

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 21

Tullikamarin perusparannuksen hankesuunnitelma

TRE:1776/10.03.06/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Arto Huovila, puh. 040 642 7519, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Tullikamarin perusparannuksen hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi. Mikäli kustannukset ylittävät varatun määrärahan, toteuttamisen edellytyksenä on talousarvion lisärahoitus vuonna 2023.

Kokouskäsitely

Hankearkkitehti Arto Huovila oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Tullikamarin perusparannuksen tarveselvitys on tarkennettu hankesuunnitelmaksi. Sivistys- ja kulttuurilautakunta hyväksyi hankkeen tarveselvityksen 25.3.2021 ja se on viety tiedoksi asunto- ja kiinteistölautakuntaan 17.3.2021

Tullikamarin rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee Klubi-ravintola ja Pakkahuone-sali. Rakennuksen kellarikerroksessa sijaitsee Pakkahuoneen pääsisäänkäynti ja aulatilaja, artistitilat ja teknisiä tiloja. Toisessa kerroksessa ovat Tampereen Kulttuurikamari Oy:n toimistotilat sekä kulttuurin palveluryhmän kautta Tampereen Musiikkijuhlien, Tampereen elokuvajuhlien ja Tampereen Teatterikesän toimistotilat.

Tullikamari otettiin kulttuurikäyttöön vuonna 1988. Rakennuksen perusparannus on tehty vuonna 1994 ja nykytilanteessa se on laajan peruskorjauksen tarpeessa. Peruskorjauksen yhteydessä on tarpeen toteuttaa rakenteellisia ja teknisiä korjauksia sekä toiminnallisia parannuksia.

Toteutussuunnittelussa etsitään ratkaisuja siihen, että kustannustasoa saadaan alaspäin. Tullikamarin perusparannuksen hankkeelle on varattu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

talonrakennuksen investointiohjelmassa määrärahaa vuosille 2021 - 2024 yhteensä 9,53 miljoonaa euroa. Hankesuunnitelman kustannusarvio on noussut rakentamisen kustannusten kasvun myötä 10,8 miljoonaan euroon. Rakennuksen laajuus on säilynyt ennallaan.

Tilojen tarve

Tullikamarilla järjestettyjen tilauksien ja kävijöiden määrä on kasvanut kuluneen kymmenen vuoden aikana merkittävästi. Vuonna 2019 järjestettiin Pakkahuoneella ja Klubilla yhteensä yli 500 tilaisuutta, joissa kävi yhteensä noin 200 000 henkilöä. Tullikamaria arvostetaan valtakunnallisesti ja kansainvälisesti sekä tapahtumajärjestäjien että tilaisuuksissa kävijöiden keskuudessa.

Nykytilanteessa vuokrattu huoneistoala on yhteensä 2292 htm², joka on vuokrattu Tampereen kaupungin kulttuurin palveluryhmälle. Kulttuuripalvelut on edelleen vuokrannut tiloista 1991 htm² Tampereen Kulttuurikamari Oy:lle.

Aikataulu

Tullikamarin rakennustyöt on tarpeen ajoittaa Tullikamarin aukion uudistamisen ja siihen liittyvän uudisrakentamisen kanssa. Rakennustyöt on arvioitu alkaviksi vuoden 2023 tammikuussa ja niiden on määrä valmistua kesällä 2024. Käyttöönotto olisi elokuussa 2024. Kaupungin kulttuuritapahtumille etsitään väistötiloja perusparannuksen ajaksi. Kulttuurikamari Oy vastaa oman toiminnan osalta väistötiloista.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Tullikamari sijaitsee Tullin kaupunginosassa osoitteessa Tullikamarin aukio 2. Kiinteistötunnus on 837-117-299-2. Kiinteistön omistaa Tampereen kaupunki.

Tullikamarin alueella on vireillä asemakaavamuutos. Asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan Tullikamarin sisäänkäynnin laajentaminen Tullikamarin aukion puolelle ja uudistetaan Tullikamarin suojelumääräys. Perusparannus voidaan toteuttaa voimassa olevan asemakaavan pohjalta.

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1990. Tullikamari on asemakaavalla suojeltu rakennus. Tontti on vain vähän rakennuksen pohja-alaa suurempi. Asemakaavassa rakennusoikeutta on tehokkuusluvulla e=2,0. Kun tontin pinta-ala on 1936 m², tehokkuusluvun mukainen rakennusoikeus on 3872 m². Asemakaava mahdollistaa 1500 kem²:n maanalaisen lisärakentamisen.

Perusparannuksessa tilojen järjestys säilyy pääosin ennallaan. Pakkahuoneelle suunnitelmassa esitettyjä muutoksia ovat yleisöparvi, näyttämön ja artistitilojen muutokset sekä sisäänkäyntiaulan ja wc-tilojen muutokset. Klubin puolella muutokset ovat vähäisiä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Julkisivut vaativat kunnostusta, konesaumattu peltikate ja sadevesijärjestelmä on tarve uusida. Tekniset järjestelmät ovat kokonaisuudessaan uusimisen tarpeessa. Rakenteellisia korjauskohteita ovat mm. kellarin ulkoseinien rakenteiden korjaus, alapohjien uusiminen, välipohjien täyttömateriaalien uusiminen sekä kattorakenteiden uusiminen. Julkisivujen ja sisätilojen pintojen kunnostamisessa on tarpeen huomioida rakennuksen historiallisesti arvokkaita yksityiskohtia.

Muutos- ja korjaustyöt toteutetaan siten, että tilat vastaavat käyttötarpeita. Kaikki ongelmia aiheuttavat tai vanhentuneet rakenteet ja järjestelmät poistetaan tai korjataan toimimaan oikein. Hankinnoissa noudatetaan Tampereen kaupungin hankintarajataulukkoa. Teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset.

Investointi- ja käyttökustannukset

Esiselvitysten ja suunnitelmien perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty kustannusarvioon 10 810 000 euroa. Irtokalusteiden ja -varusteiden hankinta ei kuulu investointiin ja niiden hankinta on käyttäjien vastuulla. Kustannusarvio on noussut tarveselvitysvaiheesta noin 1,3 miljoonaa euroa. Tarveselvitysvaiheessa kustannusarvio oli 9 530 000 euroa. Kustannuksia ovat lisänneet Tampereen rakennuskustannusindeksin nousu, joka oli tarveselvitysvaiheessa 98,0 ja se oli noussut hankesuunnitelmavaiheessa arvoon 104,3. Kustannuksia on nostanut viime aikojen teräsrakenteiden hinnan nousu. Lisäksi rakennushankkeeseen on lisätty taidehankinta, jonka osuus on 220 000 euroa. Rakentamisen aiheuttama pääomavuokra on 880 260 €/v (23,89 €/ m²/kk), ylläpitovuokra 152 199 €/v (4,13 €/ m²/kk) ja tontinvuokra 48 276 €/v (1,31 €/ m²/kk). Vuokra on yhteensä 1 080 735 €/v (29,33€/ m²/kk). Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti. Tilojen vuokra vuoden 2020 toteutuneen tason mukaan on 346 887 €/vuosi. Tampereen Kulttuurikamari Oy:n tilojen vuokra on noin 135 000 €/vuosi, joka koostuu perusvuokrasta ja liikevaihtosidonnaisesta vuokrasta.

Hankesuunnitelmaan liittyy elinkaarikustannuslaskenta ja hiilijalanjälkilaskenta, joissa on huomioitu 50 vuoden ajanjaksolla rakennuksen energiankulutus ja hiilipäästöt sekä kustannukset. Tullikamarin rakennuksen kokonaishiilijalanjälki 50 vuoden ajanjaksolla on 3707 tonnia CO₂e ja lämmitettyä nettoneliötä kohti vuodessa 21,76 kg CO₂e. Hiilikädenjälki on 10,42 CO₂e/m²a. Rakentamisen päästöistä merkittävimmän osuuden muodostaa teräsrakenteet 41,5 %, peltikate 14,1 % ja talotekniset järjestelmät 13,7 %. Betonin osuus on 7,4 % ja raudoituksen osuus 6,8 %. Elinkaarikustannuksiksi on arvioitu 50 vuoden ajanjaksolle yhteensä 26 314 779 €. Arviossa on huomioitu hankinta-, rahoitus-, hoito-, lämpö- ja energiakustannukset sekä kunnossapitokustannukset. Energiankulutukseksi arvioitiin 164 kWh/brm²/vuosi. Energiatoteutusasetuksen mukaiseksi E-luvuksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

(energiamuotojen kertoimilla korjattu ostoenergiankulutus lämmitettyä nettoalaa kohden) saatiin 136 kWh/m². Lukema vastaa energiatehokkuusluokkaa B käyttötarkoituluokassa 4 (liikerakennukset).

Tiedoksi

Lauri Savisaari, Juha Ahonen, Minnakaisa Kuivalainen, Virpi Ekholm, Arto Huovila, Niko Suoniemi, Teemu Alavenetmäki, Anu Rajala, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Akila 9.2.2022 Tullikamari, hankesuunnitelma
- 2 Liite Akila 9.2.2022 Tullikamari, tilaohjelma
- 3 Liite Akila 9.2.2022 Tullikamari, investointisopimus
- 4 Liite Akila 9.2.2022 Tullikamari, pohjapiirustukset

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 15.2.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 15.2.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
15.02.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§21

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 asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

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.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.