

Aika 20.11.2019, klo 16:00 - 18:28

Paikka Kaupunginhallituksen istuntosali

Käsitellyt asiat

- § 159 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 160 **Pöytäkirjan tarkastus**
- § 161 **Läsnäolo- ja puheoikeus**
- § 162 **Ajankohtaiskatsaus**
- § 163 **Tampere-talon esitystekniikan uudistamisen tarveselvitys**
- § 164 **Lentävänniemen koulun A-osan sisäilmakorjausten tarveselvitys ja hankesuunnitelma**
- § 165 **Etelä-Hervannan koulun, päiväkodin ja suun terveydenhuollon tilojen uudisrakennuksen hankesuunnitelma**
- § 166 **Messukylän koulun puurakennusten 1 ja 2 sekä kivirakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelma**
- § 167 **Pispalan haulitornin peruskorjauksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus**
- § 168 **Pellervon päiväkodin ja koulun uudisrakennuksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus**
- § 169 **Vuorestalon toisen rakennusvaiheen lopputilitys**
- § 170 **Valtuustoaloite vessapassin käyttöönottamiseksi kaupungin tiloissa - Olga Haapa-aho ym.**
- § 171 **Asuntotonttien 837-327-7744-1 ja 2 (Vuores) varaaminen Lehto Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun**
- § 172 **Asuntotonttien 837-327-7691-1 ja 7692-1 (Vuores) varaaminen A-Kruunu Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle**
- § 173 **Asuntotontin 837-327-7741-5 (Vuores) varaaminen UK-Kiinteistöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun**
- § 174 **Luovutusehtojen vahvistaminen asuntotontille 837-224-7429-7 (Haukiluoma) ja tontin vuokraaminen Artun Palveluasunnot Oy:lle ja Arttuasunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun**
- § 175 **Asuntotontin 837-109-990-8 myyminen Settlementiasunnot Oy:lle**
- § 176 **Asuntotontin 837-109-990-6 myyminen Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:lle**
- § 177 **Yritystontin 837-330-6124-12 (Lahdesjärvi) myyminen**

§ 178

Nokian Pitkäniemen Hevoshaan luonnonsuojelualueen muodostaminen

Lisäpykälät

§ 179

LISÄPYKÄLÄ: Puistokoulu Vuores -hankkeen toteutussuunnitelma, toteutussopimus, rakennuttamissopimus ja rahoitusleasingisopimus

§ 180

LISÄPYKÄLÄ: Tredu-Kiinteistöt Oy:n ja Tampereen kaupungin välisten vuokrasopimusten päättäminen 31.12.2019

§ 181

LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Saapuvilla olleet jäsenet

Stenhäll Jaakko, puheenjohtaja
Eskelinen Riina-Eveliina
Harmaala Sonja
Ivanoff Antti, saapui 17:16
Koskinen Markus
Lindfors Juhapekka
Lindvall Oscar
Lydén Erik
Lyytikäinen Riitta
Oksanen Lasse
Oksanen Tiina
Luhtalampi Mari, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Sasi Ilkka, Kaupuginhallituksen edustaja
Ekholm Virpi, Kiinteistöjohtaja, esittelijä
Lindell Raija, Viestintäpäällikkö
Grönberg Tea, Hallintosihteeri, sihteeri
Huhtala Tuomas, Strategiacontroller, saapui 16:05, poistui 16:14
Suoniemi Niko, Tilapäällikkö, saapui 16:15, poistui 16:33
Heinävä Auli, Asunto- ja kehityspäällikkö, saapui 16:34, poistui 16:44
Mölsä Petri, Toimitusjohtaja, saapui 16:44, poistui 16:55
Viljakka Jarmo, Hankepäällikkö, saapui 17:01, poistui 17:34
Leino Marko, Rakennuttajainsinööri, saapui 17:34, poistui 17:48
Kauppinen Jukka, Rakennuttamispäällikkö, saapui 17:49, poistui 17:55
Keisu Tero, Rakennuttajainsinööri, saapui 17:55, poistui 17:57
Lakka Antti, Hankepäällikkö, saapui 17:58, poistui 18:14

Poissa

Hanhilahti Vilhartti, 1. varapuheenjohtaja
Pohjola Tuula
Vuorio Miika, Nuorisovaltuuston edustaja
Mäenpää Juho, Nuorisovaltuuston edustaja
Rantanen Teppo, Johtaja

Allekirjoitukset

Jaakko Stenhäll
Puheenjohtaja

Tea Grönberg
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Riina-Eveliina Eskelinen

Sonja Harmaala

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Nähtävänä: www.tampere.fi
26.11.2019

Tea Grönberg, pöytäkirjanpitäjä

§ 159

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Ylimääräisten asioiden ottaminen käsiteltäväksi

Puheenjohtajan esityksestä lautakunta päätti ottaa käsiteltäväksi lisäesityslistalla olevat asiat § 179 Puistokoulu Vuores -hankkeen toteutussuunnitelma, toteutussopimus, rakennuttamissopimus ja rahoitusleasingsopimus (lisäpykälä), § 180 Tredu-Kiinteistöt Oy:n ja Tampereen kaupungin välisten vuokrasopimusten päättäminen 31.12.2019 (lisäpykälä) ja § 181 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus (lisäpykälä).

Asioiden käsittelyjärjestyksen muuttaminen

Puheenjohtajan esityksestä lautakunta päätti yksimielisesti käsitellä §:n 169 jälkeen §:n 179.

§ 160

Pöytäkirjan tarkastus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Riina-Eveliina Eskelinen ja Sonja Harmaala (varalle Juhapekka Lindfors).

Perustelut

Pöytäkirja on tarkastettavana ja sähköisesti allekirjoitettavana viimeistään maanantaina 25.11.2019.

§ 161

Läsnäolo- ja puheoikeus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus tässä kokouksessa:

- strategiacontroller Tuomas Huhtala § 162
- tilapäällikkö Niko Suoniemi § 162
- asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä § 162
- toimitusjohtaja Petri Mölsä § 162
- hankepäällikkö Jarmo Viljakka § 164, § 165, § 166
- rakennuttajainsinööri Marko Leino § 167
- rakennuttamispäällikkö Jukka Kauppinen § 168
- rakennuttajainsinööri Tero Keisu § 169

§ 162

Ajankohtaiskatsaus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Merkitään tiedoksi.

Kokouskäsitely

Strategiacontroller Tuomas Huhtala, tilapäällikkö Niko Suoniemi, asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä ja toimitusjohtaja Petri Mölsä olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Katsaus asunto- ja kiinteistölautakunnalle ajankohtaisiin asioihin:

- Palvelu- ja vuosisuunnitelman 2020 valmistelu / strategiacontroller Tuomas Huhtala
- Purkukohteet 2020 / tilapäällikkö Niko Suoniemi
- Asumisen kehittämisen ajankohtaiskatsaus / asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä
- Tampereen Tilapalvelut Oy:n ja Tampereen kaupungin välisen Palvelu- ja yhteistyösopimuksen neuvottelutilanne / toimitusjohtaja Petri Mölsä

§ 163

Tampere-talon esitystekniikan uudistamisen tarveselvitys

TRE:6764/02.02.01/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Minna Tuominen

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Minna Tuominen, puh. 041 7300384, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Tarveselvitys merkitään tiedoksi

Perustelut

Tampere-talo sijaitsee Kyttälän kaupunginosassa osoitteessa Yliopistonkatu 55, 33100 Tampere. Kiinteistötunnus on 837-117-0316-0003. Tampere-talo on rakennettu vuosina 1988-1990 ja sitä on laajennettu vuosina 2005 sekä 2017. Rakennuksen ovat suunnitelleet arkkitehdit Esa Piironen ja Sakari Aartelo.

Tampere-talon ison salin esitystekniikan uudistaminen sisältää käyttöikänsä päähän tulleiden katsomon yleisvalaisimien ja näyttämölaitteiden uudistamisen. Katsomon valaisinten uudistaminen toteutetaan nykyisten valaisinten kaltaisilla uusilla valaisimilla sekä kunnostamalla olemassa olevia valaisimia. Katsomon valaisinten ja näyttämölaitteiden uudistuksella ei ole vaikutusta tilan arkkitehtuuriin.

Nykyinen vanha laitteisto rajoittaa toimintaa ja sisältöjen kehittymistä voimakkaasti. Laitteiston käyttövarmuus ja kapasiteetti eivät vastaa nykyaikaisten tuotantojen näyttämötekniillisiä tarpeita. Laitteiston vikaherkkyys, huollon haastavuus sekä varaosien saanti ovat kasvava epävarmuustekijä nykyisissä tuotannoissa. Tuotantojen teknistyminen ja esitystekniikan kasvaminen ovat ongelma laitteistolle, joka on mitoitettu 1998. Hankinnan keskeinen tavoite on poistaa nämä epävarmuustekijät ja saattaa Tampere-talon ison salin näyttämötekniikan yläkoneisto vastaamaan nykyisiä ja tulevia esitysteknisiä vaatimuksia.

Aikataulu

Rakennustyöt on suunniteltu alkaviksi syyskuussa 2020 pajatöillä. Työt paikalla isossa salissa ajoittuvat touko-elokuuhun 2021, jolloin ison salin

käyttökatko ajoittuu toiminnan kannalta hiljaisimpaan kesäaikaan. Käyttökatkon ajankohta on otettu ohjelmiston suunnittelussa jo huomioon. Hankesuunnittelu käynnistyy tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen.

Nostinlaitteet

Näyttämön osalla on tarve uusia teknisen käyttöikänsä päässä olevat nostinlaitteet ja -varusteet. Nykyisissä nostinlaitteissa on käytössä sekä talon valmistumisen aikaisia alkuperäisiä nostimia, että 2000-luvun alussa uudelleenryhmitettyjä nostimia. Osa nostimista on manuaalisia, osa moottorikäyttöisiä. Nostimet pystyvät kantamaan n. 150 kg kuormia, joka on useissa produktioissa liian vähän, jolloin kattoon on kiinnitettävä tilapäisiä kiinnityspisteitä suurempia kuormia varten ja nostettava näitä erillisin nosturein. Uudet nostimet tulisivat tiheämpään ja ne kaikki olisivat itsenäisesti ohjattavissa. Yksittäisen nostimen maksimikuorman tavoitteena on 500 kg, mikä mahdollistaisi useimpien näyttämörakenteiden kannatuksen. Kuormituskapasiteetti tarkennetaan toteutussuunnitteluvaiheessa siten, että näyttämötornin rakenteita ei tarvitse vahvistaa tai uusia rakennusteknisesti.

Yleisvalaisimet

Katsomon puolella on tarve uusia yleisvalaisimet, joiden halogeenipolttimoita ei ole enää saatavissa. Pienen salin korjaustyön yhteydessä saadut varaosapolttimot kuluvat loppuun nykytahdilla vuoteen 2021 mennessä. Valaisimet on upotettu viilupintaiseen kattoon räätälöityihin aukkoihin, jotka toimivat samalla poistoilma-aukkoina. Aukkojen mitoitusta ei tule muuttaa, koska samalla poistoilmanvaihtoon liittyvä aukkopinta-ala muuttuisi. Hankkeessa etsitään valonlähteet, jotka ovat teholtaan, mitoiltaan ja muodoltaan nykyisiä vastaavat, mutta energiatehokkaammat. Uusittavaksi tulevat katon yleisvalaisimien lisäksi myös parvien alapuoliset valaisimet sekä seinällä olevat valaisimet, jotka myös uusitaan nykyisten valaisinten kaltaisiksi.

Investointi- ja käyttökustannukset

Tampere-talon teettämien alustavien tarjouspyyntöjen sekä Tampereen Tilapalvelut Oy:n laatiman hankinta-arvoerittelyn mukaan hankkeen kustannusarvio on 1.900.000 €

Perusparannuksen aiheuttama lisävuokra on 133.000 €/v.

Toiminnan kuvaus

Tampere-talossa järjestetään tänä päivänä yhteensä yli tuhat tapahtumaa, konserttia, kokousta ja muuta tilaisuutta vuodessa. Päiväkävijöiden vuotuinen määrä on tällä hetkellä 600.000 kävijän vuositasolla. Talon liikevaihto vuonna 2018 oli 12,1 miljoonaa euroa. Liikevaihto on yli kaksinkertaistunut kuudessa vuodessa 5,8 miljoonasta 12,1 miljoonaan. Kokonaisliikevaihto mukaan lukien kaikki tuotot olivat

vuonna 2018 18,9 miljoonaa euroa. Tampere-talon kulttuuri- ja kokouskävijöiden kokonaistulovaikutus Tampereen alueelle on 46 miljoonaa euroa. Tampere-talossa on vierailut avausvuodesta 1990 lähtien yli 9,5 miljoonaa ihmistä. Tampere-talo koostuu useista erikokoisista tiloista, jotka ovat muuntojoustoisia kokonaisuuksia soveltuen eri käyttötarkoituksiin.

Toiminnan kehitysennuste

Tampere-talon iso sali toimii myös tulevaisuudessa Tampere Filharmonian pääasiallisena konserttipaikkana. Tampereen Oopperan vuosittaiset tuotannot tullaan järjestämään Tampere-talon Isossa salissa. Tampereen kaupunki tavoittelee Euroopan kulttuuripääkaupunki 2026 -statusta, joka toisi kaupunkiin ja Tampere-taloon suuria, kansainvälisen tason produktiota jopa nykyistä enemmän. On ensiarvoisen tärkeää, että ison salin akustiset ja tekniset ominaisuudet ovat ajanmukaiset ja korkealaatuiset, jotta kaupungissa on riittävästi kapasiteettia jatkuvasti vaativampien tuotantojen toteuttamiseen.

Salin teknisen parantamisen vaikutus Tampere-talon toimintaan

Tampere-talon ison salin näyttämö palvelee monipuolisena ja muuntuvana toimintaympäristönä ympärivuotisesti kotimaisia ja kansainvälisiä huippuesiintyjä ja on yksi suomalaisen orkesteritoiminnan pääkeskuksia. Säännölliset, kansainväliset balettivierailut ja Tampereen oopperan vuotuinen tuotanto ovat Keski-Suomen alueen suurimpia näyttämötuotantoja. Sali toimii myös Tampereen Filharmonian kotisalina ja vakituisena harjoittelupaikkana.

Tampere-talon iso sali on Pirkanmaalla ja Keski-Suomen alueella ainoa säännöllistä, vaihtuvaa konsertti- ja tapahtumatuotantoa harjoittava 1900-paikkainen akustinen konserttisali. Salin laadukkaat ohjelmasisällöt ja Tampere Filharmonian orkesteritoiminta ohjaa myös osaltaan yleisöille suunnattua muuta palvelutoimintaa, yleisötyötä, hanke- ja maakuntayhteistyötä, oppilaitosyhteistyötä ja kaupungin kulttuurihyvinvointitoimintaa.

Iso sali on käyttöasteeltaan suomalaisen kulttuurivaikuttamisen merkittävimpiä areenoita ja musiikki- ja näyttämötaiteen keskeinen työllistäjä. Iso sali on yksi kaupungin suurimmista toiminnallisista keskuksista ja käyttöaste on todella korkea. Ison salin suuri konsertti- ja tapahtumamäärä sekä vuotuinen yleisömäärä ovat osaltaan aiheuttaneet sen, että näyttämötekniikka on tullut tiensä päähän.

Tampere-talon ison salin tekninen toimivuus on edellytys merkittävän suurelle määrälle tapahtumia, jota sali kaupungissa mahdollistaa. Salin esitystekniikan korjaus on välttämätön, jotta toiminta voi jatkua ja kehittyä entisestään.

Tiedoksi

Minna H Tuominen

Liitteet

1 Liite Akila 20.11.2019 Tampere-talo esitystekniikan tarveselvitys

§ 164

Lentävänniemen koulun A-osan sisäilmakorjausten tarveselvitys ja hankesuunnitelma

TRE:6366/10.03.07/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Jarmo Viljakka

Valmistelijan yhteystiedot

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Hankesuunnitelma hyväksytään ehdolla, että toteutussuunnitteluvaiheessa tulee selvittää mahdollisuuksia pienentää rakentamiskustannuksia ja mikäli hankkeen kustannusarvio kilpailutuksen jälkeen ylittää vuoden 2020 talousarviossa hyväksytyn määräraharavaruksen, tulee kaupunginvaltuuston hyväksyä hankkeen määrärahan muutos ennen hankkeen toteuttamista.

Kokouskäsitely

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Rakentamishankkeiden käsittely toimitelmissä lähtee liikkeelle yleensä palveluverkon kehittämiseen liittyvistä selvityksistä, kiinteistöjen perusparannustarpeesta tai muista tilajärjestelytarpeista. Ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy asianomainen käyttäjälautakunta. Nykyisin tavoitteena on, että tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja useiden käyttäjälautakuntien hankkeiden tarveselvitys käsitellään kaupunginhallituksessa kuten muutkin tilahankkeeseen liittyvät asiakirjat. Tarveselvityksen jälkeen Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä käynnistää hankkeen hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta. Käyttötalousvaikutusten osalta hankesuunnitelman hyväksyy toimivaltainen viranomaisena. Tämän jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy Asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimitelmiin toteutussuunnitelma voidaan viedä

tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma viedään muihin toimielimiin vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10–15 % hankesuunnitelmasta.

Lentävänniemen koulu sijaitsee Niemen kaupunginosassa osoitteessa Vähäniemenkatu 42, 33410 Tampere. Kiinteistötunnus 837 - 260 - 2608 - 1. Etäisyys Keskustorilta on noin 8,5 km. Koulu on valmistunut kahdessa vaiheessa, osa A vuonna 1974 ja osa B vuonna 1980 (arkkitehtitoimisto Olavi Suvitie ja Taito Uusitalo). Koko rakennusta ei ole perusparannettu aiemmin. Keittiötä laajennettiin vuonna 2001. Teknisen työn tilojen ilmanvaihto ja purunpoisto on uusittu vuonna 2012. Kirjaston tilat muutettiin esiopetuksen käyttöön vuonna 2015 kirjaston siirryttyä Lielahdikeskukseen. Myös neuvolatoiminta siirtyi Lielahdikeskukseen samana vuonna. Vuonna 2017 toteutettiin liikuntasalin alapohjan rakenteelliset korjaukset ja pintojen uudistukset. Vuoden 2019 aikana toteutetaan B-osan ilmanvaihdon korjaustyöt ja kuitulähteiden poisto.

Lentävänniemen koulu kärsii sisäilmaongelmasta ja olisi kokonaisuudessaan perusparannuksen tarpeessa. Rakennuksen perusparannus- ja laajennushanke oli talonrakennusohjelmassa 2018-2022. Vuonna 2018 valmistuneen palveluverkkosuunnitelman mukaisesti alueen opetus tullaan kuitenkin keskittämään tulevalle Hiedanrannan alueelle rakennettavaan uuteen kouluun ja päiväkotiin. Vastaavasti suunnitelman mukaan Lentävänniemen koulu tulee muuttumaan tulevaisuudessa päiväkodiksi ja kouluksi Hiedanrannan koulun ja päiväkodin valmistuttua. Hiedanrannan koulun ja päiväkodin rakentamisen aikataulu riippuu alueen asemakaavan aikataulusta. Alueelta ei löydy muita koulutoimintaan soveltuvia vapaita tiloja.

Syksyllä 2017 viranomaisen puuttui tilojen jatkokäyttöön ja pyysi tarkempia selvityksiä kohteen ilmanvaihdon saattamisesta asumisterveysasetuksen edellyttämälle tasolle. Tampereen Tilapalvelut Oy:n esityksen mukaisesti rakennuksen B-osan sisäilmakorjaukset tehdään vuoden 2019 aikana pienten investointien rahalla. A-osan sisäilmakorjaukset ovat suuremmat ja ne joudutaan toteuttamaan talonrakennusohjelman mukaisesti.

Koulu jatkaa nyt toimintaansa kahdessa eri paikassa: A-osassa toiminta jatkuu vielä vuoden 2019 normaalina kouluna, koska olosuhteet siellä ovat kohtuulliset. Pääosa B-osan tilojen käyttäjistä siirtyi 2018 syysloman jälkeen Lielahden koululle väistötiloihin. Vain esiopetuksen toiminta jatkuu rakennuksen B-osan entisissä kirjastotiloissa, koska siellä sisäilmaolosuhteet ovat kunnossa. Väistötiloina hankkeen aikana toimii Lielahden koulun pihassa oleva väistötila, jota käytettiin myös B-osan remontin aikana ja se vapautui, kun B-osan remontti valmistui. Perusparannushankkeelle on esitetty suunnittelu- ja rakentamisrahaa vuodelle 2020.

Tilan tarve

Koulu on nyt mitoitettu noin 450 oppilaalle, josta esiopetuksen osuus on 70. Tällä hetkellä oppilaita on koulussa yhteensä noin 431 (mukaan lukien esiopetus). Henkilökunnan määrä on yhteensä 40 (koulu, oppilashuolto, tukipalvelut). A-osan oppilasmäärä on noin 200. Tarveselvityksen ja hankesuunnitelman mukainen laajuus yhteensä (A-osa): bruttoala 3.070 brm², josta muutosalueen alaiset tilat 2.645 brm², huoneistoala 2.844 htm² ja tilaohjelman mukainen hyötyala 1.683 hym².

Aikataulu

Rakennustyöt toteutetaan yhdessä vaiheessa. Rakennustyöt kestävät noin 11 kuukautta ja ne käynnistyvät helmikuussa 2020. Kohde valmistuu marraskuussa 2020. Käyttöönotto on tammikuussa 2021.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Nykyinen asemakaava on vuodelta 2014. Kaavamääräys on YO-9 (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös lasten päiväkotitiloja). Tontilta on varattava yksi autopaikka kerrosalan 100 m² kohti. Rakennusoikeutta tontilla on 10.000 m². Koulun tontin koko on 32.797m². Tonttia rajaa idässä Lentävänniemenkatu, etelässä Nottbeckinpolku, lännessä Vähäniemenpolku ja pohjoisessa Vähäniemenkatu. Kulkuyhteys tontille on Vähäniemenkadun puolelta. Tontilla on henkilökunnan autopaikkoja 28 kpl. Esiopetuksen saattoliikenteelle paikkoja on 8 kpl. Yhteensä autopaikkoja on tällä hetkellä 36 kpl. Asemakaavassa ei ole määräyksiä polkupyöräpaikoista. Koulun pohjoispuolella sen välittömässä läheisyydessä on tekonurmipintainen pelikenttä, jota koulu voi käyttää. Lastauslaiturin aluetta kehitetään paremmin toimivaksi tässä hankkeessa. Polkupyöräpaikkoja lisätään tontille 200 kappaletta, telineen malli ns. runkokiinnitteinen. Muita muutoksia pihalla ei tehdä.

Korjattavien tilojen perusjärjestys säilyy ennallaan. Tilamuutoksia tehdään nykyisen hallinnon ja entisen talonmiehen asunnon alueella. Henkilökunnan tauko- ja työtilojen toiminnallisuutta parannetaan, samassa yhteydessä rakennetaan uudet henkilökunnan puku- ja pesutilat sekä wc-tilat. Lisäksi oppilashuollon tiloja järjestellään paremmin toimiviksi. Vahtimestarin tilaa pienennetään ja vapautuva tila muutetaan varastoiksi. Kellarin puhelinjakamo muutetaan siivouskomeroksi.

Tilapintoja uudistetaan, seinät huoltomaalataan, alakatot vaimennuslevyineen uusitaan ja lattiamateriaalit uusitaan keittiötä lukuun ottamatta. Keittiön linjasto uusitaan. Märkätilat uusitaan keittiötä lukuun ottamatta. Säilytettävät väliovet kunnostetaan, lisäksi osa väliovista uusitaan. Henkilökunnan ulko-ovi uusitaan. Kiintokalusteet uusitaan.

Rakennukseen tehdään teknisiä uudistuksia ja korjauksia, joilla varmistetaan koulukäytön jatkuminen rakennuksessa. Hankkeessa toteutetaan tiivistyskorjaukset sekä kosteiden ja märkätilojen uusiminen. Huoltoreitit katolla sijaitseviin iv-konehuoneisiin muutetaan määräysten

mukaisiksi rakentamalla uudet teräsrakenteiset rungon ulkopuoliset huoltoportaat A- ja B-osien yhteyteen. Kaikki läpiviennit sekä rakenneliittymiä tiivistetään. Ikkunoiden liitosten tiiveys tarkennetaan ja epätiivit liitokset tiivistetään. Ryömintätila alipaineistetaan sekä lisälämmöneristetään. Vanhat lattialuukut vaihdetaan kaasutiiviiksi luukuiksi. Ruokasalin kohdalla puurakenteinen yläpohjarakenne tiivistetään sekä kaikki kattoikkunat ummistetaan. Tilojen akustolevytykset uusitaan kuitulähteiden poistamiseksi. Vuonna 2017 valmistuneessa liikuntasalin alapohjan korjaustyössä liikuntasalin ja liikuntavälinevaraston alapohjarakenne uusittiin kokonaisuudessaan. Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin rakennussuunnitteluohjetta.

Investointi- ja käyttökustannukset

Suunnitelmien, tilaohjelman ja esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty seuraavaan kustannusarvioon: 3.575.000 m€, (1 352 €/brm², alv 0%).

Vuoden 2020 pormestarin talousarvioesityksessä hankkeelle on varattu määrärahaa vuodelle 2020 yhteensä 2.000.000 €. Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluvaiheeseen. Mikäli toteutussuunnitelman mukainen investointikustannus ei mahdollista hankkeen käynnistymistä, haetaan hankkeelle talousarviomuutosta vuodelle 2020.

Hankkeen toteutussuunnittelua on tehty vuonna 2019 sisäilmaolosuhdeinvestointien määrärahasta.

Kiinteistön valmistuttua vuonna 2020 koko rakennuksen (A ja B -osat) vuosivuokra on yhteensä 850.135 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: kasvatuspalvelut 37.768 euroa, opetuspalvelut 755.220, avopalvelut 18.248 euroa, Pirkanmaan Voimia Oy 30.312 euroa ja Tampereen Infra 8.487 euroa/vuosi.

A-osan investoinnin aiheuttama pääomavuokra on 250.250 euroa/vuosi.

Liitteenä on investointisopimus, joka sisältää alustavan arvion tästä hankkeesta aiheutuvista pääomavuokrista sekä koko rakennuksen vuosivuokrista. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti. Lopullinen erillisurakoiden ja -hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Lentävänniemen koulun nykyinen henkilökunnan määrä on tällä hetkellä 38 henkeä. Esiopetuksen (8 henkilöä) henkilöstökustannukset ovat vuodessa 287.100 €. Kaksi- ja kolmisarjaisen vuosiluokkien 1-6-koulussa on luokanopettajia 15 ja kielten opettajia ja erityisopettajia yhteensä noin 8. Lisäksi on rehtori, koulusihteeri ja vahtimestari. Palkkauskustannukset ovat yhteensä noin 1,6 milj. euroa/vuosi. Koulussa on myös 10

koulunkäynninohjaajaa, heidän palkkavaraus on n. 226.000 €. Perusopetuksen vuosittaiset henkilöstökustannukset ovat yhteensä n. 1,9 milj.€.

Vuosien 2021 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida A-osan uusien kalusteiden kustannukset, jotka ovat enintään noin 500.000 €. Uusien tilojen varustamiseen tarvittavat kustannukset lasketaan oppilaskohtaisesti, 2.500 €/oppilas (A-osan oppilasmäärä on n. 200). Summasta 40 % (200.000 €) on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 60 % (300.000 €) on varaus käyttötalouteen, sisältää mm. tarvittavat ICT-hankinnat.

Lisäksi Pirkanmaan Voimia Oy arvioi palvelun järjestäjänä, että koulun ateriapalvelun kustannukset ovat 232.000 € vuodessa ja puhtauspalvelun 80.000 € vuodessa. Katso tarkemmin kohta 4.5.1.

Väistötilatarpeet

Sisäilmaongelmista johtuen osa koulusta toimii Lielahden koulun tontilla sijaitsevilla väistötiloissa koko hankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilojen kustannukset ovat noin 11.194,42 €/kk ja 134.333,04 €/vuosi (alv 0 %). Liikuntasalin puku- ja pesutilat ovat pois käytöstä A-osan korjaustöiden ajan. Liikuntasalin yhteyteen sijoitetaan väliaikaiset puku- ja pesutilat, arvio niiden kustannuksista on noin 7.833 €/kk ja noin 94.000 €/vuosi (alv 0 %). Keittiön korjaustyöt tehdään kesäloman aikana. Ruokasali jaetaan kahtia, joista toinen puoli on käytössä ja toinen remontoitavana. Lisäksi lähiluokkia hyödynnetään ruokailutilana.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elina Kalliohaka, Petri Peltonen, Erkki Torvinen, Leena Vekara, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Antti Lakka

Liitteet

1 Liite Akila 20.11.2019 Lentävänniemen koulu A-osa sisäilmakorjaukset tarveselvitys ja hankesuunnitelma

§ 165

Etelä-Hervannan koulun, päiväkodin ja suun terveydenhuollon tilojen uudisrakennuksen hankesuunnitelma

TRE:8216/10.03.07/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Jarmo Viljakka

Valmistelijan yhteystiedot

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Etelä-Hervannan koulun, päiväkodin ja suun terveydenhuollon tilojen uudisrakennuksen hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi ehdolla, että kaupunginhallitus käyttäjälautakuntien puolesta tekee vastaavan hyväksymispäätöksen.

Kokouskäsitely

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Antti Ivanoff saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Rakentamishankkeiden käsittely toimielimissä lähtee liikkeelle yleensä palveluverkon kehittämiseen liittyvistä selvityksistä, kiinteistöjen perusparannustarpeesta tai muista tilajärjestelytarpeista. Ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy asianomainen käyttäjälautakunta. Nykyisin tavoitteena on, että tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja useiden käyttäjälautakuntien hankkeiden tarveselvitys käsitellään kaupunginhallituksessa kuten muutkin tilahankkeeseen liittyvät asiakirjat. Tarveselvityksen jälkeen Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä käynnistää hankkeen hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta. Käyttötalousvaikutusten osalta hankesuunnitelman hyväksyy toimivaltainen viranomainen. Tämän jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy Asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimielimiin toteutussuunnitelma voidaan viedä

tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma viedään muihin toimielimiin vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10–15 % hankesuunnitelmasta.

Tilan tarve

Koulun rakenteellinen mitoitus on 1.300 oppilasta (25 oppilasta/ryhmä) / luokat 0-9. Oppilasmäärä sisältää S2- ja erityisopetuksen oppilaat. Päiväkodissa on kahdeksan ryhmää, yhteensä noin 160 lasta. Suun- terveydenhoidolle suunnitellaan 10 hoituhuoneen kokonaisuus aputiloineen. Henkilökuntaa on yhteensä noin 200. Hankesuunnitelman mukainen laajuus: bruttoala 14.156 brm², huoneistoala 12.958 htm² ja tilaohjelman mukainen hyötyala 9.394 hym².

Aikataulu

Toteutussuunnittelu alkaa hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen joulukuussa 2019. Urakkalaskenta on tarkoitus toteuttaa marraskuun 2020 ja helmikuun 2021 välisenä aikana, jolloin hankkeen toteutussuunnitelma olisi hyväksyttävänä helmikuussa 2021. Rakennustyöt on tarkoitus ajoittaa maaliskuun 2021 ja toukokuun 2023 väliselle ajalle, jolloin rakennus voidaan varustella kesä-heinäkuun aikana ja ottaa käyttöön elokuussa vuonna 2023.

Vanhan koulurakennuksen purku

Vanha Etelä-Hervannan koulurakennus (rakennusnumero 3270) puretaan ja poistetaan kirjanpidosta vuonna 2020. Purettavan rakennuksen tasearvo on 842.758,08 € (31.8.2019). Tontin läpi menevä vanha maanalainen sähkölinja siirretään ennen vanhan koulun purkua. Linjan siirto on Tampereen Sähköverkko Oy:n investointi.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Etelä-Hervannan koulu ja päiväkotijoukko sijaitsee Hervannan kaupunginosassa osoitteessa Mekaniikanpolku 9, 33720 Tampere. Kiinteistötunnus on 837 - 65 - 7155 - 1. Etäisyys Keskustorilta on noin 10 km. Tarveselvityksen mukaisesti on päädytty vanhan koulun purkamiseen ja korvaamaan se uudisrakennuksella.

Hankesuunnittelu käynnistyi tarveselvityksen pohjalta eikä varsinaisia toiminnallisia muutostarpeita tullut esille. Joitakin muutoksia kuitenkin tehtiin:

- käsityön tilojen perusratkaisua tarkennettiin
- ison liikuntasalin yhteyteen pukuhuoneiden yläpuolelle lisättiin katsomoparvi
- aurinkopaneelit ja erillinen muuntamorakennus lisättiin investointiin
- teknisten tilojen mitoitusta tarkennettiin

Asemakaava vahvistui 15.1.2019. Suunnitelma on asemakaavan mukainen. Kevyen liikenteen yhteydet koululle ovat hyvät ja niiden turvallisuutta koulun lähialueella on esitetty parannettavaksi asemakaavassa. Tontille johtava henkilöautoliikenne keskitetään jatkossa kulkemaan Sähköraitin ja huoltoliikenne Nosturinraitin kautta. Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee noin 170 metrin päässä rakennuksesta. Tuleva raitiotie kulkee koulun läheltä, etäisyys Insinöörinkadun pysäkillä on noin 450 metriä.

Tontin koko on 26.363 m². Tonttia rajaa idässä Ahvenisraitti, etelässä Elementinpolku, lännessä Välituntipuistikko sekä pohjoisessa Mekaniikanpolku. Laattapuiston ja Mäkipuiston urheilukentät sijaitsevat lähietäisyydellä. Tontille sijoittuvat auto-/inva- ja saattopaikat (30 ap) sijoitetaan tontin koilliskulmaan. Päiväkodin saattopaikat sijaitsevat Arkkitehdinkadun ja Valtaraitin kulmassa sijaitsevalla LP-2 alueella, jatkosuunnittelussa tarkennetaan paikkamäärä pysäköintipolitiikan mukaisesti, tavoite määrälle on 26 autopaikkaa. Etäisyys LP-2 alueelta päiväkodille on noin 200 metriä. Ajoväylät asfaltoidaan. Päiväkodille ja esiopetukselle varataan saattopaikkoja kaksi per ryhmä. Invatakselle suunnitellaan esteetön ja turvallinen reitti rakennuksen pohjoispuolen sisäänkäynnille. Polkupyöräpaikkoja tontille sijoitetaan hajautetusti yhteensä noin 420 paikkaa, joista 175 paikkaa toteutetaan asemakaavan mukaisesti katettuna. Telineen malli on ns. runkolukittava. Huoltoyhteys tontille kulkee Nosturinraitin kautta ja se suunnitellaan turvalliseksi ja erotetaan kevyen liikenteen reiteistä. Henkilöautoliikennettä ei huoltopihalle osoiteta.

Rakennus sijoittuu keskeisesti tontille. Päiväkodin piha sijoittuu tontin itäpuolelle ja koulun välituntipiha vastaavasti länsipuolelle. Koulun välituntipiha jaetaan isojen ja pienten oppilaiden pihoihin.

Päiväkodin leikkipiha mitoitetaan lapsimäärän mukaan, suunnitelman mukainen pinta-ala on noin 2.800 m² (17,5 m²/lapsi). Päiväkodin piha aidataan. Pienten lasten piha erotetaan aidalla muusta pihasta. Päiväkodin pihasuunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin suunnitteluohjetta. Pihan välineet ja varusteet tarkennetaan hanke- ja toteutussuunnitteluvaiheessa. Koulun pihalle sijoitetaan kaksi aidattua tekonurmipintaista miniareenaa (jalkapallo, koripallo, ym.) sekä keinoja ja kiipeilyvälineitä huomioiden myös esiopetusikäisten tarpeet. Koulun pihan pinta-ala on noin 12.000 m² (n. 9,2 m²/oppilas). Pihan pintamateriaaleina käytetään rakennuksen lähialueilla sidottuja materiaaleja. Alaluokkien ja esiopetuksen sekä yläluokkien pihat erotetaan toisistaan. Koulun pihalle sijoitetaan kaksi kylmää ulkoilu-/ liikuntavälinevarastoa sisäänkäyntien yhteyteen.

Päiväkodin ja koulun pihosta muodostetaan yhtenäiset ja helposti valvottavat kokonaisuudet. Pihoilta on suora yhteys ryhmä- ja opetustiloihin. Tontin länsipäässä sijaitseva metsäinen alue on asemakaavaluonnoksessa määritetty säilytettäväksi (s-4). Se kehitetään ja

kunnostetaan osaksi koulun välituntipihaa maisemanhoidollisin toimenpitein. Tontin rajoilla sijaitsevat vanhat hyväkuntoiset puut säilytetään ja tarvittaessa istutetaan uusia. Koulun ja päiväkodin piha-alueet eivät sijaitse melualueella. Tontin itäpuolelle, päiväkodin pihan läheisyyteen sijoitetaan uusi rakennusta palveleva muuntamo.

Rakennus on neljäkerroksinen. Pinta-ala koostuu koulun opetustiloista, päivähoiton ryhmätiloista, keittiöstä ja ruokasalista, liikuntatiloista, oppilashuollon tiloista, suun terveydenhoidon tiloista, hallinnon tiloista ja niitä palvelevista aputiloista. Ilmastointikonehuoneet sijaitsevat 4. kerroksessa ja ullakkokerroksessa. Rakennuksessa on kaksi henkilöhissiä, joista toinen on mitoitettu myös tavarankuljetukseen. Kaikkiin tiloihin on esteetön pääsy ja ne on suunniteltu iltakäytön mahdollistaviksi. Rakennuksessa ei kuljeta ulkokengillä, kengät jätetään niille suunniteltuihin paikkoihin (märkä- ja kenkäeteiset, kenkätelineet) ennen siirtymistä sisätiloihin. Oppilaiden ja päiväkotilasten kulku tiloihin tapahtuu välitunti- ja leikkipihojen kautta. Iltakäytön pääsisäänkäynti sijaitsee rakennuksen pohjoispuolella. Hammashoidon tiloihin ja isoon liikuntasaliin kuljetaan pohjoispuolen sisäänkäynnin kautta.

Päiväkodin tilat sijaitsevat rakennuksen itäpuolella kahdessa kerroksessa (kerrokset 2 ja 3). Ryhmätilat toteutetaan muuntojoustavina siten, että osa ryhmätiloista on mahdollista ottaa opetuskäyttöön ilman tilamuutoksia. Päiväkoti voi käyttää pienempää salia liikuntasaliin. Rakennuksen toinen hissi sijaitsee lähellä päiväkodin tiloja. Päiväkodin tiloista on suora yhteys ruokasaliin ja liikuntatiloihin.

Koulun opetustilat on keskitetty rakennuksen länsipuolelle. Tiloista on lyhyt yhteys yhteiskäyttöisiin tiloihin (esim. ruokasali, liikuntatilat). Opetustilat on jaettu isojen ja pienten oppilaiden soluihin. Isot oppilaat kulkevat opetustiloihin pohjoispuolen portaan kautta. Vastaavasti pienet oppilaat käyttävät eteläpuolen porrasta. Ruokasali toimii rakennuksen kokoavana tilana. Sitä käytetään myös opetus- ja juhlatilana. Oppilashuollon tilat sijaitsevat hallinnon tilojen läheisyydessä 4. kerroksessa ja niihin on esteetön yhteys ulkoa. Rakennuksen huolto (keittiö, tavarankuljetus, käsityön tilojen tavarantuonti) tapahtuu rakennuksen eteläpuolelta.

1. kerroksessa sijaitsevat taito- ja taideaineiden kokonaisuus (kuvataide, käsityön tilat, fysiikan ja kemian, maantiedon ja biologian sekä kotitalouden luokat), musiikkiluokka ja näyttämö, kuntosali ja iso liikuntasali, keittiö ja linjastot, koulun ja päiväkodin ruokasalit, keittiö ja teknisiä tiloja. Päiväkodin ruokasalia voidaan käyttää myös kabinettitilana. Näyttämöä vastapäätä sijaitsevat opetusportaat toimivat myös katsomona. Musiikkiluokasta on suora yhteys näyttämöön, joka helpottaa soittimien siirtämistä. Kuntosali sijaitsee ison liikuntasalin yhteydessä. Aineopetuksen ja taitoaineiden tilat on suunniteltu yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Alustavan suunnitelman mukaan tilat on jaettu isojen ja pienten oppilaiden osiin ("pikkupaja" ja "iso paja"). Kuvataiteen tila sijaitsee käsityön tilan läheisyydessä, kuvaamataidon

opetus voi hyödyntää käsityön tiloja tarvittaessa. Teknisen työn tilat koostuvat puutyön ja metallityön luokista, pintakäsittelytilasta, suunnittelutilasta, konesalista, kuumakäsittelytilasta sekä varastotiloista. Fysiikan ja kemian, maantiedon ja biologian sekä kotitalousopetuksen tilat sijaitsevat käsityön tilojen välittömässä läheisyydessä. Väestönsuojatiloihin on suunniteltu varastotilaa. Henkilökunnan yhteiset puku- ja pesutilat on keskitetty väestönsuojan viereen.

2. kerrokseen on sijoitettu yleisopetuksen luokkatiloja, hammashoitola, päiväkodin tilat, pieni monitoimisalali ja yksi neuvottelutila. Liikuntasalin katsomoparvelle on suora yhteys yläaulasta. Yleisopetuksen luokat sijaitsevat omassa siivessään. Opetustilat on suunniteltu joustavaksi kokonaisuudeksi, jossa tiloja on mahdollista yhdistää toisiinsa ja avata tarvittaessa käytävälle. Pienryhmätilat, erityisopetuksen luokat sekä S2 luokat sijaitsevat luokkatilojen läheisyydessä.

3. kerroksessa sijaitsee yleisopetuksen luokkatiloja, päiväkodin tilat, yksi neuvottelutila ja päiväkodin työtila, keskusvarasto sekä vaatehuoltotila.

4. kerroksessa sijaitsevat henkilökunnan työ- ja taukotilat, oppilashuollon tilat, yleisopetuksen luokat ja iv-konehuoneita. Työ- ja taukotilat koostuvat tiimitilasta, taukotilasta, työskentelytilasta sekä neuvottelutiloista. Oppilashuollon tilat toimivat myös kesäaikana ja ne ovat erotettavissa muista tiloista.

Ullakkokerroksessa sijaitsee yksi iv-konehuone.

Toteutussuunnitteluvaiheessa tilataan akustista suunnittelua, jolla varmistetaan kaikkien tilojen toimivuus myös erityislasten näkökulmasta. Henkilöturvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomioita, korkeiden tilojen kaiteet suunnitellaan määräyksiä korkeammiksi, korkeus 1.400 mm lattiasta. Seinäpinnat sisällä ja ulkona suunnitellaan siten, että kiipeily ei ole mahdollista.

Rakennuksesta tehdään terveellinen ja turvallinen noudattaen lakeja, viranomaisohjeita, Ympäristöministeriön asetuksia perustelumuistioineen ja ohjeineen sekä Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n yhteisiä ohjeita. Rakenteet suunnitellaan mahdollisimman muuntojoustaviksi ja kantavien sekä jäykistävien seinien määrää pyritään minimoimaan rakennuksen sisällä. Muuntojoustavuus tulee huomioida myös ikkunoiden aukotuksia suunniteltaessa. Rakennusratkaisut ja detaljit pidetään mahdollisimman yksinkertaisina ja vikasietoisina. Rakennusmateriaaleina käytetään pitkäikäisiä helposti huollettavia materiaaleja.

Suunnittelussa rakenneosien käyttöikäksi määritetään; perustukset ja runko 100 vuotta, muut rakennusosat 50 vuotta.

Rakennuksen kosteudenhallinnan toimintamallina käytetään Kuivaketju10 – järjestelmää sekä Tampereen Tilapalvelut Oy:n laatimaa Kosteudenhallintaselvitystä. Runkovaiheen jälkeen rakentaminen toteutetaan sääsuojalla. Rakennuksen korkeusasema suunnitellaan

riittävän korkealle huomioiden pintavesien poisjohtaminen rakennuksen vierustoilta. Rakennuspohjan kuivatus toteutetaan salaojituksella ja sadevesijärjestelmällä.

Rakennus perustetaan maanvaraisesti murskearinan varaan betonianturoiden välityksellä pohjarakennesuunnitelmien mukaan. Tarkempi pohjatutkimus teetetään vanhan rakennuksen purkamisen jälkeen. Anturoiden alapuolelle tehdään kapillaarikatkot ja koko rakennuksen alla perusmaa muotoillaan salaojiin päin kallistavaksi. Alapohjat rakennetaan maanvaraisina. Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan teräsbetoninen S1-luokan väestönsuoja.

Rakennuksen runkona teräsbetoniseinät ja -pilarit sekä ontelolaattaholvit kannateltuina matalaleukapalkeilla. Rakennuksen runko suunnitellaan mahdollisimman muuntojoustavaksi. Kantavien ja jäykistävien seinien määrä minimoidaan. Rakennuksen kerroskorkeus on 4 metriä. Liikuntasalin vapaa korkeus on 9 metriä. Pääjulkisivumateriaalina on pääosin hyvälaatuinen puhtaaksimuurattu tiili. Isot lasiseinät toteutetaan vakiorakenteina.

Rakennuksen vaippa toteutetaan tiiviinä rakenteena kaikkinen läpimenoineen niin, että ilmanvuotoluku $1,0 \text{ m}^3/\text{hm}^2$ täyttyy. Lämmöneristykset mitoitetaan täyttämään Ympäristöministeriön asetuksessa uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annettuja lämpöhäviön laskennassa käytettäviä lämmönläpäisykertoimien vertailuarvoja. Vesikatot kallistetaan ulospäin ja rakennukseen tehdään ulkopuolinen sadevedenpoistojärjestelmä. Rakennuksen joka sivulle suunnitellaan pitkät räystäät suojaamaan ulkoseiniä. Vesikatteeseen tehtävät läpimenot minimoidaan. Nostojen korkeuksissa huomioidaan mahdolliset lumen kinostuma-alueet. Yläpohjarakenteessa huomioidaan varautuminen aurinkopaneelijärjestelmän asentamiseen vesikatolle. Ullakkotiloihin sekä muihin huoltokohteisiin suunnitellaan turvalliset kulkuyhteydet. Rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko rakennuksen elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset.

Rakennuksen energiatehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan E-luvuksi 85 (kWhE/m² vuosi).

Taide rakennushankkeessa

Tarveselvityksessä hankkeelle ei varattu rahaa taidehankinnalle.

Tarveselvityksen esittelyn ja hyväksynnän yhteydessä kaupunginhallituksen kokouksessa kuitenkin todettiin, että hankkeeseen tulee integroida julkista taidetta. Uudesta taidehankinnasta on perustettu työryhmä, jonka toiminta käynnistyi syyskuussa 2019. Taiteen suunnittelu ja toteutus yhteensovitetaan rakennushankkeen aikatauluun.

Taideteokset integroidaan kokonaisuuteen ja ympäristöön.

Taideinvestoinnin summaksi esitetään 336.750 € (1 % tarveselvitysvaiheen kustannusarviosta). Summa on kustannusraami, jota ei ylitetä. Vanhan koulun ruokasalissa sijainnut taideteos "Sampo"

(taiteilija Reijo Paavilainen) tullaan sijoittamaan uuteen rakennukseen. Kokonaissumma sisältää siirrettävän taideteoksen kunnostuksen ja asennuksen.

Investointi- ja käyttökustannukset

Etelä-Hervannan koulun, päiväkodin ja suun terveydenhuollon tilojen uudisrakennukseen on laskettu tilaohjelmajohdettu kustannusarvio 34.100.000 € (2.398 €/brm²). Tarveselvitysvaiheen kustannusarvio oli 33.675.000 € (2.373€/brm²). Rakennusinvestointiin lisätään julkinen taidehankinta, jonka suuruus on enintään 1 % tarveselvitysvaiheen investoinnista, eli 336.750 €. Taideinvestoinnin kustannus tarkentuu toteutussuunnitteluvaiheessa. Rakennusinvestointi yhteensä 34.436.750 € (alv 0%).

Kustannusten nousu johtuu osin rakennusindeksin kasvusta, suora indeksimuutos verrattuna vanhaan arvioon on noin 100.000 €. Lisäksi kustannuksia nostavia tekijöitä ovat muuntamon ja aurinkokeräimien lisääminen hankkeeseen, arvioitu kustannus yhteensä 160.000 €.

Kustannusarvio sisältää myös läheisen saattoliikennepaikoitukseen osoitettavan LP- 2- alueen rakentamiskustannuksen, joka on noin 150.000 euroa.

Vuoden 2020 pormestarin talousarvioesityksessä hankkeelle on varattu määrärahaa vuosille 2020 - 2023 yhteensä 34.012.000 €. Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun ja hankkeen määrärahaa tarkistettavaksi urakkalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi.

Keittiön laitteet, koneet ja kiinteät rst-kalusteet ovat Pirkanmaan Voimia Oy:n oma investointi. Ne kuitenkin kilpailutetaan osana kokonaisurakkaa ja laitehankinnan lisäksi Pirkanmaan Voimia osallistuu rakennuttamis- ja rakennuskustannuksiin keittiön osalta. Keittiölaitteiden kustannusarvio on noin 280.000 €. Päiväkodin tiloihin toteutetaan mahdollisesti keskuspölynimurijärjestelmä, jonka kustannus on noin 15.000 €. Keskuspölynimurijärjestelmä ei ole mukana investoinnissa, vaan siitä päätetään toteutussuunnitteluvaiheessa.

Kiinteistön valmistuttua vuonna 2023 vuosivuokra on yhteensä 3.033.664 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: opetuspalvelut (sis. esiopetus) 2.233.039 euroa, kasvatuspalvelut 582.197 euroa, avo- ja asumispalvelut 157.006 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy 61.422 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Lopullinen erillisurakoiden ja – hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elina Kalliohaka, Ville Raatikainen, Tanja

Moisala, Ulla-Maija Ojalampi, Marika Pihkanen, Anne-Mari Aaltonen,
Päivi Sokura, Leena Vekara, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen,
Antti Lakka, Panu Hirvonen

Liitteet

1 Liite Akila 20.11.2019 Etelä-Hervannan koulu ja päiväkoti
hankesuunnitelma

§ 166

Messukylän koulun puurakennusten 1 ja 2 sekä kivirakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelma

TRE:6365/10.03.07/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Jarmo Viljakka

Valmistelijan yhteystiedot

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Messukylän koulun puurakennuksien 1 ja 2 sekä kivirakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Rakentamishankkeiden käsittely toimielimissä lähtee liikkeelle yleensä palveluverkon kehittämiseen liittyvistä selvityksistä, kiinteistöjen perusparannustarpeesta tai muista tilajärjestelytarpeista. Ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy asianomainen käyttäjälautakunta. Nykyisin tavoitteena on, että tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja useiden käyttäjälautakuntien hankkeiden tarveselvitys käsitellään kaupunginhallituksessa kuten muutkin tilahankkeeseen liittyvät asiakirjat. Tarveselvityksen jälkeen Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä käynnistää hankkeen hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta. Käyttötalousvaikutusten osalta hankesuunnitelman hyväksyy toimivaltainen viranomaisena. Tämän jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy Asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimielimiin toteutussuunnitelma voidaan viedä tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma viedään muihin toimielimiin vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti

hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10–15 % hankesuunnitelmasta.

Tilan tarve

Tärkeimmät mitoitusperusteet ja tilavaraukset on esitetty tilaohjelmassa. Rakennuksen pääkäyttäjä on opetus- ja kasvatuspalvelut. Tilat on suunniteltu noin 350 oppilaalle. Henkilökunnan määrä on yhteensä noin 35 h. Hankesuunnitelman mukainen laajuus yhteensä: bruttoala 2.908 brm², huoneistoala 2.156 htm² ja tilaohjelman mukainen hyötyala 1.886 hym².

Aikataulu

Toteutussuunnittelu alkaa hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen joulukuussa 2019. Urakkalaskenta on tarkoitus toteuttaa lokakuun 2020 ja tammikuun 2021 välisenä aikana, jolloin hankkeen toteutussuunnitelma olisi hyväksyttävänä tammikuussa 2021. Rakennustyöt vaiheistetaan ja ne on tarkoitus ajoittaa helmikuun 2021 ja marraskuun 2023 väliselle ajalle. Rakennukset otetaan vaiheittain käyttöön tammikuussa 2022/rakennus 2, 2023/rakennus 1 ja 2024 /kivirakennus.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Messukylän koulu sijaitsee Messukylän kaupunginosassa osoitteessa Messukylänkatu 35, 33700 Tampere. Kiinteistötunnus 837 - 020 - 5101 - 5. Etäisyys Keskustorilta on noin 7 km. Tarveselvityksen mukaisesti vanhimmat koulurakennukset 1 ja 2, ja kivirakennus perusparannetaan sekä piha-aluetta kunnostetaan. Lisärakennus ei ole mukana hankkeessa.

Hankesuunnittelu käynnistyi tarveselvityksen pohjalta eikä varsinaisia toiminnallisia muutostarpeita tullut esille. Joitakin tarkennuksia kuitenkin tehtiin:

- kivirakennus: käsityön tilojen perusratkaisua sekä aula- ja eteistilojen sekä oppilashuollon tilajärjestelyjä tarkennettiin. Käytöstä poistettu tiilinen savupiippu poistetaan
- puurakennus 2: wc-tilojen ja puku- ja pesutilojen kokonaisuutta tarkennettiin
- piha-alue: lisättiin polkupyörätelineet hankkeeseen

Nykyinen asemakaava on vuodelta 1965. Kaavamääräys on YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Kaavamääräyksen 33 % mukaan rakennusoikeutta tontilla on noin 5681 m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Tontilla ei ole autopaikkamääräyksiä. Tampereen kaupunki on lunastanut samassa korttelissa sijaitsevat koulun viereiset tontit 1 ja 4. Tavoitteena on rakentaa uusi Messukylän 160 lapsen päiväkoti koulun välittömään läheisyyteen, jolloin koulusta ja uudesta päiväkodista pihoineen muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Uuden päiväkodin valmistumisen

jälkeen vanhasta Messukylän päiväkodista voidaan luopua. Asemakaavamuutostyö käynnistyy syksyllä 2019. Uuden päiväkodin toteutus on esitetty vuoden 2019 talonrakennusohjelmassa vuosille 2020 - 2021.

Kevyen liikenteen yhteydet koululle ovat kohtuullisen hyvät. Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee Messukylänkadulla noin 200 metrin päässä rakennuksesta. Messukylänkadun alikulkutunneli sijaitsee tontin eteläpuolella. Asemakaavavaiheessa arvioidaan ja tehdään päätös mahdollisista liikenneturvallisuuksiin parantavista toimenpiteistä lähialueella. Kivirakennuksen huoltoyhteys tapahtuu jatkossa viereisen puistoalueen huoltoreitin kautta. Huoltopiha rajataan aidalla välituntipiha.

Koulun nykyisen tontin koko on 17.216 m². Tonttia rajaa pohjoisessa ja lännessä Kyläojankatu, idässä Fanny Nymanin puisto ja hautausmaa, etelässä Messukylänkatu. Nykyiset autopaikat sijaitsevat Kyläojankadun puolella, paikkoja on tällä hetkellä yhteensä noin 6 kpl (väistötila on rakennettu pääosin nykyisten autopaikkojen alueelle). Ajoyhteydet tontille ovat Kyläojankadun kautta. Keittiön huoltoyhteys ja piha sijaitsevat lisärakennuksen itäpäässä. Kivikoulun huoltoajo tapahtuu viereisen puiston huoltoreitin kautta. Koulun välituntipiha on noin 6.000 m² (17,5 m²/oppilas). Välituntipiha uudistetaan hankkeessa, arvioitu kunnostettavan alueen pinta-ala on noin 6.500 m². Lisärakennuksen viereen rakennetaan uudet kulkuportaat. Hyväkuntoiset, olemassa olevat leikkivälineet (kaksi kiipeilytelinettä, keinut, hiekkalaatikko, palloseinä ja parkour telineet 6 kpl) siirretään kunnostuksen ajaksi pois ja asennetaan takaisin toteutussuunnitteluvaiheessa määritettäviin paikkoihin. Sijoituksessa huomioidaan esi- ja alkuopetuksen keskittäminen kivirakennukseen. Messukylänkadun vastainen puuaita uusitaan. Pihalle sijoitetaan 200 kpl polkupyörätelineitä, joista puolet on katettuja. Telineet ns. runkolukittavaa mallia. Telineet sijoitetaan hajautetusti lähelle oppilaiden saapumisreittejä. Lopullinen auto- ja polkupyöräpaikkamäärä päätetään ja toteutetaan tulevan asemakaavamuutoksen ja päiväkodin suunnittelun yhteydessä.

Koulu koostuu neljästä erillisestä rakennuksesta. Puurakennuksessa 1 on yhteensä neljä isoa opetustilaa, kaksi pienempää pienryhmätilaa sekä eteis- ja wc-tiloja. Puurakennuksessa 2 on kaksi isompaa opetustilaa, pienempiä opetustiloja, joiden koot vaihtelevat välillä 11 m² - 47 m², sekä pieni henkilökunnan puku- ja pesutila ja eteis- ja wc-tiloja. Kivirakennuksessa on yhteensä kuusi isompaa opetustilaa, pienempiä opetustiloja, koko henkilökunnan yhteiset tauko- ja työtilat, oppilashuollon tilat sekä käsityön tilat.

Rakennus 1 on yksikerroksinen. Isoja tilamuutoksia ei tehdä. Yksi aulan yhteydessä oleva varasto poistetaan ja lisätään yksi wc-tila sekä siivouskomero muutetaan wc-tilaksi sekä portaan vieressä sijaitseva varasto muutetaan siivoustilaksi. Rakennuksen alkuperäisyysaste on

suuri ja rakennushistorialliset arvot huomioidaan suunnittelussa, mm. vanhat kaakeliuunit säilytetään sekä osa tilapinnoista mahdollisuuksien mukaan. Ullakolle rakennetaan uusi iv-konehuone.

Rakennus 2 on osin kaksikerroksinen. Isoja tilamuutoksia ei tehdä. 1. kerroksessa pohjoispäässä sijaitseva opettajien työtila muutetaan puku- ja pesutilaksi, lisäksi wc-tilat rakennetaan uudelleen. Oppilaat kulkevat tiloihin kolmea reittiä. Yksi sisäänkäynneistä rakennetaan esteettömäksi madaltamalla sisäänkäyntitasoa ja rakentamalla henkilönostin rakennuksen sisälle. Vastaavasti vanha ulkopuolinen luiska poistetaan (luiska ei täytä nykymääräysten vaatimuksia). Oppilaiden eteistiloja selkiytetään ja niihin sijoitetaan naulakot ja kenkätelineet. Esiopetusta varten eteiseen sijoitetaan kuivauskaapit ja vesipiste. 1. kerrokseen rakennetaan inva-wc. Toisen ison opetustilan ja pienemmän opetustilan välille rakennetaan siirtoseinä. 2. kerroksen entiset oppilashuollon tilat muutetaan kahdeksi opetustilaksi. Tilojen yhteyteen rakennetaan eteistila ja wc-tilat. Ullakkotilaan rakennetaan uusi iv-konehuone. Rakennuksen 1. kerrokseen tehdään oppilashuollon väliaikaiset tilat kivirakennuksen perusparannuksen ajaksi.

Kivirakennuksessa oppilaiden kulku tiloihin tapahtuu portaan B kautta. Esteetön yhteys kerrokseen on suunniteltu portaan A kautta. Esi- ja alkuopetuksen luokkien 0-2 kokonaisuus keskitetään kivirakennukseen. Kellarikerroksessa sijaitsevat käsityön tilat, teknisiä tiloja, henkilökunnan puku- ja pesutilat, siivouskeskus ja varastotiloja. 1. kerroksessa sijaitsee kolme isoa opetustilaa, oppilaiden eteistila, johon sijoitetaan naulakot ja kenkätelineet. Osa entisestä eteistilasta muutetaan avoimeksi oppimisalueeksi. Wc-tiloja järjestellään uudelleen. Kaksi pientä opetustilaa muutetaan henkilökunnan työ- ja taukotiloiksi. Välikerroksessa (2. kerros) sijaitsee henkilökunnan työtiloja ja wc-tiloja. 3. kerroksessa sijaitsee kolme isoa opetustilaa, oppilashuollon tilat ja yhteiskäyttöinen neuvotteluhuone. Osa entisestä eteistilasta muutetaan avoimeksi oppimisalueeksi. Wc-tiloja järjestellään uudelleen. Ullakolle rakennetaan uudet iv-konehuoneet. Hissi uusitaan. Kaikki tilapinnat ja kalusteet uusitaan.

Lisärakennuksessa (ei hankkeessa mukana) sijaitsee keittiö ja ruokasali, liikuntasali puku- ja pesutiloineen, väestönsuoja/henkilökunnan sosiaalitalat, kaksi opetustilaa (tekstiilityö ja musiikki/kuvaamataito). Opetustilat ovat myös perusopetuksen tiloja (mukana koulun oppilasmäärän rakenteellisessa mitoituksessa).

Rakennuksista suunnitellaan ja rakennetaan terveelliset ja turvalliset noudattaen lakeja, viranomaisohjeita, Ympäristöministeriön asetuksia perustelumuistioineen ja ohjeineen sekä Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n yhteisiä ohjeita. Rakennuksen kosteudenhallinnan toimintamallina käytetään Kuivaketju10 -järjestelmää sekä Tampereen Tilapalvelut Oy:n laatimaa Kosteudenhallintaselvitystä.

Rakennuksissa todetut ongelmia aiheuttavat tai vanhentuneet rakenteet ja järjestelmät uusitaan ja korjataan toimimaan oikein. Rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota rakenteiden rakennusfysikaaliseen toimivuuteen. Rakennusratkaisut ja detaljit pidetään mahdollisimman yksinkertaisina ja vikasietoisina. Rakennusmateriaaleina käytetään pitkäikäisiä helposti huollettavia materiaaleja. Rakennusratkaisuissa otetaan huomioon rakennusten historialliset arvot mahdollisimman hyvin, tinkimättä rakenteiden toimivuudesta.

Energiatehokkuutta parannetaan varustamalla ilmanvaihtojärjestelmä tehokkailla korkean hyötysuhteen lämmöntalteenottolaitteilla. Teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko rakennuksen elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset. Tarkempi energiatehokkuustarkastelu tehdään toteutussuunnitteluvaiheessa ja varmistetaan silloin tehtävien laskelmien perusteella, että asetetut tavoitteet saavutetaan kustannustehokkaasti.

Investointi- ja käyttökustannukset

Messukylän koulun perusparannuksen kivirakennuksen ja puurakennusten 1 ja 2 yhteenlaskettu tilaohjelmajohdettu kustannusarvio on 7.200.000 €. Tarveselvitysvaiheen yhteenlaskettu kustannusarvio oli yhteensä 7.035.000 €.

Kustannusten nousu johtuu pääosin kivikoulun teknisen työn tilojen tarkentuneista tarpeista.

Vuoden 2020 pormestarin talousarvioesityksessä hankkeelle on varattu määrärahaa vuosille 2020 - 2023 yhteensä 7.035.000 €. Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun ja hankkeen määrärahaa tarkistettavaksi urakkalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi.

Rakennuksen 1 valmistuttua vuonna 2023 vuosivuokra on yhteensä 145.091 euroa, jonka maksaa opetuspalvelut kokonaisuudessaan.

Rakennuksen 2 valmistuttua vuonna 2022 vuosivuokra on yhteensä 194.235 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: opetuspalvelut 94.233 euroa ja kasvatuspalvelut (esiopetus) 100.002 euroa.

Kivirakennuksen valmistuttua vuonna 2024 vuosivuokra on yhteensä 439.348 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: opetuspalvelut 413.719 euroa, avo- ja asumispalvelut 25.629 euroa.

Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Lopullinen erillisurakoiden ja – hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elina Kalliohaka, Ville Raatikainen, Pia Mikkola, Karita Boström, Leena Vekara, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Antti Lakka, Petri Saarinen

Liitteet

1 Liite Akila 20.11.2019 Messukylän koulun perusparannus hankesuunnitelma

§ 167

Pispalan haulitornin peruskorjauksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus

TRE:7334/10.03.07/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Marko Leino

Valmistelijan yhteystiedot

Rakennuttajainsinööri Marko Leino, puh. 050 555 5528, etunimi.
sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Pispalan haulitornin peruskorjaushankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus hyväksytään.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään toteutussopimukseen tarvittaessa pieniä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan toteutussopimus.

Kokouskäsitely

Rakennuttajainsinööri Marko Leino oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Hanke- ja korjaussuunnitelma on hyväksytty Asunto- ja kiinteistölautakunnassa 21.11.2018. Toteutussuunnittelu on tehty hankesuunnitelman pohjalta.

Kuntotutkimuksissa huonokuntoiseksi todettu Pispalan haulitorni peruskorjataan ja maalataan kauttaaltaan sekä tornin perustuksia vahvistetaan.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Tampereen Tilapalvelut Oy, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. Rakennesuunnittelusta vastasi A-insinöörit Oy ja LVIA-suunnittelusta Tampereen Tilapalvelut Oy. Hankkeen rakennuttamisesta on vastannut Tampereen Tilapalvelut Oy. Peruskorjaustyöt on tarkoitus aloittaa maaliskuussa 2020 ja valmistua lokakuussa 2020.

Rakennusurakka kilpailutettiin kansallisten hankintaohjeiden mukaisesti ja tarjouspyynnöt julkaistiin julkiset hankinnat HILMA-järjestelmässä ensimmäisen kerran tammikuussa 2019. Tuolloin

tarjouksia saatiin ainoastaan yksi ja tarjous ylitti hankesuunnitelmissa arvioidun kustannusarvion huomattavasti. Urakka kilpailutettiin toisen kerran lokakuussa 2019 tavoitehintaurakkana. Tarjouksia saatiin kolme kappaletta ja kokonaistaloudellisesti edullisimman tavoitehintatarjouksen teki Kreate Oy.

Hankesuunnitelmissa hyväksytty kustannusarvio oli yhteensä 1,078 miljoonaa euroa (alv 0 %). Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio perustui rakennesuunnittelijan laatimaan arvioon. Toteutussuunnittelun hankinta-arvoerittelyn mukaisesti toteutuskustannukset voivat olla tavoitehintaurakkamallista johtuen maksimissaan 1,562 miljoonaa euroa (alv 0 %), josta vuoden 2020 osuus on enintään 1,395 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Hankkeelle on varattu määräraha muiden rakennusten sekä kaupunkikuvallisten kohteiden investoinnit -määrärahasta, joka vuodelle 2020 on yhteensä 3,6 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Tampereen Tilapalvelut Oy jatkaa kaupungin ja yhtiön välisen palvelu- ja yhteistyösopimuksen perusteella Tampereen Tilakeskus Liikelaitoksen tuottamaa palveluliiketoimintaa. Hankkeen rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan osapuolten kesken toteutussopimus.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elli Rasimus, Petri Peltonen, Elina Kalliohaka, sisäinen tarkastus, tilapalvelut

Liitteet

- 1 Liite Akila 20.11.2019 Pispalan haulitornin toteutussuunnitelma
- 2 Liite Akila 20.11.2019 Pispalan haulitornin toteutussopimus

§ 168

Pellervon päiväkodin ja koulun uudisrakennuksen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus

TRE:6268/10.03.06/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Jukka Kauppinen

Valmistelijan yhteystiedot

Rakennuttamispäällikkö Jukka Kauppinen, puh. 050 321 0355, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Pellervon päiväkoti ja koulu uudisrakennus -hankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus hyväksytään.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään toteutussopimukseen tarvittaessa pieniä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan toteutussopimus.

Kokouskäsitely

Rakennuttamispäällikkö Jukka Kauppinen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Sivistys- ja kulttuurilautakunta hyväksyi Pellervon päiväkodin ja koulun tarveselvityksen 22.3.2018. Hankesuunnitelma on hyväksytty Asunto- ja kiinteistölautakunnassa 19.12.2018. Toteutussuunnittelu on tehty hankesuunnitelman pohjalta.

Uusi kaksikerroksinen päiväkoti- ja koulurakennus on mitoitettu kahdeksalle päiväkotiryhmälle ja noin 150 oppilaan kaksisarjaiselle esi- ja alkuopetuksen koululle. Rakennus on kaksikerroksinen ja lapekattonen. Se muodostuu kahdesta siivestä, joita yhdistävät yhteiskäyttöiset tilat. Esi- ja alkuopetuksen tilat sijaitsevat ylemmässä kerroksessa. Kahden hoitoryhmän eli 40 lapsen tarpeisiin suunniteltuja päiväkodin ryhmätiloja on neljä. Kolme näistä tilaryhmistä sijaitsee maantasokerroksessa ja yksi ylemmässä kerroksessa. Yksi 40 lapsen tiloista on suunniteltu ympärivuorokautisen hoidon erityistarpeet huomioiden. Rakennuksessa on hissi ja kaikkiin tiloihin on esteetön pääsy. Osa päiväkotien ryhmätiloista soveltuu opetustiloiksi ilman rakennusteknisiä tilamuutoksia, jolloin varhaiskasvatuksen ja esi- ja alkuopetuksen

muuttuviin lapsimääriin voidaan reagoida joustavasti. Vastaavasti luokkatiloja on mahdollista käyttää leikkitiloina.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Avario Oy, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. Pihasuunnittelusta vastasi Avario Oy, pohjarakennesuunnittelusta Taratest Oy, LVIA-suunnittelusta Insinööritoimisto Sol-Air Oy sekä sähkö-, rakenne- ja akustiikkasuunnittelusta Ramboll Finland Oy.

Hankkeen rakennuttamisesta on vastannut 19.12.2018 alkaen Tampereen Tilapalvelut Oy. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa joulukuussa 2019 ja valmistua maaliskuussa 2021. Rakennuksen valmistuttua tontilla toiminnassa ollut moduulirakenteinen päiväkotipuretaan ja siirretään pois tontilta, jonka jälkeen Pellervon päiväkodin ja koulun pihatyöt voidaan tehdä loppuun. Pihatyöt on tarkoitus aloittaa toukokuussa 2021 ja valmistua kesäkuussa 2021.

Rakennus- ja talotekniikkaurakat kilpailutettiin EU-hankintamenettelyn mukaisina avoimina hankintakyselyinä elokuussa 2019. Hinnaltaan halvimman hyväksyttävän tarjouksen rakennustöistä teki Peab Oy, IV-töistä Lahden LVI-talo Oy, putkitöistä Virtain Putkityö Oy ja sähkötöistä Novasähkö Oy.

Hankesuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio oli yhteensä 9,0 miljoonaa euroa, josta Pirkanmaan Voimia Oy:lle kuuluvien keittiölaitteiden osuus oli 85.000 euroa. Toteutussuunnitelman hankinta-arvoerittelyn mukaisesti toteutuskustannukset ovat yhteensä 9.466.000 euroa, josta Pirkanmaan Voimia Oy:n keittiölaitteiden osuus on 126.000 euroa. Kustannusten nousu selittyy pääosin yleisellä kustannustason nousulla sekä rakentamisen määräysten ja ohjeistuksen tiukentumisella.

Hankkeelle on vuoden 2020 talousarvioissa hyväksytty määräraha 8.915.000 euroa. Tampereen kaupungin toteutuskustannukset ovat 9.340.000 euroa ja kustannusten nousu hankesuunnitelmaan verrattuna on ollut 425.000 euroa. Määrärahan ylitys 4,8 % on talousarvion sitovuussääntöjen puitteissa lautakunnan hyväksymisrajan sisällä sillä edellytyksellä, että vuoden 2020 nettoinvestointimenot eivät ylity.

Tampereen Tilapalvelut Oy jatkaa kaupungin ja yhtiön välisen palvelu- ja yhteistyösopimuksen perusteella Tampereen Tilakeskus Liikelaitoksen tuottamaa palveluliiketoimintaa. Hankkeen rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan osapuolten kesken toteutussopimus.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Kristiina Järvelä, Anni Andrejeff, Elli Rasimus, Petri Peltonen, Elina Kalliohaka, sisäinen tarkastus, Tilapalvelut.
Kirjaamo@tampere.fi

Liitteet

- 1 Liite Akila 20.11.2019 Pellervon pvk ja koulu toteutussuunnitelma
- 2 Liite Akila 20.11.2019 Pellervon pvk ja koulu toteutussopimus

3 Liite Akila 20.11.2019 Pellervon pvk ja koulu investointisopimus

4 Liite Akila 20.11.2019 Pellervon pvk ja koulu hankinta-arvoerittely

§ 169

Vuorestalon toisen rakennusvaiheen lopputilitys

TRE:510/10.03.06/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Tero Keisu

Valmistelijan yhteystiedot

Rakennuttamispäällikkö Jukka Kauppinen, puh. 050 321 0355 ja rakennuttajainsinööri Tero Keisu, puh. 040 621 3217, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Vuorestalon 2. vaiheen lopputilitys hyväksytään.

Kokouskäsitely

Rakennuttajainsinööri Tero Keisu oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Vuorestalo (Vuoreksen koulukeskus) on kaupunginosan ensimmäinen julkinen rakennus, alueen monitoimikeskus. Rakennuksen pääkäyttäjä on perus- ja esiopetus. Lisäksi rakennuksessa toimii iltapäiväkerho, päiväkotitoiminta, neuvola ja hammashoitola. Palloilusalu (900 m²) ja muut yleisötilat ovat erittäin aktiivisessa käytössä. Koulu on mitoitettu 1200 oppilaalle, esiopetus 60 oppilaalle ja päiväkotitoiminta 100 lapselle.

Hankkeen rakennuttamisesta on vastannut Tampereen Tilapalvelut Oy, jossa toisen vaiheen osalta projektipäällikkönä on toiminut rakennuttajainsinööri Tero Keisu. Arkkitehtitoimisto Aarne von Boehm Oy toimi hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelijana. Rakennesuunnittelijana oli A-Insinöörit Suunnittelu Oy, LVIA-suunnittelijana Insinööritoimisto Granlund Tampere Oy, sähkösuunnittelijana Sweco Talotekniikka Oy ja pohjarakennesuunnittelijana Geopalvelu Oy.

Rakennustyöt aloitettiin helmikuussa 2018 ja ne valmistuivat heinäkuussa 2019 siten, että uusi rakennusosa otettiin käyttöön elokuussa 2019. Hankkeen rakennustyöt teki Peab Oy, IV-työt Ilmastointi Mikenti Oy, putkityöt Consti Talotekniikka Oy, sähkötyöt Quattroservices Oy ja rakennusautomaatiotyöt Schneider Electric Finland Oy.

Hanke on toteutettu kaupungin ulkopuolisen rahoittajan rahoittamana. Kaupunki on vuokrannut rakennuksen tilat 20 vuoden kiinteistö-leasing-sopimuksella, johon sisältyy 10 vuoden jatkomahdollisuus ja mahdollisuus lunastaa rakennus omaksi.

Vuoreston 2. vaiheen tunnusluvut:

	toteutussuunnitelma	toteuma
bruttoala, m ²	9 021	8966
tilavuus, m ³	42 112	42 112
bruttoalakustannukset, €/m ²	2 022	2 034
töiden aloitus	2/2018	2/2018
kohde valmis	6/2019	7/2019
hankinta-arvo, M€	18,24	18,24

Tampereen kaupungin talousarviossa koko hankkeen kustannusarvio oli yhteensä 44,72 M€, jotka olivat myös lopulliset toteutuskustannukset.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Kristiina Järvelä, Ville Raatikainen, Leena Kostianen, sisäinen tarkastus, tilapalvelut.kirjaamo@tampere.fi

Liitteet

1 Liite Akila 20.11.2019 Vuorestalo 2 vaihe hankinta-arvoerittely

§ 170

Valtuustoaloite vessapassin käyttöönottamiseksi kaupungin tiloissa - Olga Haapa-aho ym.

TRE:5212/06.00.01/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Taru Kyllästinen, Kari Sivén

Valmistelijan yhteystiedot

Tila-asiantuntija Taru Kyllästinen, puh. 044 430 9087, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi hyväksyttiin toivomusponssi:

Lautakunta toteaa että Tampereen kaupungin tiloja joissa vessapassi otetaan käyttöön, ovat Keskusvirastotalon ja Frenckellin lisäksi myös muut kaupungin julkiset tilat kuten esimerkiksi kirjastot. Lautakunta edellyttää että kaupungin omien verkkosivujen lisäksi kohteet joissa vessapassi on käytössä ilmoitetaan myös palvelun verkkosivuille, josta ne ovat helpoimmin käyttäjien löydettävissä.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Olga Haapa-ahon ym. valtuustoaloite ja siitä annettu lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa todettuihin toimenpiteisiin.

Kokouskäsitely

Erik Lydén teki seuraavan toivomusponssiesityksen:

Lautakunta toteaa että Tampereen kaupungin tiloja joissa vessapassi otetaan käyttöön, ovat Keskusvirastotalon ja Frenckellin lisäksi myös muut kaupungin julkiset tilat kuten esimerkiksi kirjastot. Lautakunta edellyttää että kaupungin omien verkkosivujen lisäksi kohteet joissa vessapassi on käytössä ilmoitetaan myös palvelun verkkosivuille, josta ne ovat helpoimmin käyttäjien löydettävissä.

Sonja Harmaala kannatti Lydénin esitystä. Toivomusponssiesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Perustelut

Olga Haapa-aho ja 25 muuta allekirjoittajaa esittävät 19.8.2019 jättämässään valtuustoaloitteessa, että Tampereen kaupunki ottaa vessapassin käyttöön sopivissa kaupungin tiloissa ja viestii siitä omilla verkkosivuillaan.

Tampereen kaupunki ottaa käyttöön vessapassin kokeilun tämän vuoden loppuun mennessä. Vessapassin tarkoituksena on helpottaa suolistosairauksia, endometrioosia, PCOS:ää, vulvodyniaa, suolistosyöpää, neurosairauksia, eturauhassyöpää, gynekologisia syöpiä, rakkosyöpää, neuroendokriinisiä kasvaimia ja sklerodermaa sairastavien mahdollisuutta päästä välittömästi lähimpään vessaan, vaikkei henkilö olisi juuri silloin asiakkaana. Soveltuvia kohteita vessapassin käyttöönottoon ovat kohteet, joissa vessoihin on vapaa ja maksuton kulku tai kohteet, joissa on henkilökuntaa opastamiseen ja ovien aukaisua varten.

Vessapassin käyttö aloitetaan kohteista, jotka sijaitsevat keskeisillä paikoilla ja joissa on jatkuvasti paikalla henkilökuntaa opastamista ja ovien aukaisua varten. Ensimmäiset kaksi kohdetta ovat Keskusvirastotalo ja Frenckell. Virastotalolla wc-passi otetaan käyttöön sisäänkäyntikerroksen wc-tiloihin, joihin virastomestari järjestää kulkemisen tiloja tarvitsevalle. Toisena kiinteistönä on Frenckell, jossa vessapassi otetaan käyttöön Ravintola Frenckell & Pihan wc-tiloista, joihin on vapaa kulku sekä Tilapalveluiden pohjakerroksen wc-tiloista, joihin vastaanoton asiakaspalvelija järjestää kulkemisen.

Ennen toiminnan aloitusta ohjeistetaan kohteiden henkilökuntaa sekä käydään läpi, kuinka vessapassin käyttäjälle järjestetään kulku asiakkailta suljettujen tilojen osalta sekä kuinka valvotaan suljetuista tiloista poistuminen. Vessapassia voi käyttää edellä mainituissa kohteissa niiden aukioloaikoina.

Kokeilun myötä kerätään kokemuksia vessapassin käytön toimivuudesta ja kohteiden soveltuvuudesta tarkoitukseen.

Tiedoksi

KH

Liitteet

1 Liite Akila 20.11.2019 Valtuustoaloite

§ 171

Asuntotonttien 837-327-7744-1 ja 2 (Vuores) varaaminen Lehto Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:2052/10.00.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-327-7744-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2.207,39 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 43.000 euroa).

Tontille 837-327-7744-2 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 616,02 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 12.000 euroa).

Vuokralainen on velvollinen ostamaan tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittamaan erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen ja siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrien yhteismäärän suhteessa kaupungin erikseen osoittaman jätehuollon keräys- ja noutopalveluja tuottavan putkiyhtiön osakkeita ja tässä tarkoituksessa allekirjoittamaan liittymisvahvistuksen sitoutumisesta Osapuoleksi Osakassopimukseen, sekä lisäksi allekirjoittamaan keräys- ja noutopalvelun käyttöä ja palvelutasoa määrittelevän liityntäsopimuksen ja maksamaan liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta. Muuten vuokrauksissa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontit 837-327-7744-1 ja 2 varataan Lehto Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.12.2019 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontit vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, enintään kuitenkin 31.5.2020 asti.

Varausaikana tonteista 837-327-7744-1 ja 2 peritään vuokraa tontin 1 osalta 1.792 euroa kuukaudessa ja tontin 2 osalta 500 euroa kuukaudessa.

Tonttien 837-327-7744-1 ja 2 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupunki järjesti Vuoreksen Isokuusen kaupunginosaan sijoittuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 21.3. – 14.6.2019.

Kilpailussa etsittiin toteutusmalleja Vuoreksen Isokuusen puurakentamisalueen keskustakorttelin tonteille 837-327-7744-1 ja 2. Tavoitteena oli löytää erityisesti korttelitason älykkäitä ja innovatiivisia energiaratkaisuja, jotka hyödyntävät vähäpäästöisiä energiamuotoja, esineiden internetiin perustuvia ratkaisuja sekä käyttäjälähtöisiä palveluita.

Kortteli on osa Isokuusen puurakentamisen aluetta. Energiaratkaisujen lisäksi kilpailussa etsittiin toteutusmallia asuinalueen tiiville, keskustamaiselle puurakentamiskorttelille. Isokuusen puurakentamisen nollaenergiakortteli ja tontinluovutuskilpailu toteuttavat kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkoston vuonna 2017 tekemää aloitetta puurakentamisen edistämisestä ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja hiilen sitomiseksi pitkäikäisiin puurakenteisiin. Se myös edistää puukerrostalorakentamisen liiketoiminnan kehittämistä ja kasvua.

Kilpailuun saapui kaksi ehdotusta, nimimerkeillä ”Metsäkuusi” ja Vihreä sormenjälki”. Ehdotukset vastasivat hyvin kilpailulle asetettuja tavoitteita. Molemmat ehdotukset esittävät monialaisesti tutkitut suunnitelmat, joissa on ratkaistu sekä kilpailun kaupunkikuvalliset ja asemakaavalliset tavoitteet sekä kilpailun erityisteemana olleet energiatehokkuutta, vähähiilisyttä sekä älykkäitä ratkaisuja koskevat erityiskysymykset.

Molemmat ehdotukset noudattavat melko tarkasti Isokuusen III asemakaavan tarjoamia mahdollisuuksia ja kaavaan sisältyviä reunaehtoja. Ehdotukset tarjoavat myös melko samankaltaisia ratkaisuja energiatehokkuuden parantamiseksi; maalämmön ja aurinkoenergian yhdistelmää. Yleisarvioinnissa ehdotukset näyttäytyivät melko tasavertaisina.

Tuomaristo arvioi voittajaksi ehdotuksen nimimerkillä "Vihreä sormenjälki". Ehdotuksen ovat laatineet Rakennusyhtiö Lehto Asunnot Oy, Luo arkkitehdit Oy, Insinööritoimisto Vesitaito Oy sekä Frei Zimmer Oy. Kilpailuohjelmassa oli kerrottu, että tontit varataan ja myöhemmin vuokrataan kilpailun voittajalle lopullista suunnittelua varten.

Tässä vaiheessa tonteille 837-327-7744-1 ja 2 tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja varata tontit Lehto Asunnot Oy:lle 1.12.2019 alkaen.

Tontit 837-327-7744-1 ja 2 ovat asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) olevia tontteja. Tontin 1 pinta-ala on 2.763 m² ja rakennusoikeus 4.000+lto300 k-m²; tontin 2 pinta-ala on 1.397 m² ja rakennusoikeus 1.200 k-m².

Ottaen huomioon tonttien sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus yms. hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tonteille vuokrat seuraavasti:

tontti 837-327-7744-1, Sydänpuunkatu 1

- tämänhetkinen vuosivuokra 43.000 euroa (pääoma-arvo 1.075.000 euroa)

- elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 2.207,39 euroa

tontti 837-327-7744-2, Sydänpuunkatu 3/Sydänpuuntanhua 1

- tämänhetkinen vuosivuokra 12.000 euroa (pääoma-arvo 300.000 euroa)

- elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 616,02 euroa

Hinnoittelussa on käytetty 250 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorko (keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018).

Vuorekseen rakennetaan valokuituun perustuva alueellinen tietoliikenneverkko, jonka toteuttamista ja toimintaa varten on Tampereen kaupunki perustanut Vuores Palvelu Oy - nimisen yhtiön. Palveluyhtiö järjestää myös alueen kiinteistöjen ylläpitopalveluita. Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittaa erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Todettakoon vielä, että Vuoreksen keskeisille korttelialueille rakennetaan nykyaikainen jätteiden imukeräykseen tarkoitettu putkijärjestelmä. Järjestelmällä on tarkoitus kerätä keskeisiltä alueilta alipaineella neljää eri jätelajiketta keskitettyyn keräyspisteeseen. Jätteiden

putkikeräysjärjestelmän sekä siihen liittyvän toiminnan kokonaisuudessaan toteuttaa Pirkan Putkikeräys Oy, jonka yhtiön Pirkanmaan Jätehuolto Oy on perustanut juuri tätä toimintaa varten. Tähän liittyen tarkoituksena on, että ko. korttelialueiden kiinteistöt tulevat putkiyhtiön osakkaiksi. Tontin luovutuksen yhteydessä kukin kiinteistö lunastaa putkiyhtiön osakkeita tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen sekä siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrimäärien suhteessa ja allekirjoittaa putkiyhtiön sekä vuokralaisen väliset tarvittavat osakas- ja liityntäsopimukset sekä maksaa liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Tässä vaiheessa tontit 837-327-7744-1 ja 2 tulisi varata Lehto Asunnot Oy: lle perustettavan yhtiön lukuun 1.12.2019 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.5.2020 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tonteista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli tontin 1 osalta 1.792 euroa kuukaudessa ja tontin 2 osalta 500 euroa kuukaudessa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tonttien varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta. Laaturyhmä hyväksynnästä laaditaan muistio, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Tontinkäyttösuunnitelmat on syytä toimittaa laaturyhmän käsiteltäväksi hyvissä ajoin, jotta vältetään mahdollisten suunnitelmamuutosten aiheuttamilta ylimääräisiltä kustannuksilta.

Asemakaavassa korttelin 7744 autopaikkoja on osoitettu LPA-tontille 7744-3. Kortteleiden 7744 ja 7745 asuntotonttien rakentajien tulee yhdessä suunnitella ja toteuttaa LPA-tontti 3, joka tullaan vuokraamaan yhteisesti kortteleiden 7744 ja 7745 asuntotonttien vuokralaisille.

Tiedoksi

Lehto Asunnot Oy/Hannu Tuohi, Pohjola Talotuotanto Oy/Jukka Naskali, Vuores Palvelu Oy/Reetta Hynynen, Pirkan Putkikeräys Oy/Jarkko Nissinen, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, maanvuokrat

Oheismateriaali

1 Oheismateriaali Akila 20.11.2019 Vuoreksen nollaenergiakortteli arvostelupöytäkirja 20190828

§ 172

Asuntotonttien 837-327-7691-1 ja 7692-1 (Vuores) varaaminen A-Kruunu Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle

TRE:6864/10.00.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-327-7691-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2.710,47 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 52.800 euroa).

Tontille 837-327-7692-1 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 2.168,38 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 42.240 euroa).

Vuokralainen on velvollinen ostamaan tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittamaan erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen ja siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrien yhteismäärän suhteessa kaupungin erikseen osoittaman jätehuollon keräys- ja noutopalveluja tuottavan putkiyhtiön osakkeita ja tässä tarkoituksessa allekirjoittamaan liittymisvahvistuksen sitoutumisesta Osapuoleksi Osakassopimukseen, sekä lisäksi allekirjoittamaan keräys- ja noutopalvelun käyttöä ja palvelutasoa määrittelevän liityntäsopimuksen ja maksamaan liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Vuokra-ajaksi vahvistetaan 60 vuotta. Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-327-7691-1 varataan A-Kruunu Oy:lle (4700/7500) ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (2800/7500) ja tontti 837-327-7692-1 A-Kruunu Oy:lle (1845/6000) ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (4155/6000) 1.12.2019 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontit vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, enintään kuitenkin 31.5.2020 asti.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli tontin 837-327-7691-1 osalta 2.200 euroa kuukaudessa ja tontin 837-327-7692-1 osalta 1.760 euroa kuukaudessa.

Perustelut

A-Kruunu Oy, TA-Asumisoikeus Oy ja Arkta Rakennus Oy ovat pyytäneet saada varata tuotantoaan varten tontit 837-327-7691-1 ja 7692-1.

Hakemuksen mukaan tonteille toteutettavan hankkeen kehittämisteemana on vähämuovinen puukerrostalorakentaminen. Hanke toteutetaan yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ja Tampereen Yliopiston (ent. TTY) kanssa.

Tonteille toteutetaan yhteensä KVR-neuvottelu-urakkana noin 6.545 kem² pitkän korkotuen ARA asuinkerrostalohanke A-kruunu Oy:lle ja noin 6.955 kem² asuinkerrostalohanke asumisoikeusasumiseen TA-Asumisoikeus Oy:lle.

Asunnot tulevat A-Kruunu Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n omaan omistukseen. Arkta Rakennus Oy toimii hankkeen kehittäjänä ja KVR-urakoitsijana. Tontit jaetaan hallinnanjakosopimuksella tulevien haltijoiden välillä.

Kyseiset tontit sijaitsevat Vuoreksen Isokuusen ensimmäisen vaiheen asemakaavan ns. Harjanteen alueella, jossa kaava on laadittu neljän keskustakorttelin (7690-7693) osalta kumppanuuskaavoitushankkeena. Kaikki neljä alkuperäistä toimijaa ovat luopuneet hankkeistaan ja tontit ovat sen jälkeen olleet avoimessa tonttihaussa haettavina.

Hakuohjeissa on kerrottu, että Vuoreksen Isokuusen tontit on tarkoitettu erityisesti puurakentamiseen. Osalla kerrostaloille (AK, AKR) osoitetuista tonteista (korttelit 7690-7693) edellytetään, että rakennusten kantavan rungon ja julkisivujen tulee olla pääsääntöisesti puuta (pois lukien kellarirakenteet, maanvastaiset rakenteet, väestönsuojat ja tarkoituksenmukaiset jäykistävät rakenteet, kuten hissikuilut).

Korttelit 7691 ja 7692 on kertaalleen varattu tonttihakujenkin perusteella, mutta varauksista on luovuttu.

Hakemuksen perusteella tonteilla rakennettava tuotanto on tonttihaussa edellytettyä puurakentamista ja näin ollen myös puurakentamisen edistämishjelman mukaista.

Hankkeen toteuttamisesta on neuvoteltu hakijoiden, ARA:n, Tampereen Yliopiston ja kaupungin kesken ja hakijat ovat esitelleet tontinkäyttösuunnitelmiaan laaturyhmässä. Hanke soveltuu hyvin asuntomarkkinatilanteeseen, asuntokantaan ja asuntotuotantotavoitteisiin.

Näin ollen kiinteistötoimi esittää, että korttelit varattaisiin hakijoiden toivomalla tavalla hankkeen suunnittelua varten.

Tässä vaiheessa tonteille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti ja varata tontit hakemuksen mukaisesti A-Kruunu Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle.

Molemmat tontit ovat asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta olevia tontteja. Tontin 837-327-7691-1 pinta-ala on 5.589 m² ja rakennusoikeus 7.500 k-m². Tontin 837-327-7692-1 pinta-ala on 6.091 m² ja rakennusoikeus 6.000 k-m². Tonteille voi rakentaa viisi-kuusikerroksisia rakennuksia.

Vuores sijaitsee ARA:n aluejakokartassa ns. kolmosvyöhykkeellä. Käyttäen hinnoittelussa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ko. vyöhykkeelle hyväksymää ja kaupunginhallituksen 28.3.2018 vahvistamaa 176 euron kerrosneliömetrihintaa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018) saadaan tonteille vuokrat seuraavasti:

tontti 837-327-7691-1, Honkakuusenkatu 5

- tämänhetkinen vuosivuokra 52.800 euroa (pääoma-arvo 1.320.000 euroa)

- elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra 2.710,47 euroa

tontti 837-327-7692-1, Aihkinkatu 6

- tämänhetkinen vuosivuokra 42.240 euroa (pääoma-arvo 1.056.000 euroa)

- elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra 2.168,38 euroa

Vuokra-ajan tulisi olla 60 vuotta.

Vuorekseen rakennetaan valokuituun perustuva alueellinen tietoliikenneverkko, jonka toteuttamista ja toimintaa varten on Tampereen kaupunki perustanut Vuores Palvelu Oy -nimisen yhtiön. Palveluyhtiö järjestää myös alueen kiinteistöjen ylläpitopalveluita. Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittaa erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Todettakoon vielä, että Vuoreksen keskeisille korttelialueille rakennetaan nykyaikainen jätteiden imukeräykseen tarkoitettu putkijärjestelmä. Järjestelmällä on tarkoitus kerätä keskeisiltä alueilta alipaineella neljää eri jätelajiketta keskitettyyn keräyspisteeseen. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän sekä siihen liittyvän toiminnan kokonaisuudessaan toteuttaa Pirkan Putkikeräys Oy, jonka yhtiön Pirkanmaan Jätehuolto Oy on perustanut juuri tätä toimintaa varten. Tähän liittyen tarkoituksena on, että ko. korttelialueiden kiinteistöt tulevat putkiyhtiön osakkaiksi. Tontin luovutuksen yhteydessä kukin kiinteistö lunastaa putkiyhtiön osakkeita tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen sekä siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrimäärien suhteessa ja allekirjoittaa putkiyhtiön sekä vuokralaisen väliset tarvittavat osakas- ja liityntäsopimukset sekä maksaa liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Tässä vaiheessa tontit tulisi varata siten, että tontti 837-327-7691-1 varataan A-Kruunu Oy:lle (4700/7500) ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (2800 /7500) ja tontti 837-327-7692-1 A-Kruunu Oy:lle (1845/6000) ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (4155/6000) 1.12.2019 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.5.2020 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tonteista tehdään pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli tontin 837-327-7691-1 osalta 2.200 euroa kuukaudessa ja tontin 837-327-7692-1 osalta 1.760 euroa kuukaudessa.

Hanketta on esitelty laaturyhmässä ja hanke voi edetä siellä esiteltyjen ratkaisujen perusteella.

Tiedoksi

A-Kruunu Oy/Eero Lehtomäki, TA-Asumisoikeus Oy/Sami Lehto, Arkta Rakennus Oy/Timo Ristamäki, Vuores Palvelu Oy/Reetta Hynynen, Pirkan Putkikeräys Oy/Jarkko Nissinen, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, maanvuokrat

§ 173

Asuntotontin 837-327-7741-5 (Vuores) varaaminen UK-Kiinteistöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:6865/10.00.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-327-7741-5 vahvistetaan elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1.026,69 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 20.000 euroa) ja vuokra-ajaksi 60 vuotta.

Vuokralainen on velvollinen ostamaan tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittamaan erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen ja siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrien yhteismäärän suhteessa kaupungin erikseen osoittaman jätehuollon keräys- ja noutopalveluja tuottavan putkiyhtiön osakkeita ja tässä tarkoituksessa allekirjoittamaan liittymisvahvistuksen sitoutumisesta Osapuoleksi Osakassopimukseen, sekä lisäksi allekirjoittamaan keräys- ja noutopalvelun käyttöä ja palvelutasoa määrittelevän liityntäsopimuksen ja maksamaan liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Tontti 837-327-7741-5 varataan UK-Kiinteistöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.12.2019 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, enintään kuitenkin 31.5.2020 asti.

Varausaikana tontista 837-327-7741-5 peritään vuokraa 833 euroa kuukaudessa.

Tontin 837-327-7741-5 varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 3. - 28.6.2019 tonttihaun, jossa oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa olleista 17 tontista viisi sijaitsee Hervantajärvellä, viisi Linnainmaalla, yksi Santalahdessa, yksi Tesomajärvellä ja viisi Vuoreksessa.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 70 hakemusta. Tässä haussa mahdollisesti luovuttamatta jäävät tontit ovat haettavissa seuraavassa tonttihaussa.

Tontin saajien valinnassa on arvioitu yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen sekä kilpailun edistäminen.

Näiden kriteerien perusteella on arvioitu kukin hakemus. Kun samaa tonttia on hakenut useampi toimija, on pyritty valitsemaan toimija, joka kokonaisuudessaan täyttää parhaiten asetetut kriteerit. Todettakoon kuitenkin, että tonttihakuja järjestetään vähintään kaksi kertaa vuodessa, joten nyt mahdollisesti ilman varauspäätöstä jäävät hakijat, ovat seuraavassa haussa taas uudessa asemassa.

Tonttihaun yhteydessä oli kerrottu, että tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Tontinluovutuksen etusijalla ovat ne hakijat, jotka sitoutuvat toteuttamaan kohteeseen riittävästi perheasuntoja (asunnossa vähintään kaksi makuutilaa: makuuhuone, alkovi, parvi tms., mikä tarjoaa riittävästi yksityisyyttä sekä mahdollisuuden lepoon ja oleskeluun.) Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään kolme makuutilaa).

Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä ennen tontin lopullista luovuttamista.

Vuoreksen tontit sijaitsevat Isokuusi III:n kaavan alueella, jossa yleismääräyksissä on määritelty korttelialueet, joilla runkomateriaalin tulee olla pääosin puuta ja julkisivujen puuta sekä korttelialueet, joilla julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

Isokuusen alueelle on jo aiemmin vahvistettu asemakaavat nro 8466 ja 8349 (Isokuusi I ja II). Kyseisten alueiden tontit on pääosin luovutettu rakentajille ja osa tonteista on jo rakentunut.

Isokuusi III:n kaava-alueelle on tavoitteena osoittaa myös Isokuusen keskustan toimintoja: päivittäistavarakauppa, pienempiä liike-, toimisto- ja työtiloja asuinkerrostalojen yhteyteen sekä pienten lasten yksikkö (koostuen päiväkodista, esi- ja alkuopetuksen tiloista sekä avoimen varhaiskasvatuksen kerhotoista). Tämänhetkisen tiedon mukaan pienten lasten yksikkö on tarkoitus ottaa käyttöön tammikuussa 2022.

Isokuusi III:n alueella on haettavana yhteensä viisi tonttia, joista yhdellä on liiketilaa, johon edellytetään päivittäistavarakauppaa. Tonttia voivat hakea yhteenliittymät, joissa on mukana rakentaja sekä päivittäistavarakauppatoimija.

Tonttiin 837-327-7741-5, Konkelonkatu 1/Sydänpuunkatu 12, kohdistui kymmenen hakemusta. Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista UK-Kiinteistöt Oy:lle hankkeen suunnittelua varten. Yhtiö on ilmoittanut rakentavansa tontille vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

Kyseinen tontti on asuinkerrostalojen ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR) oleva tontti, jonka pinta-ala on 4.160 m² ja rakennusoikeus 2.000 k-m². Tontille voi kaavan mukaan rakentaa kaksi-kolmekerroksisia asuinrakennuksia.

Tontille tulisi vahvistaa luovutusehdot asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti.

Ottaen huomioon tontin sijainnin, pinta-alan, rakennusoikeuden sekä muut hinnoitteluun vaikuttavat tekijät saadaan tontin tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 20.000 euroa (pääoma-arvo 500.000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1.026,69 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 250 euron kerrosneliömetriarvoa ja neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018). Vuokraajan tulisi olla 60 vuotta.

Tässä vaiheessa tontti 837-327-7741-5 tulisi varata UK-Kiinteistöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 1.12.2019 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin enintään kuitenkin 31.5.2020 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 833 euroa kuukaudessa.

Vuorekseen rakennetaan valokuituun perustuva alueellinen tietoliikenneverkko, jonka toteuttamista ja toimintaa varten on

Tampereen kaupunki perustanut Vuores Palvelu Oy -nimisen yhtiön. Palveluyhtiö järjestää myös alueen kiinteistöjen ylläpitopalveluita. Tontin luovutuksen yhteydessä vuokralainen ostaa tontin asemakaavassa merkittyihin kerrosneliömetreihin sidotun määrän Vuores Palvelu Oy:n osakkeita ja allekirjoittaa erillisen kaupungin, Vuores Palvelu Oy:n ja vuokralaisen välisen Vuoreksen alueen kiinteistöjen alueellista tietoverkkoa, ylläpitopalveluiden järjestämistä sekä palveluyhtiön hallintoa koskevan sopimuksen. Sopimuksella vuokralainen liittyy Vuores Palvelu Oy:n rakennuttamaan alueelliseen tietoliikenneverkkoon ja sitoutuu maksamaan osuutensa alueellisen tietoverkon investointikustannuksista sekä tietoverkkoon liittyvät palvelumaksut.

Todettakoon vielä, että Vuoreksen keskeisille korttelialueille rakennetaan nykyaikainen jätteiden imukeräykseen tarkoitettu putkijärjestelmä. Järjestelmällä on tarkoitus kerätä keskeisiltä alueilta alipaineella neljää eri jätelajiketta keskitettyyn keräyspisteeseen. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän sekä siihen liittyvän toiminnan kokonaisuudessaan toteuttaa Pirkan Putkikeräys Oy, jonka yhtiön Pirkanmaan Jätehuolto Oy on perustanut juuri tätä toimintaa varten. Tähän liittyen tarkoituksena on, että ko. korttelialueiden kiinteistöt tulevat putkiyhtiön osakkaiksi. Tontin luovutuksen yhteydessä kukin kiinteistö lunastaa putkiyhtiön osakkeita tontin asemakaavassa merkityn pääkäyttötarkoituksen sekä siihen rinnastettavan käyttötarkoituksen mukaisten kerrosneliömetrimäärien suhteessa ja allekirjoittaa putkiyhtiön sekä vuokralaisen väliset tarvittavat osakas- ja liityntäsopimukset sekä maksaa liityntäsopimuksen mukaiset maksut.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta. Laaturyhmän hyväksynnästä laaditaan muistio, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Tontinkäyttösuunnitelmat on syytä toimittaa laaturyhmän käsiteltäväksi hyvissä ajoin, jotta vältetään mahdollisten suunnitelmamuutosten aiheuttamilta ylimääräisiltä kustannuksilta.

Tiedoksi

UK-Kiinteistöt Oy/Antti Käkelä, AHS Control Oy/Matias Ojalehto, Havtek Oy /Olli-Pekka Haverinen, Keco Oy/Toni Kiventerä, Lehto-Asunnot Oy /Johanna Eränen, Ori-Rakennus Oy/Kari Riihimäki, Rakennusliike Markku Haataja Oy/Seppo Haataja, Riihimäki Kari ja Haverinen Olli-Pekka/Olli-Pekka Haverinen, Riihirakenne Oy/Pekka Riihimäki, Trendikoti Oy/Samu Sippola, Vuores Palvelu Oy/Reetta Hynynen, Pirkan Putkikeräys Oy/Jarkko Nissinen, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, maanvuokrat

§ 174

Luovutusehtojen vahvistaminen asuntotontille 837-224-7429-7 (Haukiluoma) ja tontin vuokraaminen Artun Palveluasunnot Oy:lle ja Arttuasunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun

TRE:5642/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Tontille 837-224-7429-7 vahvistetaan vuokrat seuraavasti:

Lyhyen korkotuen tuotantoon luovutettavan määräosan (1200/3600) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 505,13 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 9.840 euroa).

Valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon luovutettavan määräosan (2400/3600) osalta elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) sidotuksi, indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 739,22 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 14.400 euroa).

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistamaan 150 euron kerrosneliömetrihintaan.

Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI- tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtioneuvoston päätöksen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa.

Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (205 euroa/k- m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Tontti 837- 224-7429-7 vuokrataan Artun Palveluasunnot Oy:lle (2400 /3600) ja Arttuasunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (1200/3600) asuntotarkoituksiin maanvuokralain (258/66) 3. luvun mukaisena asuntoalueen vuokrana 60 vuoden ajaksi (1.10.2019 - 30.9.2079).

Muuten vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia ehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

Asuntotontti 837-224-7429-7 on varattu Arttuasunnot Oy:lle asunto- ja kiinteistölautakunnan 5.9.2018 §131 tekemällä päätöksellä 31.3.2019 asti. Varausta on jatkettu kiinteistöjohtajan 9.4.2019 § 330 päätöksellä 30.9.2019 asti.

Lautakunnan päätöksellä tontille on vahvistettu elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1.120,91 euroa vuodessa (tämänhetkinen vuosivuokra 21.835 euroa).

Arttuasunnot Oy on tonttia hakiessaan ilmoittanut toteuttavansa tontille valtion pitkän korkotuen tuotantoa, joten tontin vuokra on hinnoiteltu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä 150 euron kerrosneliömetrihinnalla.

Hankkeen suunnittelun edetessä Arttuasunnot Oy on esittänyt, että osa tuotannosta voitaisiinkin toteuttaa lyhyen korkotuen hankkeena. Marraskuun 6. päivänä päivätyn hakemuksen mukaan hanke toteutuisi siten, että pitkän korkotuen osuus tulisi Artun Palveluasunnot Oy:lle ja lyhyen korkotuen osuutta varten Arttuasunnot Oy perustaa erillisen yhtiön; tässä vaiheessa tontti vuokrattaisiin siltä osin Arttuasunnot Oy:lle perustettavan yhtiön nimiin.

Tontti oli haettavana ARA-tuotantoon ilman, että olisi edellytetty nimenomaan pitkän korkotuen tuotantoa, joten kiinteistötoimi ei näe estettä, etteikö hanketta voisi toteuttaa varaajan esittämällä tavalla.

Tässä vaiheessa tontille tulisi kuitenkin vahvistaa vuokra uudelleen, sillä lyhyen korkotuen kohteissa tontin vuokra hinnoitellaan vapaarahoitteisen tuotannon mukaisesti.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevan tontin Haukiluoma-7429-7 pinta-ala on 5.382 m² ja rakennusoikeus 3.600+v400 km².

Arttuasunnot Oy:n hakemuksen mukaan tuotannosta 2.400 k-m² toteutetaan valtion pitkällä korkotuella ja 1.200 k-m² lyhyellä korkotuella.

Käyttäen hinnoittelussa 2.400 k-m²:n osalta 150 euron kerrosneliömetrihintaa saadaan määräosan tämänhetkiseksi vuosivuokraksi 14.400 euroa (pääoma-arvo 360.000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 739,22 euroa.

Vuokra perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistamaan 150 euron kerrosneliömetrihintaan. Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI- tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtioneuvoston päätöksen (2012/21/EU, EUVL L7/2012)). Vuokrauksen kohteena olevalle osuudelle ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa.

Mikäli osuudelle rakennetaan muuta kuin ARA- tuotantoa, on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan (205 euroa/k- m²) ja ARA-hinnan välisen erotuksen.

Vapaarahoitteisen tuotannon kerrosneliömetrihinta alueella on 205 euroa, jota käyttämällä 1.200 k-m² osalta tämänhetkinen vuosivuokra on 9.840 euroa (pääoma-arvo 246.000 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra 505,13 euroa.

Hinnoittelussa on käytetty neljän prosentin vuokranmääräytymiskorkoa; keski-indeksi 1948 pistettä/v. 2018.

Arttuasunnot Oy on esittänyt tontinkäyttösuunnitelmat pitkän korkotuen hankkeen osalta, joten tontti voidaan vuokrata 1.10.2019 alkaen. Lyhyen korkotuen hankkeen osalta tontinkäyttösuunnitelma tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Tiedoksi

Arttuasunnot Oy/Tino Nurmi ja Juri Pelkonen, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi

§ 175

Asuntotontin 837-109-990-8 myyminen Setlementtiasunnot Oy:lle

TRE:3679/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Tontti 837-109-990-8 myydään 1.400.000 euron kauppahinnalla
Setlementtiasunnot Oy:lle.

Liitteenä oleva osapuolten välinen 17.10.2019 allekirjoitettu ehdollinen
kauppakirja hyväksytään.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunnan 23.5.2018 § 93 tekemällä päätöksellä on
asemakaavan nro 8333 mukaisesta kaavatontista 109-990-1 varattu
10.500 k-m²:n suuruinen määräosa (itäosa) Skanska Talonrakennus Oy:lle
perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun ja
Setlementtiasunnot Oy:lle 30.11.2018 asti.

Varausta on jatkettu kiinteistöjohtajan 5.12.2018 § 756 tekemällä
päätöksellä 31.5.2019 asti.

Kyseinen tontti oli haettavana vuodenvaihteessa 2017-2018 järjestetyssä
tonttihaussa, jonka perusteella tontti varattiin määräosin kahdelle eri
ryhmittymälle.

Skanska Talonrakennus Oy:n ja Setlementtiasunnot Oy:n hakemuksen
mukaan määräosalle rakentuu kolmesta talosta muodostuva ns.
superkortteli: yksi taloista on pitkäaikaiseen omistusasumiseen keskittyvä
talo. Toinen talo on lyhytaikaisempaan asumiseen keskittyvä co-living talo
Kotelli, jossa on joustavaa tilaa asumisen palveluille ja joustaville
työntekemismuodoille. Kolmas talo on Setlementtiasuntojen
kohtuuhintaista asumista tarjoava talo. Kolme taloa muodostavat
yhteisön, joka tarjoaa asukkailleen ylisukupolvista omaehtoista aktiivista
kaupunkielämää.

Ryhmittymä on kertonut, että 2/3 tuotannosta on vapaarahoitteista ja 1/3 toteutetaan valtion pitkällä korkotukilainalla.

Määräosan varaajien aloitteesta on laadittu tonttijako, jonka perusteella on muodostunut tontit 837-109-990-7,8 ja 9.

Kaupunginhallituksen 5.8.2019 § 315 ja kaupunginvaltuuston 19.8.2019 § 110 tekemien päätösten perusteella on korttelista myyty tontit 7 ja 9 siten, että tontin 837-109-990-7 ostaja on As. Oy Ranta-Tampellan Masuuni, Tampere, ja tontin 837-109-990-9 ostaja on As. Oy Ranta-Tampellan Kaplan, Tampere.

Setlementtiasunnot Oy on neuvotellut alustavasti hankkeen rahoituksesta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa ja pyytänyt tontin 837-109-990-8 ostamista. Tontille on tarkoitus toteuttaa vuokra-asuntotuotantoa valtion pitkällä korkotuella.

Setlementtiasunnot Oy:n tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Ottaen huomioon alueen sijainnin oli hakuohjeissa kerrottu, että vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käytetään 950 euron kerrosneliömetrihintaa. Valtion tukeman asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osalta hinnaksi oli ilmoitettu 400 euroa/k-m², jonka hinnan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on 23.4.2018 päivätyllä kirjeellään vahvistanut.

Tontin 837-109-990-8 pinta-ala on 987 m² ja asuinrakennusoikeus 3.500 k-m². Käyttämällä 400 euron kerrosneliömetrihintaa saadaan myyntihinnaksi 1.400.000 euroa.

Kauppahinta perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistamaan 400 euron kerrosneliömetrihintaan. Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012).

Kauppan kohteena olevalle tontille ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa. Mikäli tontille rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on ostaja velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan ja ARA-hinnan välisen erotuksen (1.925.000 euroa).

Tonttien 837-109-990-8 myyntiin liittyen kiinteistötoimi on yhdessä lakiyksikön kanssa laatinut tämän päätöksen liitteen mukaisen kaupungin ja Setlementtiasunnot Oy:n välisen, 17.10.2019 allekirjoitetun ehdollisen kauppakirjan.

Ranta-Tampellan asuntotonttien myyntitulot on huomioitu vuoden 2019 talousarviossa osana Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintatulotavoitetta.

Tiedoksi

Setlementtiasunnot Oy, Skanska Talonrakennus Oy, Ranta-Tampellan putkikeräys Oy, Raija Tevaniemi, Patricia Nikko, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, kitiatalous, Kirsi Grönberg

Liitteet

- 1 Liite Akila 20.11.2019 Setlementtiasunnot Oy kauppakirja
- 2 Liite Akila 20.11.2019 Kauppakirjan oheismateriaali: pysäköintisopimus
- 3 Liite Akila 20.11.2019 Ranta-Tampellan alueen pilaantuneet maat kortteli 990

§ 176

Asuntotontin 837-109-990-6 myyminen Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:lle

TRE:3680/10.00.03/2018

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihiteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Tontti 837-109-990-6 myydään 1.400.000 euron kauppahinnalla
Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:lle.

Liitteenä oleva osapuolten välinen 25.10.2019 allekirjoitettu ehdollinen
kauppakirja hyväksytään.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistölautakunnan 23.5.2018 § 92 tekemällä päätöksellä on
asemakaavan nro 8333 mukaisesta kaavatontista 109-990-1 varattu
10.500 k-m²:n suuruinen määräosa (länsiosa) Bonava Suomi Oy:lle, OP:lle
ja Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 30.11.2018 asti.

Varausta on jatkettu kiinteistöjohtajan 5.12.2018 § 755 tekemällä
päätöksellä 31.5.2019 asti.

Kyseinen tontti oli haettavana vuodenvaihteessa 2017-2018 järjestetyssä
tonttihaussa, jonka perusteella tontti varattiin määräosin kahdelle eri
ryhmittymälle.

Hakemuksen perusteella kyseiselle määräosalle rakentuu monipuolisesti
vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä valtion tukemana
tuotantona opiskelija-asuntoja. Esitteen mukaan asunnot ovat
muuntojoustavia, niitä voi joko yhdistellä tai erottaa. Osan asunnoista voi
ensin vuokrata ja myöhemmin lunastaa omaksi. Osa asunnoista voi olla
pientalomaisia kaksikerroksisia asuntoja. Yhteisöllisyyttä ja palveluita
alueelle tuovat mm. kuntosali, kahvila, verstaas, smartposti, yhteinen
vierashuone, kattopuutarha/kasvihuone, yhteissauna terasseineen,
yhteiskäyttöauto ja pyörähuolto.

Ryhmittymä on kertonut, että 2/3 tuotannosta on vapaarahoitteista ja 1/3 toteutetaan valtion pitkällä korkotukilainalla.

Määräosan varaajien aloitteesta on laadittu tonttijako, jonka perusteella on muodostunut tontit 837-109-990-4, 5 ja 6.

Käytyjen neuvottelujen perusteella konsortio on lähettänyt hakemuksen, jossa se esittää, että tontinluovutuskilpailun jälkeen tarkentuneen suunnittelun myötä konsortionsa uudeksi osapuoleksi tulisi X-Group Asunnot Oy. Konsortio esittää, että X-Group Asunnot Oy osoitetaan tontin 990-5 ostajaksi ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntokohteen toteuttajaksi. Bonavan tulevan RS-kohteen tontin 990-4 ostajaksi ja vuokranantajaksi konsortio esittää OP:ta. Tontin 990-6 opiskelija-asuntokohteen toteuttaa TOAS.

Kiinteistötoimi esittää, että kaupat toteutetaan konsortion toivomalla tavalla. Konsortiossa on edelleen mukana alkuperäiset jäsenet ja tuotanto toteutuu alkuperäisen konseptin mukaisesti siten, että tonteille rakentuu vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä valtion tukemana tuotantona opiskelija-asuntoja. Tontinkäyttösuunnitelmien esittelyn yhteydessä varmennetaan, että tonttihaun yhteydessä esitetyt suunnitelmat toteutetaan. Tontinkäyttösuunnitelmat tulee esittää laaturyhmälle rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Tontin 837-109-990-6 pinta-ala on 1.100 m² ja asuinrakennusoikeus 3.500 k-m². Hakemuksen mukaan tontin ostaja on Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr.

Ottaen huomioon alueen sijainnin oli hakuohjeissa kerrottu, että vapaarahoitteisen tuotannon osalta hinnoittelussa käytetään 950 euron kerrosneliömetrihintaa. Valtion tukeman asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osalta hinnaksi oli ilmoitettu 400 euroa/k-m², jonka hinnan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on 23.4.2018 päivätyllä kirjeellään vahvistanut.

Tontille 837-109-990-6 toteutetaan opiskelija-asuntoja valtion pitkällä korkotuella, joten käyttämällä 400 euron kerrosneliömetrihintaa saadaan myyntihinnaksi 1.400.000 euroa.

Kauppahinta perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistamaan 400 euron kerrosneliömetrihintaan. Markkinahinnan ja ARA-hinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (ns. SGEI-tukea, Komission päätös Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen, 2012/21/EU, EUVL L7/2012).

Kaupan kohteena olevalle tontille ei saa rakentaa muuta kuin ARA-asuntotuotantoa. Mikäli tontille rakennetaan muuta kuin ARA-tuotantoa, on ostaja velvollinen maksamaan kaupungille käyvän markkinahinnan ja ARA-hinnan välisen erotuksen (1.925.000 euroa).

Tonttien 837-109-990-6 myyntiin liittyen kiinteistötoimi on yhdessä lakiyksikön kanssa laatinut tämän päätöksen liitteen mukaisen kaupungin ja Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:n välisen, 25.10.2019 allekirjoitetun ehdollisen kauppakirjan.

Tontin 837-109-990-4 myynnistä OP Tonttirahasto Ky:lle ja tontin 5 myynnistä X-Group Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun on valmisteltu erilliset kaupunginvaltuuston päätökset.

Ranta-Tampellan asuntotonttien myyntitulot on huomioitu vuoden 2019 talousarviossa osana Asunto- ja kiinteistölautakunnan toimintatulotavoitetta.

Tiedoksi

Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr, Bonava Suomi Oy, Op Kiinteistösijoitus Oy, X-Group Asunnot Oy, Ranta-Tampellan putkikeräys Oy, Raija Tevaniemi, Patricia Nikko, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, Kirsi Grönberg, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 20.11.2019 Kauppakirja TOAS

2 Liite Akila 20.11.2019 Kauppakirjan oheismateriaali: pysäköintisopimus

3 Liite Akila 20.11.2019 Ranta-Tampellan alueen pilaantuneet maat kortteli 990

§ 177

Yritystontin 837-330-6124-12 (Lahdesjärvi) myyminen

TRE:6487/02.06.02/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Pasi Kamppari, puh. 040 779 5615, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Yritystontti 837-330-6124-12 myydään Pasi Runolalle perustettavan yhtiön lukuun 727.000 euron kauppahinnalla ja liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ehdot hyväksytään.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan tekemään kauppakirjaluonnokseen vähäisiä teknisiä tarkennuksia.

Tonttipäällikkö Pasi Kamppari oikeutetaan allekirjoittamaan tontista tehtävä kauppakirja.

Perustelut

Pasi Runola on pyytänyt saada ostaa perustettavan yhtiön lukuun 6.731 m²:n suuruisen yritystontin 837-330-6124-12 Lahdesjärven alueelta osoitteesta Tuotekatu 2b. Asemakaavassa tontti on osoitettu K-24 merkinnällä (liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Tontilla on rakennusoikeutta 4.039 k-m². Alustavan suunnitelman mukaisesti tontille toteutetaan noin 2.250 k-m²:n suuruinen puutarhamyymälä Pirilän Kukkatalo Oy:lle.

Käytyihin neuvotteluihin perustuen tontille 837-330-6124-12 tulisi vahvistaa luovutusehdot ja myydä tontti Pasi Runolalle perustettavan yhtiön lukuun. Kauppakirja tehtäisiin purkavalla ehdolla rakennuslupaehdoisena.

Tontin hinnoittelu perustuu alueen yritystonttien yleiseen hintatasoon huomioiden käyttötarkoitus. Tontin kauppahinta on 727.000 euroa.

Henkilötietoja sisältävä teksti

Salassapidettävät tiedot poistettu.

Tiedoksi

Ostaja, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Kirsi Grönberg, Anita Liecks,
Kitiatalous

Liitteet

1 Liite Akila 20.11.2019 Kauppakirjaluonnos

Asunto- ja kiinteistölautakunta, § 178, 20.11.2019

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, § 151, 22.10.2019

§ 178

Nokian Pitkäniemen Hevoshaan luonnonsuojelualueen muodostaminen

TRE:6034/11.01.03/2019

Asunto- ja kiinteistölautakunta, 20.11.2019, § 178

Valmistelija / lisätiedot:

Eeva Punju

Valmistelijan yhteystiedot

Ympäristösuunnittelija Eeva Punju, puh. 040 806 2184, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Pitkäniemen Hevoshaan alueelle haetaan liitteen 1 mukaiselle n. 14 ha:n rajatulle määrälalle liitteen 2 mukaisilla rauhoitusmääräyksillä Pirkanmaan ELY-keskukselta luonnonsuojelulain 24 §:n mukainen rauhoituspäätös.

Tiedoksi

Pirkanmaan ELY-keskus, Mikko Nurminen, Kari Kankaala, Anne J Tuominen, Eeva Punju, Harri Willberg, Pia Hastio, Timo Koski

Liitteet

- 1 Liite Akila 20.11.2019 Pitkäniemen Hevoshaan ls-alueen rajausehdotus
 - 2 Liite Akila 20.11.2019 Pitkäniemen Hevoshaan ls-alue rauhoitusmääräysehdotus
 - 3 Liite Akila 20.11.2019 Pitkäniemen Hevoshaan luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma 11.10.2019
 - 4 Liite Akila 20.11.2019 ote LIVI maanteiden meluselvitys 2017
-

Yhdyskuntalautakunnan ympäristö- ja rakennusjaosto, 22.10.2019, § 151

Valmistelijat / lisätiedot:

Eeva Punju

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Harri Willberg, Ympäristönsuojelupäällikkö

Päätösehdotus oli

Esitetään asunto- ja kiinteistölautakunnan päätettäväksi: Pitkäniemen Hevoshaan alueelle haetaan liitteen 1 mukaiselle n. 14 ha:n rajatulle määrälalle liitteen 2 mukaisilla rauhoitusmääräyksillä Pirkanmaan ELY-keskukselta luonnonsuojelulain 24 §:n mukainen rauhoituspäätös.

Perustelut

Tampereen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on valmistellut yhteistyössä kiinteistötoimen kanssa Nokian Pitkäniemen Hevoshaan alueen perustamista luonnonsuojelualueeksi. Alue on n. 14 hehtaarin laajuinen ja kokonaisuudessaan Tampereen kaupungin omistama. Pirkanmaan ELY-keskukselta haetaan alueen rauhoittamista luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisesti yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi liitteen 1 mukaisella rajauksella ja liitteen 2 mukaisilla rauhoitusmääräyksillä. Tampereen kaupungin hallintosäännön 22 §:n kohdan 1) mukaan asunto- ja kiinteistölautakunnan tehtävänä on kaupungin maa ja tilaomaisuuden kehittämisen hallinnasta vastaaminen. Hallintosäännön 23 §:n mukaan ympäristö- ja rakennusjaosto toimii kunnan luonnonsuojeluviranomaisena, jonka tehtävänä on edistää luonnonsuojelua. Alueen rauhoittaminen on osoitettu Tampereen kaupungin luonnonsuojeluohjelmassa, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 10.12.2012.

Valmisteilla oleva Hevoshaan luonnonsuojelualue sijaitsee Nokialla, Maanveräjänlahden ja Haikanlahden väliin Pyhäjärveen pistävällä niemellä. Maa- ja vesialueen omistaa Tampereen kaupunki. Länsipuolella, valtatie 3 toisella puolella, sijaitsee Pitkäniemen sairaala-alue. Tampereen keskusta sijaitsee n. 12 km Hevoshaasta itään. Suojelualueen rajaus on esitetty liitteessä 1. Keskiosan peltomaa on rajauksen ulkopuolella. Suojelualueeksi osoitetaan myös Hevoshaan kaakkoispuoleiset saaret, joista suuremmasta on käytetty nimeä Hevossaari.

Alue on alavaa lehtipuuvallista lehtoa, jossa sekapuustona on jonkin verran kuusia ja varsinkin keski- ja itäosassa mäntyä. Lahopuuta ja siitä riippuvaa lajistoa on runsaasti, joukossa mm. rustikka ja vuotikankääpä, jotka ovat silmälläpidettäviä kääväkkäitä. Soistumat ovat luhtaisia ja lehtoisia hieskoivuottoisia korpia. Eteläisen osan suurin n. 1,4 hehtaarin kuvio on ravinteinen suo- ja luhta-alue, jonka arvoa korostavat avovesilampareet.

Aluetta rajaavat lännessä valtatie 3 eli Pyhäjärventien syvä kuivatusoja sekä luoteessa tiealueelta Maaveräjänlahden poikki Villilään kulkeva maakaasuputki. Luonnonsuojelualue on rajattu 20 metrin etäisyydelle maakaasuputkesta. Alueen lounaispuolelta on osoitettu kulkevaksi maakuntakaavassa ohjeellinen päärata, Tampereen läntinen ratayhteys

Pirkkala-Ylöjärvi-välillä. Suunnitellun radan linjaukseen on luonnonsuojelualueen rajasta vähintään 50 metriä.

Hevoshaan alue on maakuntakaavassa virkistysalueena, jolla on myös luonnonsuojelukohdemerkintä. Nokian oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1985 alue on maa- ja metsätalousaluetta, jolla on suojelutarvetta. Alueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Alue sijaitsee melualueella, jossa mallinnettu päiväaikainen keskiäänitaso (LAeq,7-22) ylittää 55 dB koko alueella (Liite 3, Liikennevirasto 2017).

Alueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa ei osoiteta merkittäviä toimenpiteitä. Hevoshaan virkistyskäyttö on melko vähäistä, eikä alueelle osoiteta virkistyskäyttöä edistäviä rakenteita. Keskinen peltoalue, joka ei kuulu luonnonsuojelualueen rajaukseen, oli vuokratiljelyssä vielä 1990-luvulla, minkä jälkeen alueelle kasattiin moottoriliikennetien rakennustöistä jääneitä maamassoja. Alue ei ole enää viljelykäytössä.

Valmistelun yhteydessä pyydettiin v. 2010 lausunnot Liikennevirastolta, Pirkanmaan liitolta sekä Nokian kaupungilta. Lausunnonantajat esittivät, että rauhoitettavan alueen rajauksessa odotetaan että oikoratahankkeen tarkempi linjaus varmistuu maakuntakaavoituksen yhteydessä. Radan linjaus on osoitettu v. 2017 valmistuneessa maakuntakaavassa ja se on huomioitu Pirkanmaan liiton ja Väyläviraston hyväksymällä tavalla rajauksessa. Nokian kaupungin lausunnossa esitettiin myös, että Tampereen kaupungin tulee sitoutua mahdollisiin melusuojauksiin luonnonsuojelualueen melun ohjearvojen ylittyessä. Melusuojauksiin ei kuitenkaan synny tarvetta perustettavan luonnonsuojelualueen vuoksi, sillä alueelle ei osoiteta virkistyskäyttöä eikä suojelun perusteena ole melulle herkkiä luontoarvoja.

Tiedoksi

Mikko Nurminen, Kari Kankaala, Anne J Tuominen, Tea Grönberg

Liitteet

- 1 Yrja 22.10.2019 Pitkäniemen Hevoshaan ls-alueen rajausehdotus
- 2 Yrja 22.10.2019 Pitkäniemen Hevoshaan ls-alue rauhoitusmääräysehdotus
- 3 Yrja 22.10.2019 ote LIVI maanteiden meluselvitys 2017

Oheismateriaali

- 1 Yrja 22.10.2019 Pitkäniemen Hevoshaan luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma 11.10.19

§ 179

LISÄPYKÄLÄ: Puistokoulu Vuores -hankkeen toteutussuunnitelma, toteutussopimus, rakennuttamissopimus ja rahoitusleasingsopimus

TRE:6917/10.03.06/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Antti Lakka

Valmistelijan yhteystiedot

Hankepäällikkö Antti Lakka, puh. 040 553 8008, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Puistokoulu Vuores -hankkeen toteutussuunnitelma, toteutussopimus, urakkasopimus, rakennuttamissopimus ja leasingrahoitussopimus hyväksytään.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään toteutussopimukseen, urakkasopimukseen ja rakennuttamissopimukseen tarvittaessa pieniä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan sopimukset.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään leasingrahoitussopimukseen tarvittaessa pieniä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan leasingrahoitussopimus ja siihen taloudellisen loppuselvityksen jälkeen tehtävä, leasingmaksun perusteena olevaa pääoma-arvoa täsmentävä liite.

Kokouskäsitely

Lautakunta päätti puheenjohtajan esityksestä yksimielisesti myöntää läsnäolo- ja puheoikeuden hankepäällikkö Antti Lakalle asian käsittelyn ajaksi.

Hankepäällikkö Antti Lakka oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Kalevanpuiston koululla havaittiin sisäilmaongelmia vuonna 2018. Sisäilmatyöryhmä päätti, että toiminta koulun tiloissa tulee järjestää muualle. Keväällä 2019 väistötilaselvityksessä päädyttiin siirtokelpoiseen väistötilaan, johon tulisi tilat koululle ja samoissa tiloissa toimivalle Erho- yksikölle sekä Pirkanmaan Voimia Oy:n jakelukeittiölle. Siirtokelpoinen väistötila sijoittuu Vuoreksen kaupunginosaan.

Uusi moduulirakenteinen väistötila on yksikerroksinen ja sen suunnittelussa on otettu huomioon Kalevanpuiston koulun ja Erho-yksikön erityistarpeet. Rakennuksen laajuus on 2.045 bruttoneliötä.

Tampereen Tilapalvelut Oy kilpailutti siirtokelpoisen rakennuksen hankinnan kvr-urakkana kansallisen hankintamenettelyn mukaisesti kesä-lokakuussa 2019 ja teki ehdollisen toimittajan valintapäätöksen 4.10.2019. Hinnaltaan halvimman tarjouksen teki Temporent Oy (ly 2622330-9) sisältäen suunnittelun ja rakentamisen. Hankkeen arkkitehtisuunnittelusta vastaa T:mi Rakennusarkkitehti Taina Valkeavirta, joka on sopimussuhteessa Temporent Oy:öön.

Hankkeen rakennuttamisesta vastaa Tampereen Tilapalvelut Oy. Projektipäällikkönä toimii hankepäällikkö Antti Lakka. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa tilaelementtien valmistuksella tammikuussa 2020 ja hankkeen on määrä valmistua toukokuussa 2020 siten, että rakennus on otettavissa käyttöön elokuussa 2020. Hankkeen rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n kesken toteutus sopimus.

Hanke toteutetaan kaupungin ulkopuolisen rahoittajan rahoittamana. Kaupunki vuokraa rakennuksen tilat 5 vuoden leasing-sopimuksella, minkä jälkeen on mahdollisuus lunastaa rakennus omaksi tai jatkaa leasing-sopimusta 15 vuodella. Kustannusarvio on saatujen urakkatarjousten ja arvioitujen muiden kustannusten perusteella 4,75 M€ (alv 0 %), josta neliöhinnaksi tulee 2.323 €/br-m². Tampereen kaupungin, valitun urakoitsijan ja leasing-rahoituslaitoksen välisistä suhteista sovitaan rakennuttamissopimuksessa.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Anu Rajala, Anni Andrejeff, Petri Peltonen, Tuula Saarentaus, Harri Haraholma, Elina Lahti, Temporent Oy/ frank. blomqvist@adapteo.com, sisäinen tarkastus, tilapalvelut. kirjaamo@tampere.fi

Liitteet

- 1 Liite Akila 20.11.2019 Toteutus sopimus Puistokoulu Vuores
- 2 Liite Akila 20.11.2019 Toteutussuunnitelma Puistokoulu Vuores
- 3 Liite Akila 20.11.2019 Rakennuttamissopimus Puistokoulu Vuores
- 4 Liite Akila 20.11.2019 KVR-urakkasopimus Puistokoulu Vuores
- 5 Liite Akila 20.11.2019 Rahoitusleasingin puitesopimus Puistokoulu Vuores

§ 180

LISÄPYKÄLÄ: Tredu-Kiinteistöt Oy:n ja Tampereen kaupungin välisten vuokrasopimusten päättäminen 31.12.2019

TRE:5957/02.07.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Niko Suoniemi

Valmistelijan yhteystiedot

Tilapäällikkö Niko Suoniemi, puh. 040 806 2794, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti Tampereen kaupungin ja Tredu Kiinteistöt Oy:n väliset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2019.

Perustelut

Tampereen seudun ammattiopisto (TREDU) aloitti toimintansa 1.1.2013, kun Tampereen ammattiopisto ja Pirkanmaan koulutus konserni yhdistyivät. Yhdistymisen jälkeen katsottiin järkeväksi tilojen kehittämisen näkökulmasta siirtää Tredun kiinteistöt, jotka olivat Tampereen kaupungin taseessa, perustettavaan Tredu Kiinteistöt osakeyhtiöön. Tredu ei kuitenkaan itse toimi tilojen vuokraajana Tredu-Kiinteistöt Oy:lta, vaan Tredu-Kiinteistöt Oy on tehnyt vuokrasopimukset Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän (Kitia) kanssa. Palveluryhmässä asiaa hoitaa tilaomaisuuden hallinta -yksikkö.

Tredu-Kiinteistöt Oy:n ja Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän väliset sopimukset ovat ns. kylmävuokrasopimuksia. Tampereen kaupunki on tehnyt sopimukset tilojen ylläpitotoiminnan organisoimisesta sekä hanke- ja rakennuttamispalvelujen järjestämisestä Tampereen Tilapalvelujen kanssa. Tredu Kiinteistöt Oy laskuttaa pääomavuokran Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmältä, mutta palveluryhmä laskuttaa Tredulta sekä pääomavuokran että ylläpitovuokran (kiinteistöhoito ja kunnossapito).

Konsernihallinnon johtoryhmä on 20.5.2019 linjannut, että on tarve suoraviivaistaa ja yksinkertaistaa vuokrauskäytäntöä ja saada selkeämpi, joustavampi ja käyttäjää paremmin palveleva vuokraus- ja ylläpitosopimuksen toimintamalli. Tarkoituksena on, että jatkossa Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä jäisi pois

vuokrausprosessista ja Tredun olisi suorassa sopimussuhteessa Tredun Kiinteistöt Oy kanssa.

Jotta Tredun voisi solmia kokonaisvuokrasopimukset suoraan Tredun Kiinteistöt Oy:n kanssa, päätti Asunto- ja kiinteistölautakunta 21.8.2019 kokouksessaan täydentää toimintavaltansa delegointipäätöstä siten, että Tredun johtaja, ammatillinen koulutus, päättää 1.1.2020 alkaen rakennusten, tilojen ja niihin liittyvien alueiden vuokraamisesta Tampereen seudun ammattiopiston toimintaan elinkeino- ja osaamislautakunnan tekemän palveluverkkolinjauksen mukaisesti. Asunto- ja kiinteistölautakunta päätti 23.10.2019 § 144 aikaistaa delegoinnin voimaantuloa siten, että oikeus päättää edellä mainituista vuokraamisista alkaa 1.11.2019.

Tredun-Kiinteistöt Oy ja Tredun neuvottelevat keskenään uudet vuokrasopimukset, jonka johdosta nykyiset vuokrasopimukset Tredun-Kiinteistöt Oy:n ja Tampereen kaupungin välillä tulee päättää 31.12.2019. Tredun vastaa 1.1.2020 alkaen Tredun-Kiinteistöt Oy:ltä vuokratuista tiloista ja niiden ylläpidon järjestämisestä.

Vuoden 2018 alusta Tredun tilojen ylläpito ja rakennuttamispalvelut ovat olleet osa Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n tulosperusteista palvelusopimusta. Palvelusopimuksen sisällössä ja kustannuksissa huomioidaan Tredun poistuvia kohteita koskeva osuus. Lisäksi TA20 valmistelussa huomioidaan poistuvien kohteiden tulot ja menot.

Tampereen kaupungin ja Tredun Kiinteistöt Oy:n välisten vuokrasopimusten päättämisestä on laadittu liitteen mukainen sopimus, jonka Tredun Kiinteistöt Oy on osaltaan allekirjoittanut. Tredun Kiinteistöt Oy:n hallitus hyväksyy sopimuksen 21.11.2019.

Hallintosääntö §22 3) Asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Outi Kallioinen, Marko Tulokas/Tredun Kiinteistöt Oy, Petri Mölsä/Tampereen Tilapalvelut Oy

Liitteet

1 Liite Akila 20.11.2019 Vuokrasopimuksen irtisanominen Tredun-Kiinteistöt-Kitia, allekirjoitettu

§ 181

LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjasta ilmeneviä päätöksiä ei oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Perustelut

Asunto- ja kiinteistöautakunnalle on saapunut seuraavat päätöspöytäkirjat:

Asuntorahoitussihteeri

§ 62 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Kotilinnasäätiö sr, 22.10.2019

§ 63 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 01.11.2019

§ 64 Lupa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen - Tampereen Kotilinnasäätiö sr, 08.11.2019

§ 65 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 08.11.2019

§ 66 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 15.11.2019

Kiinteistöjohtaja

§ 657 Tammelan stadionin toteuttajan hankintaan liittyvä tarjoajien valinta, 21.10.2019

§ 672 Sulkavuoren LOU2 urakan kaupungin osuuden hankinta, 01.11.2019

§ 687 Elinkaaren hiilijalanjälki- ja elinkaarikustannuslaskelmien pilotoinnin hankinta Isokuusen päiväkotij- ja kouluhankkeeseen, 14.11.2019

§ 656 Lisäkorvaushakemus Tammelantorilla 2.2.2019 aiheutuneen kaatumisen aiheuttamista kustannuksista , 21.10.2019

§ 658 Toimitilan vuokraaminen Onkiniemen tehdaskiinteistöstä Tmi Tampereen Tyylikalusteelle, huone 422, 24.10.2019

§ 659 Toimitilan vuokraaminen Onkiniemen tehdaskiinteistöstä Tmi Tampereen Tyylikalusteelle, huone 412, 24.10.2019

§ 660 Tampereen Tikkutehtaan Parkki Oy:n vuokrasopimuksen (837-108-9901-0) muuttaminen, 28.10.2019

§ 662 Vuokrasopimuksen täsmennys ja muutos koskien toimitilan vuokraamista Finnpark Oy:ltä, 28.10.2019

§ 663 Kiinteistö Oy Valtakatu 31:ltä vuokratun toimitilan muutossopimus osoitteessa Valtakatu 31, Valkeakoski, 28.10.2019

§ 668 Telia Towers Finland Oy:lle vuokratun alueen tilasta 837-589-5-21 sopimuksen jatkaminen, 01.11.2019

§ 669 Elisa Oyj:lle vuokratun tontin 837-327-7607-2 sopimuksen

jatkaminen, 01.11.2019

§ 673 Kauppahallin liiketilan (liiketilat 64 ja 65) vuokraaminen
Huutokauppahuone Aleksy Oy:lle, 01.11.2019

§ 674 Asuntotontin 837-327-7693-1 (Vuores) varausajan jatkaminen,
01.11.2019

§ 675 Yritystontin 837-235-3572-15 vuokra-ajan jatkaminen, 04.11.2019

§ 676 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-104-63-1,
11.11.2019

§ 677 Muutos Etelä-Hervannan koulun väistötilaa koskevaan
allekirjoitettuun sopimukseen , 11.11.2019

§ 678 Tampereen kaupungin palveluverkon kohteiden keittiötilojen
vuokraaminen Pirkanmaan Voimia Oy:lle, 11.11.2019

§ 679 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-327-
7718-1,2 ja 3, 11.11.2019

§ 682 Auditorion ja kokoustilan vuokraaminen Tampereen
työvalmennussäätiö Sykkeelle osoitteessa Åkerlundinkatu 8, Tampere,
11.11.2019

§ 684 Omakotitontin 837-327-7738-1 myyntipäätöksen kumoaminen,
14.11.2019

§ 688 Rakentamattoman tontin 837-45-4623-3 puolikkaan
vuokraoikeuden luovutuksen hyväksyminen, 14.11.2019

Muutoksenhakukielto

§159, §160, §161, §162, §163, §169, §170, §178, §181

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhalti-jayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)

Oikaisuvaatimus

§164, §165, §166, §167, §168, §171, §172, §173, §174, §175, §176, §177, §179, §180

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiainnin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.