

Musiikki- ja kulttuuritalohankkeen toteuttaminen

KONSJ 16.02.2026 § 13
317/10.03.02.00.01/2026

Taustaa

Kaupunginvaltuuston 31.8.2020 § 71 hyväksymän kulttuuripaikkasuunnitelman mukaan aiemmin tehdyssä, kulttuuri- ja liikuntalautakunnan 18.12.2019 § 38 hyväksymässä kulttuuritilaselvityksessä suurimmaksi ja tärkeimmäksi kulttuurin kärkihankkeeksi nousi musiikki- ja kulttuuritalon rakentaminen. Kulttuuripaikkasuunnitelman valmisteluvaiheessa laadituissa musiikki- ja kulttuuritalon tarveselvityksissä olivat tilatarpeiden arvioinnissa keskeisinä lähtökohtina kaupunginorkesterin toiminnalliset tilatarpeet sekä akustisesti hyvä konserttisali, sillä selvityksen mukaan kaupunginorkesteri tulisi olemaan uuden konserttisalin pääkäyttäjä. Lisäksi tavoitteena oli, että sali palvelee myös kuoroja, orkesterivierailuja, viihdemusiikin konsertteja ja muita esittävän taiteen tarpeita. Suunnitelman mukaan jatkosuunnittelussa tulaisiin varmistamaan salin soveltuvuus monipuoliseen käyttöön, myös suurten koulutus- ja seminaaritapahtumien järjestämiseen, ja tällä on tavoiteltu salille korkeaa käyttöastetta. Tuolloin musiikki- ja kulttuuritalon oli ajateltu sisältävän suuren noin 800–900 paikkaisen salin, pienen salin, lämpiön, catering mahdollisuuden, orkesterin tukitilat sekä tarvittavat varasto- ja tekniset tilat.

Kaupunginvaltuusto linjasi 31.8.2020 § 72, että museon ja musiikki- ja kulttuuritalon hankkeiden toteuttaminen ja aikataulut Carelicum vaihtoehtoon mukaisesti ratkaistaan tarkemmin seuraavan valtuustokauden strategiassa ja siitä johdetuissa talousarvioissa. Kaupunginvaltuuston 15.11.2021 § 128 hyväksymän Joensuun strategia 2021 – 2025 mukaan musiikki- ja kulttuuritalon hankesuunnitelma valmistellaan vuosina 2023 – 2024, jonka jälkeen ratkaistaan hankkeen toteutusmuoto ja alustava toteutusaikataulu.

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 17.6.2024 § 49 talouden sopeutuksen sekä vuoden 2025 talousarvion ja vuosien 2025-2027 talousarvion ja -suunnitelman valmistelun linjauksista. Koska kaupungin taloustilanne on muuttunut merkittävästi vuodesta 2020, niin myös musiikki- ja kulttuuritalon toteuttaminen edellyttää näiden talouden sopeutuksen linjausten noudattamista.

Kaupunginvaltuuston 9.12.2024 § 91 hyväksymässä vuoden 2025 talousarviossa ja vuosien 2025 – 2027 taloussuunnitelmassa on todettu, että musiikki- ja kulttuuritalo on kaupungin elinvoiman kannalta tärkeä hanke ja sen toteuttaminen lisääisi mm. matkailua mahdollistamalla isojen kulttuuri- ja musiikkitapahtumien sekä kongressi ja työseminaarien järjestämisen. Kyseisessä talousarviossa ja -suunnitelmassa kaupunginvaltuusto linjasi seuraavaa:

- musiikki- ja kulttuuritalohankkeessa kaupungin roolina ei lähtökohtaisesti ole musiikki- ja kulttuuritalon omistaminen, vaan kaupungin omien käyttötarpeiden toteuttaminen ja kaupungissa toimivien kulttuuritoimijoiden toimintamahdollisuuksien huomiointi
- talouden sopeutusmahdollisuuksien mukaisen kokonaisuuden toteuttaminen edellyttää yhteistyötä ulkoisen toimijan kanssa
- musiikki- ja kulttuuritalon toteuttaminen edellyttää kilpailutusta, joka toteutetaan vuoden 2025 aikana

- mahdollisimman monipuolisten mallien löytämiseksi on tarpeellista tarkastella uudelleen myös musiikki- ja kulttuuritalon sijaintia, joka ratkaistaan kilpailun tuloksena
- hankkeen etemisvaiheet ja musiikki- ja kulttuuritalolle asetettavat tarkemmat vaatimukset määritellään erikseen kilpailutuksen valmistelun yhteydessä
- hanke etenee toteutukseen vain, jos kilpailutuksen lopputuloksena löytyy toteutusmalli, mihin kaupunki pystyy sitoutumaan.

Musiikki- ja kulttuuritalon kilpailutus

Musiikki- ja kulttuuritalon toteuttamiseksi valmisteltiin kilpailutusprosessi Vuoden 2025 talousarvio ja vuosien 2025-2027 taloussuunnitelma -asiakirjan linjausten sekä tilamäärittelyjen osalta vuonna 2020 hyväksytyn kulttuuritalasuunnitelman mukaisesti. Hankintamuodoksi valikoitui kilpailullinen neuvottelumenettely, sillä se vastasi parhaiten kilpailutusprosessin tavoitteita.

Hankinta käynnistettiin 5.2.2025 julkaisemalla tietopyyntö ja kutsu markkinavuoropuheluun. Markkinavuoropuheluvaiheen yhteiseen esittelytilaisuuteen osallistui yli 20 kiinnostunutta ja lisäksi pidettiin kolmen kiinnostuneen tahon kanssa erilliset tilaisuudet. Tietopyyntöön saatiin kaksi varsinaista vastausta.

Markkinavuoropuheluvaiheen jälkeen käynnistettiin osallistumisvaihe julkaisemalla 2.4.2025 osallistumispyyntö. Osallistumispyynnössä määriteltiin muun muassa seuraavaa:

- tavoitteena on Joensuun ydinkeskusta-alueelle toteutuva kulttuuri- ja elinkeinoelämää tukeva korkeatasoinen ja laadukas, kaupunkikeskustan elinvoimaa vahvistava musiikki- ja kulttuuritalokokonaisuus, joka mahdollistaa tiloillaan ja teknisillä valmiuksillaan konsertti- ja kulttuuritapahtumat sekä seminaarit ja isot koulutustilaisuudet
- kaupungin käyttö tulisi kattamaan musiikki- ja kulttuuritalon käytön vain osa-aikaisesti ja suurelta osin kaupunki tarvitsisi käyttöönsä vain osan tilakokonaisuudesta
- mahdollinen sopimus sisältää erityisesti kaupunginorkesterin tarvitsemien konsertti-, harjoitus-, ja oheistilojen käytön sekä tilojen osalta kaupungin yleiseen kulttuuritoimintaan liittyvien tapahtumien mahdollistamisen
- kaupunki ei lähtökohtaisesti vastaa tilojen rakentamisesta, ylläpidosta, kaikkien tilojen kokoaikaisesta käytöstä eikä tilakokonaisuuksien operoinnista
- kaupungin ja palvelutuottajan välille laaditaan pitkäaikainen, todennäköisesti 20 vuoden pituinen sopimus, jonka pituus ja sisältö tarkentuvat neuvotteluvaiheen aikana ja määritellään yksityiskohtaisemmin lopullisessa tarjouspyynnössä
- musiikki- ja kulttuuritalon tulee sijaita alle yhden kilometrin etäisyydellä Kauppatorista, mutta kaupungilla ei ole osoittaa musiikki- ja kulttuuritalolle valmista tonttia
- konserttisalin tulee olla akustisesti, toiminnallisesti ja logistisesti korkeatasoinen, yli 800 paikkainen konserttisali ja lisäksi talossa tulee olla riittävät sekä laadukkaat oheistilat
- kaupungilla tulee olla käytössään myös pieni sali, joka palvelee kaupunginorkesterin lisäksi myös muun kulttuuritoiminnan tarpeita
- pienen salin akustiikan tulee olla laatutasoltaan orkesteria palveleva konserttisalin tavoin
- kaupunginorkesterin henkilöstöllä, noin 40 henkilöä, on oltava käytössään työtilat
- tilakokonaisuuksien tulee olla muunneltavat erilaisiin tilaisuuksiin sopiviksi

- toteuttaja sitoutuu vastaamaan ja huolehtimaan kokonaisuudessaan talon ylläpidosta ja siihen liittyvistä sopimuksista
- esitystekniikan hankinta ja toteutus, tilojen kalustaminen yms. toimivan musiikki- ja kulttuuritalokokonaisuuden vaatimat hankinnat ja ylläpito sisältyvät toteuttajan tehtäviin
- kaupungin ja musiikki- ja kulttuuritalon toteuttajan välillä tehtävään palvelusopimukseen sisältyvän korvauksen tulee kattaa myös talon ylläpitotehtävät ja talon varustamiseen liittyvät tehtävät kaupungin käyttötarpeiden osalta
- toteuttajan on sitouduttava toteuttamaan rakentamisvaihe ympäristöluokiteltuna
- hankinnan enimmäisarvo koko sopimuskaudella tarkentuu lopullisessa tarjouspyynnössä, mutta osallistumispyyntövaiheessa hankinnan arvoksi kahdenkymmenen vuoden aikana arvioitiin 15-20 miljoonaa euroa
- hankintalain mukaiset poissulkemisperusteet ja tilaajavastuulain mukaiset selvitykset
- liikevaihto- ja referenssivaatimukset.

Osallistumishakemuksessa tarjoajan tuli esittää alustava kuvaus Musiikki- ja kulttuuritalokokonaisuudesta sekä alustava kuvaus Musiikki- ja kulttuuritalon operoinnista niin, että kuvausten perusteella pystytään mahdollisimman hyvin arvioimaan osallistumishakemukseen asetettujen vaatimusten täyttyminen.

Osallistumispyyntöön saatiin määräaikaan mennessä yksi osallistumishakemus, jonka jätti Pohjois-Karjalan Osuuskauppa. Arviointiryhmä totesi osallistumishakemuksen täyttävän kaikki osallistumishakemukselle asetetut vaatimukset, joten hankinnassa siirryttiin neuvotteluvaiheeseen 3.6.2025.

Neuvotteluvaiheessa kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan kesken on pidetty seitsemän neuvottelutilaisuutta, joissa on kehitetty hanketta kilpailullisen neuvottelumenettelyn toimintamallin mukaisesti.

Seuraavana on tarkoitus käynnistää varsinainen tarjouspyyntövaihe, jossa tarjouspyyntö lähetään vain neuvotteluvaiheeseen ainoana osallistuneelle tarjoajaehdokkaalle eli Pohjois-Karjalan Osuuskaupalle. Tavoitteena on saada tarjouspyyntövaihe päätökseen huhtikuun 2026 loppuun mennessä. Mikäli tarjous täyttää tarjouspyynnön ehdot, niin hankintapäällikkö tekee hankinnasta lopullisen hankintapäätöksen.

Neuvotteluvaiheen lopputulos

Neuvotteluvaiheessa ovat osallistumispyynnössä määritellyt asiat tarkentuneet. Musiikki- ja kulttuuritalo sijoittuisi hotelli Kimmelin ja Pielisjoen väliin Pohjois-Karjalan Osuuskaupan omistamalle tontille.

Musiikki- ja kulttuuritaloon tulisi noin 1000 hengen konserttisali oheistiloineen, missä kaupungin käyttöoikeus konserttisalissa olisi ensisijaisesti kaupunginorkesterin konserttikäyttöön perustuva.

Konserttisalin lisäksi musiikki- ja kulttuuritaloon tulisi 180 - 250 hengen pieni sali oheistiloineen. Pieni sali tulisi yksinomaan kaupungin kulttuuri- ja tapahtumakäyttöön. Musiikki- ja kulttuuritaloon sijoittuisivat myös kaupunginorkesterin harjoitus- ja työtilat, jotka niin ikään tulisivat kaupungin yksinoikeudelliseen käyttöön.

Pohjois-Karjalan Osuuskauppa vastaisi kokonaisuudessaan musiikki- ja kulttuuritalon rakentamisesta, kalustamisesta, ylläpidosta ja operoinnista.

Neuvottelutuloksessa suurin muutos osallistumispyyntöön verrattuna koskee konserttisalia, joka molempien neuvotteluosapuolten näkemyksen mukaan tulisi toteuttaa noin 1000 hengen salina. Tämä mahdollistaisi alkuperäistä tavoitetta paremmin monipuolisempien, erityisesti maanlaajuisesti ja kansainvälisestikin kiinnostavien tapahtumien toteuttamisen, millä voi olla alkuperäistä kokotavoitetta parempi vaikutus kaupunkikeskustan elinvoimaa vahvistavana tekijänä. Konserttisalin koon paikkamäärän kasvattaminen 25 %:lla kasvattaa käytännössä myös lähes kaikkia oheistiloja.

Neuvottelujen tuloksena on päädytty myös siihen, että investoinnin suuruuden ja merkittävyyden takia sopimuksen pituuden tulisi olla 25 vuotta. Edellä mainituista syistä myös koko sopimuskauden aikaisen hankinnan arvoksi tulisi osallistumispyynnöstä poiketen noin 30 miljoonaa euroa (alv 0 %) tämän hetkisen kustannustason mukaan, mikä tarkoittaa vuosikustannuksena noin 1 200 000 euroa (alv 0%).

Neuvotteluvaiheen lopputuloksena on laadittu hankejärjestelysopimusluonnos, jossa määritellään seuraavat asiat:

- sopijapuolet
- sopimuksen tausta ja tarkoitus
- rakennettavien ja vuokrattavien tilojen määrittely
- tilojen yhteiset käyttöperiaatteet
- operoinnin yleiset periaatteet
- myynti ja markkinointi
- asiakaspalvelu ja tukipalvelut
- sopijapuolten välinen operatiivinen yhteistoiminta
- käyttö- ja operointitarpeet kaupungin tapahtumissa
- sopimuksen voimassaolo ja sitovuus
- vuokra-aika
- sopimuksen tarkistus ja muuttaminen
- sopimuksen päättäminen
- vuokranmaksuvelvollisuus
- vastuunjako osapuolten välillä
- häiriötilanteet
- vahingonkorvausvastuu
- toteutussuunnittelu- ja rakentamisvaiheen aikainen toiminta
- rakennussuunnitelmat ja muutokset
- PKO:n kehittämisoikeus hotelliin
- rakennus- ja muutostyöt sekä tilat vuokrasuhteen päättyessä
- ylivoimainen este
- sopimuksen siirtäminen ja alivuokraus
- muut sopimusehdot
- sovellettava sääntely ja erimielisyyksien ratkaisu
- allekirjoitukset.

Neuvotteluvaiheen aikana on vahvistunut käsitys, että neuvottelujen lopputulos mahdollistaa kulttuuri- ja elinkeinoelämää tukevan, korkeatasoisen ja laadukkaan, kaupunkikeskustan elinvoimaa vahvistavan musiikki- ja kulttuuritalokokonaisuuden toteuttamisen. Musiikki- ja kulttuuritalo palvelisi kaupunginorkesterin ja kulttuuritoiminnan tarpeita tavoitteiden mukaisesti. Musiikki- ja kulttuuritalon toteutus

edellyttää asemakaavamuutosta, joka olisi käynnistettävä välittömästi, mikäli hanke päätetään toteuttaa.

Koska hankinta on keskeneräinen, niin siihen liittyvä aineisto ei hankinnan tässä menettelyvaiheessa ole julkista.

Valmistelijat: kaupunkiympäristöjohtaja, sivistys- ja hyvinvointijohtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää musiikki- ja kulttuuritalon toteuttamisesta seuraavaa:

- kaupunki päättää vuokrata käyttöönsä pitkäaikaisella sopimuksella tarvitsemansa musiikki- ja kulttuuritalotilat hankintamenettelyn perusteella valittavalta ulkopuoliselta toimijalta, joka vastaa tilojen rakentamisesta, kalustamisesta, ylläpidosta ja operoinnista
- musiikki- ja kulttuuritalon toteutuksessa siirrytään tarjouspyyntövaiheeseen, joka käynnistetään mahdollisimman pian
- tarjouspyyntö valmistellaan neuvotteluvaiheen lopputuloksen mukaisesti
- sopimusajan pituus on 25 vuotta, jonka jälkeen sopimus voi jatkua hankejärjestelysopimuksessa määritellyllä tavalla
- hankinnan arvo on tämän hetkisen hintatason mukaan korkeintaan 1,2 miljoonaa euroa (alv 0 %) vuodessa, jolloin 25 vuoden sopimuskauden arvoksi muodostuu tämän hetkisen hintatason mukaan korkeintaan 30 miljoonaa euroa (alv 0 %)
- sopimuksen mukainen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin
- kaupunginhallitus valtuutetaan päättämään ulkopuolisen tahon kanssa tehtävän sopimuksen tarkemmista ehdoista.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen, sivistys- ja hyvinvointijohtaja Jani Kaasinen ja kaupunginlakimies Mikko Kärkkäinen olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.