

KH/1493/2025

339 § Voimalan hankesuunnitelma; lausuntokierrokselle lähettäminen

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Käsittely Pekka Karvonen saapui kokoukseen tämän asiakohdan käsittelyn aikana klo 19.12.

Päätösehdotus Kaupunginhallitus

- pyytää elinvoimalautakunnalta, sivistyksen ja hyvinvoinnin lautakunnalta, tekniseltä lautakunnalta, Hämeen ammattikorkeakoululta, Asemanseudun kumppanuussopimuksen osapuolilta, Puolustusvoimilta ja Riihimäen Yrittäjiltä lausuntoa Voimalan hankesuunnitelmaluonnoksesta sekä musiikkiopiston konseptisuunnitelmasta. Lausunnot on toimitettava 31.1.2026 mennessä.

- pyytää Riihimäen Tilat ja Kehitys Oy:tä laatimaan esisopimukset Voimalan vuokralaisten kanssa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Valmistelijat Kaupunginjohtaja Jouni Eho

Asiaselostus **1. Tiivistelmä**

Riihimäen kaupunki kehittää rautatieaseman vieressä sijaitsevaan vanhaan voimalaitoskiinteistöön osoitteessa Paloheimonkatu 2 monipuolista tapahtuma- ja kulttuurikeskusta. Rakennuksessa on kuusi kerrosta ja sen kokonaispinta-ala on 5 968 nelimetriä, josta vuokrattavaa huoneistopinta-alaa on vajaa 4 000m². Kiinteistön omistaa YIT.

Hanketta on valmisteltu kaupunkivetoisesti vaiheittain vuodesta 2022 ja vuoden 2025 hankesuunnitteluvaiheessa on laadittu investointipäätösten edellyttämät tekniset ja kaupalliset suunnitelmat. Hankkeen tavoitteena on luoda elinvoimainen kulttuurin, tapahtumien ja elämysten keskus, joka palvelee kaupunkilaisia, yrityksiä ja vierailijoita.

Voimalan toteuttaminen tukee RakasRiksu-kaupunkistrategiaa kaikkien kolmen strategisen päämäärän näkökulmasta, ja sen kehittäminen on osa Seuraavana Riihimäki -kehitysohjelmaa. Hämeen ammattikorkeakoulun kampuksen sijoittuminen Voimalaa vastapäätä Matkakeskuksen liikerataan (matala osio) luo Voimala-hankkeelle synergiaetuja ja mahdollisuuksia tilojen monipuoliseen

yhteiskäyttöön HAMK:n kanssa.

Kehitysvaiheessa on selvitetty myös yksityisten sijoittajien kiinnostusta Voimala-hankkeen toteuttamiseksi. Investorivetoinen malli tarkoittaisi, että kaupungin tulisi ottaa vuokravastuu koko kiinteistöstä vähintään 20 vuodeksi ja sitouduttava investorin tuottovaadetta vastaavaan vuokraan. Hankekehitysvaiheessa on päädytty esittämään, että hanke toteutettaisiin kaupunkivetoisesti. Etuna investorivetoiseen malliin, kaupunkivetoisessa mallissa Voimalan vuokrataso (euroa per neliö) saadaan alemmaksi ja kiinteistö jäisi (jäännösarvo) kaupungin omistaman kiinteistöyhtiön omistukseen. On arvioitu, että riskit jäivät tällaisessa mallissa pienemmiksi.

Hanke edellyttää kaupungilta joka tapauksessa merkittäviä taloudellisia panostuksia ja sisältää riskejä. Riskien minimoimiseksi investointikustannusta olisi ideaalisti saatava vielä pienemmäksi. Lisäksi ennen lopullista investointipäätöstä hankkeen taloudellisia riskejä kaupungin kannalta on vielä selvitettävä tarkemmin ja Voimalan vuokralaisten sopimukset saatava esisopimusasteelle.

2. Konsepti ja käyttäjät

Voimalan konsepti perustuu monipuolisiin kulttuuri- ja tapahtumapalveluihin, kuten konsertteihin, elokuvaan, ravintolapalveluihin, koulutuksiin ja taidekasvatukseen. Keskuksen pääsalin lisäksi rakennukseen tulee pienempiä saleja elokuvateattereille ja musiikkiopistolle. Kohderyhmänä ovat Riihimäen asukkaat, yritykset, oppilaitokset ja vierailijat.

3. Investointimalli ja omistusjärjestelyt

Hankkeen toteuttamiseksi perustettaisiin kiinteistöyhtiö, joka toimisi kaupungin tytäryhtiönä. Investoinnin rahoituksessa oman pääoman osuus on arviolta 45-68 prosenttia ja lainaosuus 42-55 prosenttia. Rakennusliike YIT luovuttaisi rakennuksen ja tontin kaupungille tai sijoittajalle nimellistä korvausta vastaan. Kaupungilla ja YIT:llä on ollut esisopimus Voimalan kaupasta 1 euron hintaan. Sopimus on rauennut ja neuvottelut YIT:n kanssa tulee käydä uudelleen.

4. Kustannukset ja investoinnit

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana noin 22,1 miljoonaa euroa. Kustannuksiin sisältyvät suunnittelu- ja rakennuttamispalkkiot, vuokralaisten erillisinvestoinnit sekä hankevaraukset.

Rakennuskustannukset, tekniset investoinnit sekä irtaimisto- ja laitehankinnat on

huomioitu kokonaisuudessa.
Riihimäen kaupungin suora panostus hankkeeseen tapahtuu sijoituksena kiinteistösaakeyhtiöön. Kaupungin talousarvion investointisuunnitelmassa on varauduttu yhteensä 7,5 miljoonan euron investointiin. Lisäksi on todennäköistä, että kaupungilta tarvitaan omavelkainen takaus kiinteistösaakeyhtiön lainaan. Takausta myönnettäessä on huomioitava kuntalain sekä valtioneuvoston asetuksen määrittämät reunaehdot.

5. Vuokrasopimusmallit

Hankkeen vuokrasopimusten neuvottelun lähtökohtana ovat konsepti ja tuottolaskelmat. Hankkeen tuottolaskennan yhteydessä kehitettiin vuokratassavirtamalli (liite 2), joka sisältää lisäksi tilaohjelman, tilakustannukset ja vuokralaisten investoinnit. Vuokralaiset ovat:

- Tapahtumaoperaattori toimii liikevaihtoperusteisella vuokrasopimuksella ja vastaa tapahtumaliiketoiminnan operoinnista.
- Ravintolatoimija tarjoaa lounas- ja catering-palveluita, kahvilan sekä pubin.
- Riihimäen musiikkiopisto vuokraa tilakokonaisuuden ja käyttää yhteiskäyttötiloja sekä tapahtumatekniikkaa.
- Elokuvateatterille rakennetaan kolme monikäyttöistä salia.
- Lisäksi keskuksessa on toimisto- ja kokoontumistiloja, joiden käyttökorkaukset tuovat lisätuloja kiinteistöyhtiölle tai tapahtumaoperaattorille.

Kaupungilla on tällä hetkellä neuvottelut menossa operaattorikandidaattien, ravintolatoimijoiden sekä elokuvatoimijan kanssa. Akun Tehdas Oy:n kanssa on neuvoteltu Voimalan tekniikkainvestointien toteuttamisesta. Hankesuunnitelman hyväksymiskäsittelyn jälkeen on tarkoitus laatia vuokralaisten ja kumppaneiden kanssa esisopimukset, jotka ovat edellytys lopulliselle investointipäätökselle.

Hankesuunnitelmassa on esimerkinomaisesti mallinnettu kassavirtoja kahden eri skenaarion ("normaali" ja "hyvä") pohjalta. Vuokratuottoskenaariot perustuvat 3,75 % tuotto prosentti-/korkotasoon. Alla olevassa taulukossa on esitetty kiinteistöyhtiön saama vuokratassavirtalaskelma vuositasolla hankesuunnitelman konseptin skenaarion "normaali" mukaisesti:

Yhteenveto €/vuosi	Perusskenario	Minimivuokra skenario (liikevaihtosidonnaisissa vuokrissa liikevaihto 0 EUR)
KOy Voimalan vuokravastuu yhteensä	-831 015	-831 015
Musiikkiopisto	233 919	233 919
Oy Voimalan vuokravastuu	-597 096	-597 096

kaupungin musiikkiopiston jälkeen		
Vuokrakassavirta, Tapahtumaoperaattori	284 031	142 050
Vuokrakassavirta, Ravintola	250 165	75 750
Vuokrakassavirta, Elokuvatoimija	102 828	102 828
KOy Voimalan vuosittainen kustannusvaikutus	39 929	-276 468

Yllä olevassa taulukossa Kiinteistöyhtiön vuokratuottovaatimus olisi 831 015 euroa vuodessa. Investoinnista johdettu musiikkiopiston vuosivuokravaatimus on 233 919 euroa 3,75% tuottovaatimuksella. 15 euroa/m² vuokratasolla musiikkiopiston vuosivuokra on 211 320 euroa, joka jää alle vuokravaatimuksen. 233 919 vuosivuokravaatimus voidaan saavuttaa noin 16,5 euroa/m² vuokralla, johon sisältyy ylläpitovuokra 5,5 euroa/m². Tapahtumaoperaattorin ja ravintolan vuokrat on laskettu olettamalla kiinteä pääomavuokra 12,5 euroa/m² ja 8 % liikevaihdosta sekä ylläpitovuokra 7,5 euroa/m². Elokuvatoimijan vuokra on laskettu 15 euroa/m² pääomavuokra ja 5,5 euroa/m² ylläpitovuokra.

Taulukko osoittaa, että mikäli liikevaihtosidonnainen vuokra ei toteudu (oikeassa sarakkeessa olettamat ovat tapahtuma- ja ravintolatoimijan osalta 0 euroa liikevaihtoa, hypoteettinen) jää kiinteistöyhtiö tappiolliseksi. Tätä riskiä voidaan vielä pienentää sillä, että kokonaisinvestointi saadaan toteutettua alle hankesuunnitelmassa indikoidun 22,1 miljoonan euron, tai sillä, että vuokratasoa nostetaan. Vuokratason nosto saattaa kuitenkin vaikuttaa negatiivisesti vuokralaishankintaan. Vastavuoroisesti investointikustannuksen nousu vaikuttaa vuokratasoihin niitä nostavasti. Hankkeen kannalta on oleellista löytää investointi- ja vuokrataso, jolla Voimalan vuokralaiset ja kiinteistöyhtiö voivat harjoittaa liiketoimintaa kannattavasti.

6. Rakennustekniset ratkaisut ja riskit

Rakennusteknisessä suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota peruskorjaukseen, käyttötarkoituksen muutokseen, puupaalujen kuntoon ja vahvistamiseen sekä pilaantuneiden maiden tutkimuksiin. Haitta-aineiden kartoitus ja poistaminen on toteutettu kattavasti, ja rakenteiden korjaukset, vesikattojen ja alapohjien kunnostus sekä tilojen muutos ja varustelu on suunniteltu huolellisesti. Rakennustekniset ratkaisut ja riskit on esitelty hankesuunnitelman kappaleessa 4. sekä erillisissä liitteissä.

7. Kaavatilanne ja lupaprosessit

Rakennus on suojeltu asemakaavassa, ja kaavamuutoksen tarve on todettu. Rakennuslupa haetaan käyttötarkoituksen muutokselle ja peruskorjaukselle, ja kaavamuutokset sekä lupaprosessit etenevät rinnakkain suunnittelun kanssa.

8. Alustava aikataulu

Ehdotussuunnittelu yhdessä käyttäjien kanssa syksy 2025 - kevät 2026

Yleis- ja lupa suunnittelu kevät 2026

Toteutussuunnittelu syksy 2026

Hankesopimus ja urakkasopimus syksy 2026-kevät 2028

Lopullinen hankesuunnitelman hyväksyminen sekä investointipäätös tehdään sen jälkeen, kun luonnoksesta pyydetty lausunnot sekä muut laskelmat ja analyysit on käsitelty kaupunginhallituksessa.

9. Hanke kaupungin talouden näkökulmasta

Investointikustannusten lopullinen määrä ja perustettavan kiinteistöyhtiön toiminnan kannattavuus ovat keskeisiä tekijöitä kaupungin taloudellisen panostuksen osalta. Hanke kasvattaa kaupungin sekä koko kaupunkikonsernin lainakantaa. Yhtiön toiminnan on oltava kannattavaa ja sen on pystyttävä vuokratuotoilla kattamaan kustannuksensa.

Kaupungin suoria kustannuksia hanke kasvattaa musiikkiopiston uusien tilojen vuokratuotojen sekä mahdollisten korkokustannusten kautta.

Kaupunkikonserniin kuuluva Riihimäen Tilat ja Kehitys Oy (RTOY) on käsitellyt Voimala-hankkeeseen osallistumista omassa hallituksessaan ja hakenut emokaupungilta ennakkokäsitystä Voimala-hankkeeseen osallistumisesta. Alustavissa keskusteluissa RTOY:n pääomasijoituksen perustettavaan kiinteistöyhtiöön on kaavailtu olevan 1,5 miljoonaa euroa.

Mikäli Voimala-hanke katsotaan sellaiseksi asemanseudun kehittämishankkeeksi, johon halutaan käyttää kaupungin sijoitusvarallisuutta, on ensisijainen toimintamalli kattaa investointi lainarahalla ja nostaa vuosittain lainanhoitokuluja vastaava summa sijoitusomaisuudesta. Tällä menettelyllä minimoidaan sijoitustuottojen pienentyminen.

Kaupunki tulee seuraavaksi täsmentämään Voimalan investoinnin taloudelliset laskelmat ja yhtiörakenteen yhteistyössä Riihimäen Tilat ja Kehitys Oy:n (RTOY) kanssa. Laskelmassa määritellään tarkemmin sekä emokaupungin, että RTOY:n taloudellinen panostus sekä lainavipu. Selvitys pitää sisällään riskianalyysin

Voimala-hankkeen toteutuksesta konsernin näkökulmasta.

Toimivallan peruste Riihimäen kaupungin hallintosäännön (1.6.2025) kolmannen luvun 14 §:n kohdan 21 mukaan kaupunginhallitus päättää tarveselvitysten hyväksymisestä sekä hankesuunnitelmien käynnistämisestä ja hyväksymisestä.

Liitteet Riihimäen Voimalan hankesuunnitelmaluonnos 2025-11-26
Liite 1, Voimala konsepti 1 - Musiikkiopisto

Oheismateriaalit Liite 1, Voimala konsepti 2 - Museo ja välipohja (ei verkkojulkinen)
Liite 1, Voimala konsepti 3 - Leffat ja startup (ei verkkojulkinen)
Liite 2, Tuottolaskelma ja vuokratassavirta (ei verkkojulkinen)
Liite 3, Pilaantuneiden maiden tutkimus ja kunnostussuunnitelma (ei verkkojulkinen)
Liite 3, Haitta-ainetutkimukset (ei verkkojulkinen)
Liite 4, Pohjarakenneselvitys (ei verkkojulkinen)
Liite 4, Puupaaluselvitys FCG (ei verkkojulkinen)
Liite 5, Rakennustekninen hankesuunnitelma (ei verkkojulkinen)
Liite 6, LVI-konsepti ja kustannusarvio (ei verkkojulkinen)
Liite 6, Sähkökonsepti (ei verkkojulkinen)
Liite 6, Sähköjen kustannusarvio (ei verkkojulkinen)
Liite 4, Puupaaluselvitys Suomen IP-Tekniikka Oy (ei verkkojulkinen)
Liite 6, Ilmanvaihdon reitti (ei verkkojulkinen)
Liite 7, Tapahtumatekniikan konsepti, investoinnit ja kannattavuuslaskelma (ei verkkojulkinen)
Liite 7, Esitystekniikka investoinnit (ei verkkojulkinen)
Liite 8, Riihimäen Voimala - Rakennusosa-arvio (ei verkkojulkinen)

Täytäntöönpano Asiaote/toimialalautakunnat, HAMK, Riihimäen Tilat ja Kehitys Oy, Puolustusvoimat, Riihimäen Yrittäjät, Asemanseudun kumppanuussopimuksen osapuolet

Lisätietoja antaa Kaupunginjohtaja Jouni Eho, p. 044 767 6674

Muutoksenhaku Ei muutoksenhakuoikeutta (KuntaL 136 §)

Pöytäkirja Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä Riihimäen kaupungin verkkosivuilla alkaen
nähtävänä 4.12.2025

 Annettu tiedoksi sähköisesti

Pvm: 4.12.2025

Riihimäen Voimala

Tapahtuma- ja kulttuurikeskus



26.11.2025

Riihimäen Voimala

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 4.12.2025
Saunamäki Taru, Palvelusihteeri

SISÄLLYSLUETTELO

1	Johdanto	2
1.1	Jatkovaiheet, aikataulu ja investoinnit.....	2
1.2	Investointimalli.....	4
2	Rakennuskohde	4
3	Tausta	5
3.1	Hankkeen aiemmat vaiheet.....	5
3.2	Konseptin kuvaus	6
3.3	Vuokrasopimukset.....	7
3.4	Vuokrasopimusten vastuujako	8
3.5	Tilaohjelma	10
4	Tekninen hankesuunnitelma	11
4.1	Alueosat ja pohjarakentaminen – fokusalueena pilaantuneet maiden ja puupaalujen riskit	11
4.2	Talo-osat	12
4.2.1	Purkutyöt ja haitta-aineet	12
4.2.2	Rakenteiden korjaukset ja ratkaisut.....	13
4.2.3	Tilaosat	14
4.3	Talotekniikkakonsepti ja tate-kustannusarvio	15
4.4	Esitystekniikka.....	15
4.5	Tietomallintaminen	15
4.6	Muut suunnittelussa huomioitavat vaatimukset	15
5	Rakennuspaikkaselvitys	15
5.1	Kaavatilanne ja lupaprosessit	15
5.2	Tontin hallintaoikeus ja väistötarpeet.....	16
6	Aikataulu	16
7	Investointilaskelmat	17
7.1	Kiinteistöyhtiön investointimalli ja omistusjärjestelyt	17
7.2	Vuokratuottolaskelmat.....	17
7.3	Tapahtumaoperaattorin ja esitystekniikkayhtiön investointi ja tuottolaskelmat.....	20
7.4	Tonttikustannukset	21
7.5	Rakennuskustannukset.....	22
7.6	Irtaimisto- ja laitehankinnat	23
8	Riskit	23
9	Jatkotoimenpiteet.....	24

**Riihimäen Voimala
Tapahtuma- ja kulttuurikeskus**

Hankesuunnitelma

1 Johdanto

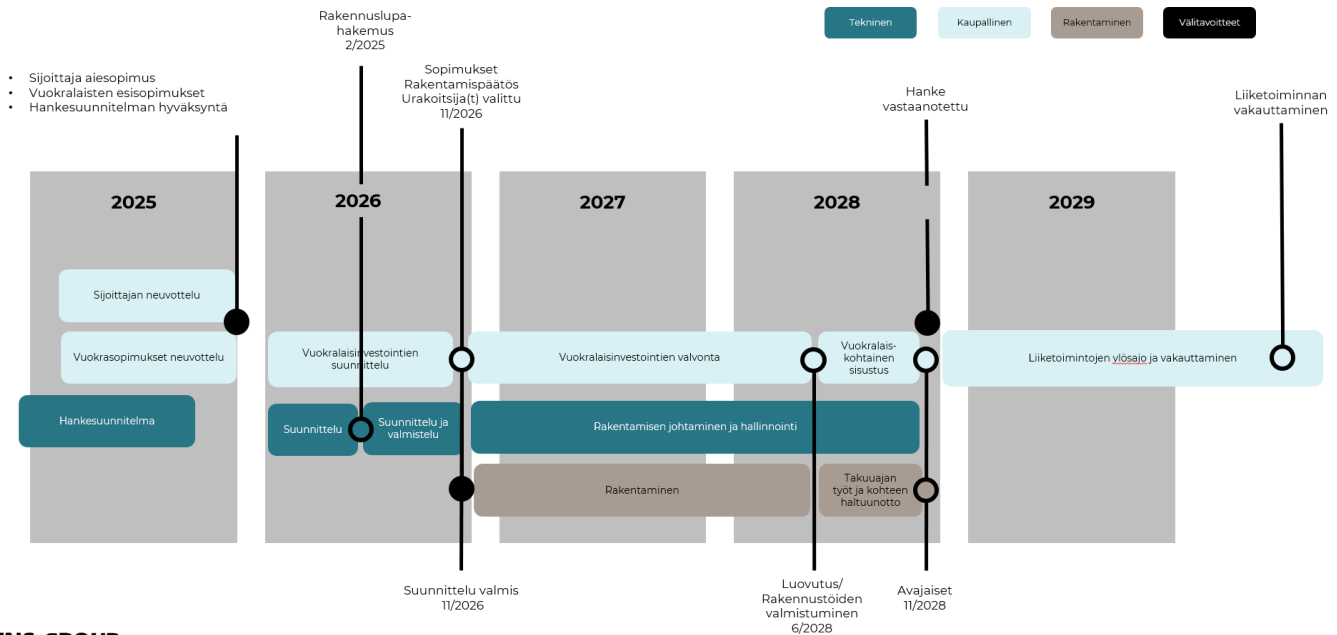
Riihimäen kaupunki kehittää tapahtuma- ja kulttuurikeskusta rautatieaseman vieressä sijaitsevaan vanhaan voimalaitoskiinteistöön. Hanketta on kehitetty vaiheittain vuodesta 2022 lähtien. Vuoden 2025 hankesuunnitteluvaiheen tavoitteena on ollut kehittää investointipäätösten edellyttämät tekniset ja kaupalliset suunnitelmat.

Hankesuunnittelussa kehitettiin hankkeen tekniset ja kaupalliset periaateratkaisut vuokrasopimuksia ja investointipäätöksiä varten seuraavasti:

- Konseptisuunnitelman ja tilaohjelman viimeistely ja sovitus hankesuunnittelussa laadittujen teknisten reuna-ehdojen kanssa
- Vuokralaisten tarvitsemien teknisten ratkaisujen kehittäminen teknisesti ja taloudellisesti. Painopisteenä konsertti-, tapahtuma- ja elokuvateatteritoimijoiden tarvitsema tekniikka.
- Esitystekniikan määrittäminen ja kustannukset konsertti- tapahtuma- ja elokuvateatteritoimijoille
- Peruskorjauksen perustus ja runkoratkaisujen varmentaminen sekä rakennus-, korjaus, talo- ja pohjateknisten ratkaisujen laatiminen ja teknistaloudellinen varmentaminen.
- Haitta-aineiden, pilaantuneiden maiden ja pohjaolosuhteiden selvittämien ja riskien vähentäminen.
- Toteutus, vuokraus- ja investointimallin kehittäminen
- Kustannusarvio, tuottolaskelmat ja kannattavuusarvio vuokrasopimusten ja investointipäätöksen pohjaksi

1.1 Jatkovaiheet, aikataulu ja investoinnit

Voimalan tontteineen omistaa YIT, joka on sitoutunut luovuttamaan rakennuksen tontteineen kaupungille tai sijoittajalle nimellistä korvausta vastaan hankkeen kehittämistä uutta käyttötarkoitusta varten. Sijoittaja voi saada rakennuksen ja tontin kaupungilta sitoutumalla vastaamaan hankkeen investointikustannuksista. Perustettava kiinteistöyhtiö toimii vuokranantajana Voimalassa toimiville tahoille. Tässä vaihtoehdossa YIT luopuu sitoumuksistaan Voimalaan liittyen ja voi tarjota toteutusvaihetta osallistumassa rakennusurakan kilpailutukseen.



Tehtävä

Ehdotussuunnittelu yhdessä käyttäjien kanssa
Yleis- ja lupa suunnittelu
Toteutussuunnittelu
em. erät sisältävät suunnittelu ja rakennuttamispalkkiot
Hankesopimus ja Urakkasopimus
(sis vuokralaisten erillisinvestoinnit ja hankevaraukset)

Aikataulu

syksy 2025	0,2 M€
keväät 2026	0,5 M€
syksy 2026	0,6 M€
syksy 2026-keväät 2028	20,3 M€
YHT	22,1 M€

Arvio investoinnista

Kustannukset sisältävät seuraavat erät, joita voidaan kehittää neuvottelemalla vuokrasopimusten vastuista tai kehittämällä suunnitelmia.

Vuokralaisten erillisinvestoinnit

2,2 M€

Yleiset tilat kiintokalustus ja varustus	180 000
Esitystekniikka kiinteistön kiinteät asennukset, Tate-syötöt ja kytkentäpisteet	184 092
Kasettikatsoma ja kiinteä katsomo	500 000
Bistro kiintokalustus ja varustus	90 000
Ravintola kiintokalustus ja varustus	136 200
Kylmä- ja pakkasvarastot	50 000
Musiikkiopiston erillisinvestoinnit	536 000
Elokuvateatterit: Lattia, Seinät ääneneristysrakenne, Katsomon nouseva teräs-vanerirakenne, Alakatto	508 371

Hankevaraukset

2 M€

Puupaalujen päät, pohjaveden taso ja PIMA	400 000
Purkutöiden jälkeiset tarkentuneet lähtötiedot, rungon vahvistukset, Tate-ripustus ja tuenta, vaipan lisäkorjaukset	400 000
Lähtötietojen tarkentuminen, haitta-aineet ja pintatyöt	500 000
LVI- ja Sprinklerityöt	100 000
Sähkötyöt	100 000
Suunnittelu	100 000
Urakoitsijan palkkio ja henkilökustannukset	100 000
Telineet korkeaan tilaan	300 000

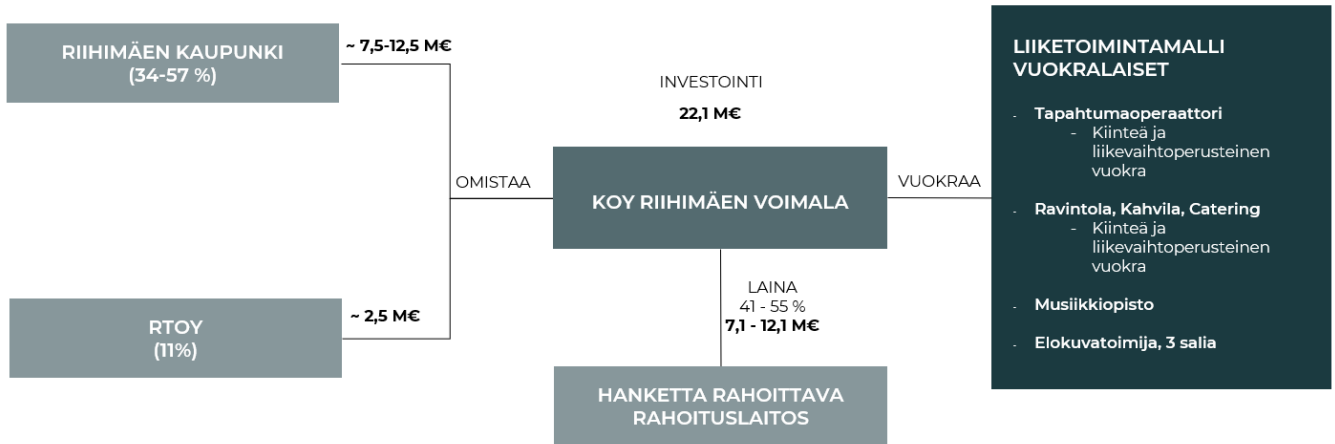
Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 4.12.2025

Saunamäki Taru, Palvelusihteeri

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Riihimäen Voimala
HANKESUUNNITELMA

1.2 Investointimalli



Kiinteistöyhtiö perustetaan joko emokaupungin tai Riihimäen Tilat Oy:n tytäryhtiöksi, joka pääomitetaan. Tällä hetkellä neuvotteluja käydään kaupungin sisällä mallista, jossa hankkeen toteuttaisi RTOY+Kaupungin yhteisesti pääomittama Kiinteistö Oy. Oman pääoman osuus investoinnissa olisi noin 45-68 % ja lainaosuus olisi 41-55 %.

2 Rakennuskohde



Riihimäen Voimala peruskorjaus ja käyttötarkoituksen muutos tapahtuma- ja kulttuurikeskukseksi.

- Rakennuspaikan osoite on Paloheimonkatu 2, 11130.
- Riihimäen rautatieaseman kupeessa (osoite Paloheimonkatu 2, 11130 Riihimäki) sijaitsevan voimalaitoskiinteistön kuudessa kerroksessa on laajuutta yhteensä 5 968 hm².

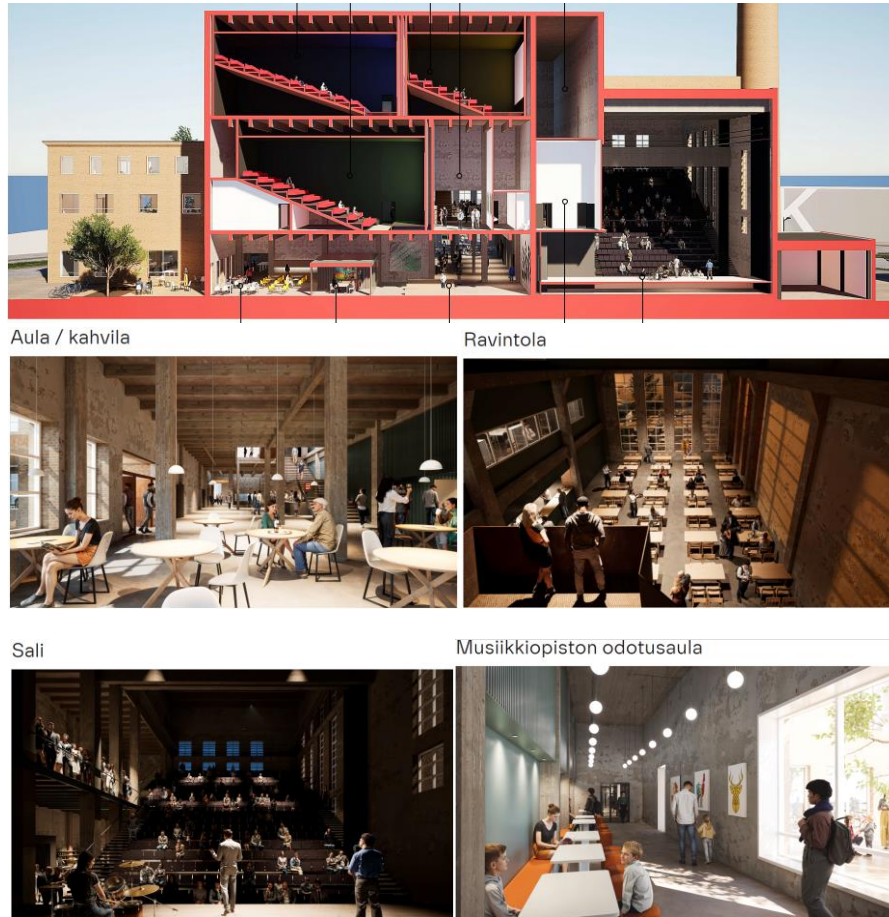
3 Tausta

3.1 Hankkeen aiemmat vaiheet

Aiempi kehitystyö:

- 2022-2023 Euroopan komission Uusi eurooppalainen Bauhaus kehittämisprojekti. Rambollin avustamana työstetty Voimalan tulevaisuuden toimintakonseptiraportti julkaistiin kesäkuussa 2023 (Liite 1)
- 2022-2023 Pink Eminence on kehittänyt sisältökonseptia ja etsinyt monitoimisalin operaattoria. Konseptissa entinen voimalaitos muuttuu kulttuurin ja elämysten tehtaaksi, jonka kävijät ovat musiikin, kulttuurin, robotiikan, muotoilun ja hyvinvoinnin ystäviä. (Liite 2)
- 2023-2024 Hankekehitysvaihe. A-Insinöörit Rakennuttaminen uudisti ja tehosti hankkeen teknistä ja kaupallista konseptia ankkurivuokralaisen ja muiden keskeisten vuokralaisten esisopimuksia ja sijoittajasopimuksia varten. Hankekehitysvaiheen konseptisuunnittelijana on toiminut arkkitehtitoimisto JKMM. Teknisessä hankeselvityksessä kehitettiin peruskorjauksen ja käyttötarkoituksen muutosta ja tehtiin kenttätutkimuksia, kuten lähtötietojen kokoaminen, rakenneinventointeja, rakennusteknisten periaateratkaisujen määrittäminen pohjapiirustuksiin, haitta-ainekartoitus ja pilaantuneiden maiden kartoitus. Hankkeen toteutuskustannuksiksi arvioitiin 23,9M€, joka sisältää 2,4M€ riskivaruksen.
- 2024-2025 Hankesuunnittelu. Kiinteistökehitystä jatkettiin kehittämällä kaupallista mallia, vuokrasopimuksia ja teknistä kehittämistä. Teknisessä kehittämisessä (Takoi Oy) pureuduttiin aiemmissa vaiheissa löydettyihin riskeihin kuten pilaantuneiden maiden riskit (Envipro Oy), pohjarakentamisen ja puupaaluperustusten riskin (Dracon Oy), runkoratkaisujen riskit ja vesikaton riskit (Takoi Oy). Kustannusarviota tarkennettiin yhdessä urakoitsijaehdokkaan kanssa (YIT). Tapahtumatekniikan investointien ja liiketoimintamallin kehittämisestä vastasi Vesa Ristimäki (No Fear Agency & Promotion Oy).

3.2 Konseptin kuvaus



Voimalan konsepti on tapahtumien ja kulttuurin tehdas, joka tarjoaa konsertteja, tapahtumia, ravintolapalveluita, elokuvia, koulutuksia ja taidekasvatusta. Kohderyhmänä on kulttuurin ja viihteen kuluttajat, yritykset ja Riihimäen asukkaat.

Konsepti ja käyttäjät

- Voimalan konsepti rakentuu ison monitoimisalın ympärille, joka sopii konserteille ja muulle esittävälle taiteelle sekä tapahtumille. Tapahtumia ja ravintolaa operoi tapahtumaoperaattori. Useampia pienempiä esimerkiksi elokuvateattereille sopivia saleja sisältyy myös konseptiin.
- Kohteen toimisto-osan ankkurivuokralaiseksi kaavaillaan Riihimäen musiikkiopistoa (1krs.485m², 1,5krs 102m², 2krs. 300m², 3krs. 355m², 4krs. 110m² = 1352m²).
- Kohteeseen kehitetään kolmen salin elokuvateatteria, jonka vuokralaisneuvottelut ovat käynnissä markkinoilla toimivan elokuvatoimijan kanssa.
- HAMK:n Riihimäen kampuustoimintoja ollaan sijoittamassa Matkakeskuksen liikerataan. Kaupunki on tarjonut HAMK:lle tapahtuma ja kokoontumistiloja sekä luentosaleja Voimalasta. Käyttökorvauksista voidaan sopia osapuolten välisellä sopimuksella.



3.3 Vuokrasopimukset

Hankkeen vuokrasopimusten neuvottelun lähtökohtana on konsepti ja tuottolaskelmat. Hankkeen tuottolaskennan yhteydessä kehitettiin vuokrakassavirtamalli (liite 2), joka sisältää lisäksi tilaohjelman, tilakustannukset ja vuokralaisten investoinnit.

Vuokrasopimusten kuvaus

1. Tapahtumaoperaattorien liikevaihtoperusteinen ja tekniikkayhtiön vuokrasopimus

Kohdetta myyvä operaattori

- a. Tapahtumaoperaattorin toteuttamat konsertti- ja tapahtumapalvelut
- b. Tekniikkayhtiö tuottaa tapahtumien tekniikkatuotannot
 - c. TV-tuotannot (Tuotantoyhtiön oletettu strategia)
 - i. tuotannot ns. päivätuotantoja ja eivät ajoitu primetime-aikaan, huomattava nosto käyttöasteeseen

→ Jatkotoimenpiteenä vuosikellon mukaiset liiketoimintalaskelmat neuvottelujen pohjaksi, vuokrasopimusneuvottelut ja sopimukset

2. Tapahtumaravintola liikevaihtoperusteinen vuokrasopimus

Tavoitteena lounas- ja catering -ravintola, kahvila, sekä pubi-palvelut. Vuokralaiskandidaatteja on tunnistettu hankekehitysvaiheessa. Neuvottelut alustavassa vaiheessa.

- Jatkotoimenpiteenä tarjoukset toimijoilta tapahtumaravintola-konseptista ja vuokrasopimusmallista. Neuvotteluissa huomioitavaa
- Hybridimallit
 - Ravintola ja tapahtumaoperaattori sama yhtiö
 - Promoottori saa tapahtuman onnistuessa osan ravintolan myynnistä

3. Riihimäen musiikkiopisto (kolme sopimusta)

- a. Vuokrasopimus kaupungin kanssa tilakokonaisuudesta
- b. Erillinen sopimus yhteiskäyttötilojen käyttömaksuista kaupungin kanssa
- c. Erillinen sopimus tapahtumatekniikan ja henkilökunnan käyttökorvauksista tekniikkayhtiön kanssa

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 4.12.2025

Saunamäki Taru, Palvelusihteeri

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Riihimäen Voimala
HANKESUUNNITELMA

- Jatkotoimenpiteenä vuokrasopimusneuvottelut sisältäen yhteistoiminnallisen konseptisuunnittelun, esityksen investointijaosta ja vuokratasosta sekä sopimuksen valmistelun ja allekirjoituksen

4. Elokuvatoimija. Kolme monikäyttöistä elokuvateatterisalia

- Jatkotoimenpiteenä vuokrasopimusneuvottelut sisältäen yhteistoiminnallisen konseptisuunnittelun, esityksen investointijaosta ja vuokratasosta sekä sopimuksen valmistelun ja allekirjoituksen

5. Monipuolisia toimisto- ja kokoontumistiloja

a. yleisten tilojen käyttökorvaukset

- kaupungin tai tapahtumaoperaattorin lisätulot yleisten tilojen vuokraamisesta ja muista tukipalveluista

Osana vuokrausmallia kaupungin on jatkossa mahdollista ja järkevää keskittää toimialojen tapahtumasisältöjä ja tilaisuuksia Voimalalle. Tilojen konseptisuunnittelun yhteydessä tästä on käyty alustavaa keskustelua toimialoitain. Tilaohjelman valmistuttua on syytä laatia tarkempi, käyttäjälähtöinen esittely tilojen rakenteesta ja toiminnallisuuksista. Esittelyn pohjalta muodostuu tarkempi näkemys käyttömahdollisuuksista. Lopullinen listaus olisi hyvä koostaa pitämällä toimialojen avainhenkilöiden yhteisen tiedonkeruu palaveri ja esim. verkkokysely.

3.4 Vuokrasopimusten vastuujako

Vuokralaisten tarvitsemien erillisinvestointien kustannus n. 2,2M€ sisältyy hankekustannukseen. Erillisinvestoinnit voidaan neuvotella vuokralaisen investoinniksi tai kustannusnousun estämiseksi sopimuksen ylittäviltä osin vuokravaikutteisiksi. Irtaimisto on vuokralaisen investointi. Vuokralaisten alustavat vastuujakotaulukot on laadittu tuotolaskelman (liite 2) yhteyteen.

Vuokralaisten tarvitsemat erillisinvestoinnit	YHT	2 184 663
Yleiset tilat kiintokalustus ja varustus		180 000
Esitystekniikka kiinteistön kiinteät asennukset, Tate-syötöt ja kytkentäpisteet		184 092
Kasettikatsoma ja kiinteä katsomo		500 000
Bistro kiintokalustus ja varustus		90 000
Ravintola kiintokalustus ja varustus		136 200
Kylmä- ja pakkasvarastot		50 000
Musiikkiopiston erillisinvestoinnit		536 000
Elokuvateatterit: Lattia, Seinät ääneneristysrakenne, Katsomon nouseva teräs-vanerirakenne, Alakatto		508 371

Pääsalin ääneneristys ja akustiikkarakenteet (723 000e) sisällytettiin hankkeen kustannuksiin.

Kustannusarvio ei sisällä

- ravintolan keittiölaitteita
- väliaikaisjärjestely- tai muuttokustannuksia
- irtokalusteita
- markkinointikustannuksia

Alla esimerkkinä elokuvateatterin erilliskustannusten neuvottelutilanne:

ELOKUVATOIMIJA VASTUUKOTAUUKKO					
	Vuokralainen	Kiinteistö			
Huone huoneessa - ääneneristysrakenne		x			
Alakatot		x			
Katsomorakenne		x			
Lattiatyöt - mattotyö	x				
Penkit ja esitystekniikka	x				
Elokuvan esitystekniikka, äänentoisto, kangas	x				
Akustiikka	x			neuvoteltavissa	
Myyntitiski ja myymälä alue (leffaeväät)	x				
Oma myyntipiste ja tiski - kokoajan auki	x				
Myyntipisteen kalusteet	x				
KUSTANNUSARVIO KIIITEISTÖN TYÖT					
2.krs. Elokuvateatteri	m2	€/m2		€	
Sali 1					
Lattia		181	165	1,14	34 046
Seinät		523	165	1,14	98 376
Katsomon nouseva teräs-vanerirakenne		181	300	1,14	61 902
Alakatto		181	165	1,14	34 046
					228 371
5.krs Elokuvateatteri					
Sali 2					165 000
Sali 3					115 000
				YHT	508 371

3.5 Tilaohjelma

Alla olevassa taulukossa on esitetty rakennuksen alustava tilaohjelma. Tilaohjelmaan voi tulla vielä muutoksia, mikäli tilojen tarpeet muuttuvat vuokralaistilanteiden varmistuessa.

kr	Tila	hum2
Yleiset alueet		
1	aula	292
1	vaatesäilytys	40
1	wc	20
1	atomiyhteys	80
1	jättilä	11
1,5	pääporrashuone	31
2	wc	39
2	aula	64
3	hissiaulat	24
3	pääkeskus ja teetila	32
4	IVKH	144
5	ullakko	100
	ravintolan porrashuone	
	pääsalin porrashuone	
		877
Tapahtumat		
1	pääsali ja stage	539
1	backstage ja logistiikka	25
1	lastaus ja varasto (uudisosa)	103
2	parvi ja parvikatsomo	280
2	katsomo, kasettikatsomo	
		947
Ravintola		
1	all-day bistro	89
1	tavaran vastaanotto	25
1	terassi	
1	baari 1	23
1	baari 2	21
2	ravintolasali	227
2	keittiö	110
2	rav.sos	10
		505
Musiikkiopisto		
1	Harjoitussali	100
1	Lyömäsoitintehdas	66
1	Ot. Muskari	70
1	Varasto	10
1	Aula/Odotus	66
1	Vahtimestari + tuulikaappi	16
1	Bänditilat (33+31+30+31)	125
1,5	Asiakirjavarasto	14
1,5	Soitin - ja nuottivarasto	69
1,5	Käytävä	16
1,5	Pukuhuoneet	10
2	Soittuhuoneet, Bänditilat (yht. 11kpl) ja käytävät	279
1,5	Ot. Mus. tekninen äänitys	62
3	Ot. Musiikkiharjoitus	51
3	Yhteissoitto	50
3	Käytävä	48
3	Soittotilat (4kpl), käytävä, aulat	24
4	Työtilat (4kpl), sosiaalitilat ja aula	98
		1 174
Elokuva		
2	leffa, myyntialue	52
2-3	leffa, sali 1 (117p)	154
3	leffa, sali 1 tekniikkatila	21
5	leffa, Sali 2 (117p)	148
5	leffa, Sali 4 (78p)	95
		418

YHT (huoneisto-m2)
3 921

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 4.12.2025

Saunamäki Taru, Palvelusihteeri

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Riihimäen Voimala
HANKESUUNNITELMA

4 Tekninen hankesuunnitelma

Hankesuunnittelussa keskityttiin vahvasti kohteen teknisten riskien vähentämiseen selvityksillä ja kenttätutkimuksilla. Korjaukseen sisältyvät riskit tunnistettiin ja selvitettiin osittain hankekehitysvaiheessa 2024. Täydentävät ja lopulliset tutkimukset suoritettiin hankesuunnittelussa 2025.

- 1) Perustusten ja puupaalujen riskit
- 2) Pilaantuneet maa-ainekset
- 3) purkutöihin liittyvät haitta-aineet
- 4) rungon ja vaipan korjauksen riskit.

Tässä kappaleessa on vedetty yhteen eri osa-alueet ja riskien vähentämisen kannalta oleelliset tulokset on alleviivattu.

4.1 Alueosat ja pohjarakentaminen – fokusalueena pilaantuneet maiden ja puupaalujen riskit

Tausta ja tavoite

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutostyössä aluetyöt rakennuksen ympärillä voidaan pitää minimissä keskitettyen lähinnä liittymien vaatimiin kaivantoihin.

Pilaantuneiden maiden tutkimukset ja tulokset

Kohteeseen tehtiin perusteelliset pilaantuneiden maiden tutkimukset kolmessa eri vaiheessa (IP-Tekniikka Oy 2007, A-Insinöörit 2024, Envipro 2025). Täydentävä viranomaisvaatimukset täyttävä tutkimus tehtiin Envipro Oy:n toimesta keväällä 2025 (Envipro Oy kunnostussuunnitelma, liite 3). Pilaantuneisiin maihin liittyviä toimenpiteitä ei ole. Näytteenottovelvoite töiden aikaiseen raportointiin. Maanvaihto vain niiltä osin kuin rakentaminen vaatii. Lisäksi suihkuinjektioinnista syntyvän lietteen välivarastointi ja käsittely erillisten näytteenottojen mukaan.

Geo-suunnittelijan hankesuunnitelma ja puupaalututkimuksen tulokset

Geo-suunnittelija Dracon Oy:n tulokset ja suunnitteluohjeet hankesuunnitelmassa, liite 4

- Voimalaitoksen osat on rakennettu eri vaiheissa vuosien 1920 – 1959. Kaikki rakennukset vuoteen 1960 asti on perustettu puupaalujen varaan.
- Puupaalujen kuntoa on tutkittu vuosina 1964, 1975, 2007 ja 2023. Johtopäätöksenä on että lahoaminen ei ole edennyt vuosien 2007 ja 2023 välillä. Puupaalujen pintakerroksen on arvioitu heikentyneen 30mm syvyyteen ja keskimääräinen kantavuuden pienentyminen on laskennan perusteella madaltunut 36% eli puupaaluilla on kapasiteettia kantaa rakennuksen kuormat sekä uuden toiminnan maksimikuormat.
- Suunnittelun lähtökohtana on, että vanhat voimalaitoksen kuormat ovat suuremmat kuin uuden tulevan toiminnan aiheuttavat kuormat. Tällöin nykyiset puupaalujen kapasiteetit riittäisivät kantamaan uudet pienemmät kuormat. Kaikki lisäkuormat tulee ohjata rakenteellisesti (rakentamalla uudet voimansiirtorakenteet) vahvistetuille perustuksille.
- Rakennuksen perustuksille tulevat uudet lisäkuormat mitoitetaan suihkuinjektioimalla vahvistetuille perustuksille kattilahuoneen alueella.
- Salaojat ja kuivatusrakenteet
 - Sadevedet tulee jatkossakin imeyttää maastoon rakennuksen viereen jotta savi pysyy kosteana ja pitää myös puupaalut märkinä.
 - Koko piha-aluetta ei saa asfaltoida vaan rakennuksen reunat pitää olla vettä imeviä.
 - Rakennuksen kattovesiä tulee hyödyntää imeyttämällä osa vesistä maaperään.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 4.12.2025

Saunamäki Taru, Palvelusihteeri

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Riihimäen Voimala
 HANKESUUNNITELMA

- Pohja- ja orsivesiputkia tulee asentaa rakennuksen ympäri ja seurata pohjaveden painetasoa muutoksia. Samoin rakennuksen sivuille tulee asentaa painumamittausseurantapisteet, joilla seurataan rakennuksessa tapahtuvia painumia ja liikkeitä.

4.2 Talo-osat

4.2.1 Purkutööt ja haitta-aineet

Kohteessa tarvittavien purku- ja runkomuutostöiden laajuus on merkittävä ja purkamista suositellaan vaiheittain siten, että alkuvaiheessa keskitytään alapohjan purkuun ja korjaukseen sekä rungon muutoksiin.

Kohteessa voidaan liikkua nostimilla tai rakentaa korkeisiin tiloihin telineitä vasta alapohjan ja lattioiden rakentamisen, korjaamisen ja paikkaamisen jälkeen.

Kohteeseen tehtiin haitta-ainekartoitus Ramo-Pro Oy:n toimesta (2024 hankevaihe). Haitta-aineita löydettiin ao. listan mukaisesti. Massaluettelo ja sijaintikartat ovat raportin (**Liite 3.**) liitteinä.

Haitta-aineiden poistamisen kustannuksiksi arvioitiin rakennus-osa-arviossa massaluettelon perusteella n. 200 000 euroa ja lisäksi haitta-aineille suositellaan erillistä riskivarausta.

Haitta-ainelöydökset

- asbestia näytteenoton perusteella
 - näyte 1: kattilahuoneen 1. kerroksen seinämaalien kokoomanäyte (antofylliittiasbesti, kontaminaatio)
 - näyte 2: 1. kerroksen konehallin seinämaalien kokoomanäyte (krysotiili-asbesti)
 - näyte 3: kattilahuoneen 1954 rakennetun osan 3. kerroksen seinämaalien kokoomanäyte (amosiitti- ja antofylliittiasbesti, maalin ja rappauksen välissä)
 - näyte 4: kattilahuoneen 1941 rakennetun osan 3. kerroksen seinämaalien kokoomanäyte (amosiittiasbesti, maalin ja rappauksen välissä)
 - porrashuoneen lattiassa (vaalea asbesti)
 - vaalea julkisivumaali (vaalea asbesti)
- tunnistettu asbestia sisältäviksi
 - alkuperäiset putkieristeet (vaalea asbesti)
 - vanhat palo-ovet karmineen (vaalea asbesti)
 - 25 cm x 25 cm vinyylilaatat (vaalea asbesti)
 - pikiliima (vaalea asbesti)
 - kuitusementtilevyt seinissä ja katoissa (vaalea asbesti)
 - asbestisementtikanaavat 1. kerroksen konehallissa ja turbiinisiiven katolla
- asbestiriski – saattaa sisältää asbestia
 - nousulinjojen eristeet
- PAH-yhdisteitä yli raja-arvon, näytteenoton perusteella
 - sokkelin ja tiilimuurausten rajapinnan vesieristysmassa
- PCB-yhdisteitä yli raja-arvon, näytteenoton perusteella
 - näyte 15: 6. kerroksen kaasuturbiinien lattian betonimaali
- raskasmetalleja yli vaarallisen jätteen raja-arvon:
 - näyte 1: kattilahuoneen 1. kerroksen seinämaalien kokoomanäyte (sinkki 94 000 mg/kg)
 - näyte 2: 1. kerroksen konehallin seinämaalien kokoomanäyte (sinkki 57 000 mg/kg)
 - näyte 4: kattilahuoneen 1941 rakennetun osan seinämaalien kokoomanäyte (sinkki 33 000 mg/kg)
 - näyte 5: 3. kerroksen turbiinialin seinämaalien kokoomanäyte (sinkki 64 000 mg/kg, lyijy 2 000 mg/kg)
 - näyte 6: 1. kerroksen huoltotöiden seinämaalien kokoomanäyte (sinkki 1 300 mg/kg)
 - näyte 8: 1. kerroksen sosiaalitilan muovitapetti (sinkki 27 000 mg/kg)
 - näyte 9: 1. kerroksen sosiaalitilan muovimatto (lyijy 6 600 mg/kg)
 - näyte 10: 2. kerroksen toimiston lattiamatto (lyijy 2 400 mg/kg)
 - näyte 11: 3. kerroksen valvomon ikkunapenkin pinnoite (lyijy 5 400 mg/kg)
 - näyte 12: 3. kerroksen turbiinialin ikkunapenkin pinnoite (sinkki 2 300 mg/kg)
 - näyte 13: 3. kerroksen korjaamon seinämaalien kokoomanäyte (sinkki 84 000 mg/kg)
 - näyte 14: toimiston 502 parketin alla oleva lattiapinnoite (sinkki 27 000 mg/kg)

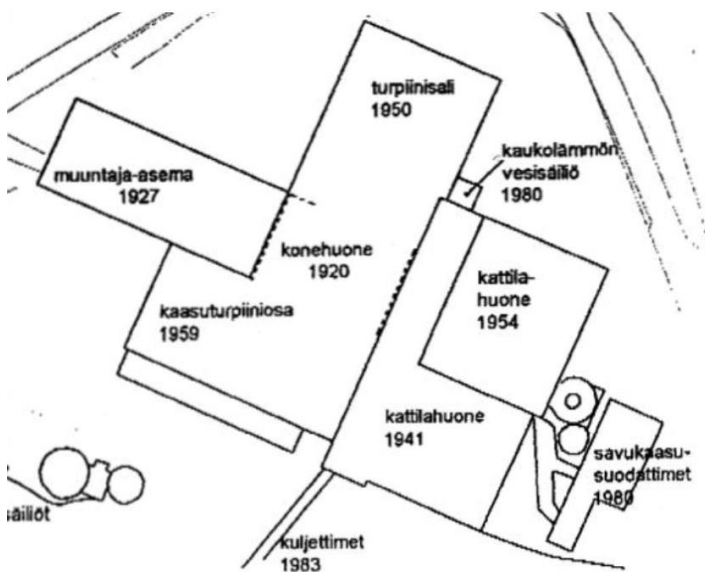
- näyte 15: 6. kerroksen kaasuturbiinien lattian betonimaali (sinkki 1 100 mg/kg)

4.2.2 Rakenteiden korjaukset ja ratkaisut

Rakennustekninen hankesuunnitelma **liitteessä 5**. Rakenteiden korjauksia ja ratkaisuja selvitettiin A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n toimesta (Hankevaihe 2024, Jari Paavilainen) ja hankesuunnitelman teki Takoi Oy (Timo Oja, Sakari Satomaa)

Perustukset

Nykyisten pilareiden perustusten ja uusien pilareiden perustusten vahvistaminen suihkupaaluttamalla periaatesuunnitelman mukaisesti (**liite 5**).



Konehuone ja Turbiinisali

- Alapohjaa ei uusita vaan se kunnostetaan. Kanaalit ummistetaan ja lattiarakenne tiivistetään
- Olemassa olevien kantavien ulkoseinä ja pilarirakenteiden perustukset eivät tarvitset vahvistuksia. Uusille pilareille uudet teräs/suihkupaalut
- Uusittaessa 5. krs välipohja, joudutaan myös hissi- ja porrasaulan vesikatto uusimaan.
 - Vaihtoehtoisesti tarkasteltava (arkkitehti) pystyykö aukotuksia ja portaita sijoittamaan ja tukemaan niin, että nykyinen välipohja suurimmilta osin voitaisiin säilyttää sekä vesikatto voitaisiin säilyttää
- 2.krs välipohjan reuna ja pilarit sijaitsevat leveämmällä kuin 3. ja 5. kerrokset välipohja, uuden ja mahdollisesti säilytettävän välipohjan tuenta ja pilari-palkkilinjat tulee suunnitella ja ottaa huomioon
- Lisätty huomio 3.krs mahdollisesta uudesta välipohjasta ja sen tuennasta (Hankesuunnitelma 2.)
- Vesikatto uusitaan kantavaan rakenteeseen asti, ei kokonaan. Mahdolliset vaurioituneet kantavat rakenteet vahvistetaan/uusitaan paikallisesti. Lisälämmöneristys voidaan toteuttaa puhallusvillalla yläkautta uusimisen yhteydessä.

Toimistot

- 1.krs parveen uutta välipohjaa varten lisätty uusi pilari, jolle uusi teräs/suihkupaaluperustus
- Muuten olevien kantavien ulkoseinä ja pilarirakenteiden perustukset eivät tarvitset vahvistuksia.

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 4.12.2025

Saunamäki Taru, Palvelusihteeri

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Riihimäen Voimala
HANKESUUNNITELMA

- Uusittavan porrashuoneen paikallavalettavat portaat ja lepotasot voidaan tukea olemassa oleviin seiniin, ei tarvita pilareita.
- Vesikatto uusitaan kantavaan rakenteeseen asti, ei kokonaan. Mahdolliset vaurioituneet kantavat rakenteet vahvistetaan/uusitaan paikallisesti. Lisälämmöneristys voidaan toteuttaa puhallusvillalla yläkautta uusimisen yhteydessä.

Korjaamo (Atomin puoleinen lohko)

- Alapohjan kunnostuksessa kellaritila puhdistetaan ja lisätään sepelitäyttöä. Vaurioituneet betonirakenteet korjataan paikallisesti.
- Olemassa olevien kantavien ulkoseinä ja pilarirakenteiden perustukset eivät tarvitse vahvistuksia.
- Piirustuksiin lisätty olemassa olevat ummistettavat aukot betonilaatoissa
- Väestösuojaa ei ole alapohjan alla kohdekäynnin perusteella enää olemassa.
- Vesikatto uusitaan kantavaan rakenteeseen asti, ei kokonaan. Mahdolliset vaurioituneet kantavat rakenteet vahvistetaan/uusitaan paikallisesti. Lisälämmöneristys voidaan toteuttaa puhallusvillalla yläkautta uusimisen yhteydessä.

Kattilahuoneet 1 (1941) ja 2 (1954)

- Koko alapohjaa ei tarvitse uusida. Uudemman osan (Kattilahuone 2) lattia/kellarin VP kunnostetaan ja uusitaan vain rikkoutuneelta paikalliselta alueelta piipun lähistöllä. Vanhemman osan (Kattilahuone 1) alapohja uusitaan ja ryömintätila täytetään tarvittaessa kevyellä massalla.
- Savupiippua lyhennetään 2-3 m, jolloin saadaan kapasiteettia ulkoseinän perustukselle.
- Hankesuunnitelmassa 1:ssä (yksi iso katsomo 1.kerroksessa) olevien kantavien ulkoseinä ja pilarirakenteiden perustukset eivät tarvitse vahvistuksia. Uusille pilareille uudet teräs/suihkupaalut.
- Hankesuunnitelman vaihtoehto 2 ei suositella rakennettavaksi, koska 2.krs täysikokoinen uusi välipohja ja 3.krs takaosassa uusi välipohja tarvitsee kantaville ulkoseinän ja pilareiden perustuksille suihkupaaluvahvistukset. Lisäksi molempien välipohjien keskelle tarvitaan uusi pilari-palkkilinja, jolloin alempi teleskooppikat-somo on tehtävä kahdesta osasta.
- Vesikatto uusitaan kantavaan rakenteeseen asti, ei kokonaan. Mahdolliset vaurioituneet kantavat rakenteet vahvistetaan/uusitaan paikallisesti. Lisälämmöneristys voidaan toteuttaa puhallusvillalla yläkautta uusimisen yhteydessä.

4.2.3 Tilaosat

Tilaosat arvioitiin konseptisuunnitelman perusteella rakennusosalaskelman riveille. Alla karkea listaus

- väliovien uusiminen
- ikkunoiden toimenpiteet
 - VE1 Kaikkien ikkunoiden uusiminen
 - VE2 Toimiston ikkunoiden uusiminen. Korkeiden salien isä- ja ulkopuitteiden inventointi ja kunnostukset siten että siirtämällä sisäpuitteita ulkopuitteiksi saadaan riittävä määrä hyväkuntoisia ulkopuitteita. Sisäikkunaksi teetetään karmin kokoon yksinkertaiset puupuitteet (jiiriliitos ruuvilla) ja lasitetaan eristyslasi-silla. *Korjaamalla ikkunat huomioidaan rakennuksen suojeluarvot ja voidaan säästää kustannuksissa*
- lattioiden pintarakenteiden uusiminen
- sisäkattorakenteet ja -pinnat tarpeen mukaan
- seinät
 - pintarakenteet käyttötarkoituksen mukaan. Esim. pääsalin, elokuvateatterin ja musiikkiopiston ääneneris-

- kalusteet uusiminen
- tilavarusteet uusiminen
- katsomorakenteet
 - Yläkatsomon istumakatsomon täytyy olla koko matkalta nouseva.
 - Vaihtoehto 1: Kiinteä nouseva katsomo koko matkalta.
 - Vaihtoehto 2: Yläkatsomon etureunassa muutaman penkkirivin kasettiratkaisu, jolla saadaan ylätasolle tarvittaessa suurempi tasainen seisomakatsomo.
 - Elokuvateattereihin asennetaan teräsrakenteinen ja vaneroitu nouseva katsomorakenne. Akustiikkamatosta ja penkeistä vastaa vuokralainen.

4.3 Talotekniikkakonsepti ja tate-kustannusarvio

Kohteen taloteknisen konseptin kehittivät A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy:n talotekniikka asiantuntijat

- LVI asiantuntija Aki Lappalainen, **LVI-hankesuunnitelma, Liite 6**. Akin tausta on suunnitteluyrittäjä.
- Sähköasiantuntijat Tuomas Hormu ja Veikko Wollsten. **Sähkö-hankesuunnitelma, Liite 6**. Tuomas vastasi konseptin suunnittelusta, koska on taustaltaan on suunnittelija ja Veikko vastasi kustannusarvioinnista, koska Veikon tausta on sähköurakoinnissa.

4.4 Esitystekniikka

Ks. kohta 7.3. Tapahtumakonsepti ja Esitystekniikka, Investointi ja tuottolaskelmat

4.5 Tietomallintaminen

Kohteesta on laadittu Revit-tietomalli arkkitehtitoimiston toimesta. Malli perustuu lähtötietosuunnitelmiin. Mallia on hyödynnetty voimakkaasti konseptin ja asiakaskokemuksen kehittämisessä. Kohdetta ei ole inventoitu, joten ehdotussuunnitteluvaiheeseen suositellaan kohteen 3D skannausta ja inventointimallin rakentamista mittaustietojen perusteella. Inventoituun dataan perustuva tietomalli vähentää kohteen mittaamistarvetta jatkossa ja tehostaa suunnitteluryhmän toimintaa.

4.6 Muut suunnittelussa huomioitavat vaatimukset

Muut suunnittelun vaatimukset ja tavoitteet määritetään hankkeen jatkovaiheessa

5 Rakennuspaikkaselvitys

5.1 Kaavatilanne ja lupaprosessit

- Rakennus on suojeltu asemakaavassa
 - Vastuumuseo on Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Kaavapoikkeaman/muutoksen tarve todettu. Kaupungin rakennusvalvonta ja kaavoitus toimii päättävänä viranomaisena (Janne Niemi, Rakennusvalvontapäällikkö, Niina Matkela kaavoituspäällikkö)
 - Kaavamuutos voidaan viedä läpi nopealla aikataululla arkkitehtuurikonseptin vahvistumisen myötä.
 - Muutosta/poikkeamaa haetaan rakennuksen ulkopuolisten, uusien rakenteiden toteutukselle, pääsalin tapahtumatekniikan varastokatokselle, sekä Eteläisen Asemakadun puolen terassille
- Hankkeen käyttötarkoituksen muutokselle ja peruskorjaukselle haetaan rakennuslupa, jonka suunnittelua ja

Allekirjoitettu sähköisesti ja allekirjoitettuna joulukuussa 2025

Saunamäki Taru, Palvelusihteeri

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Riihimäen Voimala
HANKESUUNNITELMA

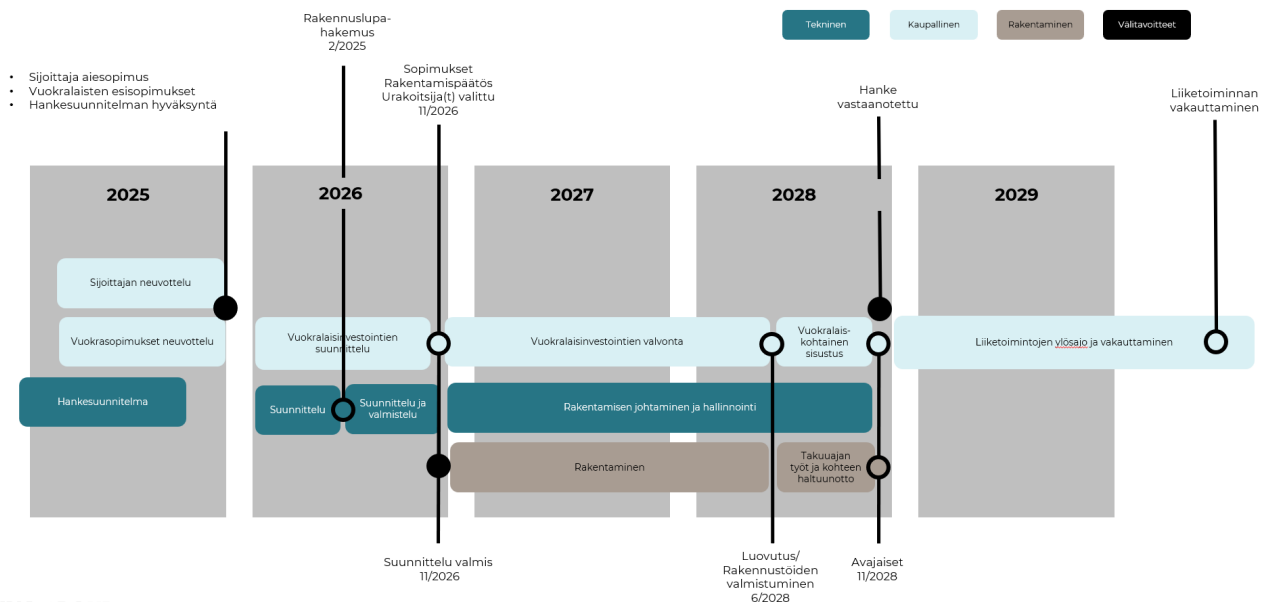
- Suunnittelun vaativuusluokka on rakennusvalvontaviranomaisilta saadun kannanoton perusteella seuraava
 - arkkitehtisuunnittelu vaativa
 - rakennesuunnittelu poikkeuksellisen vaativa
 - LVI-suunnittelu vaativa

5.2 Tontin hallintaoikeus ja väistötarpeet

- Rasitteet
 - tonttiin ei kohdistu rasitteita
 - kauppakeskus Atominen kulkuyhteyden rakentamisesta, käytöstä ja vastuista ei ole neuvoteltu kauppakeskuksen kanssa. Kulkuyhteys luo suoran katumaisen yhteyden rautatieaseman suuntaan ja lisää kokonaisuuden vetovoimaa ja saavutettavuutta aseman suunnasta.
- Tontin ja kohteen omistus
 - YIT Rakennus Oy
- Nykyiset vuokrasuhteet
 - kohde on tyhjä ei nykyisiä vuokralaisia
- Rakennus ei ole rakentamisen hetkellä toiminnassa, joten väistötarpeita ei ole.

6 Aikataulu

- Hankesuunnitteluvaihe 2025
- Toteutussuunnittelu ja toteutusvaihe 2026 – 2027
- Käyttöönotto 2028



7 Investointilaskelmat

7.1 Kiinteistöyhtiön investointimalli ja omistusjärjestelyt

Voimalakiinteistön tontteineen omistaa tällä hetkellä YIT. Osana hankesopimusta YIT tavoittelee omistuksen siirtoa Riihimäen kaupungin tai Riihimäen Tilat ja Kehitys Oy:lle. Kauppahinta tulisi olemaan nimellinen, esim. 1 euro.

Kaupunki ja Riihimäen tilat ja Kehitys Oy: saisivat investoidessaan kiinteistön kehittämiseen sijoitusosuuttaan vastaavat omistusosuudet kiinteistöyhtiöstä.

Irtaimen tapahtumatekniikan omistuksesta ja operoinnista vastaa alustavasti tekniikkayhtiö.

Tontista ei aiheudu hankkeelle lisäkustannuksia (esim. tontti on jo rakennuttajan omistama tai jos tonttikustannukset eivät muuten sisälly hankkeen budjettiin).

7.2 Vuokratuottolaskelmat

Kohteen vuokrasopimukset on kuvattu kohdassa 3. Musiikkiopiston ja Elokuvatoimijan vuokrat ovat kiinteät. Tapahtumaoperaattorin ja ravintolatoimijan vuokrasopimuksissa on kiinteä minimivuokra ja liikevaihtoperusteinen vuokra. Vuokrasopimuksissa sovitaan vuokralaisen ja kiinteistön investointijako siten, että kiinteistön investoinnit sisällytetään hankekustannuksiin. Vuokratuottolaskelmat on esitetty **liitteessä 2**.

Keskeinen muuttuja on liikevaihtoperusteiset vuokrasopimukset. Minimivuokraskenaariossa kiinteistöyhtiö saa vain perusvuokran ja liikevaihtosidonnainen vuokra on nolla euroa. Vuokralaisten erillisinvestointien vaikutusta talousyhtälöön kehitetään siten, että emokaupunki voi tarvittaessa toteuttaa osan investointeja (mm. musiikkiopiston investoinnit), joka pienentäisi kiinteistöyhtiön toteuttamaa investointia ja parantaa kohteen taloudellista yhtälöä ja tuotto-odotusta.

Tuottolaskennassa käytettiin kaupungin kanssa sovitus 3,75%:n tuottoprosentti/korkotasoa.

Alla tutkittu esimerkkinä kaksi skenaariota.

SKENAARIO: NORMAALI

Kaupungin vastuut: **Kaupunki maksaa -276t€ tai saa 40t€ vuosittain**

Huomiot

- **Iv-vuokra 8% ja vuokrat: minimivuokra 12,5€/m2 ja kiinteät 15€/m2**
- Musiikkiopisto
 - o 15 €/m2 vuokra sisältää ylläpitovuokran 5,5€/m2 (vuodessa 77 484 euroa)
 - o Investoinnista johdettu musiikkiopiston vuosivuokravaatimus on 233 919 euroa 3,75% tuottovaatimuksella
 - o 15€/m2 vuokratasolla musiikkiopiston vuosivuokra on 211 320 euroa, joka jää alle vuokravaatimuksen
 - o 233 919 vuosivuokravaatimus voidaan saavuttaa noin 16,5€/m2 vuokralla, johon sisältyy ylläpitovuokra 5,5€/m2

Vuokrien inputit

Sinisiä soluja voi muuttaa

Ylläpitovuokrat

	Laajuus m2	Ylläpitokustannukset €/m2/kk			Ylläpitokustannukset €/v			Jako %	
		Riihimäki	Alivuokralainen	Yhteensä	Riihimäki	Alivuokralainen	Yhteensä	Riihimäki	Alivuokralainen
Yleiset alueet	877	7,50	-	7,50	78 930	-	78 930	100 %	
Tapahtumat	947	-	7,50	7,50	-	85 230	85 230		100 %
Ravintola	505	-	7,50	7,50	-	45 450	45 450		100 %
Musiikkiopisto	1 174	5,50	-	5,50	77 484	-	77 484	100 %	
Elokuva	418	-	5,50	5,50	-	27 588	27 588		100 %
	3 921	1,65	3,36	5,01	77 484	158 268	235 752	33 %	67 %

Alivuokrauksesta saatava vuokra

	Peruste	Yksikkö	Määrä	Vuokra €/v	€/m2/kk Minimivuokra	€/v Minimivuokra	Yhteensä €/v
Yleiset alueet							
Tapahtumat	8,00 %	% liikevaihdosta	1 774 765	141 981	12,50	142 050	284 031
Ravintola	8,00 %	% liikevaihdosta	2 180 188	174 415	12,50	75 750	250 165
Musiikkiopisto	15,00	€/m2/kk	1 174	211 320			
Elokuva	15,00	€/m2/kk	418	75 240			

Yhteenveto

Rahan lähde	Määrä	Tuottovaatimus/ korko
Riihimäen kaupunki	10 000 000	3,75 %
RTOY	2 500 000	3,75 %
Laina	9 555 013	3,75 %
Yhteensä	22 055 013	

Yhteenveto €/vuosi	Peruskenaario	Min. vuokra sken.
Kaupungin vastuut yhteensä	-831 015	-831 015
Musiikkiopisto	233 919	233 919
Kaupungin vastuut omien toimintojen jälkeen	-597 096	-597 096
Kaupungin saamat rahavirrat, Tapahtumat	284 031	142 050
Kaupungin saamat rahavirrat, Ravintola	250 165	75 750
Kaupungin saamat rahavirrat, Elokuva	102 828	102 828
Kaupungin vuosittainen kustannusvaikutus	39 929	-276 468
Kaupungin vuosittainen kustannusvaikutus	-5 %	33 %

SKENAARIO: HYVÄ

Kaupungin vastuut: **Kaupunki maksaa -163t€ tai saa 231t€ vuosittain**

Huomiot

- **neuvotteluhaasteena lv-vuokra 10% ja korkea vuokrataso: minimivuokra 17,5€/m2 ja kiinteät 20-21€/m2**
- Musiikkiopisto
 - o 21 €/m2 vuokra sisältää ylläpitovuokran 5,5€/m2 (vuodessa 77 484 euroa)
 - o Investoinnista johdettu musiikkiopiston vuosivuokravaatimus on 233 919 euroa 3,75% tuottovaatimuksella
 - o 21 €/m2 vuokratasolla musiikkiopiston vuosivuokra on 295 848 euroa ja vuokra sisältää ylläpitovuokrat 77 484 euroa (5,5€/m2)

Vuokrien inputit

Sinisiä soluja voi muuttaa

Ylläpitovuokrat

	Laajuus m2	Ylläpitokustannukset €/m2/kk			Ylläpitokustannukset €/v			Jako %	
		Riihimäki	Alivuokralainen	Yhteensä	Riihimäki	Alivuokralainen	Yhteensä	Riihimäki	Alivuokralainen
Yleiset alueet	877	7,50	-	7,50	78 930	-	78 930	100 %	100 %
Tapahtumat	947	-	7,50	7,50	-	85 230	85 230	-	100 %
Ravintola	505	-	7,50	7,50	-	45 450	45 450	-	100 %
Musiikkiopisto	1 174	5,50	-	5,50	77 484	-	77 484	100 %	-
Elokuva	418	-	5,50	5,50	-	27 588	27 588	-	100 %
	3 921	1,65	3,36	5,01	77 484	158 268	235 752	33 %	67 %

Alivuokrauksesta saatava vuokra

	Peruste	Yksikkö	Määrä	Vuokra €/v	€/m2/kk Minimivuokra	€/v Minimivuokra	Yhteensä €/v
Yleiset alueet				177 477	17,50	198 870	376 347
Tapahtumat	10,00 %	% liikevaihdosta	1 774 765	218 019	17,50	106 050	324 069
Ravintola	10,00 %	% liikevaihdosta	2 180 188	295 848			
Musiikkiopisto	21,00	€/m2/kk	1 174	100 320			
Elokuva	20,00	€/m2/kk	418				

Yhteenveto

Rahan lähde	Määrä	Tuottovaatimus/ korko
Riihimäen kaupunki	10 000 000	3,75 %
RTOY	2 500 000	3,75 %
Laina	9 555 013	3,75 %
Yhteensä	22 055 013	

Yhteenveto €/vuosi	Peruskenaario	Min. vuokra sken.
Kaupungin vastuut yhteensä	-831 015	-831 015
Musiikkiopisto	233 919	233 919
Kaupungin vastuut omien toimintojen jälkeen	-597 096	-597 096
Kaupungin saamat rahavirrat, Tapahtumat	376 347	198 870
Kaupungin saamat rahavirrat, Ravintola	324 069	106 050
Kaupungin saamat rahavirrat, Elokuva	127 908	127 908
Kaupungin vuosittainen kustannusvaikutus	231 228	-164 268
Kaupungin vuosittainen kustannusvaikutus	-28 %	20 %

7.3 Tapahtumaoperaattorin ja esitystekniikkayhtiön investointi ja tuottolaskelmat

Tapahtumatoiminnan konseptin kehittämisessä kaupunkia on avustanut tapahtuma- ja promoottoriyrittäjä No Fear Agency & Promotion Oy / Vesa Ristimäki. Konseptin alkuvaiheen kehittäminen on hankittu Tampere-talolta, jonka kokeneen tapahtumatimurin tuottama malli ja laskelmat on hyödynnetty jatkokehittämisessä. Tampere-talon esisopimuksen pohjalta neuvotteluja on jatkettu tekniikasta ja tuotannoista vastaavan Akun tehtaaseen kanssa. Esitystekniikan investoinnit perustuvat Akun tehtaaseen ehdotukseen tekniikkayhtiön investointijaosta.

Tapahtumaoperaattorin ja ravintolan myynti, kulu- ja tuottomallinnus

Vesa Ristimäki, No Fear Agency & Promotion, **Liite 7**

- Tapahtumaoperaattori ja ravintolan liikevaihtoarvio on 3 954 953 €
 - tapahtumat ja tilavuokra 1 774 765 €
 - ravintolatoiminta 2 180 188 €
- josta vuokranmaksuvelvoite on johdettu seuraavasti
 - vuokra = minimivuokra + LV-vuokra
- Kehitettävää
 - yritystapahtumissa on suuri potentiaali, konseptia ja myyntiä ei ole huomioitu tapahtumasimulaatiotaulukossa
 - tapahtumatoiminnan ja ravintolatoiminnan katetasot hyvin erilaiset, joka pitäisi selventää
 - ravintolan kate vahvasti kytköksissä tapahtumatoimintaan, esim. konsertteihin
 - esim. isot messut vuokranmaksu 30 000, mutta kate voi olla hyvin suuri
 - nykyinen keskiarvolaskelma ei tue vuokrasopimusneuvotteluja, koska vuokratasot liian korkeat
 - realistisen estimaatin laatiminen vaatii uuden laskelman, jossa eri tapahtumatyyppien ja ravintolan tilatarve ja vuokranmaksukyky johdettu tapauskohtaisesti
 - laskelmaa voidaan varmentaa vertaamalla sitä Tampere-talon laskelmiin
- Jatkotoimenpiteet
 - tehdään vuosikelloa seuraava laskelma eri tapahtumatyypeille sisältäen kulurakenteen ja katetason variaatioineen ja herkistelyineen. Tämän kautta voidaan laskea läpinäkyvästi todennäköinen vuokratuotto, jota vasten neuvottelut käydään
 - Laskelmien tarkentamisesta voidaan sopia erikseen Vesa Ristimäen kanssa.
 - Tämän jälkeen voidaan asettaa neuvotteluita varten vaatimustaso

Tekniikkayhtiön ja tapahtumajärjestäjien yhteistyömalli

Tapahtumaoperaattori vuokraa esitystekniikan ja esitystekniikan käytöstä vastaavan henkilökunnan tätä varten erikseen perustettavalta tekniikkayhtiöltä, jonka omistaa alustavasti Tekniikkayhtiö. Tekniikkayhtiö tekee talon tarvitseman ääni ja valoinvestoinnin (ei kiinteät). Esitystekniikan investointilaskelma on esitetty alla, tekniikkayhtiön investointi on 719 569 euroa. Kiinteistön investointi 184 092 euroa, joka sisältää esitystekniikan ripustuspisteet, talotekniikan syötöt ja kytkentäpisteet.

Tekniikkayhtiö tarvitsee pienen toimisto ja varastotilan, jonka vuokran määrittäminen tulee huomioida sopimusvaiheessa. Tarkennusta varten: Tämänhetkisessä vuokratuottolaskelmassa ko. vuokra on oletettu sisältyvän tapahtumaoperaattorin vuokralaskelmaan.

Akun tehdas, Ahti Impola 19.5.2025				
INVE STOINTI KUSTANNUSTEN JAKAUTUMINEN	kiinteistö	akun tehdas	kiinteistö	akun tehdas
KIINTEISTÖ INV. AKUN TEHDAS RAVINTOLA OPERAATTORI HUOMIOT				
KIINTEISTÖN SÄHKÖSYÖTÖT ESITYSTEKNIKALLE X AT mukana suunnitteluisx				
ERILLISINVESTOINNIT				
Ääneneristys ja akustointi	x	x		
akustinen suunnittelu X X Akun tehdas toteuttaa?	x			
ääneneristysrakennne ja akustointi X	x			
akustointiverhot X	x			
akustointielementit ja -panelit X	x			
näyttämön takaseinä X	x			
E sitys- ja talotekniikan ja kannakointijärjestelmä ja huoltosillat X	x			
Katsomorakenne				
Pääsali X	x			
ESITYSTEKNIikka - KUSTANNU SARVIO DE SIGN AND BUILD				
Suunnittelu X X	x	x		
Asennusurakka X x Akun tehdas toteuttaa osin?	x	x		
Ripustus Tarkennetaan oikea tarve			135 436	23 240
Saliääni P.A Huomioidaan kesäkäyttö			0	231 834
Video			0	142 900
Valo			0	209 200
Ylä-lobby, ravintola			48 656	0
Ripustus				
Audio			0	52 395
Valo			0	60 000
			184 092	719 569

7.4 Tonttikustannukset

Voimala tontteineen on tällä hetkellä rakennusliike YIT:n omaisuutta. YIT on sitoutunut luovuttamaan rakennuksen tontteineen kaupungille tai sijoittajalle nimellistä korvausta vastaan hankeen kehittämistä uutta käyttötarkoitusta varten. Sijoittaja voi saada rakennuksen ja tontin kaupungilta sitoutumalla vastaamaan hankeen investointikustannuksista. Rakennuskustannukset

7.5 Rakennuskustannukset

Kustannusarvio laskettiin rakennusosa-perusteisesti (määrät * yksikköhinnat) **liitteeseen 8**.

Alla yhteenveto. Arvonlisäveroton **hankekustannus on noin 22,1M€**.

TAKU ROA-laskenta tuotu ja tarkennettu exceliin, Matti Poussa, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy					
		Kustannusarvio , alv. 0%	Lisätieto	Riskilista - Hankevarau- sten erittely	
1 RAKENNUSOSAT		7 818 003			
11	Alueosat (Purku, haitta-aineet ja maanr.	671 450		400 000	Puupaalujen päät, pohjaveden taso ja PIMA
12	Talo-osat (Runkomuutokset ja vaippa)	4 304 807		400 000	lähtötiedot, rungon vahvistukset, Tate-ripustus ja tuenta, vaipan lisäkorjaukset
13	Tilaosat (Sisätyöt)	2 841 746		500 000	lähtötietojen tarkentuminen, haitta-aineet ja pintatyöt
2 TEKNIikkaosat, HISSIT JA ERILLISINVEST		6 238 959			
21	LVIA- ja SPR-työt	2 420 000		100 000	
22	Sähkötyöt	1 482 470	sis. Käyttäjien erillisinvestointie n syötöt	100 000	
25	Vuokralaisten erillisinvestoinnit ja hissi	2 336 489	sis. Käyttäjien erillisinvestoinnit 2,1M€		
3 HANKETEHTÄVÄT		5 980 340			
31	Rakennuttaminen ja valvonta	200 000			
32	Suunnittelu	1 100 000		100 000	
33	Urakoitsijan palkkio ja henkilökustannu	2 720 000		100 000	
34	Työmaan kustannukset	1 960 340		300 000	Telineet korkeaan tilaan
5 HANKETEHTÄVÄT (liittymät)		32 000			
6 HANKEVARAUSET		2 000 000		2 000 000	
HANKE YHTEENSÄ (alv 0%)		22 069 302			

7.6 Irtaimisto- ja laitehankinnat

Vuokralaisten tarvitsemien erillisinvestointien kustannus n. 2,2M€ sisältyy hankekustannukseen. Erillisinvestoinnit voidaan neuvotella vuokralaisen investoinniksi tai kustannusnousun estämiseksi sopimuksen ylittäviltä osin vuokravaikutteisiksi. Irtaimisto on vuokralaisen investointi.

Vuokralaisten erillisinvestoinnit	YHT	2 184 663
Yleiset tilat kiintokalustus ja varustus		180 000
Esitystekniikka kiinteistön kiinteät asennukset, Tate-syötöt ja kytkentäpisteet		184 092
Kasettikatsoma ja kiinteä katsomo		500 000
Bistro kiintokalustus ja varustus		90 000
Ravintola kiintokalustus ja varustus		136 200
Kylmä- ja pakkasvarastot		50 000
Musiikkiopiston erillisinvestoinnit		536 000
Elokuvateatterit: Lattia, Seinät ääneneristysrakenne, Katsomon nouseva teräs-vanerirakenne, Alakatto		508 371

Pääsalin ääneneristys ja akustiikkarakenteet (723 000e) sisällytettiin hankkeen kustannuksiin.

Kustannusarvio ei sisällä

- ravintolan keittiölaitteita
- väliaikaisjärjestely- tai muuttokustannuksia
- irtokalusteita
- markkinointikustannuksia

8 Riskit

Hankkeessa on varauduttu n. 10% prosentin määrään odottamattomia kustannuksia seuraavasti

Hankevaraukset	
Puupaalujen päät, pohjaveden taso ja PIMA	400 000
Purkutöiden jälkeiset tarkentuneet lähtötiedot, rungon vahvistukset, Tate-ripustus ja tuenta, vaipan li	400 000
lähtötietojen tarkentuminen, haitta-aineet ja pintatyöt	500 000
LVI- ja Sprinklerityöt	100 000
Sähkötyöt	100 000
Suunnittelu	100 000
Urakoitsijan palkkio ja henkilökustannukset	100 000
Telineet korkeaan tilaan	300 000
RISKIVARAUS	2 000 000

9 Jatkoimenpiteet

Ennen suunnitteluvaiheen investointipäätöstä on laadittava vuokralaisten esisopimukset. Hankesuunnitelma esitellään kaupunginhallituksen seminaarissa 10.10.2025. Hankesuunnitelma on tarkoitus valmistella päätöksenteon kaupungin hallituksen kokoukseen 1.12.2025.

Aika ja paikka

26.11.2025

Laatija

Matti Poussa, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

LIITTEET, TEKIJÄT JA SISÄLTÖ

Liite 1	Konseptisuunnitelmat - Arkkitehtitoimisto JKMM Oy, Asmo Jaaksi - Kolme eri konseptia
Liite 2	Tuottolaskelma ja vuokratassavirta - AINS Hankekehitys, Anssi Salonen - sis. arviot vuokralaisten investoinneista
Liite 3	Pilaantuneiden maiden tutkimus ja kunnostussuunnitelma - Envipro Oy, Milja Vepsäläinen Haitta-ainetutkimukset - Ramo-Pro Oy, Jukka Ramo
Liite 4	Pohjarakenne- ja puupaaluselvitys - Dracon Oy, Mikko Sarasjärvi
Liite 5	Rakennustekninen hankesuunnitelma - Takoi Oy, Sakari Satomaa ja Timo Oja (2025) - A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Jari Paavilainen (2024)
Liite 6	Talotekniikkakonseptit - A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy - LVI-konsepti ja kustannusarvio, Aki Lappalainen - Sähkökonsepti ja kustannusarvio, Tuomas Hormu ja Veikko Wollsten
Liite 7	Tapahtumakonsepti ja esitystekniikka, investoinnit ja tuottolaskelmat - Tekniikkayhtiön/Kiinteistön investoinnit, Akun Tehdas, Ahti Impola - No Fear Agency & Promotion Oy, Vesa Ristimäki - Tapahtumatekniikan konsepti, investoinnit ja kannattavuuslaskelma
Liite 8	Kustannusarvio - Rakennusosa-arvio, jossa määrät ja yksikköhinnat - Eeva-Riitta Mäntyniemi ja Matti Poussa, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä 4.12.2025

Saunamäki Taru, Palvelusihteeri

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Riihimäen Voimala
HANKESUUNNITELMA

Voimala

LIITE: Liite 1, Voimala konsepti 1 - Musiikkiopisto

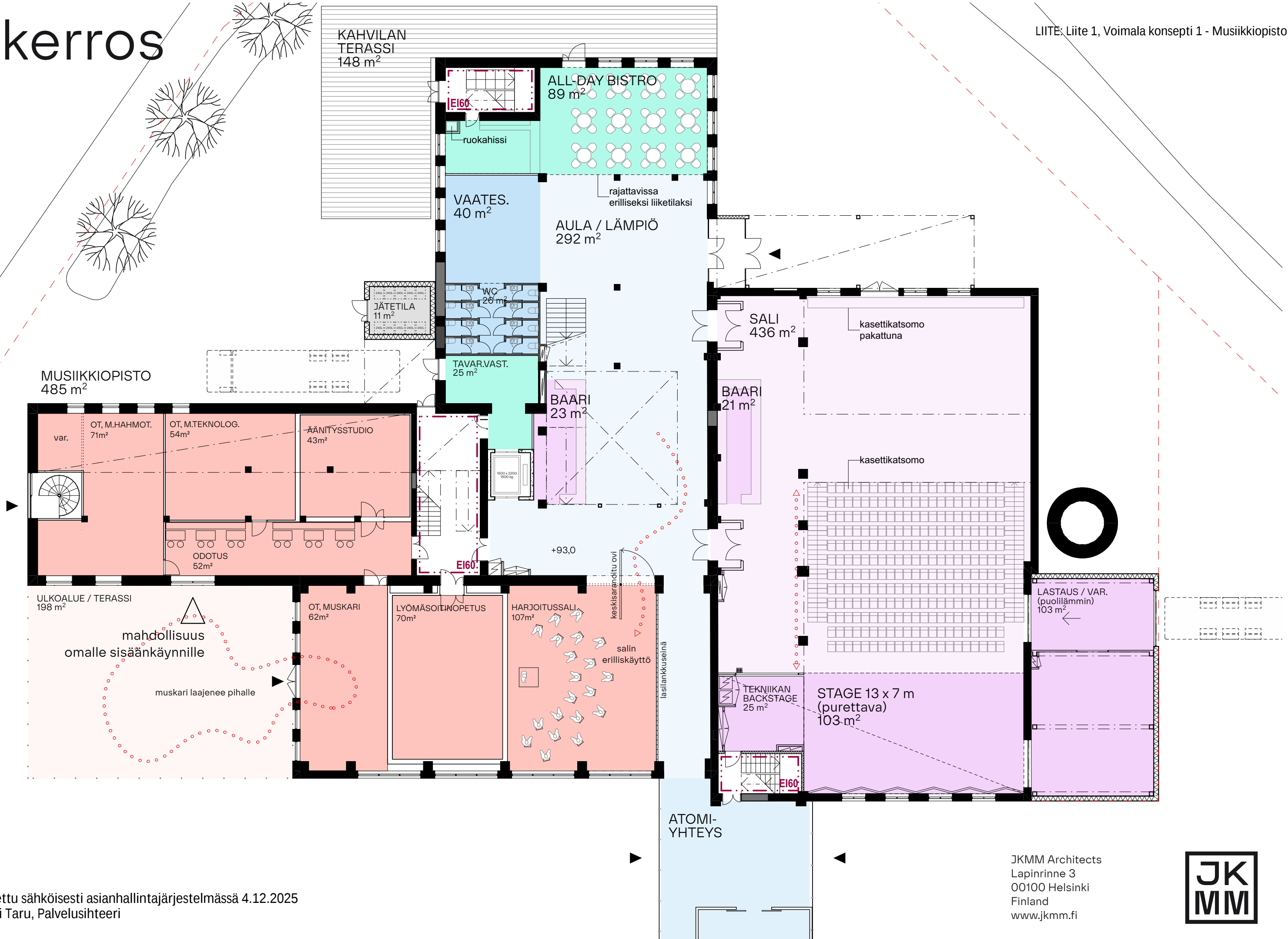
Sähkölaitos muuntuu tapahtuma- ja opetuskäyttöön

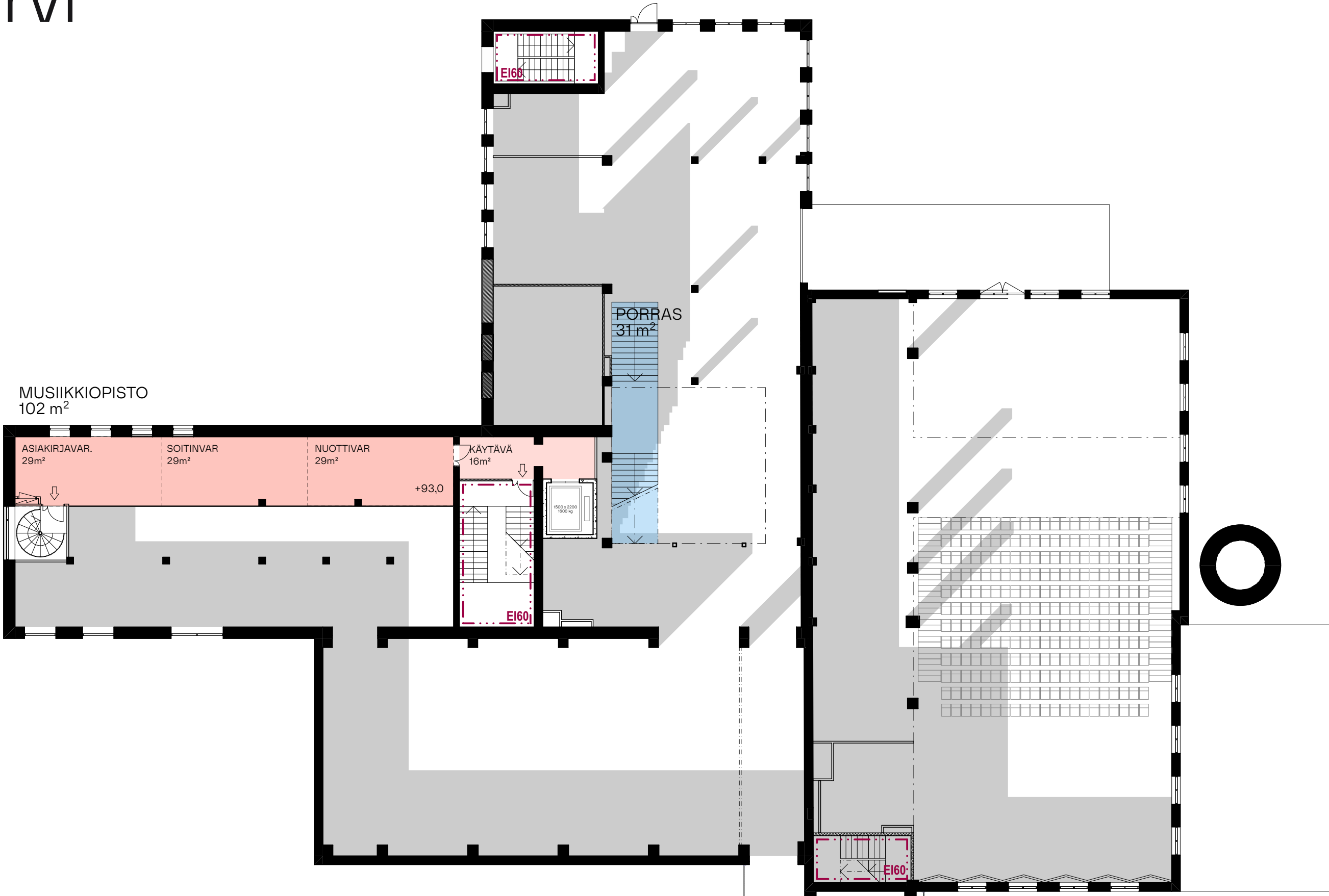


Näkymä rautatieasemalta kohti pääsisäänkäyntiä

1.kerros

LIITE: Liite 1, Voimala konsepti 1 - Musiikkiopisto





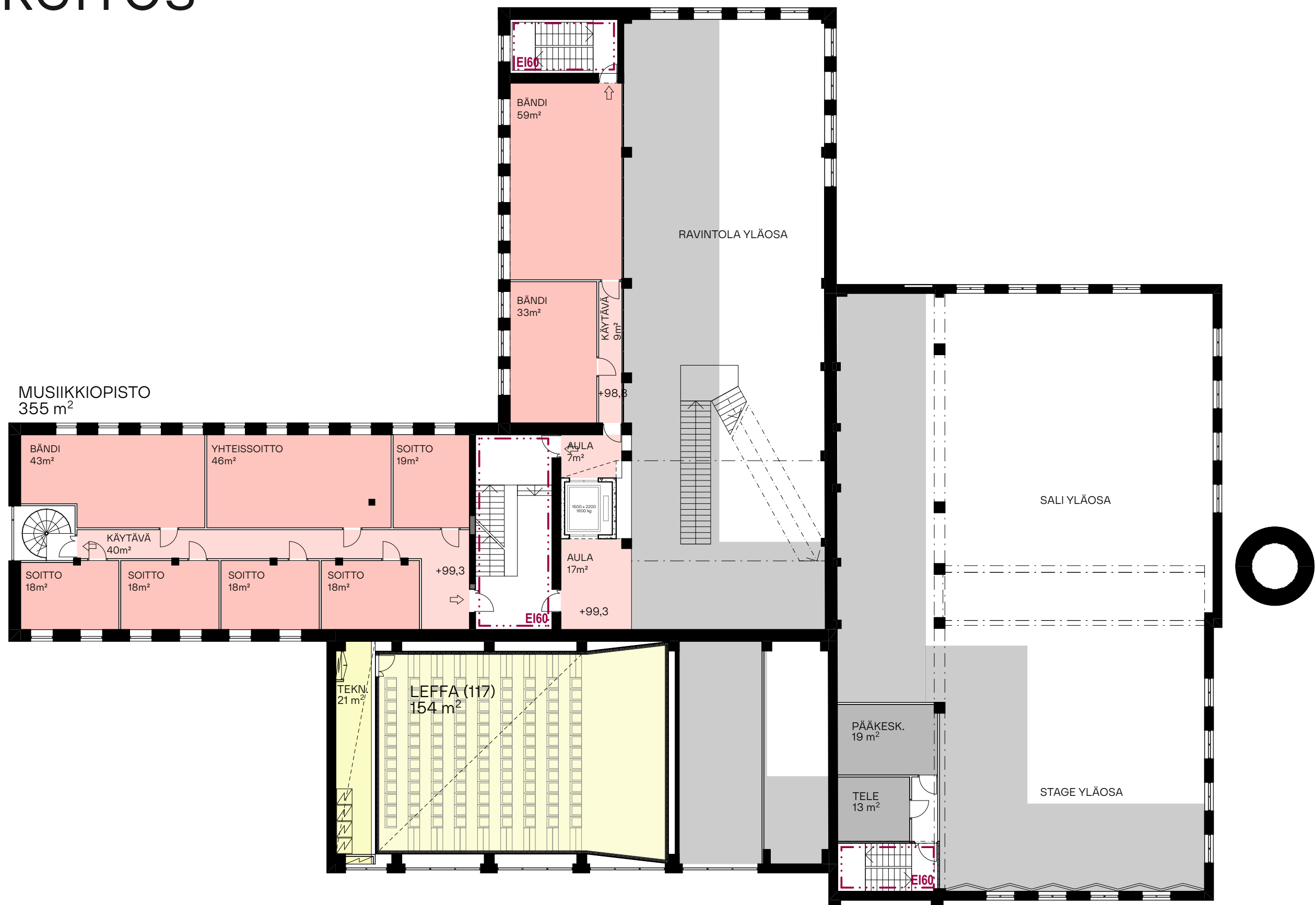
2. kerros

LIITE: Liite 1, Voimala konsepti 1 - Musiikkiopisto



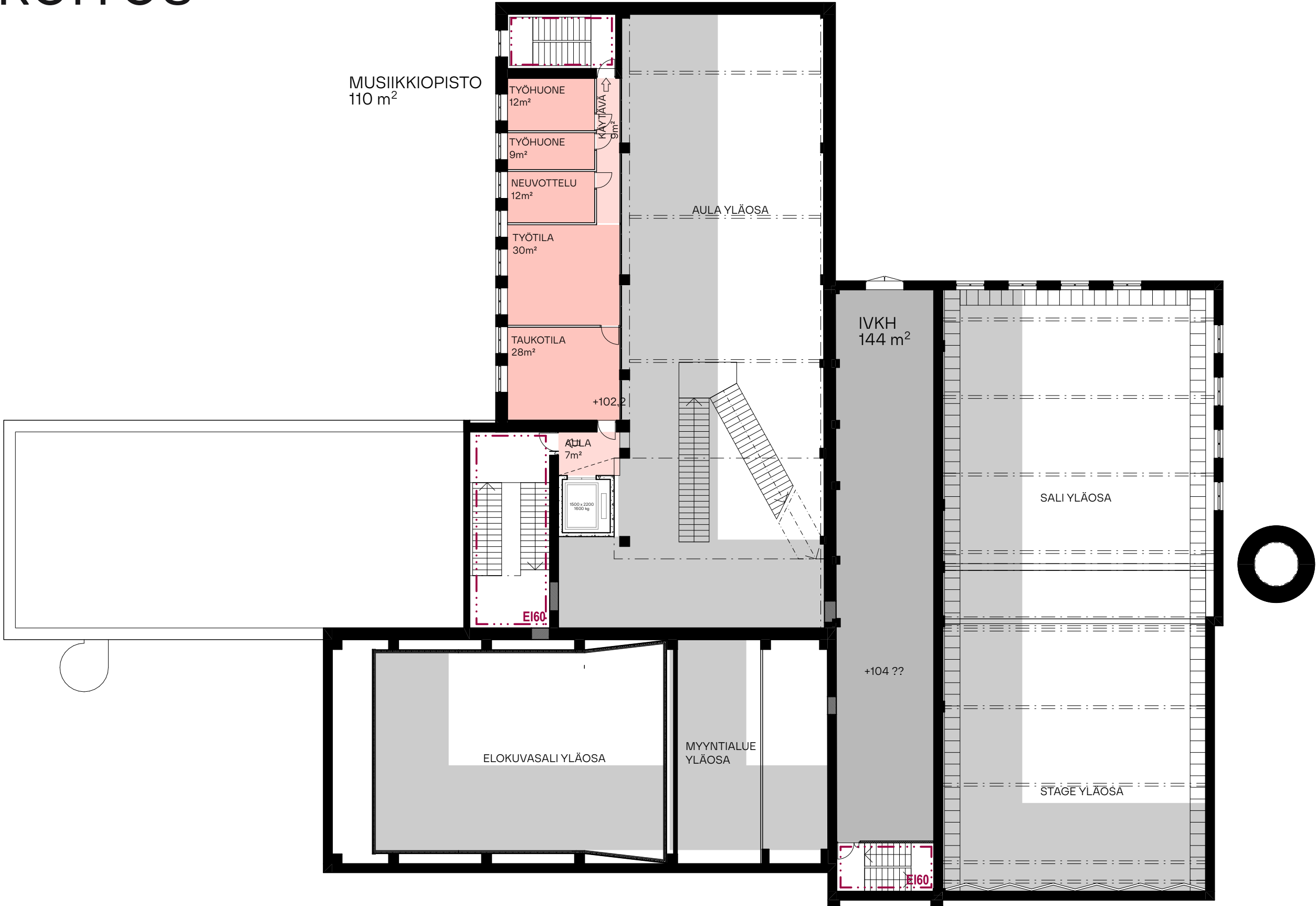
3. kerros

LIITE: Liite 1, Voimala konsepti 1 - Musiikkiopisto



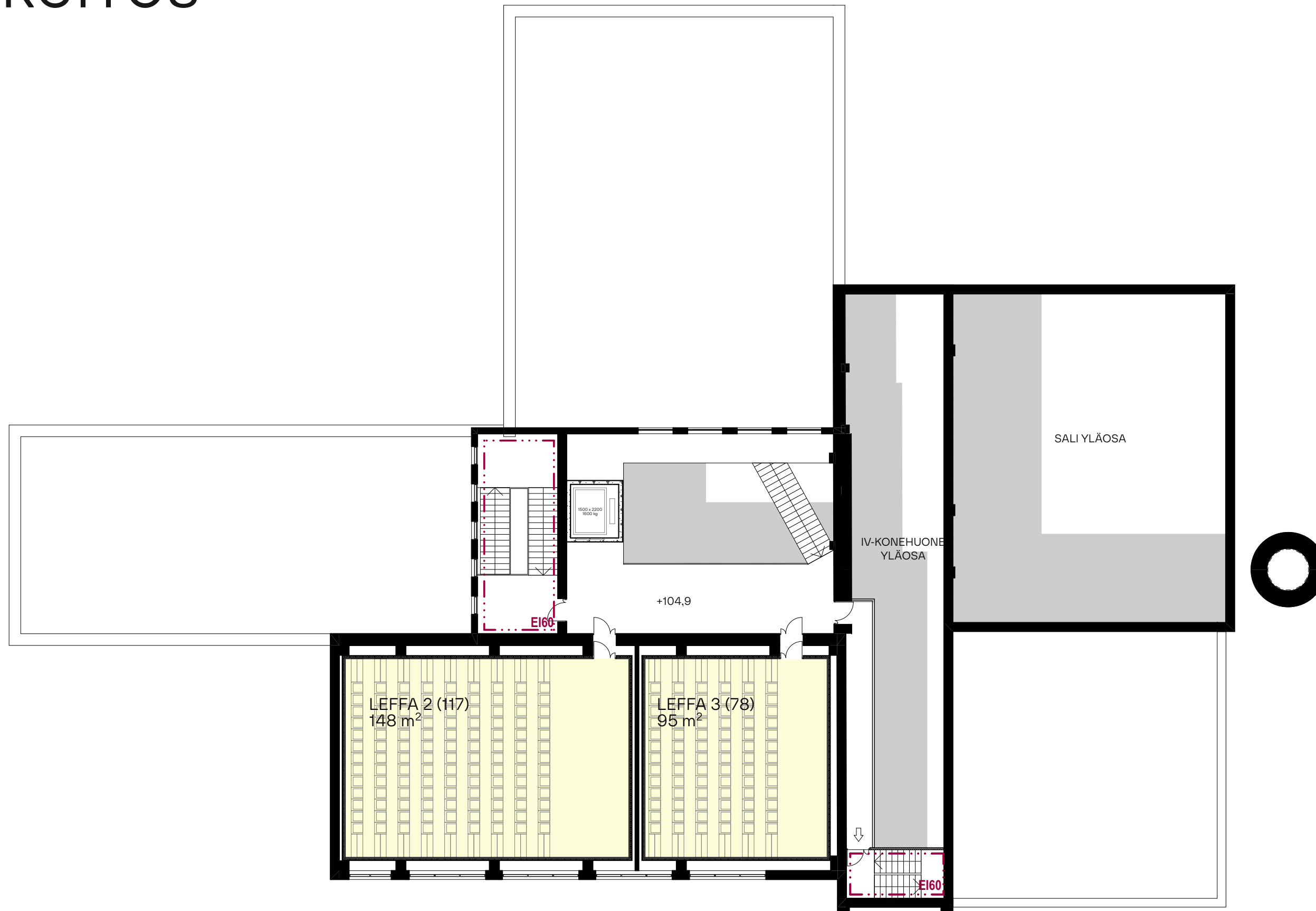
4. kerros

LIITE: Liite 1, Voimala konsepti 1 - Musiikkiopisto



5. kerros

LIITE: Liite 1, Voimala konsepti 1 - Musiikkiopisto



Muutoksenhakukielto / Kuntalaki

Pykälät: 334-343, 346, 349-355

Yllä mainittuihin päätöksiin ei voi tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Ei muutoksenhakuviranomaista.