

ÅBO MUSIKHUS

Projektplan



INNEHÅLL

ALLMÄNT	3
PROJEKTETS ORGANISATION	4
Ledningsgrupp (AJR)	4
Projektgrupp (APR)	4
Alliansens projektchef	4
Team och ansvarspersoner	4
Planerare	5
Användare	5
Beställare	5
Huvudgenomförare	5
BAKGRUND OCH BESLUT SOM FATTATS	6
BYGGPLATS	8
Planläggningssituation	8
Tomt	9
Områdets historia	10
Omständigheter	10
Trafik och pakering	11
Förhållande till de omgivande byggnaderna	11
GENOMFÖRANDE AV PROJEKTET	13
Genomförandeform och beslutsprocess	13
Big Room-verksamhet	13
Användarsamarbete	13
Integrationsplan	13
Tidtabell	14
MÅLEN FÖR PROJEKTET	15
Nyckelmålen för projektet och TVD-processen	15
LOKALER OCH FUNKTIONALITET	16
Tilaohjelma	16
Lokalernas funktionella krav	16
Restaurangoption och takträdgård	18
Visningsteknik och visningsmekanik	18
KOMMUNIKATION I PROJEKTET	20
RISKER OCH MÖJLIGHETER	21
Riskhantering	21
Möjligheter	21
KOSTNADER	22
Målkostnad	23
Kostnadskalkyler och kostnadsutveckling	23
Driftskostnader	24
Intern hyra	25
Konstanskaffning	26
Värde för pengar-rapportering	26
HÄRNÄST	27
BILAGOR TILL PROJEKTPLANEN:	28

ALLMÄNT

Detta dokument innehåller en projektplan för Åbo musikhus (tidigare Åbo nya konserthus). Målet med alliansens utvecklingsfas är att utarbeta en projektplan för Åbo musikhus, tekniska planer, en kostnadsberäkning, tidtabeller för olika faser, en analys av risker och möjligheter och skapa en uppsättning av mätare för projektet.

Utvecklingsfasen delas in i två faser: projektplaneringsfas och genomförandefas. Detta dokument med bilagor är en utskrift av projektplaneringsfasen.

Åbo musikhus är ett mångsidigt, högklassigt och upplevelserikt musikhus i hjärtat av staden och det är ett hem för Åbo filharmoniska orkester. Musikhuset erbjuder akustiska förhållanden i världsklass för framförandet av orkestermusiken samt en modern verksamhetsmiljö då det gäller att ordna mångsidiga evenemang och nå olika publikgrupper. Musikhuset är en öppen och aktiv plats för alla stadsbor samt för inhemska och utländska besökare. Musikhuset uppfyller kraven på högklassig musikverksamhet i fråga om publik- och bakgrundsutrymmen nu och i framtiden.

Alliansparterna är:

Åbo stad
Hartela Länsi-Suomi Oy
PES-Arkkitehdit Oy (underkonsult Laidun-design Oy)
WSP Finland Oy

PROJEKTETS ORGANISATION

Ledningsgrupp (AJR)

Ledningsgruppens medlemmar:

Kimmo Suonpää, Åbo stad (ordf.)
 Timo Hintsanen, Åbo stad
 Leevi Luoto, Åbo stad
 Hanna Kolehmainen, Hartela Länsi-Suomi Oy
 Jarkko Salminen, PES-Arkkitehdit Oy
 Harri Väänänen, WSP Finland Oy

Projektgrupp (APR)

Ordförande för alliansens projektgrupp är projektchefen för alliansen Juha Kartastenpää och första vice ordförande är Marko Kivistö.

Projektgruppens medlemmar:

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 Pahnala, WSP Finland Oy
 Nikke Isomöttönen, Åbo filharmoniska orkester, Åbo stad
 Reino Pöyhönen, Åbo stad
 Anne Antola, Åbo stad
 Paula Aantaa, Åbo stad

Projektchef för alliansen

Projektchef för alliansen som utsetts av ledningsgruppen för alliansen är Juha Kartastenpää.

Ställföreträdare för projektchefen är:

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

Team och ansvarspersoner

I den inledande fasen har man tillsatt team för olika delområden för att styra alliansens uppgifter. Projektgruppen för alliansen har fastställt uppgifterna och ansvarsområdena för teamen samt medlemmarna i teamen.

Team med ansvarspersoner:

Kvartetten Harmonia, Juha Kartastenpää (beredning av möten för alliansens projektgrupp)
 Användarteamet, Marko Kivistö
 Planeringsteamet, Tuomas Silvennoinen
 Kostnadsteamet, Sami Nurmi
 Kommunikationsteamet, Johanna Häyrinen
 Akustikteamet, Marko Kivistö
 Integrationsteamet, Veli-Pekka Toivonen
 Teamet som förbereder byggandet, Veli-Pekka Toivonen

Planerare

Huvudplanerare Tuomas Silvennoinen, PES-Arkkitehdit Oy
 Arkitektplanering: PES-Arkkitehdit Oy, Tuomas Silvennoinen, Martin Lukasczyk, Satu Mat-
 tila
 Arkitektplanering, underkonsult: Laidun-design Oy, Marko Kivistö
 Akustikplanering: Akukon / Kahle, Eckhard Kahle, Henrik Möller
 Visningsteknik och -mekanik: Akukon, Tapio Ilomäki, Toni Silvola
 Byggnadsplanering: A-Insinöörit Oy, Pekka Narinen
 VVS-planering: Rejlers Oy, Jukka Nurmi, Sauli Elers
 Elplanering: Rejlers Oy, Jukka Nurmi, Suvi Lapinvuo
 Byggnadsautomation: Granlund, Jyrki Vilmunen
 Planering av sprinklersystemet: Granlund, Risto Ihalainen
 Geoplanering: Maanpää GEO Oy, Juho Laulajainen
 Brandskyddsplanering: Markku Kauriala Oy, Marianna Kauriala
 BIM-samordnare: Sweco rakennustekniikka, Antti Hämäläinen
 Livscykelexpert: Green Building Partners Oy/ Raksystems group, Sanna Pasanen
 Grönområdesplanering: WSP-Finland Oy: Hiroko Kiviranta
 Trafikplanering: WSP Finland Oy: Jouni Ikäheimo
 Fuktsäkerhetskoordinator: Emma Parkkinen, Riina Härkönen A-insinöörit Oy
 Säkerhetskoordinator: Juha Vihiniemi, A-insinöörit Oy

Användare

Åbo filharmoniska orkester Intendent Nikke Isomöttönen, biträdande intendent Niina He-
 lander

Beställare

Åbo stad: Reino Pöyhönen, Anne Antola
 Övervakare:
 Urpo Isaksson, byggnadsarbeten
 Juha Manner, El
 Jarmo Mikkola, Rakennuttajatoimisto HTJ, VVS
 Marcus Karlsson, Automation
 Som experter åt beställaren fungerar också:
 Tapio Lokki, Akustisk expert
 Janne Auvinen, Expert på visningsteknik och logistik

Huvudgenomförare

Hartela Länsi Suomi Oy

Verkställande direktör: Hanna Kolehmainen
 Projektchef: Juha Kartastenpää
 Arbetschef: Veli-Pekka Toivonen
 Projektingenjör: Sami Nurmi

BAKGRUND OCH BESLUT SOM FATTATS

Det nuvarande konserthuset på Aningaisgatan som färdigställdes 1952 har nått slutet av sin tekniska livslängd och med tanke på funktioner betjänar lokalerna inte till alla delar användarnas behov längre. Konserthusets huvudanvändare är Åbo filharmoniska orkester. En lokalbehovsutredning för renovering och utvidgning av byggnaden utarbetades 2018 och kompletterades senare med ett alternativ för nybyggnad. Stadsstyrelsen beslutade 27.5.2019 § 228 att godkänna lokalbehovsutredningarna av en grundläggande renovering av konserthuset och en nybyggnad. Dessutom beslutade stadsstyrelsen att man övergår till projektplaneringsfasen för konserthuset enligt modellen för nybyggnadsalternativet.

Efter stadsstyrelsens beslut har en platsutredning genomförts, där musikhusets läge undersöktes enligt följande kriterier:

- effekter på stadsutveckling
- tillgänglighet
- möjligheter och begränsningar som den tomt som anvisas erbjuder
- kostnadsskillnader på grund av olika platsalternativ
- genomförbarhetsegenskaper

På basis av preliminära jämförande utredningar beslutade man att utesluta de objekt av huvudalternativen som minst uppfyllde lokaliseringskriterierna. Sådana uteslutna alternativ var Slottssudden, Saluhallens kvarter, Kuppis koloniträdgård, Artukais och Martinsbrons triangel. De mest intressanta platsalternativ som jämförelsen gjordes emellan var Bangården, "Spindeltomten" på östra stranden av Aura å och Självständighetsplan.

Stadsstyrelsen beslutade 6.4.2020 § 14 att välja Självständighetsplan som plats för musikhuset bland annat av följande skäl:

- Självständighetsplan är glesare än Spindeltomten och byggandet är lättare att anpassa till den, trots byggplatsens relativt långa och smala form.
- Ur stadsbildmässig och funktionell synvinkel kan nybyggnaden formas till ett intressant par för stadsteatern.
- Platsen möjliggör en funktionell integration och synergi mellan konserthuset och stadsteatern. Interna anslutningar till allmänheten och underhållet mellan byggnaderna är enkla att genomföra.
- Trafikaspekter

Samtidigt beslutade stadsstyrelsen att en detaljplaneändring gällande objektet inleds omedelbart, att man vid upphandlingen använder alliansmodellen och att upphandlingskriterierna, upphandlingsprocessen och beställarens mål och budget bereds separat för godkännande i stadsstyrelsen.

Stadsstyrelsen godkände 8.6.2020 § 249 beställarmålen gällande nybyggnadsprojektet för Musikhuset samt budgeten för allians- och beredningsfasen.

Stadsmiljönämnden godkände målen med detaljplaneändringen för det nya konserthuset och antecknade programmet för deltagande och bedömning för kännedom 16.6.2020 § 231.

Stadsdirektören beslutade 25.9.2020 § 229 avbryta och inleda upphandlingen av nybyggnadsprojektet på nytt för precisering av lämplighetskraven.

Stadsdirektören beslutade 11.11.2020 § 271 om precisering av budgeten i beredningsfasen så att budgeten i beredningsfasen höjdes med 165.000 euro. Höjningen påverkade inte projektets totala kostnader och målpriset höjdes inte.

Stadsmiljönämnden beslutade 17.11.2020 § 397 om valet av anbudsgivare gällande nybyggnadsprojektet för Åbo konserthus (5 av de sju anbudsgivarna valdes) och beslutsfattandet i anslutning

till upphandlingsprocessen (sektordirektören berättigades att fatta beslut om valet av tre bästa anbudsgivare som går vidare till andra anbudsfasen.

Stadsmiljönämnden remitterade 24.11.2020 § 416 planutkastet för ny beredning. Stadsstyrelsen däremot hävde 17.12.2020 § 576 nämndens beslut och godkände planutkastet.

Stadsdirektören beslutade 23.12.2020 § 323 om valet av anbudsgivarna gällande nybyggnadsprojektet och ändringen av upphandlingstidtabellen.

Förslaget till detaljplaneändring godkändes i stadsmiljönämnden 1.3.2022 § 86 och i stadsstyrelsen 7.3.2022 § 103 och vidare i stadsfullmäktige 14.3.2022 § 45. Om planförslaget har fyra besvär lämnats in till Åbo förvaltningsdomstol. Förvaltningsdomstolen har beräknat att beslutet gällande detaljplaneändringen "Nya konserthuset" ska ges i november 2022.

BYGGPLATS

Planläggningsituationen

I den gällande **generalplanen 2020** med rättsverkningar har området beteckningen område för offentlig service och förvaltning (PY) som i huvudsak reserveras för offentlig service, förvaltning, boende, rekreation samt för nödvändig samhällsteknisk försörjning och trafik. Området ingår också i ett kulturhistoriskt, stadsbildsmässigt, landskapsmässigt eller naturmässigt värdefullt område där ändringar ska göras så att områdets särdrag inte förstörs.

Enligt den under beredning varande **generalplanen 2029**, daterad 24.11.2021, ändrad 20.12.2021 (Ssn § 582), ändrad 1.8.2022 (utlåtanden och anmärkningar) har planeringsområdet betecknats som ett område för centrumfunktioner (C). De huvudsakliga funktionerna i området är centrumaktigt boende, offentliga och privata tjänster, förvaltning och arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för centrum och inte orsakar olägenheter för miljön.

I generalplanen hör området till det värdefulla landskapsområdet. Byggandet vid Aura å ska anpassas till områdets landskapsmässiga och kulturhistoriska värden. Områdets landskapsmässiga särdrag och konstruktioner, såsom strandbryggorna och trädraderna, ska bevaras.

Enligt generalplanen har ämbetshuset och teatern betecknats som värdefulla byggnader som är skyddade i detaljplanen. På kartan syns också de arkitektoniskt, kulturhistoriskt och/eller stads- eller bybildsmässigt värdefulla objekt för byggd miljö, vars särdrag ska bevaras.

I den gällande **detaljplanen** består byggplatsen för musikhuset i huvudsak av en stadsbildmässigt värdefull park (Självständighetsplan). Den del som vetter mot ämbetshuset och teaterväggen har betecknats som Öppen plats/Torg. Både ämbetshuset och den gamla delen av teaterhuset har skyddats i detaljplanen med sr-beteckningen arkitektoniskt och stadsbildmässigt värdefull byggnad vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. Kvartersområde för bilplatser, LPA-1 är avsedd för parkering i kvarter 25 och allmän parkering. I kvartersområdet är det tillåtet att bygga underjordiska parkeringsplatser under Självständighetsplans gaturum.

Detaljplaneändringen för musikhuset är anhängig och förslaget har godkänts i stadsfullmäktige 14.3.2022, men har inte vunnit laga kraft på grund av detaljplanebesvär.

I förslaget till detaljplaneändring för Nya konserthuset, daterat 24.11.2021, ändrat 2.2.2022 (utlåtanden och anmärkningar), anvisas musikhuset som kvartersområde för kulturbyggnader YY-2. Kvartersområdet för musikhuset (YY-2) omfattar 5014 v-m² och bygggrätten med exploaterings-talet e = 3,0 är 15 043 v-m².

I kvartersområdet YY-2 ska nybyggnaden komplettera de skyddsmärkta byggnaderna i kvarteret på ett värdefullt sätt. Arkitekturen och byggandet ska vara av hög kvalitet. Byggnadens gatuplan på åsidan ska öppna sig visuellt mot det offentliga stadsrummet. Ventilationsmaskinrum och ventilationsanordningar ska harmoniera med fasadernas och yttertaketets allmänna arkitektur och framtoning och de ska integreras i byggnadsmassan. Anordningarna får inte överskrida byggnadens högsta höjd för yttertaket. Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara koppar eller något annat material som passar ihop med de andra byggnaderna i samma kvarter. På taket till byggnaden ska finnas ett offentligt rum.

Högsta höjdläge för byggnadens yttertak vid ån är högst +21,3 meter på minst 1 meters avstånd från tomtgränsen och högst +37,0 meter på andra ställen. De delar som skjuter ut från byggnadens huvudmassa ska särskiljas från varandra. Det från fasaden indragna räcket får överskrida denna höjd.

Från tomtområdet som fastställts som kvarterstorg ska ordnas en allmän gångförbindelse till Kulturgränden. I området ska ett gångservitut tillåtas för en utrymningsväg från teatern.

I kvartersområdet är det tillåtet att placera bilplatser i LPA-1-kvartersområdet och en gångförbindelse genom ma-1-området till LPA-1-kvartersområdet.

På byggnadens yttertak eller på kvarterstorget ska anläggas en minst 380 m² stor takträdgård med ett växtunderlag på över 30 cm och en minst 830 m² stor takträdgård med ett växtunderlag på över 10 cm. Därtill ska 7 lövträd planteras i kvartersområdet.

I området ska minst 20 tillgängliga och väderskyddade cykelplatser byggas. Femtio procent av platserna ska ha ställ som möjliggör användning av ramlås.

På den sida av byggnaden som vetter mot Östra Strandgatan ska ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar, fönster och andra konstruktioner vara minst 33 dBA.

Kulturplatsen intill stadsteatern anknyter gränslöst till det allmänna området. Konstruktioner, planteringar och ytor ska utföras högklassigt med beaktande av områdets stadsbildsmässiga värde. Parkeringen i området är inte tillåtet bortsett från högst två le-bilplatser.

Vid teaterväggen har ett område reserverats för avlopp.

I planen ges också följande allmänna bestämmelser:

I planområdet ska graden av förorening i marken och behovet av sanering bedömas innan byggandet inleds.

I väggen på gränsen mellan kvartersområdena får öppningar göras förutsatt att person- och brandsäkerhet säkerställs genom godtagbara arrangemang.

De lokaler och förbindelsegångar som byggs under gatuområdena ska bära tyngden av räddningsfordon och punktbelastningen av lyftfordons stödfötter.

Vid anläggandet av ett grönt tak ska man i första hand använda lokala eller åtminstone inhemska vildvuxna ängsarter.

Tomt

Tomten får beteckningen 853-3-25-5 då planen träder i kraft. Tomtens storlek är 5014 v-m².

Byggplatsen ligger vid Självständighetsplan på östra stranden av Aura å mellan Åbo stadsteater och Wäinö Aaltonens museum framför Statens ämbetsverk.

Byggplatsen består i huvudsak av en park. På den sida som vetter mot ämbetshuset ligger ett gatuområde och invid teatern ligger en öppen plats och trappkonstruktion till vilken hör en transformator och ingång till parkeringshallen under gatan. I parken finns 6 skogsalmar och 13 lönnar, 1 vårtbjörk och idegransbuskar.

Ämbetshusets avlopp har anslutits till avloppet under golvet till teaterhusets garage och detta avlopp har i sin tur anslutits till blandvattenavloppen på Östra Strandgatan. Även dagvattenavloppet på Kulturgränden har anslutits till dagvattenavloppet som går parallellt med spillvattenavloppet och därifrån direkt till Aura å. Det är meningen att dessa avlopp ska lämnas på sin plats under musikhuset.

På Självständighetsplan finns Åbo Energis fjärrvärmeledning som ska flyttas bort. Även transformatorn som ligger på byggplatsen ska flyttas med kablar.

I parken vid Självständighetsplan finns tre offentliga minnesmärken, fontänskulpturen Fackla (1975, Terho Sakki och Erkki Melaja), miljökonstverket Carro Celeste (1994, Mariella Bettineschi) och minnesmärket över infanterigeneralen Adolf Ehrnrooth (2005, Herman Joutsen).

Områdets historia

Planeringsområdet har varit en hamn sedan 1600-talet. Utifrån kartanalysen har det funnits upplagsmagasin (1743) mellan åstranden och den nuvarande parken. Markerna på den övre sluttningen bakom hamnområdet användes för odling. Omgivningen kring Magasinskvarteren var ett industriområde med lagerbyggnader och verkstäder. I och med att byggandet av teatern inleddes stod en del av byggnaderna i Magasinskvarteren fortfarande kvar.

Helheten bestående av stadsteatern och ämbetshuset har bildats utifrån en arkitekttävling som ordnades 1956. Tävligen vanns av arkitekterna R-V. Luukkonen, A. Hytönen och Helmer Stenros. Teatern och ämbetshuset representerar sin tids välplanerade arkitektur. Till sitt formspråk representerar deras arkitektur en bastant konstruktivism från slutet av 1950-talet. Den terrasslika utformningen av byggnadsmassan har komponerats skickligt. Scentornet på teaterhuset utgör det synligaste elementet vid åstranden. Självständighetsplan är en väsentlig del av den arkitektoniska helheten, likaså de lummiga backarna som höjer sig på andra sidan byggnaden.

Stadsteatern färdigställdes som landets första stadsteater 1962. Teatern renoverades grundligt och utvidgades 2017 (LPR-arkkitechdit Oy). Utbyggnaden av teatern ansluter sig flexibelt till den gamla byggnaden.

Statens ämbetshus som ursprungligen var tänkt som stadshus färdigställdes 1967 (arkitekterna R-V. Luukkonen och Helmer Stenros). Ämbetshuset består av två flyglar i olika höjd parallellt med ån och mellan flyglarna finns innergårdar och förenande entréhallar och salar. Den bakre massan reser sig upp till tio våningar och bildar en bastant bakgrund till planen. Renoveringen av ämbetshuset blev färdig 2013 ((Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitechdit Oy).

Genom detaljplaneändring 35/1967 döptes det namnlösa området framför läns huset till Självständighetsplan. Med namngivningen firades Finlands 50-åriga självständighet. Självständighetsplan har byggts enligt parkplanen som utarbetades 1968 och den har ändrats senast 2010.

Wäinö Aaltonens museum blev färdigt 1967 (arkitekterna Irma och Matti Aaltonen). Formspråket på byggnaden som belagts med ljus travertin och som vackert terrasserats i sluttningen är modernt och skulpturalt. Byggnadens skala är mer detaljrik än de övriga byggnaderna vid Självständighetsplan.

Omständigheter

Vid Självständighetsplan sluttar marken från området från det södra hörnet norrut. På södra sidan vid Självständighetsplan sluttar markytan ca +6.9...+9,0 varifrån den sluttar norrut till nivån +4.6 vid Östra Strandgatan. Markens översta skikt består av blandad fyllnadsjord vars tjocklek varierar mellan 0...3,5 m. Lerskiktet under fyllnadsjorden är tjockast i hörnet av Stadsteatern och Östra Strandgatan där dess tjocklek är ca 15 m. Leran förtunnas söderut och västerut. Under leran finns ett moränskikt som täcker berget. Moränens tjocklek på berget är ca 0-1 m. Under moränen ligger berget som sluttar från söder till norr och från väster till norr. Berget ligger på ca 1.4...18 meters djup från markytan. Grundvattenytan är +1.8.

Områdets dagvatten har avletts via dagvattenavlopp i Aura å i nordvästra hörnet av teaterområdet. Vid översvämningar rinner vattnet genom parken vid Självständighetsplan och längs gatorna ut i Aura å. Svämvattnet samlas framför allt i parkeringsgropen. I nuläget måste man ständigt pumpa ut grundvatten från ämbetshusets källare.

I området har funnits en skrotaffär och en fettfabrik/en oljefabrik på 1920-1950 talen. Enligt en undersökning av skadliga ämnen i jorden som utfördes i parken vid Självständighetsplan 1.11.2020 (Ramboll Finland Oy) förekommer det skadliga ämnen i halter som överskrider riktvärdena i området. Behovet och omfattningen av saneringen av marken utreds med en tilläggsundersökning av den förorenade marken.

I parken vid Självständighetsplan och på den intilliggande trottoaren genomfördes en arkeologisk markscanning och provgrävningar (Muuritutkimus Oy, Kari Uotila, 10.11.2020). Ingen av groparna innehöll skikt eller konstruktioner från tiden före Åbo brand 1827. Ur fyra gropar invid trottoaren på Östra Strandgatan grävdes fram socklar till byggnader som rivits på 1900-talet.

Trafik och parkering

Musikhuset kan nås lätt såväl till fots som med cykel och kollektivtrafik. Huvudingången ordnas från Kulturplatsen vid Östra Strandgatan. Personalens ingång ordnas från Kulturgränden och allmänheten har tillgång till takterrassen från hörnet av Paavo Nurmis allé och Östra Strandgatan.

För Östra Strandgatan har man utarbetat en projektplan och en allmän plan. Som utgångspunkt för planerna ligger ett enkelriktat cykelvägsarrangemang som godkänts i stadsmiljönämnden. I utkastgranskningen har man försökt se till att det finns plats för charterbussar och taxibilar framför musikhuset. En busshållplats för lokaltrafiken kommer också att stå kvar framför stadsteatern och det nya musikhuset.

Mellan ämbetshuset och teatern planeras en parkeringsanläggning med ca 215 platser dit man kör via Samppalinnagatan. Detaljplanen möjliggör byggande av en parkeringsanläggning med ca 310 platser så att anläggningen skulle utvidgas under Samppalinnagatan. Från parkeringsanläggningen finns förutom Samppalinnagatan en gångförbindelse till Kulturgränden och entréhallen i musikhuset. Ämbetsverket och dess tomt har sammanlagt 50 bilplatser. Bilplatsbehovet för ämbetshuset riktar sig till ämbetstiden, medan bilplatsbehovet för musikhuset och teatern riktar sig till kvällstiden. Parkeringsplatserna i området räcker inte till för konsertgäster, men parkeringshusen inom en radie på under en kilometer har sammanlagt 1946 bilplatser (Louhi 608, Julia 260, Eskeli 50, Hansakvarteret 162, Kivikukkaro 216, Toriparkki 650).

I nuläget finns det cirka 208 gatuparkeringsplatser i närheten av musikhuset. För att servicetrafik ska kunna köra längs Paavo Nurmis allé och för att förbättra förhållandena för gångtrafiken och ändra gatusträckningen måste 55 parkeringsplatser avlägsnas. Dessutom avlägsnas 40 bilplatser från Självständighetsplan och 48 bilplatser under parkeringsanläggningen. Antalet helt nya bilplatser uppgår till cirka 167.

Servicekörning till musikhuset sker via serviceutrymmet mot Paavo Nurmis allé. I utrymmet rymms 2 fordon bredvid varandra varav det andra fordonet kan vara en 16,5 meter lång långtradare. I utrymmet backas in från en ganska brant gata. Backningen underlättas om en servicetrafikväg till Wäinö Aaltonens museum genomförs vid Kulturgränden. Åtminstone den andra raden av de vinkelräta parkeringsrutorna som ligger på båda sidorna om gatan avlägsnas från Paavo Nurmis allé och ändras eventuellt till parkeringsplatser i gatans riktning.

Förhållande till omgivande byggnader

De stenlagda strandbankarna med trädrader längs åstranden dominerar landskapet vid Aura å. Bakom dessa stöder sig byggnadsraderna på strandgatorna. Byggnadsraden i det kommersiella centrumet som ligger på norra sidan av ån är till stor del enhetlig, på södra sidan av ån i det kulturella centrumet sträcker sig grönområdena på stadens kullar närmare stranden.

Musikhuset byggs ihop med teatern så att entréhallarna i båda byggnaderna kan förenas med varandra. Lösningen gör det möjligt att ordna en gemensam biljettförsäljning och gemensamma tillställningar. Mellan teatern och konserthuset bildas ett kvarterstorg, där det går en förbindelse

till ämbetsverket över en förbindelsedel. Från musikhusets entréhall går en inomhusförbindelse till det gamla garaget och vidare till den nya parkeringsanläggningen som byggs mellan teatern och ämbetshuset som ett separat projekt.

Musikhusets huvudmassa består av en parallelltrapets med rätvinklig botten och dess hörn är rundade. Spetsen på parallelltrapetsen närmar sig teatern på strandsidan och drar sig tillbaka längre bort framför ämbetshuset. Detta gör det möjligt att bevara utsikterna mot ån från ämbetshusets auditorium och matsal. På strandsidan sträcker sig byggnaden som ett utsprång ut över strandgatans trottoar på samma sätt som teatern. Från huvudmassan höjer sig de nästan ovalformade taken på restaurangen som byggs ovanpå huvudsalen och lilla salen. Musikhusets storlek likställs med teaterns och ämbetshusets skala medan Wäinö Aaltonens museum är klart mindre till skalan. Även i fråga om fasadmaterial liknar musikhuset mer byggnaderna i samma kvarter än det vita museet.

Byggnaden bildar en stadsbildmässigt enhetlig helhet tillsammans med de omgivande byggnaderna, men skiljer sig från dem och utstrålar sin egen identitet. Byggnadens utsprång och de höga delarna som dragits in längre bort från fasadlinjen beaktar väl de intilliggande byggnaderna och minskar intrycket av den stora massan på nära håll. De rundade hörnen som skiljer sig från de omgivande vinkelformade byggnaderna ger ett sympatiskt intryck.

GENOMFÖRANDE AV PROJEKTET

Genomförandeform och beslutsprocess

Projektet genomförs som projektallians.

Projektallians är en genomförandeform som grundar sig på de centrala aktörernas (beställare, användare, planerare och genomförare) gemensamma avtal där avtalsparterna tillsammans svarar för planeringen och genomförandet av projektet under en gemensam organisation och delar på fördelarna och riskerna med projektet i syfte att kontinuerligt förbättra prestationsförmågan.

Beslutsfattandet inom alliansen är transparent och likadant på projektets alla hierarkinivåer. Projektets verksamhet grundar sig på att alla nivåer fattar beslut inom ramen för sina befogenheter och att beslutsfattandet inte enbart koncentreras till APR (alliansens projektgrupp) och AJR (alliansens ledningsgrupp). Beslutsbefogenheterna har presenterats närmare i anvisningen för ledningssystemet. Alliansens projektgrupp följer de beslut som fattats och upprätthåller en öppen kommunikation om dem.

Upphandlingarna genomförs transparent i alla situationer och enligt principen "för projektets bästa". Genom att iaktta principen om jämlikhet övervakar och beslutar APR om i vilken parts namn ett underleverantörsavtal ingås.

Big Room-verksamheten

Alliansmodellen bestämmer också verksamhetskulturen. I utvecklingsfasen sker projektarbetet i Big Room-lokalen på Eriksgatan eller om coronavirussituationen hindrar användningen av Big Room så arbetar man i samverkan via Teams. Big Room-verksamheten grundar sig på verkstäder och knutarbete. Verksamheten styrs och leds via den gemensamma Last Planner-tidtabellen utifrån vilken dagarnas agenda bestäms. Big Room möjliggör också möten och individuellt arbete. Big Room-verksamheten har belysts närmare i ett separat Big Room-verksamhetskoncept.

Användarsamarbete

Planeringsprocessen genomförs i tätt samarbete med husets användargrupper. Syftet med användarsamarbetet är att säkerställa att användarnas behov beaktas i planeringslösningar för musikhuset, särskilt orkesterverksamhetens specialbehov i fråga om funktionalitet, akustik och logistik. Kontakten med användargrupperna har varit tät och för musikerna i Åbo filharmoniska orkester och den övriga personalen har ordnats presentationer och workshoppar där lokallösningar har bearbetats under ledning av planerarna. Användarsamarbete har också gjorts med Åbo stadsteater.

Integrationsplan

I projektets genomförandeform ingår som en väsentlig del en tidig integrering av planerings- och byggnadspartnerna till projektet. Syftet med integration är att i rätt tid identifiera de uppgifter och tekniker som anknyter till planeringen och genomförandet. Målet är att engagera parterna till uppgiften genom att göra ett val i ett tidigt skede, beakta parternas behov och införa incitaments- och sanktionssystem.

Beställaren har som mål att integrera de viktigaste leverantörerna till de gemensamma incitamentssystemen och det eftersträvas att ca 70 – 80 procent av produktionens värde omfattas av alliansens incitamentsmodell. Inom integrationsprocessen skapas principer för en incitamentsmodell samt skapas mätare för planerare och underleverantörer.

Faser i och principer för integrationsprocessen

Integrationsfaser definieras
Strategiska upphandlingar identifieras i rätt tid
Planeringsbyråer, underleverantörer och aktörer som lämpar sig för projektet kartläggs
Anbudsbegäran med bilagor utarbetas
De anbud som lämnats in jämförs med varandra
Aktörer väljs enligt överenskommen (poängsättnings)modell
Uppföljning av målen och handledning

Tidtabell

Tidtabellen för projektet har beskrivits i bilaga 14. Projektplanen blir färdig 19.9.2022
Enligt uppskattningen inleds genomförandeplaneringen efter godkännandet av projektplanen i november 2022. Genomförandeplaneringen avslutas uppskattningsvis i juni 2023.

Det är möjligt att inleda byggandet efter godkännandet av genomförandeplanen i juni 2023. Tiden som behövs för att fatta beslut om byggandet, bygglovsprocessen och eventuella besvär kan försena inledandet av arbetet och ibrukttagandet. Den beräknade byggtiden är 27 månader. Tidtabellen preciseras under genomförandeplaneringsfasen.

Byggnaden beräknas bli färdig mot slutet av 2025. Därefter har man reserverat tid för ibrukttagandet som innehåller bl.a. användarens möblemang och testning av systemen. Musikhuset beräknas tas i bruk i början av 2026.

MÅLEN FÖR PROJEKTET

Nyckelmålen för projektet och TVD-processen

Med Target Value Design (TVD)-processen avses en samverkande planeringsprocess där beställare och användare, planerare, byggare samt eventuella nyckelunderleverantörer deltar. Målet med TVD-processen är att öppet och i samarbete planera och genomföra sådana lösningar att den bästa möjliga värdeavkastningen säkras för beställaren och användarna (Beställarmålen) med beaktande av planeringsgrunderna. Kostnadsramen/budgeten som beställaren gett är ett av ramvillkoren.

Åbo musikhus är ett mångsidigt kulturhus i hjärtat av staden och det är ett hem för Åbo filharmoniska orkester. Det är en öppen och aktiv plats för alla stadsbor och besökare och uppfyller kraven på högklassig musikverksamhet i fråga om publik- och bakgrundsutrymmen nu och i framtiden. Huset erbjuder också möjligheter för att utveckla orkesterverksamheten och den övriga musikverksamheten i staden.

Huvudsalen i det nya musikhuset erbjuder förhållanden i världsklass för framförandet av den akustiska orkestermusiken. Akustiken och de funktioner som framförandet av orkestermusiken kräver planeras så att de motsvarar den bästa internationella standarden. Allaktivitetssalen som är mindre till publikkapaciteten samt de övriga publikutrymmena möjliggör såväl förstklassiga akustiska föreställningar som musikföreställningar som kräver elektronisk förstärkning.

Det nya musikhuset möjliggör en tillgänglig, mångsidig och förstklassig kundservice. I husets moderna lokaler kan man också ordna fester, möten och konferenser i stadens centrum, dock så att husets huvudsyfte och den primära utgångspunkten för planeringen av lokalerna är framförandet av orkestermusiken. De övriga funktionerna anpassas till de krav som musikverksamheten kräver.

Lokalerna i musikhuset erbjuder personalen ändamålsenliga, tillräckligt dimensionerade lokaler som främjar välbefinnandet i arbetet, arbetsförmågan och arbetshälsan. Förutom de akustiska förhållandena i huvudsalen och andra föreställningslokaler samt funktionaliteten och flexibiliteten i publikutrymmena fäster man särskild uppmärksamhet vid smidiga produktioner, kritiska logistiska funktioner och tillräcklig dimensionering av bakgrundslokalerna.

Nyckelmålen för projektet är:

- Konserthus med mångsidiga funktioner
- Akustik i toppklass
- Högklassig arkitektur
- Förstklassig kundupplevelse och inspirerande arbetsmiljö
- Trygga och sunda lokaler samt förmånliga driftskostnader
- Koldioxidsnålt och energieffektivt
- Byggnadens livscykel 100 år
- Tryggt genomförande och fuktighetshantering
- Konserthuset tas i bruk enligt tidtabellen
- Målkostnaderna uppnås

Gällande beaktandet av målen för projektet i projektplaneringsfasen har man skapat en separat bilaga 11.

TVD – planeringen mot beställarens mål – rapporten.

LOKALER OCH FUNKTIONALITET

Lokalprogram

LOKALPROGRAM m2 nyttoarea	Projektplan	Behovsutredning
KONSERTSALEN	1708	1716
ALLAKTIVITETSSALEN	367	382
LOKALER FÖR UPPTRÄDARNA (INNEHÅLLER INSTRUMENTFÖRRÅDET)	1312	1312
PUBLIKUTRYMMEN	2665	2750
NOTARKIV	56	50
FÖRVALTNINGS- OCH BAKGRUNDSPERSONAL KONTORSLOKALER	205	178
RECEPTIONSTJÄNSTER OCH BUTIK	96	95
LAGRING OCH LOGISTIK	537	499
LOKALER FÖR SCENTEKNIK	427	421
SERVICEUTRYMMEN	100	115
CAFÉ/RESTAURANG (ej takrestaurang)	447	406
	7918	7924
LOKALER UTANFÖR LOKALPROGRAMMET (TRAFIKLOKALER, TEKNISKA LOKALER)	4515	
TAKRESTAURANG	357	
TOTAL OMFATTNING (rumsyta)	12789	

Lokalernas funktionella krav

Egenskaperna och de akustiska målen för konsertsalen och allaktivitetssalen har beskrivits närmare i bilaga 9b. Acoustic Brief. Rapporterna om salarnas akustik i projektplaneringsfasen finns i bilaga 9 i projektplanen.

Konsertsalen

Utgångspunkten för planeringen av konsertsalen i musikhuset har varit en så kallad skolådemodell. Läktaren dimensioneras för cirka 1 300 åskådare, platserna fördelas mellan parkett och läktare. I salen dimensioneras en körläktare. För orglar reserveras ett utrymme i planen. Körläktaren kan fungera som publikområde (ca 100 platser). Den stegvis justerbara scenen dimensioneras för minst 95 musiker. I ovannämnda siffra beaktas en eventuell utökning av orkestern. Dimensionering av scenen styrs också av den allmänna dimensioneringen av konsertsalarna samt de akustiska kraven. I salen planeras en sänkbar del som fungerar som en orkestergröpp och en utvidgad scen. Mångsidig och högklassig konsertsalsteknik ökar lokalens mångsidiga funktioner. Konsertsalens och allaktivitetssalens scennivåer samt huvudfoajén placeras på samma nivå som underhållet av byggnaden vilket möjliggör en smidig logistik mellan huvudlokalerna.

Allaktivitetssalen

Allaktivitetssalen har ett plant golv och har dimensionerats för ca 315 åskådare. Lokalen med en höjd på ca 12 meter lämpar sig för mångsidig musikverksamhet. Lokalen fungerar också som övningsaal för orkestern. Att använda lokalen som övningsaal möjliggör en mer flexibel uthyrning

av konsertsalen. Allaktivitetssalen används för följande funktioner: kammarmusik och annan mångsidig akustisk musik samt musik som kräver elektronisk förstärkning. I och med att den akustiska planeringen av salen framskrider preciseras de rumsakustiska egenskaperna närmare och vilka användningsändamål som prioriteras.

Övningslokaler

Genom dimensionering som möjliggör utvecklandet av verksamheten beaktar man bl.a. omklädningsrum, orkesterfoajé, instrumentförråd samt övningsrum för instrumentsektioner och grupper så att de möter den fasta orkesterpersonalens krav. Vid planering av övningsrummen beaktar man tillsammans med representanter för huvudanvändaren behoven för olika instrumentgrupper i fråga om lokalernas placering och storlek. I den fortsatta planeringen utarbetas de rumsakustiska planerna så att olika krav för instrumentgrupper och instrument beaktas. Behoven för gästande artister beaktas inom ramen för lokalprogrammet. De väl planerade lokalerna för artister uppfyller kraven för arbetsergonomi och arbetshälsa.

Bakgrundslokalerna placeras så att de stöder en smidig konsert- och övningsverksamhet i husets båda salar och gör det möjligt att använda lokalerna på ett mångsidigt sätt. Man förbereder sig också på en eventuell ökning av verksamheten som de nya lokalerna ger möjlighet till.

Orkesterfoajén fungerar som paus- och samlingsrum för orkestern. Orkesterfoajén är väl placerad i anslutning till konsertsalens scennivå och övningslokalerna för orkestern. Orkestrar har en smidig förbindelse från scennivån till orkesterfoajén. Orkesterfoajén öppnar sig mot goda vyer som platsen erbjuder och å andra sidan ansluter sig till publikfoajén på samma plan, vilket möjliggör ett nytt slags växelverkan mellan publiken och orkestern.

Publikutrymmen

Publikutrymmena i entréhallen och foajén dimensioneras så att en samtidig publikmängd i olika föreställningslokaler beaktas. Kundservicelokaler planeras så att de är tillräckliga, flexibla och tillgängliga. Vid planeringen beaktas att entréhallarna, biljettförsäljningen och butikslokalerna kan användas tillsammans med stadsteatern i så hög grad och smidigt som möjligt. För lokalerna har anvisats wc-utrymmen, garderober samt ett avskiljbart litet kabinett för publikevenemang. Pausservering och annan servering under konserter och andra evenemang, deras utdelning och lagring ska möjliggöras vid genomförandet av lokalerna.

Kundservicelokalerna i den nya fastigheten kan från första början planeras så att de är tillräckliga, flexibla och kan anpassas allt efter olika kundbehov. Säkerhetsaspekterna kan planeras så att de också möter framtidens utmaningar.

Personalrum

Lokalerna för förvaltnings- och produktionspersonalen dimensioneras för 12 personer så att optimala synergifördelar och smidiga produktioner kan uppnås. Även kontorslokaler planeras så att de stöder trivsel i arbetet, välbefinnande i arbetet och en bra arbetsergonomi. Lokalerna planeras så att de kan omvandlas till ett aktivitetsbaserat kontor. Vid dimensionering av notarkivet beaktas tillräckliga arbets- och lagringslokaler samt förhållanden som lagringen kräver.

Logistik och lagring

Logistik och lagring planeras med utgångspunkt i verksamheten samt genom att beakta arbetarskyddet. Den flyttbara utrustningen ska kunna avlastas direkt från långtradarna till inomhuslokalerna. En helt tillgänglig och trapplös väg ska ordnas från lastnings- och avlastningsområdet till föreställningslokalerna. I en del av lagringslokalerna beaktas den stora mängden utrustning samt förvaringen av instrument som kräver specialförhållanden. Förrådets användningsändamål

kartläggs grundligt och förhållandena planeras så att de motsvarar det planerade användningsändamålet.

Det reserveras tillräckliga lokaler för scenteknik samt salarna förses med kontrollrum.

Tack vare välfungerande och lockande kringtjänster är det nya konserthuset mycket mer än bara en konsertlokal.

Receptionstjänster och butik

Alla funktioner för receptionstjänsterna och butiken har koncentrerats till samma område. Dessutom ordnas separata lokaler för personalen. Vid planering av receptionstjänsterna beaktar man särskilt synergifördelarna med stadsteatern. Särskild uppmärksamhet fästs vid orientering och guidning av publiktrafiken.

Café/restaurang

Tack vare välplanerade kringtjänster kan det nya musikhuset vara mycket mer än bara en konsertlokal. Lockande kringtjänster kan också öka intresset för huvudverksamheten och hjälpa att hitta nya målgrupper.

Ett café/en restaurangsal har dimensionerats för 140 kunder. Caféet/restaurangsalen har placerats så att de kan ha öppet även utanför konserttider. Dessa lokaler ska möjliggöra pausservering och annan servering under konserter och andra evenemang, deras utdelning och lagring med tillräckliga förbindelser och biutrymmen.

Restaurangoption och takträdgård

Den planerade takträdgården med restaurang på byggnadens tak är en alternativ plan i förhållande till den plan som grundar sig på behovsutredningen. Läget och planeringslösningen erbjuder möjligheten att bygga en inbjudande och exceptionell helhet i takvåningen. Planen preciseras i fråga om funktion och byggnadsdelar i den process där restaurangaktören deltar. Tillsammans med restaurangen är det möjligt att bygga en mer omfattande takträdgård som är öppen för allmänheten.

Restaurangen och takträdgården är en omfattningsändring för vilken det har gjorts en separat kostnadsberäkning. Planeringslösningen och kostnaderna kommer att preciseras i och med att den mer detaljerade planeringen som genomförts med restaurangaktören framskrider. I kostnadskalkylen har man specificerat kostnader.

Visningsteknik och -mekanik:

Systemen i konsertsalen planeras så att de är förenliga med de övriga lokalerna. Systemen fungerar som reservsystem för varandra samt som utbyggnadsreservation. Belysningssystemen betjänar konserter och mötestillställningar. Enkla tillställningar för lättare musik kan genomföras med byggnadens egen utrustning. I fråga om kablar och upphängningar förbereder man sig på större utomstående produktioner. Upphandlingen av visningstekniken omfattar belysningssystem, styrningssystem, ljudsystem, bildsystem, mikrofoner samt teknik och specialmöbler för kontrollrum. I fråga om infrastrukturen hos systemen, såsom kablar, upphängningar, lokalreservationer och specifikationer för utrustningen försöker man beakta både system som upphandlas senare och en kostnadseffektiv ibruktagning av hyressystemen. Den mångsidiga användningen av dessa lokaler och försäljningen till utomstående kan utökas utan stora personal-, kostnads- eller tidsreserveringar.

I Åbo musikhus byggs en scenteknik som betjänar föreställningar och kan användas tryggt. I konsertsalen byggs ett heltäckande system med punktslyftanordningar varmed mångsidiga visningstekniska behov möjliggörs. I konsertsalen placeras ett behövligt antal belysningsramper, akustisk och visningsteknisk anordning för orkestern (canopy) samt vita duken, akustikgardiner

för övningstillfällen. Lyftanordningen för orkestern gör det möjligt att ändra scenens layout allt efter orkestersammansättningar.

En mer detaljerad förplan om visningstekniken ingår i bilaga 10 i projektplanen.

PROJEKTKOMMUNIKATION

För musikhusets kommunikation svarar Åbo stad tillsammans med kommunikationsteamet som består av alliansens medlemmar. Kommunikationen i projektet förbereds tillsammans med alliansen och kommunikationsteamet. Alliansen svarar för den interna kommunikationen och informationsgången inom projektet. Kommunikationsstrategin och kommunikationsmetoderna har beskrivits i kommunikationsplanen för Åbo musikhus.

Projektet är betydande på nationell, lokal och internationell nivå. Det visar sig vara ett intressant nyhetsämne så att det är viktigt att säkerställa en öppen och informativ kommunikation utåt. Kommunikationen ska vara engagerande, öppen, regelbunden och intressant mot stadsborna: huset bör godkännas av den stora allmänheten.

Kommunikationsplanen för projektet och dess iakttagande tryggar en smidig kommunikation. Genom aktiv kommunikation får projektets parter och intressentgrupper samt allmänheten information om hur projektet framskrider och genomförs. Den huvudsakliga kommunikationskanalen utåt är för tillfället Åbo stads internetsidor: <https://www.turku.fi/musiikkitalo>

Syftet med kommunikationsplaneringen är att föregripa projektets kommunikativa innehåll och intressentgruppernas informationsbehov samt ta fram metoderna för kommunikationen. Kommunikationsmöten ordnas en gång i månaden. På mötet genomgås de åtgärder som vidtagits, planeras åtgärder för 1-2 månader och utbyts information mellan allianspartner och alliansens projektgrupp.

Principerna för kommunikation:

- Vi kommunicerar via flera kanaler
- Vi kommunicerar öppet och mångsidigt om alliansens verksamhet
- Budskapen och framtoningen är enhetlig, enligt varumärket för Åbo musikhus.
- Kommunikationen är planerad och proaktiv
- Den interna kommunikationen inom alliansen är aktiv
- I undantagsförhållanden tyr vi oss till anvisningen om kriskommunikationen och hustavlan för störningssituationer

För den interna informationshanteringen inom alliansen har utarbetats en egen anvisning som ingår i informationshanteringsplanen som uppdateras under projektets gång. Den huvudsakliga informationshanteringskanalen är Miro-board, Teams, e-posten och projektbanken Haahtela Pris. Dessutom skickas ett veckobrev till varje allianspartner. I veckobrevet informeras om Big Room-tidtabellen och aktuella ärenden.

En öppen kommunikation mellan olika parter är viktig för att projektet ska lyckas. De som deltar i projektet ska vinna ett ömsesidigt förtroende och här spelar kommunikationen en viktig roll.

RISKER OCH MÖJLIGHETER

Riskhantering

I projektplaneringsfasen har man utarbetat en riskhanteringsplan där man beskrivit de risker som är förknippade med den byggnad som ska genomföras och dess ibrukttagande, bedömt deras effekter och sannolikhet samt infört en riskhanteringsstrategi för hantering av risker.

I alliansmodellen delar man på risker och fördelar med projektet. Riskhantering har bearbetats i samarbete med alliansparterna i riskhanteringsverkstäder så att man har kunnat identifiera de viktigaste och mest kritiska riskerna som är förknippade med projektet. För dessa risker har fastställts riskens ägare samt riskhanteringsstrategin.

Som risker för Åbo musikhus har identifierats elva olika riskkategorier med tillhörande element. Riskerna bedömdes på ett gemensamt möte.

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 viivästyminen	3	4	12
Hankkeen lykkääntyminen tai kaatuminen	5	2	10
Akustiikka epäonnistuu	5	2	10

Risken försvinner eller minskar inte enbart med identifiering, utan för varje risk utarbetas tydliga åtgärdsanvisningar för implementering av en ändamålsenlig och individuell riskhanteringsstrategi som en del av riskhanteringsstrategin.

Riskens ägare ska följa upp dessa åtgärder aktivt och regelbundet. Även existensen av risker inklusive uppkomsten av nya risker ska observeras under projektets hela livscykel.

Riskhanteringen fortsätter med regelbundna riskhanteringssessioner. På sessionerna följer man upp förverkligandet av risker, vid behov ändrar man riskbedömningen och/eller riskhanteringsstrategin och överväger nödvändiga åtgärder. Uppföljningssessioner ordnas en gång i två månader. På uppföljningssessionerna bedöms också kostnadseffekterna av risker.

Riskbedömningen av kostnadskalkylen och identifieringen av riskerna ingår i kostnadsgranskningen.

Möjligheter

För att alliansprojektet ska lyckas behövs ett framgångsrikt samarbete. Till projektet har integrerats de bästa experterna inom sina branscher. Till projektet har också engagerats toppexperterna inom akustiken. På så sätt säkerställer man att resultatet blir en akustik i toppklass som är ett av nyckelmålen för projektet. Med aktiv kostnadsplanering och kostnadsstyrning är det möjligt att uppnå det målsatta priset.

Användare hörs och engageras aktivt under hela den tid projektet pågår. I planerna kartläggs tillgänglighet så att alla grupper kan nå och uppleva musikhuset. Det centrala läget och synergifördelarna med områdets andra byggnader stöder det mångsidiga musikhuset och koncentrationen av kulturbyggnaderna.

I projektet är det möjligt att uppnå den målsatta nivån för livscykelkostnader och en utsläppsnål byggnad genom RTS- miljöcertifieringsprocessen. Projektet genomförs enligt systemet Kuivaketju 10. Detta skapar en positiv image. Genom att aktivt hålla kontakt med medier har man möjlighet att få positiv synlighet för projektet. Vid sidan av projektet utarbetas en konceptplan där man skapar ett varumärke, en visuell framtoning och en förvaltningsmodell för huset. En omsorgsfull konceptplan stöder husets image utåt och den mångsidiga användningen av musikhuset.

Vi har en möjlighet att skapa Åboborna och andra besökare ett upplevelserikt och arkitektoniskt fint musikhus med ett utmärkt läge och en utmärkt utsikt mot ån. Musikhuset i världsklass ökar intresset för Åbo som scen för inhemska och internationella toppartister. En takterrass och takt-rädgård gör det möjligt att bilda ett rekreationsområde som är öppet för alla och öka användningen av musikhuset på ett mångsidigt sätt I fråga om takterrassen är det möjligt att hitta en bra restaurangaktör som man kan dela på det ekonomiska ansvaret med. Nya musikhuset-projektet gör det också möjligt att utveckla det gamla konserthuset.

KOSTNADER

Målkostnad

		Haatelan indeksi 5/22, indeximuutos 17%		30.9.2022	
TURUN MUSIIKKITALO	Aikuperäinen kustannus	Indeksikorjattu aikuperäinen kustannus	Erotus	Ennuste	
Kehitysvaiheen kustannukset	3 800 927 €	4 447 085 €	336 478 €	4 783 563 €	
Hankesuunnitteluvaihe	1 900 464 €	2 223 542 €	52 087 €	2 285 629 €	
Toteutussuunnitteluvaihe	1 900 464 €	2 223 542 €	274 392 €	2 497 934 €	
Toteutusvaiheen kustannukset	49 545 641 €	57 968 400 €	1 460 008 €	59 428 408 €	
Rakentamiskustannukset	38 848 772 €	45 453 063 €	3 098 573 €	48 551 636 €	
Muut kustannukset (Suunnittelu, Bigroom, päätötet.)	4 317 388 €	5 051 344 €	-1 873 642 €	3 177 702 €	
Palkkiot	6 379 481 €	7 463 993 €	235 078 €	7 699 071 €	
Allianssin riskivaraus	1 133 432 €	1 326 115 €	1 101 914 €	2 428 029 €	
Tilaaajan hankinnat	4 120 000 €	4 820 400 €	-838 882 €	3 981 518 €	
Irtaimisto ja esitystekniikka	3 520 000 €	4 118 400 €	-756 882 €	3 361 518 €	
Taidehankinta	600 000 €	702 000 €	-82 000 €	620 000 €	
Tilaaajan rakennuttamis- ja valvontakustannukset	3 600 000 €	4 212 000 €	-2 059 518 €	2 152 482 €	
TAVOITEHINTA	62 200 000 €	72 774 000 €	0 €	72 774 000 €	
Hankkeen bonuspoolit	1 800 000 €	1 800 000 €		1 800 000 €	
*Bonuspooli allianssia varten Bonuspoolin alkupääoma	1 200 000 €	1 200 000 €		1 200 000 €	
*Bonuspooli integroinnin laajentamista varten	600 000 €	600 000 €		600 000 €	
Hankinnat (hankintamenettelyn ohjaus)	200 000 €	200 000 €		200 000 €	
*Ehdotussuunnitelmien palkkiot	75 000 €	75 000 €		75 000 €	
*Muut hankintamenot	125 000 €	125 000 €		125 000 €	
Indeksik. tilaaajan budjetti = Arvio tavoitekustannusta + bonuspooli + hankinnat	64 200 000 €	74 774 000 €		74 774 000 €	
Tilaaajan riskivaraus hankkeessa	6 815 000 €	7 973 550 €		7 973 550 €	
YHTEENSÄ	71 015 000 €	82 747 550 €	0 €	82 747 550 €	

I målkostnaden ingår:

- Kostnaderna i utvecklingsfasen, planering och byggherreverksamhet
- Kostnaderna i genomförandefasen inklusive arvoden, planering under byggtiden
- Byggkostnaderna innehåller potentiella utvecklingsobjekt som identifierats i projektplaneringsfasen till ett värde av 4,3 miljoner euro
- Alliansens riskreserv
- AV-anskaffningar och första möblering samt s.k. anskaffning av procentkonst enligt beställarens kostnads kalkyl
- Övervakningsuppgifter och andra expertuppgifter

Kostnadsberäkning och kostnadsutveckling

I projektplaneringsfasen har man försökt granska kostnaderna på ett heltäckande sätt utifrån preliminära planer på utkastnivå. Vid kostnadsgranskningen har man identifierat de kostnadsgrupper som har störst inverkan och olika lösningsalternativ för dem. För projektet eftersträvas en trovärdig riskreserv (ca 5 procent av byggkostnaderna) genom att utveckla projektet. Den kostnadsnivå som eftersträvas är nivån för den indexjusterade målkostnaden som innehåller en riskreserv.

Målet är att utveckla och utarbeta mer detaljerade planer för att projektet ska kunna genomföras enligt den indexjusterade målkostnaden. De största utmaningarna som anknyter till byggnadsobjektet är objektets mångformiga stomkonstruktioner som kräver speciallösningar, lösningar som akustiken i toppklass kräver, fasadlösningar, mångsidig visningsteknik och begränsningar som beror på ett litet byggnadsområde.

Vid utvecklandet av kostnaderna ligger fokus för tillfället på precisering av planerna och strukturella innovationer som i detta sammanhang innebär enkla, genomförbara planer och en

omfattande elementering. Projektets omfattning har inte skurits ned. Lokalprogrammet genomförs med ett par procents exakthet motsvarande omfattningen i konkurrensutsättningsfasen. Om man måste skära ned kostnaderna avsevärt så förutsätter det funktionella ändringar som påverkar uppnåendet av övriga beställarmål.

Byggnadens högklassiga arkitektur förutsätter särskilda satsningar på planeringen och genomförandet av konstruktionerna på grund av att byggnaden har ett stort antal specialkonstruktioner. Även de lokaler och tekniska system som det mångsidiga konsert- huset förutsätter samt de lösningar och konstruktioner som akustiken i toppklass förutsätter sträcker sig genom byggnaden på ett omfattande och mångskiftande sätt. De kostnadseffekter som anknyter till byggnadens särdrag är betydande och deras andel av den totala kostnadskalkylen har ökat i projektplaneringsfasen. Styrningen av planeringslösningar är en av de viktigaste uppgifterna i genomförandeplaneringsfasen för att de totala kostnaderna för projektet ska kunna hållas under kontroll. I samband med valet av planeringslösningar bedömer man också effekterna av olika lösningar på genomförandetidtabellen och den teknisk funktionen.

Ändringar i omfattningen

I projektplaneringsfasen har man observerat ändringar i omfattningen; anskaffning av scetekniken som inte har beaktats i den preliminära kostnadskalkylen för projektet, tillägg av ett reservkraftaggregat vars behov har kommit fram under projektplaneringsfasen, flyttning av transformatorn och tillägg av en takrestaurang.

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 €
Laajuusmuutokset yhteensä	6 267 000 €

Driftskostnader

För projektet har utarbetats en preliminär livscykelberäkning där man har beräknat de kostnader som uppstår under byggnadens livscykel. Nedan en bild av kalkylen över underhållskostnader där man har beräknat årliga kostnader för byggnaden. Driftskostnaderna har beräknats enligt nivån 09/2022.

Ylläpitokustannusarvio

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

Ylläpidon vuosikustannukset	REM- vaihe	Nykyinen hintataso, alv 0 %		Vertailu- hintaa	Lisätietoja
		€/a	€/htm ² /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 ²
- 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 ² +lumenpoisajo n. 5 k€
- Vikakorjaukset	B3	1 000	0,01		Pintarakenteet ja kalusteet
4 Siivous		215 000	1,64		Siivousalue n. 8100m ²
- 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				
-12 YHTEENSÄ		638 900	4,88		
13 Korjaukset ja kunnossapito	B4	97 600	0,75	1.31 - 2.69	50 v PTS:n perusteella
-13 YHTEENSÄ		736 500	5,63		

Intern hyra

Den interna hyran har inkluderats i kostnadsförslaget för projektet och kalkylen kommer att preciserats enligt faktiska kostnader.

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
Vuokra	60,37	€/m2/kk	
	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
Vuokra	57,69	€/m2/kk	
	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 käyttöönottoaiheessa solmittaviin palvelusopimuksiin perustuen. Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettaviksi tulevat kustannukset vedestä, jätevedestä ja sähköstä.

Konstanskaffning

Musikhusets konstanskaffningar sker i enlighet med programmet för offentlig konst som stadsstyrelsen godkänt 7.2.2022 § 55. För musikhusets konstanskaffningar kan användas 620 000 € enligt procentprincipen. Konst placeras i både utomhus- och inomhuslokaler. Vid val av konstnärer används en öppen konståvling och en beställning av parallella skisser från 3-4 konstnärer. För koordinering av konstanskaffningen svarar Wäinö Aaltonens museum enligt programmet.

Värde för pengar-rapportering

Värde för pengar-rapporten kommer att beskriva hur alliansen för Åbo musikhus agerar och vilka lösningar som har genomförts och kommer att genomföras för att alliansen på bästa möjliga sätt ska kunna uppfylla de mål som beställaren ställt upp och producera mervärde för de pengar och den tid som satsats på genomförandet av projektet. I den fortsatta planeringen av projektet styrs planeringen och genomförandet av värde för pengar-tänkandet. Vikten av värde för pengar-styrningen ökar musikhusets särdrag såsom stommens komplexitet samt sammmanjämkning av akustiken i toppklass och målkostnaderna.

HÄRNÄST

Härnäst tas projektplanen för Åbo musikhus upp till behandling i stadens beslutande organ: Efter godkännandet av projektplanen övergår alliansen till genomförandeplaneringsfasen. Genomförandeplanen tas upp till behandling i stadens beslutande organ i juni 2023. I samband med godkännandet av genomförandeplanen fattar man också beslut om inledandet av byggandet. Byggnaden beräknas bli färdig i slutet av 2025 och det färdiga musikhuset ska tas i bruk våren 2026.

BILAGOR TILL PROJEKTPLANEN:

Bilaga 1 Bottenförhållanden och anvisningar om grundläggningssätt (på finska)

Bilaga 2 Arkitektplaner (på finska)

Bilaga 3 Grunderna för planering och genomförande av konstruktioner (på finska)

Bilaga 4 Beskrivning av VVS-systemet (på finska)

Bilaga 5 Beskrivning av byggautomationssystemet (på finska)

Bilaga 6 Beskrivning av elsystemet (på finska)

Bilaga 7 Brandsäkerhetsplan (på finska)

Bilaga 8 Livscykelplan (på finska)

Bilaga 9a. Akustiska planeringsmål (på finska)

Bilaga 9b Acoustic Brief (på finska)

Bilaga 9c. Room Acoustic Design for the Concert Halls (på finska)

Bilaga 10 TVD – planeringen mot beställarens mål – rapporten (på finska)

Bilaga 11 Kommunikationsplan (på finska)

Bilaga 12 Tidtabell (på finska)

