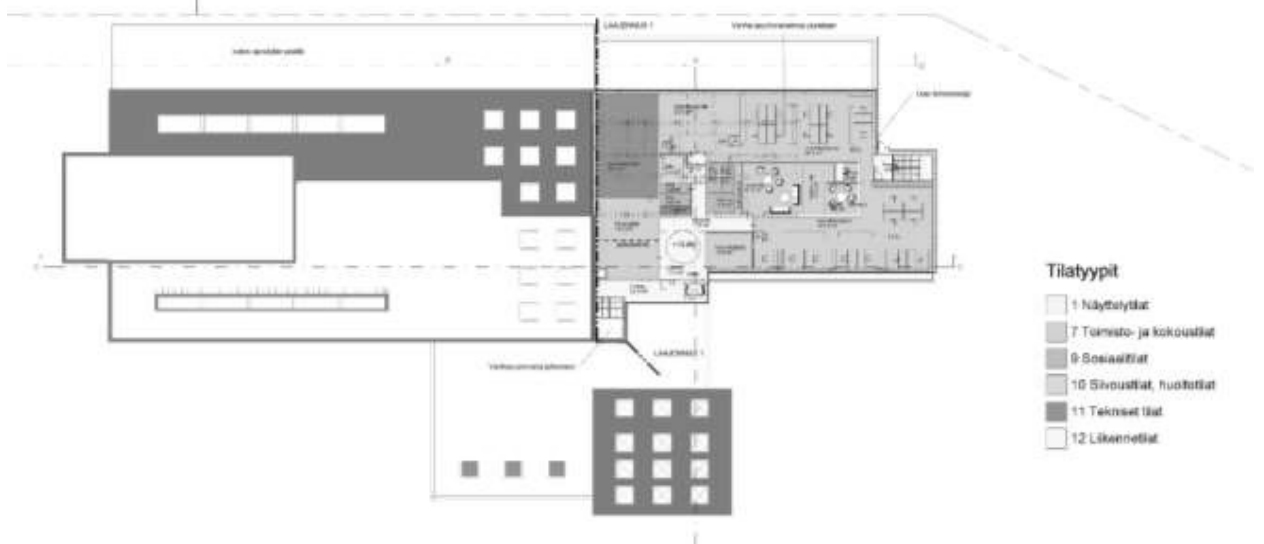
För att underlätta gallerilokalernas utställningsspecifika indelning och modifierbarhet installeras användningsfärdiga skjutväggar eller vikbara väggar inklusive skenor i öppningarna mellan lokalerna. På så sätt åtgärdas det aktuella behovet av indelande element som byggs på plats.

Andra våningen:



I bilden på andra våningen syns i huvudsak de övriga delarna av de höga utställningslokalerna och tillbyggnaden. Med hjälp av en ny hiss och förbindelsekorridoren i glas möjliggörs en tillgänglig passage till WamX-gallerin. Ett mötesrum byggs på det nuvarande pausrummets ställe. Maskinrummet för ventilation som är beläget på åns sida byggs ut mot det intilliggande förrådsutrymmet.

Tredje våningen:

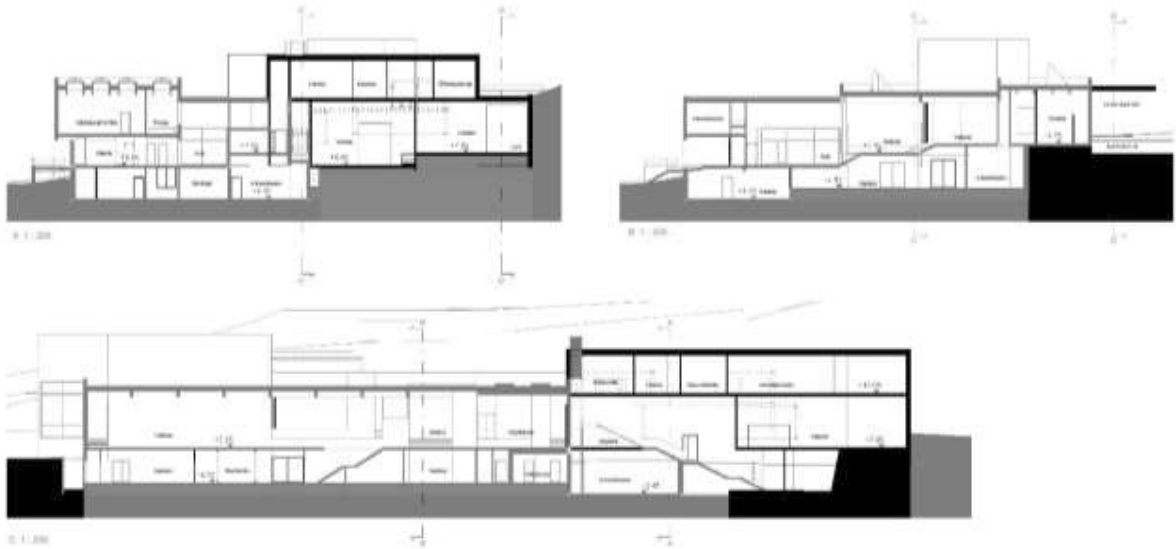


I den översta våningen i tillbyggnaden placeras personalens arbetsrum, mötesrum och pausrum. Kontorslokalen har indelats i 2–3 gemensamma arbetsrum för flera personer, lokalen

öppnar sig mot ån och parken. Pausrummet och mötes- och biutrymna är belägna mellan arbetsrummen. I denna våning byggs dessutom ett nytt maskinrum för ventilation.

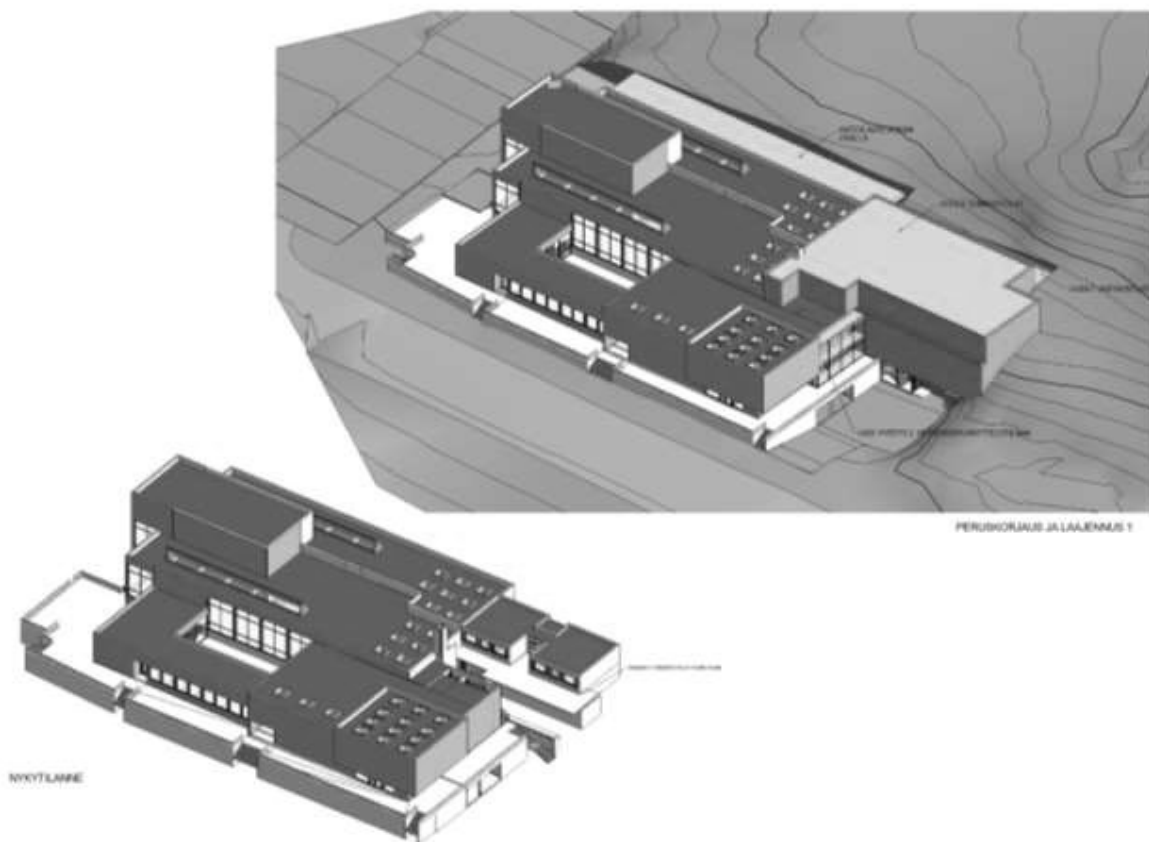
Gångförbindelsen till tredje våningen byggs genom att förlänga det nuvarande trapphuset upp mot yttertaket och med hjälp av en ny hiss som också betjänar resten av våningarna.

Sektioner:



Sektionsritningarna visar byggnadens olika nivåer och höjdskillnader. Konstruktionerna som ska rivas har märkts ut med en röd streckad linje. Tillbyggnaden visas med svart färg.

Illustration:



Illustrationen visar nuläget, tillbyggnaden som markerats med gult och taket på den nya körbanan.

Museibyggnadens gallerilokaler och andra funktioner ligger på anmärkningsvärt många olika nivåer, vilket innebär att byggnaden inte är tillgänglig. Dessutom har det varit svårt att flytta tunga konstverk från ett plan till ett annat. Ett av målen med det nya renoverings- och tillbyggnadsprojektet är att åtgärda dessa problem i hela huset. Detta innebär placering av nya person- och varulifter och en ny hiss mellan planen. Också de nuvarande varuhissarna kräver en stor renovering.

I byggnaden görs också flera byggnadstekniska reparationsåtgärder. Se konditionsbedömningsrapporten där problemställena kartlagts och förslag till kommande reparationer lagts fram. Till exempel har huset utsatts för fukttekniska problem och vattenläckage från marken, yttertak och genom takfönster och glasväggar som är i dåligt skick.

6 BYGGPLATS

Wäinö Aaltonens museum ligger på tomt 7 i kvarter 3 i Åbos III:e stadsdel (853-3-3-7) på adressen Östra Strandgatan 38. Tomtens areal är 5 356 m².

För museets tomt gäller en 24.3.1965 fastställd detaljplan. I detaljplanen är tomten ett kvartersområde för museer och därmed jämförbara byggnader (YM). Den största totala våningsyta som tillåts är 5 000 m² (utnyttjad våningsyta 3 652 m²) och högsta höjdläge för byggnadens yttertak +21.46. Gatornas kanter har beteckningen Kvartersdel som reserveras för allmän gångtrafik och bredden på trottoaren är minst 1,5 m. Byggnadsytan har anvisats på tomten så att det är möjligt att bygga ut byggnaden mot Ekoluoto. På sydvästra delen av tomten finns en tomtedel som ska planteras.



Utdrag ur kartan över uppdaterade detaljplaner.

Ordnandet av museets konsttransporter med lastningsutrymme förutsätter att tomten byggs ut mot parken och även på tomt 9001 i kvarter 16. Denna lösning kräver en ändring av detaljplanen. I stadens planläggningsprogram tas detaljplanen för WAM upp bland planerna som ska fastställas 2023. Förhandsutredningen av detaljplanen har godkänts i stadsmiljönämnden 8.3.2022 § 6.

Söder om museet gäller detaljplanen för Idrottsparken som fastställts 2.12.1996. Parken bredvid museitomtens har beteckningen område för idrotts- och rekreationstjänster. I området får byggas anläggningar och serviceutrymmen som betjänar områdets användningsändamål. Planbeteckningen underjordiskt utrymme för samhällsteknisk försörjning sträcker sig till museitomtens kant. I underjordiska utrymmen får också bilförvaringsutrymmen byggas för att möta idrottsparkens och de närliggande kvarterens behov. De underjordiska utrymmena kan i tillämpliga delar användas som idrotts- och klubblokaler. För idrotts- och klubblokaler ska det reserveras minst 1 bilplats per 100 m² utrymme som anvisats för användningsändamålet. På marknivån tillåts tekniska anläggningar som betjänar de underjordiska utrymmena.

I kvarter 16 vid Paavo Nurmis allé gäller en detaljplan för allmän byggnad som trädde i kraft 21.3.1934. Planen är föråldrad enligt 60 § i markanvändnings- och bygglagen. Användningen av tomt 16-9001 undersöks i samband med planändringen.

I närheten av Wäinö Aaltonens museum pågår två planändringar: Kulturflotten 7/2019 och Nya konserthuset 10/2020. Avsikten är att bygga en transformator som betjänar konserthuset

i anslutning till WAM:s serviceväg. Dessutom ligger Oy Turku Energia – Åbo Energi Ab:s transformator på tomten.

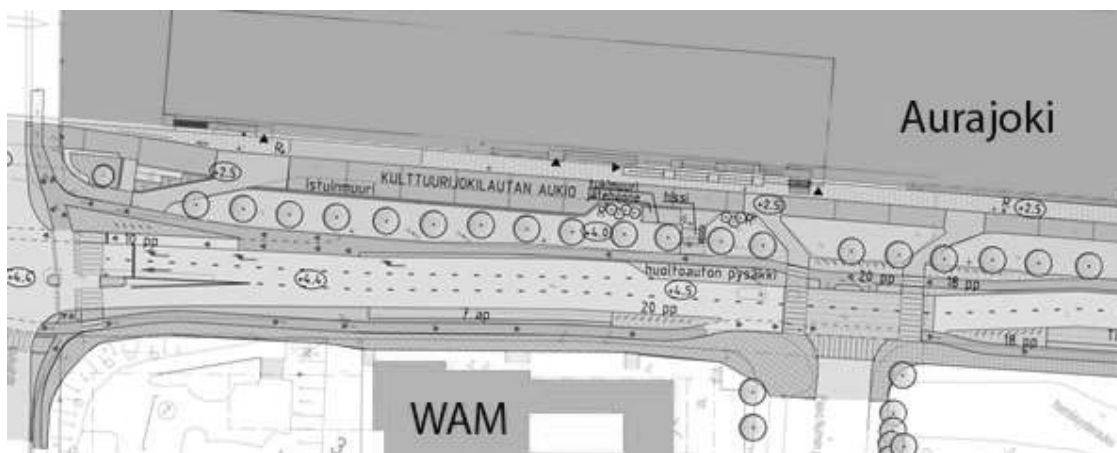
Museibyggnaden har terrasserats i slutningen. Terrängen höjer sig från Östra strandgatans nivå +4.4 till Idrottsparkens sluttnings nivå som är cirka +12 m.

Bakom museet i idrottsparkens sluttning finns ett värdefullt naturobjekt, Kvarnbrinkens äng, som sträcker sig till museitomten bakom Ekoluoto.

Åbo stad äger tomten och byggnaderna på den.

Tomten kan lätt nås med alla trafikformer. Avståndet till Salutorget är cirka 1 kilometer.

Längs Östra Strandgatan på planområdets norra sida trafikerar 12 500 fordon/dygn, hastighetsbegränsningen är 30 km/h. Östra Strandgatan är en viktig central gång- och cykelväg som används av 8 000 fotgängare och cyklar om dygnet. Stadsmiljönämnden har 17.12.2019 § 502 fattat ett beslut om enkelriktade cykelvägar längs Östra Strandgatan. Enligt detta beslut flyttas cykelvägen från strandbanken till körbanans nivå. Enkelriktade cykelvägar byggs på båda sidorna av körbanan. Enligt en utredningsplan daterad 26.2.2026 byggs en trottoar, en cykelväg, bilplatser och cykelplatser framför museet. Kollektivtrafiklinjerna 55 och 56 kör längs Östra Strandgatan. Rutten längs Paavo Nurmis allé – Samppalinnagatan – Jungfrustigen, som trafikerar av cirka 3 100 fordon/dygn, förenar åstranden med östra centrum. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h. Väster om Wäinö Aaltonens museum finns Kvarnbrinken som leder till Kvarnbron över Aura å. I Kvarnbrinken är hastighetsbegränsningen 40 km/h.



Utdrag ur utredningsplanen för Östra Strandgatan.

Museets huvudingång finns vid Östra Strandgatan. För tillfället kör konsttransporterna och servicetrafiken in från Östra Strandgatan. Konstverk har tagits in genom huvuddörren och källaren, något som orsakar problem för transporten av stora och tunga föremål: alltför snäva ramper och låga ställen längs gångvägen. Den nya servicevägen anvisas i utrymmet som sprängs bakom museet vid Paavo Nurmis allé. På andra sidan av gatan ordnas en passage till ämbetshuset och sannolikt också konserthusets serviceförbindelse. På grund av serviceförbindelsen avlägsnas bilplatser från Paavo Nurmis allé. Vid Kvarnbrinken kan en förbindelse inte byggas utan att äventyra trafiksäkerheten. Kvarnbrinken är livligt trafikerad och har en cykelväg längs en nedförsbacke.

7 ALLMÄNNA PLANERINGSGRUNDER

Åbo stad har i sin strategi ställt upp som mål att staden genom klimat- och miljöpolitiska åtgärder rör sig mot en kolneutral stadsregion 2029. I åtgärdslistorna i de strategiska programmen lyfts bland annat följande fram:

- Bostadsbeståndets energieffektivitet förbättras och byggnadernas smarta egenskaper utvecklas.
- Växthusutsläppens effekter och energiförbrukningen under hela livscykeln beaktas i Åbo stads och stadskoncerns egna lokalitets-, fastighets-, infrastruktur- och fordonsinvesteringar samt då det är tillämpligt även i övriga investeringar och anskaffningar.
- Bygandet i Åbo styrs allt kraftigare mot låga utsläpp både då det gäller energi- och trafiklösningar.
- Vid sidan av motverkandet av klimatförändringen beaktas även åtgärderna för förberedelser inför klimatförändringen i all planering och byggande, med särskild fokus på dagvatten.

8 GENOMFÖRANDE AV PROJEKTET, TIDTABELLER OCH ERSÄTTANDE LOKALER

8.1 Genomförande

Projektet finansieras genom stadens eget investeringsprogram och lokalerna kommer att ägas av staden.

Rivningen finansieras med lokalitetstjänstens driftskostnader.

Entreprenadformen avgörs med hjälp av marknadsdialog.

8.2 Tidtabell

Den slutliga tidtabellen för projektet avgörs vid budgetbehandlingen.

Projektplanen godkänns på hösten 2022

Genomförandeplanering hösten 2022–2023

Bygandet inleds 2024, projektet färdigställs hösten 2026

Lokalerna tas i bruk under 2026.

Huruvida tidtabellen håller beror på godkännandet av projektplanen och tidtabellen för fastställandet av detaljplanen. För anlitande av planerare och för själva planeringen ska reserveras minst 18 månader, för byggandet ska reserveras minst 24 månader + 3 månader.

8.3 Ersättande lokaler

Museiverksamheten måste flyttas till ersättande lokaler för den tid som den grundläggande renoveringen pågår. Utställningsverksamheten avbryts under renoveringen, så ersättande utställningslokaler behövs inte. Konstsamlingen och kontorslokalerna behöver ersättande lokaler under byggtiden. Lokalitetstjänsterna och museet inleder en gemensam utredning av ersättande lokaler. Konstsamlingen kommer att flyttas till den nya samlingscentralen då den står klar.

9 RISKBEDÖMNING

Kartläggningen över projektets risker beskrivs bilaga 9 (på finska)

10 KOSTNADSMÅL OCH HYRESEFFEKTER

Det beräknade målpriset, bilaga 10 (på finska)

Projektkostnaden uppgår till **16 715 000 €** (moms 0%). Haahtela-anbudsprisindex 1.2022 105,0.

Användarna, utgifter för driftsutgifter

Nuvarande hyra: 915 228 €/år

Uppskattade hyror efter att projektet färdigställts:

I denna kalkyl beskrivs den uppskattade hyresnivån efter den grundläggande renoveringen av museet

m2	4515	
Projektkostnad	16 715 000	
Kapitalhyra	23,54	€/m2/mån
Arrende	1,50	€/m2/mån
Städning	1,20	€/m2/mån
Underhållshyra	2,00	€/m2/mån
Förvaltningsarvode	0,33	€/m2/mån
Hyra	28,57	€/m2/mån
	128 999	€/mån
	1 547 985	€/år

I underhållshyran ingår uppvärmning, bruk och underhåll av objektet samt skötsel av utomhusområden och avfallshantering.

Underhållshyrans och städningersättningens nivå har uppskattats enligt referensobjekt.

Den slutliga underhållshyran och städningersättningen som upp bärs bestäms vid ibruktagandet av objektet och grundar sig på de serviceavtal som ingås.

Förutom den interna hyran ska användaren betala kostnaderna för vatten, avloppsvatten och el.

Kostnad för lös egendom: 200 000 €

Ändringar i personalantalet och kostnadsverkningar för dessa: inga verkningar

Serviceområdet för binder sig till de föreslagna hyrorna, kostnaderna för möbelanskaffning och personalkostnaderna då det godkänner projektplanen.

11 BILAGOR

Bilaga 1	Byggnadshistorisk utredning (på finska)
Bilaga 2	Konditionsbedömningsrapport (på finska)
Bilaga 3	Undersökning av skadliga ämnen (på finska)
Bilaga 4	VVSA-planeringsanvisning (på finska)
Bilaga 5	Beskrivning av el- och teleanläggningar (på finska)
Bilaga 6	Rumsförteckning (på finska)
Bilaga 7	Utkast till planer (på finska)
Bilaga 8	Brandsäkerhetsplan (på finska)
Bilaga 9	Riskbedömning (på finska)
Bilaga 10	Kalkyl av målpriset (på finska)