

KOUVOLA

KOUVOLAN TEATTERI "KOUVO"

HANKESUUNNITELMA

Kouvolan kaupungin tilapalvelut

29.11.2024

KOUVOLA

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
1.1.	Toiminnan ylläpitäjä	3
1.2.	Kulttuuripalvelujen järjestäjä	3
1.3.	Hankesuunnittelun projektiryhmä ja yhdyshenkilöt.....	4
2	Kulttuurilaitoksen toiminnan tavoitteet	5
2.1.	Selostus nykytilanteesta.....	5
2.2.	Nykyinen toiminta.....	6
2.3.	Tulevaisuuden tavoitteet	6
2.4.	Henkilökunta	6
2.5.	Arvio toiminnan muutoksesta.....	7
2.5.1	Taloudellinen muutos	7
2.5.2	Toiminnallinen muutos	7
3	Rakennus- ja sijaintipaikka.....	8
4	Hankkeen perustiedot.....	9
5	Perustelut hankkeelle	10
5.1.	Selostus nykytilanteesta.....	10
5.2.	Fyysisen ympäristön tavoitteet.....	10
5.3.	Vaihtoehtoiset ratkaisut.....	12
5.4.	Seuraukset, jos hanke ei toteudu.....	12
6	Tilantarveselvitys.....	12
6.1.	Hankkeen rakennussuunnitelmat	12
	Arkkitehtisuunnittelu	12
6.2.	Rakennustekniikka ja rakennusosat.....	16
6.3.	Talotekniikka	17
6.4.	Elinkaariratkaisut.....	17
7	Hankkeen kustannusarvio ja rahoitussuunnitelma.....	17
7.1.	Elinkaarikustannusten laskelma ja käyttötalouslaskelma.....	18
8	Hankkeen urakkamuoto ja riskit	18
8.1.	Hankkeen urakkamuoto.....	18
8.2.	Hankkeen riskit.....	19

KOUVOLA

Liitteet:

1. EVAUS ja hankintojen evaus
2. Kaavakartta
3. ARK: tilaluettelo, rakennustapaselostus, viitesuunnitelmat lopputilanne
4. Tekniset asiakirjat:
 - Energia ja elinkaarisuunnittelu
 - RAK, rakennetyypit ja runkoselostus, perustamistapalausunto
 - LVI, järjestelmäkuvaus ja rakennustapaselostus
 - SÄH, järjestelmäkuvaus ja rakennustapaselostus
 - ESTEK, Esitystekniikka ja -AV, järjestelmäkuvaus ja rakennustapaselostus
 - MEK esitystekniikka mekaniikka, järjestelmäkuvaus ja rakennustapaselostus
 - AKU, akustinen selvitys
 - PALO, palotekninen suunnitelma
5. Kustannuslaskelma, rakennusosalaskelma

1 TIIVISTELMÄ

Teatterihankkeesta on järjestetty arkkitehtuurikilpailu vuonna 2023, jossa haettiin ideoita teatterin tiloille nykyistä, suojeltua rakennuskantaa hyödyntäen. Arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotus perusajatukena oli, että nykyinen teatteri rakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi suuri näyttämö. Muut tilat sijoitetaan Kuntotalo-osaan. Kilpailuehdotuksen julkisivu uudisrakennuksessa myötäilee ja kunnioittaa nykyistä kaupunkikuvaa.

Hankkeen suunnittelussa huomioidaan ympäristönäkökohdat Kouvolan kaupungin strategian mukaisesti. Tavoitteena on luoda käyttötarkoitukseensa sopivat tilat energiatehokkaasti. Tavoitteena on myös toiminnan siirtyminen ns. "Theatre Green Book" (Teatterin Vihreä Kirja) käytäntöön, jonka tarkoituksena on edesauttaa kestävän kehityksen mukaista teatterin toimintaa.

Tilaohjelma ja viitesuunnitelmat on laadittu yhdessä hankesuunnitteluryhmän kanssa.

1.1. Toiminnan ylläpitäjä

Kouvolan kaupunki, torikatu 10, 045100 Kouvola

1.2. Kulttuuripalvelujen järjestäjä

Kouvolan Teatteri Oy

KOUVOLA

1.3. Hankesuunnittelun projektiryhmä ja yhdyshenkilöt

Tilaaaja ja rakennuttaja:

Kouvolan kaupunki, Tilapalvelut
Toimitilajohtaja Katja Ahola
Rakennuttajapäällikkö Pia Rajala

Käyttäjä

Kouvolan Teatteri Oy
Tiina Luhtaniemi
Riku Hämäläinen

Arkkitehtisuunnittelu

ARCO Architecture Company Oy
Pääsuunnittelija Arndt Heinzmann
Rakennussuunnittelija, arkkitehti Hernik Simelius
Teatterisuunnittelu Haworth Tompkins, Lontoo, UK
Arkkitehti Roger Watts
Arkkitehti Patrick Haymann

Rakenne- ja pohjarakennesuunnittelu

Ramboll Finland Oy
Vastaava rakennesuunnittelija Ilkka Mikkola

LVIA suunnittelu

Sitowise Oy
Vastaava LVIA suunnittelija Miikka Holappa

Sähkösuunnittelu

Insinööritoimisto Stacon Oy
Vastaava sähkösuunnittelija Micael Wikström

Palotekninen suunnittelu

KK-palokonsultit Oy
Vastaava palokonsultti

Akustiikkasuunnittelu

Akukon Oy

KOUVOLA

Vastaava suunnittelija Perttu Laukkanen

Esitystekniikka AV

Granlund Oy
Vastaava suunnittelija Ilkka Paloniemi

Esitystekniikka Mekaniikka

Akukon Mekaniikka Oy
Vastaava suunnittelija Timo Risku

Energia ja elinkaarisuunnittelu

Sitowise Oy
Vastaava suunnittelija Nicholas Stewart

Kustannuslaskenta

Insinööritoimisto Kaisu Metsärinne Oy

2 KULTTUURILAITOKSEN TOIMINNAN TAVOITTEET

2.1. Selostus nykytilanteesta

Toiminnan jatkaminen nykyisissä tiloissa on vaikeutunut merkittävästi. 50-luvulla suunnitellut tilat eivät vastaa enää nykyajan teatterityön muuttuneisiin tarpeisiin, ja tilojen asettamat rajoitteet vaikuttavat rajoittavasti ohjelmistosuunnitteluun. Tilat eivät ole esteettömiä niin asiakkaiden kuin työntekijöidenkään tiloissa. Sisäisen logistiikan toimimattomuus aiheuttaa päivittäisiä ongelmia, joista hyvänä esimerkkinä verstaiden materiaalikuljetukset. Nykyisen teatterirakennuksen sekä puu- että metalliverstaiden materiaalit kannetaan käsin viereiseltä jalkakäytävältä verstaistiloihin.

Nykyisen kiinteistön kunto on erittäin huono ja on työntekijöille osassa tiloista myös työturvallisuusriski. Näistä merkittävimpiä ovat hengitystieoireet. Jatkuvat ongelmat rakennuksen sisäisissä sadevesijärjestelmissä aiheuttavat kiinteistöön kosteusvaurioita ja uhkaavat myös esitysteknisiä järjestelmiä. Alkuperäinen käyttövesi-, viemäri- ja salaojaputkisto on ollut elinkaarensa päässä jo vuosia sitten vuonna 2017 tehdyn Kuntokartoituksen mukaan.

Teatteri tarvitsee erityisesti teatterin tekemiseen tarkoitettuja asianmukaisia, turvallisia ja viihtyisiä tiloja. Nykyaikaiseen teatteritoimintaan suunnitellut tilat ovat ekologisia, toimivia ja tehokkaita. Hieman suurempi katsomo, jossa on huomioitu lisäys pyörätuolipaikkoihin, asianmukainen harjoitustila, esteettömät asiakas- ja työskentelytilat sekä muunneltava pieni näyttämö mahdollistavat viihtyvyyden lisäksi myös kävijämäärien kasvun.

KOUVOLA

2.2. Nykyinen toiminta

Kouvolan Teatterissa käy keskimäärin näytäntökausittain noin 35.000–40.000 katsojaa ja yleisötyötilaisuuksiin osallistuu 3000- 4000 ihmistä. Koti- ja ulkomaisen draaman lisäksi ohjelmistossa on säännöllisesti kantaesityksiä sekä lastennäytelmiä. Erityinen vahvuus on musiikkiteatteriosaaminen. Ensi-iltoja näytäntökaudessa on 5–7, lisäksi ohjelmistoa täydennetään monilla vierailuesityksillä. Esityksiä on 130-150/ näytäntökausi, elokuusta toukokuuhun.

Teatterissa toimii myös nuortenteatteri, joka tarjoaa maksutonta harrastustoimintaa 13-17- vuotiaille nuorille. Nuortenteatteria ylläpitää yhteistyössä Teatterin kanssa Kouvolan Nuorisopalvelut ja Kouvolan Lakritsi. Teatterin uudet tilat mahdollistavat tulevaisuudessa toisen nuortenteatteriryhmän perustamisen, sillä kysyntää teatteriharrastukselle on enemmän kuin teatteri pystyy tällä hetkellä tarjoamaan.

Teatteri on merkittävä osa Kouvolan kulttuuritarjontaa ja brändiä ja lisää alueen veto-, pito- ja elinvoimaa. Teatteri tekee laajaa yhteistyötä paitsi omalla alueellaan myös valtakunnallisesti. Kouvolan Teatteri on aktiivinen osa kaupunkiyhteisöä ja yhteiskuntavastuu on teatterille tärkeää. Teatteri tekee vahvaa yleisötyötä eri sidosryhmien suuntaan ja järjestää 3. asteen luokille suunnattua kummiluokkatoimintaa. Viime vuosina yhteistyö on laajentunut myös liikuntatoimijoiden suuntaan

2.3. Tulevaisuuden tavoitteet

Kouvolan teatterin tavoitteena on tuottaa laadukkaita ja helposti lähestyttäviä teatteriesityksiä laajalle yleisölle. Ohjelmisto sisältää omia produktioita, yhteistuotantoja ja omaa ohjelmistoa täydentäviä vierailuja. Teatterin tiloja ja oheispalveluja tarjotaan myös muihin tarkoituksiin, kuten kokouksiin, seminaareihin, taidenäyttelyihin, musiikkitapahtumiin, tiedotustilaisuuksiin ja yritysten markkinointitapahtumiin.

2.4. Henkilökunta

Kouvolan Teatteri Oy työllistää 40 vakituista ja tuotannoista riippuen 40 tilapäistä henkilöä.

KOUVOLA

2.5. Arvio toiminnan muutoksesta

2.5.1 Taloudellinen muutos

Kouvolan Teatterille hankkeella on merkittävä taloudellinen vaikutus. Toiminnan jatkaminen nykyisissä tiloissa on vaikeutunut merkittävästi. Tilojen asettamat rajoitteet vaikuttavat negatiivisesti ohjelmistosuunnitteluun ja esitysmääriin.

Nykyisessä teatteritalossa joudutaan harjoittelemaan sekä esittämään samoissa tiloissa ja tämä vaikuttaa merkittävästi esitysten määrään. Kun osan harjoituskaudesta voi harjoitella harjoitussalissa, voidaan myyntiin laittaa enemmän esityksiä. Pienen näyttämön käyttö ei ole nykyolosuhteissa kannattavaa eikä aina edes mahdollista sisäilmaongelmien vuoksi. Uudessa teatteritalossa suunnitelmien mukaan tulevat käyttöön sekä suuri että pieni näyttämö. Toimiva pieni näyttämö mahdollistaa myös tulojen kasvun.

Ravintolatilat muuttuvat oleellisesti paremmiksi, sillä ravintola suunnitellaan siten, että se voi olla auki myös varsinaisen teatteritoiminnan ulkopuolella, toimien esim. myös lounasravintolana ja yksityistilaisuuksissa.

Teatteritilojen ulosvuokraus niinä aikoina, kun teatteri ei itse tarvitse tiloja, tulee olemaan myös aiempaan suurempaa.

Kaiken kaikkiaan entistä paremmat ja toimivammat tilat mahdollistavat toiminnan laajentamisen ja sen myötä omarahoitusosuuden kasvattamisen.

2.5.2 Toiminnallinen muutos

Teatteri haluaa olla mahdollistaja tarjoamalla laaja-alaisesti palvelujaan matkailijoille, kuntalaisille, alueen yrityksille ja yhdistyksille. Teatteri kasvattaa Kouvolan mielenkiintoa matkailukohteena laaja-alaisella, houkuttelevalla ja laadukkaalla toiminnallaan. Teatterilla on monipuolinen, laajalle yleisölle suunnattu ohjelmisto, joka käsittää kantaesityksiä, musikaaleja ja musiikinäytelmiä, puhe- ja lastennäytelmiä, yhteistuotantoja. Tulevan teatterin tilat tarjoavat uusia mahdollisuuksia järjestää vierailuesityksiä, yritys- tai yhdistystapahtumia, konsertteja, gaaloja ja tv-tuotantoja. Tilat tulevat olemaan avoimia, muunneltavia ja yhteiskäytön mahdollistavia. Käytännössä tämä tarkoittaa, että aulatiloihin voisi järjestää taidenäyttelyitä, muita kulttuuritapahtumia tai muuta avointa päivätoimintaa esimerkiksi sotetoimijoiden kanssa.

Jotta teatterin esitys- ja harjoitustoiminta ei häiriinny palvelujen monipuolistamisen ja laajentamisen vuoksi, on teatterin näyttämön mittoja vastaava harjoitustila erittäin tärkeässä roolissa.

Harjoitustilan avulla harjoitukset voidaan pääosin siirtää pois näyttämöltä vapauttaen näyttämöaikaa muuhun toimintaan.

Teatterin toiminta tukee vastuullisesti Kouvolan kaupunkistrategiassa 2032 ”Kouvola – Kaakkois-Suomen keskus” olevaa hyvinvoinnin kasvua sekä strategiassa mainittujen kasvukärkien pohjalta luotua tavoitetta tasokkaasta ja kiinnostavasta kulttuuritarjonnasta.

KOUVOLA

Kouvolan Teatterin pitää pystyä vastaamaan teatteritaiteen kokonaisvaltaiseen kehittymiseen. Kouvolan Teatteri on uuden teknologian mahdollistaja, jolloin rakennus ei saa olla tämän kehityksen esteenä. Digitalisaatio tulee vaikuttamaan teatteritaiteeseen tulevaisuudessa vielä voimakkaammin kuin nyt, ja katsojien vaatimustaso esitysten toteutusten suhteen kasvaa entisestään esimerkiksi 3D-sovellusten ja immerstiivisen äänisuunnittelun suuntaan.

Asiakkaiden näkökulmasta tilojen pitää olla esteettömiä, viihtyisiä ja helposti saavutettavia. Esteettömyys on hyvin olennainen tema tulevaisuuden teatterissa. Ei ainoastaan liikuntaesteisten suhteen vaan kattaen koko esteettömyyskäsitteen.

Suuren ja pienen näyttämön aulatilojen yhdistämismahdollisuudella nähdään synergiaetuja. Ravintolatilojen monikäyttöisyys sekä asianmukaiset ja riittävät tuotantotilat mahdollistavat monipuoliset palvelut.

Kouvolan Teatteri on merkittävä maamerkki Kouvolan ydinkeskustassa. Kouvolan Teatterin uudistus laajennuksineen on suunniteltu ekologisia arvoja kunnioittaen ja se mm. käyttää aurinkoenergiaa.

Kouvolan Teatteri on uuden mahdollistaja

OKM:n investointiavustus Kouvolan Teatterin peruskorjaus- ja uudishankkeeseen on Kouvolan kaupungille ensiarvoisen tärkeä osana hankkeen kokonaisrahoitusta. Teatteriin halutaan investoida, koska Kouvolan kaupunki tähtää tulevaisuuteen. Teatteri osaltaan haluaa tehdä laadukasta ja monipuolista teatteria vastineeksi investoinneille ja vuosittaisille satsauksille. Toimitilojen saaminen esteettömyyden, työturvallisuuden ja asiakasviihtyvyyden osalta kuntoon mahdollistaa ammattiteatteritoiminnan jatkamisen ja turvaa teatteritaiteen edistämisen Kouvolaissa.

Hanke on alueellaan kulttuuripoliittisesti merkittävä ja edistää kulttuuripalveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta. Kouvolan imagon vahvistaminen vetovoimaisena kulttuurimatkatkohteena aluetaloudellisine seurannaisvaikutuksineen luo elinvoimaa koko Pohjois-Kymenlaakson alueelle. Suorien työllistämisen kautta tapahtuvien vaikutusten lisäksi esityksiin tuleva yleisö jättää kulutuksen kautta rahavirtaa ja matkailutuloa paikallistalouteen.

3 RAKENNUS-JA SIJAINNIPAIKKA

Teatteritontti sijaitsee Kouvolan keskustan tuntumassa Salpausselänkadun pohjoispuolella, osoitteessa Salpausselänkatu 38, 45100 Kouvola. Kiinteistötunnus on 286-1050-5. Suunnittelualue on noin 7153 m² laajuinen tontti, joka on kaupungin omistuksessa. Tontilla sijaitsee pohjaltaan L-muotoinen rakennuskokonaisuus (Kuntotalo ja Kouvolan Teatteri).

Tontti rajoittuu pohjoisessa urheilualueeseen, lännessä liikerakennukseen ja idässä Yhteispuistoon sekä rakentumattomaan, entisen yhteiskoulun tonttiin, joka toimii tällä hetkellä väliaikaisena pysäköintialueena ja yhteisöllisenä puistona. Teatteri on osa Kouvolan kulttuurikorttelia ja sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Salpausselänkadun varrella Oikokadun päätteenä. Sivistys- ja urheilutalo sekä teatteri muodostavat Salpausselänkadun vastakkaisella puolella sijaitsevan kaupunginkirjaston kanssa julkisten kulttuurirakennusten ryhmän.

KOUVOLA

Suunnittelualueella on jonkin verran korkeuseroja ja rinnemaasto laskee Urheilupuistoa kohti. Kuntotalon yhteyteen on rakennettu katettu urheilukatsomo, joka liittyy rakennuksen urheilukentän puoleiseen julkisivuun. Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkaa.

Asemakaavamuutos on hyväksytty Teknisessä lautakunnassa 14.11.2024 (§ 217). Kaava no 01/040 Kulttuurikortteli, diaari no: 6750/10.02.04/2024. Kaavassa Teatteri-kuntotalon tontti merkitty merkinnällä YY- kulttuuria palvelevien rakennusten korttelialue, jonka tehokkuusluku e= 1.5. Kuntotalo-osan kohdalla on rakennuksen suojelumerkintä, sr.

Kaavaselostuksessa mainitaan Teatteri-Kuntotalosta seuraavasti:

“Rakennusalue sijoittuu maakunnallisesti merkittävään Kaavamuutosalueella sijaitsevan Kouvolan sivistys- ja kuntotalon sekä teatterin sisältävä rakennuskokonaisuuden on suunnitellut arkkitehti Eero A. Kajava ja se on valmistunut kolmessa eri vaiheessa 1950–1960-luvuilla.

Sivistys- ja urheilutalo (nyk Kuntotalo) sekä teatteri-kokonaisuus edustaa asiantuntijoiden mukaan sodan jälkeisen funktionalismin aikakauden piirteitä. Rakennusryhmä on säilynyt alkuperäisessä käytössä ja isoilta osin myös alkuperäisessä asussa. Rakennuskokonaisuus on huomioitu säilytettävänä kohteena Kouvolan ydinkeskustan rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden inventoinnissa vuonna 2012.”

4 HANKKEEN PERUSTIEDOT

Uuden teatterin suunnittelusta pidettiin arkkitehtuurikilpailu 2023, jonka voittaneen suunnittelutoimiston kanssa tehtiin sopimus jatkosuunnittelusta. Nykyinen Kuntotalo-osa peruskorjataan ja olemassa olevaan liikuntasaliin sijoitetaan teatterin verastilat sekä pieni näyttämö, samoin muut tilat rakennuksesta otetaan teatterin käyttöön. Nykyisen teatterin paikalle rakennetaan uusi suuri näyttämö lämpiöineen.

Hankkeen investointikustannus on 30 M€, josta 1. vaiheen Kuntotalon peruskorjaus ja käyttötarkoituksen muutoksen osuus on 12,42 M€ ja 2. vaiheen uuden suuren näyttämön uudisosa 17,58 M€, ilman purkukustannuksia ja valtionavustusta. Investointisumma kattaa kiinteät kalusteet ja laitteet.

Hanke vaiheistetaan kahteen osaan, joka mahdollistaa teatteritoiminnan jatkumisen rakentamisen aikana. Urakoitsija kilpailutetaan rakennuslupakuvien valmistuttua.

Ensimmäinen vaihe, Kuntotalo-osa: Sisäpurkutyöt ja rakentaminen 06/2025 - 02/2027. Teatteri toimii tämän ajan nykyisissä tiloissaan.

Toinen vaihe, Uudisosa: Vanhan teatterin purkutyöt ja uuden suuren näyttämön rakentaminen 05/2027 - 08/2028. Teatteri toimii peruskorjatussa osassa hieman pienemmällä näyttämöllä tämän vaiheen ajan.

Uuden teatterikokonaisuuden ensi-ilta suurella näyttämöllä syyskuu 2028.

5 PERUSTELUT HANKKEELLE

5.1. Selostus nykytilanteesta

50-luvun arkkitehtuurin mukaisesti rakennus sisältää runsaasti taso- ja korkeuseroja, eivätkä näin ollen vastaa nykypäivän ammattiteatterin toimintaa. Nykyiset teatteritilat ovat riittämättömät, sekä hyvin sokkeloiset, eivätkä ole täysin esteettömät asiakkaille. Teatterirakennus liittyy kiinteästi Kuntotalo-osaan, jossa toimii Kansalaisopisto. Tiloissa on myös muina käyttäjinä ollut urheiluseuran kerhohuone, taideyhdistyksen ateljee tilat sekä Kouvolan kaupungin liikuntapalveluiden ylläpitämä liikuntasali. Nykyiset käyttäjät on irtisanottu tiloista 05/2025 alkaen ja heille on haettu korvaavaa tilaa.

Verstastilat ovat hyvin matalat ja ahtaat. Kuormien purku ja lastaus tapahtuu pääsääntöisesti käsin, sillä tontti on ahdas, eikä jakeluautolla pääse suoraan verstastilojen viereen. Pukuhuoneet sijaitsevat kellaritiloissa, joissa sisäilman laatu on heikko ja joista näyttelijöiden kulku näyttämölle on ainoastaan portaita pitkin. Nykyisen teatterin lämpiö on toisessa kerroksessa ja tilaan on korjaustoimenpiteiden yhteydessä saatu hissiyhteys. Asiakkaiden kulku lämpiöstä katsomoon on kuitenkin ahdas ja sisältää edelleen tasoeroja.

Rakennusta on laajennettu vuosina 1984-1986, jolloin teatteriosaan on tehty takanäyttämö, joka on toiminut myös puuverstaana ja lisäksi toimistotiloja, joista osa on tehty Kansalaisopiston tarpeisiin. Teatterirakennukseen on tehty vuonna 2017 rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus sekä haitta-ainekartoitus, jolloin on todettu yleisesti sisäilman laadun olevan huono/tunkkainen. Pieniä parannuksia on rakennukseen vuosien varrella tehty, mutta suuremmista korjaustoimista on luovuttu, sillä tavoitteena ollut uudisteatteri ja/tai suurempi peruskorjaus. Teatteriosan nykyinen bruttoala on 4766 brm², sisältäen kulkusillat ja aiemmat laajennukset. Tämä on riittämätön toiminnan tarpeisiin tai teatteritoiminnan kehittämiseen nähden. Nykyisen Kuntotalo-osan bruttoala on 4280 brm².

5.2. Fyysisen ympäristön tavoitteet

Peruskorjaus ja uudishankkeen suunniteltu vaiheistus mahdollistaa teatterin toiminnan tontilla koko rakennustöiden aikana. Teatterin muutto, testaus ja käyttöönotto tapahtuu yhteisesti sovittuina aikoina. Vaiheistamisella säästetään väistötilojen kustannuksia.

Teatteri suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi kahdesta hyvin erityyppisestä ratkaisusta nykyisen teatterin henkeä ja kaupunkilaisille tuttua kokonaisuutta unohtamatta. Uudisosa liittyy lämpiön kautta samalle tasolle ravintolatilojen kanssa, jolloin asiakkaan liikkuminen on helppoa ja esteetöntä. Sisustuksessa panostetaan tilojen akustisiin ominaisuuksiin. Kaikki asiakastilat suunnitellaan helposti saavutettaviksi ja kiinteästi toisiinsa liittyviksi, jolloin asiakaskokemus on

KOUVOLA

miellyttävä. Rakenteellisesti haastaviin tasoeroihin peruskorjausosassa saadaan mahdutettua tasonostimet tai hissit.

Peruskorjauksen ja uudisrakentamisen tavoitteena on saada teatterin henkilöstölle ja asiakkaille terveelliset, turvalliset ja tarpeenmukaiset tilat. Työturvallisuus paranee oleellisesti uuden verstaan ja lastauslaiturin, sekä esteettömän lavaste- ja materiaalsiirron myötä. Lastaustilat, sekä riittävä lavastekäytävä näyttämöille parantaa myös vierailevien esitysten tuonnin laajentaen teatterin esitys- ja käyttömahdollisuuksia. Pukuhuoneet on suunniteltu niin, että niistä on esteetön pääsy näyttämöille ja harjoitustilaan. Riittävä harjoitustila sekä studiotila luo mahdollisuuden teatterisalien joustavampaan käyttöön ja toiminnan laajentamiseen. Samoin ravintolan kabinettitila voi toimia myös kokoustilana. Kuntotalo-osan bruttoalan lisäys johtuu nykyisen liikuntasalitalan yläosaan rakennettavasta ilmanvaihdon konehuoneesta, sekä katsomoparvesta.

Suunnitellut tilat ovat peruskorjattavassa kuntotalo-osassa:

- Huoneala 3739,5 m^2
- Bruttoala 4323 brm^2
- Rakennustilavuus 21390 rm^3

Suunnitellut tilat uudisrakennuksessa

- Huoneala 3118,5 m^2
- Bruttoala 3648 brm^2 .
- Rakennustilavuus 27430 rm^3

Yhteensä

- Huoneala 6858 m^2
- Bruttoala 7971 brm^2
- Rakennustilavuus 48820 rm^3

Bruttoaloihin on laskettu mukaan kulkusillat.

Asiakkaan saapuessa teatterille on sisäänkäynnit ravintolaan ja teatteriin helposti havaittavissa. Paikoitusalueita on yleisillä alueilla heti teatterin läheisyydessä, mutta myös hiukan kauempana Urheilupuiston puolella runsaasti (n. 850 ap). Saattoliikenteen paikat ovat heti teatterin edessä. Vaikeasti liikuntaesteisille on lisäksi oma sisäänkäyntinsä, johon pääsee ajoneuvolla viereen.

Elinkaariratkaisuilla pyritään mahdollisimman tila- ja energiatehokkaaseen rakennukseen, myös peruskorjauksen osalta. Lähtökohtana on RTS-luokituksen kolme tähteä.

Jatkosuunnittelussa tulee optimoida uudisosan runkorakenne, rakennetyypit ja ratkaisut, jotta kustannusarviossa pysyminen varmistetaan. Samoin tulee tarkastella peruskorjauksen rakenteisiin tai tiloihin tehtävät muutokset kriittisesti, mutta niin, että tilojen terveellisyys saavutetaan.

Arkkitehtuurissa tulee pyrkiä valitsemaan tekniset vaatimukset täyttäviä toteutettavuudeltaan ja kustannuksiltaan kohtuullisia ratkaisuja mm. oviin, pintoihin ja kalustukseen. Talotekniikan osalta tulee pyrkiä mahdollisimman tavanomaisiin ratkaisuihin, jotka kuitenkin täyttävät tilojen ja niiden käytön vaatimukset.

KOUVOLA

5.3. Vaihtoehtoiset ratkaisut

Vaihtoehtoisia ratkaisuja haettiin arkkitehtuurikilpailulla vuoden 2023 aikana, josta valikoitu ratkaisu voitti niin toiminnallisuudellaan kuin väistötilojen vähyydellä. Vaihtoehtoja ei ole tämän hankesuunnitelman aikana enempää tutkittu.

5.4. Seuraukset, jos hanke ei toteudu

Mikäli nykyistä suunnitelmaa ei saada toteutettua nykyiseen teatteriin on tehtävä kattava peruskorjaus, joka vaikeutta tai jopa lakkauttaa teatterin toiminnan korjaustöiden aikana. Peruskorjauksella ei saavuteta kuitenkaan täyttä esteettömyyttä, eikä työturvallisuutta voida täysin parantaa. Samoin teatterin toiminnan muutokset ole mahdollisia (kts. kohta 2.2.).

Mahdollinen nykyisen teatterirakennuksen peruskorjauksen aika on teatterin liiketoiminnalle erittäin haitallinen. Kouvolasta ei löydy muuta ammattimaiseen teatteritoimintaan soveltuvaa, katsojakapasiteetiltaan riittävää väistötilaa, joten teatteritoiminta olisi ajettava alas ja henkilökunta lomautettava.

Kulttuurin rahoituspohjan muuttuessa valtakunnallisesti juuri nyt, on Kouvolan Teatterin toiminta turvattava niin, ettei teatterin liiketoiminnalle aiheudu hankkeesta kestäättömiä vaikutuksia. Tässä hankesuunnitelmassa nuo vaikutukset on huomioitu parhaalla mahdollisella tavalla ja teatterin toiminnan on nähty sopeutuvan tilapäisesti hankkeen ajaksi.

Joka tapauksessa teatterikiinteistö vaatisi mittavia muutoksia, jotta ammattiteatteritoiminta Kouvolassa voi jatkua.

6 TILANTARVESELVITYS

Tilantarveselvitys on tehty yhteistyössä Kouvolan Teatterin kanssa. Tilaohjelma on hankesuunnitelman liitteessä 3 ARK.

6.1. Hankkeen rakennussuunnitelmat

Arkkitehtisuunnittelu

Yleistä

Arkkitehtikilpailun voittanut ehdotus "KOUVO" kunnioittaa nykyisten rakennusten kulttuuri-, rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, että avaa teatteri selkeästi kaupungin suuntaan,

KOUVOLA

järjestämällä näyttämöt uudelleen tehokkaaksi ja monipuoliseksi rakennukseksi sekä omille tuotannoille että kiertueille.

Nykyisen rakennuksen molemmat osat ovat Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaavassa yhtä arvokkaita. Rakennusten arkkitehtoninen arvo perustuu niiden yhteiseen sommitelmaan ja kaupunkikuvallisen mittakaavaan. Teatteri sijaitsee keskeisesti Oikokadun akselilla erinomaisella paikalla kaupungin keskustassa. Sivistys- ja urheilutalo sijaitsee taaempaan antaen lämpiölle ja päänäyttämölle oikeutetusti enemmän näkyvyyttä. Lavastetorni istuu sopivasti teatterin itäpuolella sijaitsevien korkeampien naapureidensa viereen, varjostaen urheilukenttää vain vähän. Se sijaitsee myös riittävän kaukana eteläpuolen suhteellisen matalasta ja tyylikkäästä kirjistorakennuksesta.

Nykyteatterilla, joka on rakennettu sivistys- ja urheilutalon jälkeen, on kuitenkin joitakin haasteita: sen etelä- ja itäjulkisivut ovat ilmeettömiä ja ahdas aula kääntää kasvonsa pois päin kaupungista, vastoin arkkitehdin alkuperäisiä kilpailupiirustuksien tavoitteita. Suuri näyttämö, pieni näyttämö ja niiden tukitilat ovat rajoittuneita. Kaikki logistisesti keskeiset taustatilat ovat hieman ahtaita ja irrallaan toisistaan sekä ulkotiloista.

Sen sijaan ensimmäisen rakennusvaiheen sivistys- ja urheilutalon tilat, urheilusali ja luokahuonesiipi, ovat joustavia ja tilavia. Urheilu- ja luokahuonetilat ovat täynnä päivänvaloa ja niillä on hyvät yhteydet tulevaan läntiseen lastaus- ja ajoneuvoyhteyteen. Ne soveltuvat hyvin perusparannettaviksi ja uudelleenkäytettäviksi teatterin tukitiloina.

Urheiluhallin ja luokahuoneiden säilyttäminen ja uuteen käyttötarkoitukseen muokkaaminen vähentää merkittävästi tarvittavan uudisrakentamisen määrää. Tämä pienentää hiilidioksidipäästöjä, vähentää maanrakennustöitä sekä minimoi viheralueiden hävittämisen. Konsepti on taloudellisesti kestävä säilyttäen samalla alueen massoittelun ja mittakaavan.

Uusi suuri katsomon ja näyttämöalueet uudelleenrakennetaan nykyisen teatterin paikalle, mutta 90° pohjois-eteläsuuntaan käännettynä. Uudisrakentamisen bruttoala on n. 3360m². Tällöin lämpiö sijoittuu keskeisesti Oikokadun tärkeälle akselille, Eero A. Kajavan alkuperäisen ehdotuksen mukaisesti. Tämä uusi suuntaaminen avaa teatterin kokonaan kaupunkiin: itään, etelään ja länteen, kuten alun perin oli suunniteltu. Tämä ratkaisu mahdollistaa lisäksi monipuoliset tuotantologistiset järjestelyt. Teatterin uusi lämpiö toimii entistä selkeämmin yleisönsä tervetulleeksi kutsuvana julkisena tilana, josta on vapaa näkyvyys kaupunkiin päin. Hankesuunnittelun edetessä kilpailuvaiheen suunnitelmaa on saatu pienennettyä n. 1350 brm².

KOUVO tukee tulevaisuuden teatteritekemisen kunnianhimoista taiteellista visiota sekä elävöittää ympäristöään monipuolisella, kestävällä ja täysin esteettömällä uudelleenrakentamisella.

Teatteri pidetään toiminnassa koko KOUVO-konseptin rakennustyön aikana:

Ensimmäisessä vaiheessa sivistys- ja urheilutalon tilat peruskorjataan ja muokataan siten, että niihin tiloihin sijoitetaan uudet lastaus-, työpaja-, ravintola-, toimisto-, pukuhuone- ja puvustustilat sekä 300-paikkainen suuri näyttämö (tulevalle pienen näyttämön paikalle). Kun nämä uudet tilat ovat valmiit, teatteri muuttaa tiloihin ja niistä muodostuu itsenäisesti toimiva teatteri, jossa esitykset toimivat pienen näyttämötilan väliaikaisesti suurennatusversiossa.

KOUVOLA

Toisessa vaiheessa nykyinen suuri näyttämö oheistiloineen puretaan. Tämän jälkeen suuren näyttämön teatteri rakennetaan uudelleen, suuri näyttämö, lämpiö ja harjoitustila.

Teatterin toisen vaiheen valmistumisen jälkeen seuraa kevyt kolmas vaihe:

Ensimmäisen vaiheen ja toisen vaiheen rakennusten välinen yhteys toteutetaan ja ensimmäisen vaiheen pääkatsomo muutetaan 150-paikkaiseksi pieneksi katsomoksi yksinkertaisesti toteuttamalla uusi takaseinä. Uuden lämpiön ansiosta ravintola voi laajentua täyteen kokoonsa.

Vaiheittaisella strategialla varmistetaan, että teatteri koko rakennusajan pysyy aktiivisena ja lähes kaikki rakennustyöt ovat pysyviä eivätkä väliaikaisia.

Yhteenveto

Ratkaisu perustuu olemassa olevien laadukkaiden tilojen huolelliseen ja kestäväan uusiokäyttöön ja alkuperäisen 1950-luvun sommitelman rohkeaan uudistamiseen:

1. Hyödynnetään mahdollisimman paljon näiden kahden rakennuksen tarjoamia laadukkaita tiloja.
2. Suunnitellaan pieni näyttämö niin, että se toimii jännittävänä ja joustavana 300-paikkaisena katsomona sillä aikaa kun uutta pääteatteria rakennetaan ja pienennetään se lopulta monipuoliseksi 150-paikkaiseksi studiosaliksi.
3. Pääteatterin uudelleenrakentaminen nykyiselle paikalleen alkuperäistä suunniteltua sommitelmaa kunnioittaen: Lämpiö huomioi paremmin kaupungin sijaiten Oikokadun tärkeällä akselilla.
4. Molempien näyttämöiden ja keskeisten tukitilojen sijoittaminen helposti saavutettavaksi samalle esteettömälle lattiatasolle.
5. Vaihdetaan olemassa oleva eteläjulkisivu kaupungin kutsuvaksi ja avaraksi kulttuuriolohuoneeksi.

Teatterin tilat (tilaluettelo liitteenä):

Teatterisalit/ Yleisötilat (yht. n 2200 brm2):

Ensimmäisessä vaiheessa entinen urheilusali muutetaan n 300-paikkaiseksi väliaikaiseksi näyttämötilaksi, josta yläkatsomossa n. 70 hlöä. Samalla rakennetaan kaikki yleisö WC-tilat, josta osa on unisex-WC:tä. Ravintolatila toimii silloin myös lämpiötilana. Vanha auditorio muokataan yhteisötilaksi, jota voidaan vuokrata ulkopuolisille.

Toisessa vaiheessa uudisrakennuksessa sijaitsevat 400-paikkainen suuri näyttämösali. Päänäyttämö koostuu halkaisijaltaan 10 m pyöröstä sekä näyttämön sivu- ja takatiloista, lisäksi siihen liittyy harjoitus- ja kokoonpanotilat. Kaikki salitilat on yhdistetty toisiinsa vapaalta korkeudeltaan vähintään 6 m korkealla lavastekäytävällä. Kaupungin puolelle sijoittuvat uudet lämpiötilat baareineen, naulakotilat ja lipunmyyntitila muodostuvat uuden pääsisäänkäynnin teatterille.

Lämpiö on väljä, selkeä ja korkea. Sieltä on hyvät näkymät eri ilmansuuntiin ja se on suoraan yhteydessä ravintolaan palvelen väliaikatarjoiluja. Yleisötiloja voidaan hyödyntää monikäyttöisesti tarjoilu-, näyttely- ja tapahtumakäyttöön.

KOUVOLA

Ravintola palvelee sekä yleisöä että henkilökuntaa toimien jo 1-vaiheessa. Ravintolan yhteydessä on kabinetti, joka toimii tarvittaessa myös isompana kokoushuoneena. Ravintolasali avautuu sisäänkäyntiaukiolle ja voi toimia itsenäisesti. Sen terassi on hyvään ilmansuuntaan etelään päin etupihalla. Ravintolassa on avoin keittiö ja osittain kellarissa olevat tukitilat, joissa on myös ruokahissi. Ravintolalla on oma sisäänkäynti etupihalta, joka toimii 1-vaiheessa myös teatterin sisäänkäyntinä. Kaikki 1.kerroksen yleisötilat toimivat esteettömästi, ovat samassa tasossa poislukien kuntotalon näyttämö ja wc-tilat, jotka on saavutettavissa loivan esteettömän luiskan kautta (nykyinen kerrostaso).

Takatilat (yht. n 4100 brm2):

Työtilat/toimistot ja hallintotilat sijaitsevat pääosin kuntotalossa 2.kerroksessa sekä 3.kerroksessa.

Työpajat (Puu-, metalli ja maalaamo) sijaitsevat heti lastausalueen takana 1.kerroksessa. Ompelimo on 2.kerroksessa entisessä balettilisissa.

Teatterin henkilöstötilat ja pukuhuoneet sijoittuvat pääosin peruskorjattavassa kuntotalossa.

Lisäksi kellarissa on sosiaali- ja saunatilat, 1.kerroksessa neuvottelutilat, 2.kerroksessa rakennuksen keskellä sijaitsee henkilökunnan lämpio. Teatterin henkilöstön sisäänkäynti sijoittuu nykyisen kansalaisopiston toimisto-osaan.

Varastot (yht. n 550 brm2):

Teatterinvarastot sijaitsevat pääosin kuntotalon kellarikerroksessa sekä osittain uudisrakennuksen kerroksissa.

Tekniset tilat (yht. n 840 brm2):

Tekniset tilat kunnostetaan ja päivitetään pääosin jo 1-rakennusvaiheessa.

Lämmönjakohuone, sähköpääkeskus ja telejakamo sijaitsevat kuntotalon kellarikerroksessa. Ilmanvaihtokonehuoneet rakennetaan molemmille vaiheille erikseen. Kolme erillistä konehuonetta kuntotalon kerroksissa ja yksi keskitetysti uudisrakennuksessa, joka rakennetaan toisessa rakennusvaiheessa.

Julkisivut ja arkkitehtuuri, kaupunkikuva

Lähtökohtana on ollut purkaa nykyinen teatteri, ja rakentaa uusi teatteri samaan paikkaan noudattaen vanhoja periaatteita. Kuntotalo katujulkisivuineen on säilytetty ja sisäosiltaan rakennus on muutettu teatterin käyttöön. Uusi kaupunkikuvallinen kokonaisuus on moderni, mutta se kunnioittaa paikan alkuperäisiä oivalluksia ja henkeä. Uudis- rakennus ja avoin kaupunkitila sijoittuvat luontevasti nykyisille paikoilleen. Kuntotalo säilyy osana kaupunkikuvallista kokonaisuutta korostaen teatteria. Uusi teatteri ja sen näyttämötorni nousevat kaupunkikuvassa kulttuurin maamerkeiksi.

KOUVOLA

Ratkaisu luo uutta vetovoimaista arkkitehtuuria, joka inspiroituu juurista. Kokonaissommitelma on alkuperäisen kaltainen, mutta se yhdistää siihen uusia ja vanhoja osia. Lähestymistapana oli löytää paikallisuudesta voimaa arkkitehtuuriin. Uudelle teatterille muodostuu vahva oma Kouvolaan liittyvä identiteetti. Rakennus on kutsuva ja avoin, sisätilojen ja julkisivujen arkkitehtuuri nivoutuvat yhteen kokonaisuudeksi. Edusaukion sijoitus, rakennusten massoittelu, sekä mittasuhteet luovat draamaa saapumisen elämykselle. Kuparinsävyt ovat sopiva materiaali pysyväille julkiselle rakennukselle.

Kuntotalon länsiosat säilyvät osana kaupunkikuvallista kokonaisuutta. Kuntotalon sisäosat muutetaan uuteen käyttötarkoitukseen, jättäen jäljelle osittain niiden alkuperäistä asua. Kuntotalon julkisivut on mahdollista säilyttää ja kunnostaa.

Logistiikka ja pysäköinti

Teatterin logistiikka- ja huoltoliikenne tapahtuu lännestä lastaussillan tasolta molemmille näyttämöille ja harjoitussaliin. Huoltopihan toiminnallisuus vastaa lähes kuntotalon nykytilannetta. Lastaustila liittyy suoraan avoimiin verstastiloihin. Keittiön huolto tapahtuu myös lastauspihalta. Lämpöön baarille on oma lastausyhteys Keilakujalta.

Rakennus sijoittuu nykyisille paikoilleen antaen tilaa kadun toiminnoille Salpausselänkadun puolella. Salpausselänkadulle on suunniteltu saattopysäköinti busseille ja henkilöautoille.

Pelastusautojen nostopaikat ovat huoltopihalla ja pääsisäänkäynnin edessä valmistuen jo 1-vaiheessa. Kuntotalon pohjoispuolella on järjestetty poistumistie kellarista ja kulkuyhteys katsomon läpi. Ambulanssiliikenne ja liikuntaesteisten saattoliikenne toimii sisäpihalta pääovien läheisyydestä.

Henkilökunnan sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan rakennuksen läheisyyteen. Henkilökunnalle on katettu ja lukittava polkupyöräpysäköinti itäpäädyssä, lähellä henkilökunnan sisäänkäyntiä. Julkiset polkupyöräpaikat sijaitsevat etupihalla.

6.2. Rakennustekniikka ja rakennusosat

Peruskorjattavan osan rakenne on maanvarainen, betoni- ja tiilirunkoinen seinärakenne ja puurunkoinen kattorakenne. Peruskorjausosa on suojeltu ja se tullaan säilyttämään. Vesikate on osin bitumihuopa, osin sinkitty teräspelti.

Uudisosa perustetaan maanvaraiseksi, osittain kellarilliseksi rakenteeksi. Runko on betoni- ja teräsrakenteinen, Lämpöissä näytävät pilarit ovat puuta. Vesikate on sinkitty teräspeltiä.

KOUVOLA

6.3. Talotekniikka

Kaikki tekniset liittymät tuodaan edelleen peruskorjausosassa olevaan tekniseen tilaan jo ensimmäisessä vaiheessa.

Rakennus varustetaan koneellisella ilmanvaihdolla ja lämmön talteenotolla. Aurinkopaneeleita on suunniteltu kuntotalo-osan katolle n. 100Kwp, joka tuottaa perussähkön kesäaikana. Lämmitysmuotona on kaukolämpö.

Tekniset suunnitteluperusteet suunnittelun pohjaksi ovat hankesuunnitelman **liitteessä 4**.

6.4. Elinkaariratkaisut

Kohde suunnitellaan energiatehokkaaksi koko elinkaarensa ajaksi. Rakennusten tavoitteellinen käyttöikä on 50 vuotta.

Kohteen hankesuunnittelussa on huomioitu tekniset ratkaisut sekä uudisosan vaipparakenteet niin, että tavoitteena on täyttää ympäristösertifikaatin ehdot, RTS 3 -tähteä. Teknisissä liitteissä on selvitys kohteen tavoitteena olevista määrityksistä.

Kuntotalo voidaan korjata uuteen käyttötarkoitukseen ja uusi teatteri saadaan rakennettua tilatehokkaaksi ja toimivaksi. Siten myös kokonaisuuden elinkaari maksimoidaan. Jatkosuunnittelussa tutkitaan purettujen tiilien ja lasitiilien uusiokäyttöä sisustuksessa.

Nykyisen teatterin irtaimisto on inventoitu hankesuunnittelun aikana ja otetaan käyttökelpoiset uusiokäyttöön.

7 HANKKEEN KUSTANNUSARVIO JA RAHOITUSSUUNNITELMA

Hanke on sisällytetty Kouvolan kaupungin talousarvioon 2023 vuosille 2023-2029. Hanke rakennetaan Kouvolan kaupungin omaan taseeseen. Hankesuunnitelman hyväksyminen on liikunta- ja kulttuurilautakunnassa 10.12.2024. Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen alkaa yleissuunnittelu rakennusluvan hakemiseksi sekä toteutussuunnittelu hankkeen ensimmäistä vaihetta varten.

Kaupunginvaltuuston talousarviopäätöksen mukaisesti hankkeen nettoinvestointikustannukset ovat enintään 30 milj. euroa. Suunnitelmien ja avustuspäätösten edetessä kustannuksien jaottelu tulee tarkentumaan. Investoinnin nettokokonais kustannusarvio on 30 M€. Summa ei sisällä käyttötaloustaloukskustannuksiin kuuluvia 0,9 M€ purkukustannuksia eikä arvioitua 1 M€ valtionavustusta. Hankkeen nettoinvestointikustannukseksi muodostuu tavoitteen mukainen 30 M€. Kustannukset

KOUVOLA

sisältävät kalusteita 0,4 M€. Osa teatterin AV-laitteistoa, 0,8 M€, on suunniteltu rahoitettavaksi leasingrahoituksella. Kustannusarvio on hankesuunnitelman **liitteessä 5**.

Hankkeelle haetaan Opetus- ja kulttuuriministeriön investointi avustusta, jonka on varovasti arvioitu olevan 1 000 000 €.

Investoinnin rahoituskustannukset 3 % + marginaalikorolla ja 15 vuoden takaisinmaksuajalla keskimääräinen korkokustannus on 475 000 € vuodessa. Poistoaikana on käytetty peruskorjausosalla 20 vuotta ja uudisosan kohdalla 30 vuotta. Uudisosan runko on suunniteltu pääosin betoni- ja teräsrakenteiseksi.

7.1. Elinkaarikustannusten laskelma ja käyttötalouslaskelma

Peruskorjausosan käyttöönoton jälkeen ylläpitokulut siirtyvät vuokralaiselle. Rakennuksen ylläpitokustannukset ovat lopputilanteessa vuosittain n. 410 000 € vuoden 2024 kustannustason mukaan laskettuna. Sähkön, lämmityksen ja vedenkulutuksen osuus on ylläpitokustannuksista 108 000 M€.

Hankkeen valmistuttua kokonaisuudessaan vuokran suuruudeksi on arvioitu 1 712 985 € /vuosi. Kaupungin avustusosuus tilavuokran osuudesta kasvaa vastaavasti. Kaupungin toiminta-avustukset teatterille ovat olleet vuositasolla n. 1 003 084 €. Toiminta-avustuksen oletetaan pysyvän ennallaan.

Kouvolan kaupungin toimintakatteen muutokseen Teatterihankkeen osalta vaikuttavat eniten poistot 1 206 954 € sekä korkokulut.

8 HANKKEEN URAKKAMUOTO JA RISKIT

8.1. Hankkeen urakkamuoto

Hankkeen urakkamuotona on tavoitehintainen yhteistoiminnallinen projektinjohto-urakka. Urakkamuodossa suunnittelu on tilaajan hankintana, muuten tyypiltään kokonaisurakka. Projektinjohtourakoitsijan kilpailutus tapahtuu rakennuslupa- piirustuksilla, ja urakoitsija pääsee mukaan vaikuttamaan hankkeen teknisiin ratkaisuihin riittävän ajoissa, jotta voidaan yhteistoiminnallisesti vaikuttaa hankkeen kokonaiskustannuksiin. Yhteistoiminnallisena urakkamuotona tilaaja osallistuu pääurakoitsijan hankintoihin kyeten vaikuttamaan niihin.

Tavoite- ja kattohintaa takaavat, ettei urakkasumma nouse liian korkeaksi. Ylitykset jaetaan kattohintaan asti 50/50 tilaajan ja urakoitsijan kesken. Kattohinnan ylitykset maksaa urakoitsija. Lisätyöaiheita urakoitsijalle muodostuu ainoastaan laajuuden muuttuessa sopimushetkestä tai tilaajan tilaamilla muutoksilla. Hankintojen ennakkovaikutusten arviointi on hankesuunnitelman **liitteessä 1**.

8.2. Hankkeen riskit

Hankkeen suurimmat riskit ovat peruskorjattavassa kuntotalo-osassa. Varhaisempi, vuonna 2017 valmistunut sisäilmatutkimus ja AHA- kartoitus ovat olleet hankesuunnittelutyöryhmän käytössä. Hankesuunnittelun yhteydessä on tehty suunnittelun tueksi kuntotaloon lisäksi tutkimuksia rakenteista ja joitakin rakenneavauksia, mutta kuntotalon ollessa vielä Kansalaisopiston ja muiden vuokralaisten käytössä, ei kattavia rakenne avauksia ja -tutkimuksia ole voitu vielä tehdä. Tutkimuksia on suunniteltu tehtäväksi lisää kesän 2025 aikana, kuntotalon sisäpurkutöiden yhteydessä.