

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginhallitus, § 528, 08.11.2021
Asunto- ja kiinteistölautakunta, § 186, 27.10.2021

§ 528

Valtuustoaloite monitahoisen sisäilmaprosessin sekä perusparannus- ja uudisrakentamisen prosessin perkaamiseksi vastuunjakoineen – Sirpa Pursiainen ja Anne-Mari Jussila ym.

TRE:1491/10.00.01/2021

Kaupunginhallitus, 08.11.2021, § 528

Valmistelija / lisätiedot:
Teppo Rantanen

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Sirpa Pursiaisen ja Anne-Mari Jussilan ym. valtuustoaloite sekä asunto- ja kiinteistölautakunnan lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa todettuihin toimenpiteisiin.

Tiedoksi

Sirpa Pursiainen, Anne-Mari Jussila, Virpi Ekholm

Liitteet

1 Valtuustoaloite

Asunto- ja kiinteistölautakunta, 27.10.2021, § 186

Valmistelijat / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Sirpa Pursiaisen ja Anne-Mari Jussilan ym. valtuustoaloite ja siihen annettu lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa todettuihin toimenpiteisiin.

Perustelut

Sirpa Pursiainen ja Anne-Mari Jussila sekä 20 muuta valtuutettua ovat 22.2.2021 jättäneet valtuustoaloitteen "monitahoisen sisäilmaprosessin sekä perusparannus- ja uudisrakentamisen prosessin perkaamiseksi vastuunjakoineen".

Pitkän aikavälin suunnittelua palvelutilojen osalta koordinoidaan palvelut, asuminen, liikenne ja maankäyttö, investoinnit ja niiden ajoitus (PALM) – työssä. Palvelutarve ja sen toteuttamistavat (fyysinen/digitaalinen) määrittelee palvelutilojen tarpeen. PALM-työssä suunnitellaan alustavasti myös olemassa olevan kiinteistökannan perusparannusinvestoinnit viideksitoista vuodeksi eteenpäin. Vuosittain talousarviovalmistelun yhteydessä arvioidaan ja tuodaan valtuuston hyväksyttäväksi talousarvio- ja suunnitelmavuosina käynnistyvät uudis- ja perusparannushankkeet. Investointien toteutus edellyttää, että talousarviovalmistelussa näille osoitetaan tarvittavat määrärahat.

Käyttäjälautakunnan hyväksymän palveluverkkosuunnitelman perusteella uudis- ja perusparannushankkeet ajoitetaan ja niiden kustannukset arvioidaan PALM-suunnitelmaan ja talonrakennusohjelmaan (investointiohjelmaan). Hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy asianomainen käyttäjälautakunta. Nykyisin tavoitteena on, että tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Useiden käyttäjälautakuntien yhteisten tilahankkeiden tarveselvitys käsitellään kaupunginhallituksessa, kuten muutkin tilahankkeeseen liittyvät asiakirjat. Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä käynnistää hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta. Käyttötalousvaikutusten osalta hankesuunnitelman hyväksyy toimivaltainen käyttäjälautakunta tai yhteishankkeiden osalta kaupunginhallitus. Tämän jälkeen Tampereen Tilapalvelu Oy valmistelelee toteutussuunnitelman, jonka hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimieliimiin toteutussuunnitelma voidaan viedä tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma (investointipäätös) viedään muihin toimieliimiin vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10–15 % hankesuunnitelman mukaisesta kustannusarviosta.

Palveluverkkosuunnitelma määrittää palvelutilaverkossa säilytettävät kohteet. Tarveselvitysvaiheessa arvioidaan vaihtoehtoiset toteutustavat, perusparannuksen kannattavuus ja rakennuksen mahdollinen korvaaminen uudisrakennuksella. Tarveselvitysvaiheessa päätetään

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

etenemistapa, jolla jatketaan hankesuunnitteluvaiheeseen. Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen siirrytään toteutussuunnitteluvaiheeseen.

Perusparannettavat kohteet nostetaan ja priorisoidaan investointiohjelmaan Tampereen Tilapalvelut Oy:n tekemän kuntoon perustuvan arvion perusteella. Arviointi ja priorisointi tehdään vuosittain. Äkilliset sisäilmatilanteen muutokset rakennuksissa saattavat aiheuttaa aikataulujen uudelleenarviointia nopeallakin aikataululla.

Peruskorjauksiin ja perusparannuksiin käytettävän investointimäärärahan tulisi olla vuosittain vähintään poistojen suuruinen, jotta uutta korjausvelkaa ei syntyisi. Olemassa olevaa korjausvelkaa voidaan pienentää peruskorjaamalla palvelukäytössä olevia rakennuksia oikea-aikaisesti ja tarpeettoman tilaomaisuuden realisoinnilla tai purkamisella silloin, kun rakennuksella ei ole erityistä rakennushistoriallista arvoa.

Tarpeeton tilaomaisuus realisoidaan joko suoraan myyden tai kehittämällä kiinteistölle muuta käyttöä ja myymällä se asemakaavamuutoksen jälkeen. Tarpeettomat rakennukset, joilla ei ole rakennushistoriallista arvoa tai kehittämispotentiaalia, puretaan ylläpitomenojen optimoimiseksi ja korjausvelan pienentämiseksi.

Palveluverkkosuunnitelman mukaiset tilahankkeet nostetaan tai päivitetään tarvittaessa investointiohjelmaan palvelutarpeen ja rakennusten kunnan mukaisessa aikataulussa. Seuraavan vuoden talousarviota varten talorakennusohjelmaa päivitetään vuosittain. Hankkeiden tarpeellisuus arvioidaan ja hyväksytään valmisteluun tilaseurantaryhmissä, joihin osallistuvat kaikkien palveluryhmien, Tampereen Tilapalvelut Oy:n, Pirkanmaan Voimia Oy:n sekä kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -ryhmän edustajat. Tilaseurantaryhmät kokoontuvat 3-4 kertaa vuodessa.

Vuoden alussa käynnistetään tulevien vuosien investointitason valmistelu. Alkuvuodesta hyväksytään PALM-ohjelma, jossa määritetään seuraavan 15 vuoden investointitaso. Tämän jälkeen käynnistetään tulevan talousarviovuoden ja taloussuunnitelmavuosien määrittäminen kehysneuvotteluja varten. Kaupunginhallitus hyväksyy investointitason touko-kesäkuussa. Investointitaso määritetään toimintakatteen investointien tulorahoitusprosentin sekä lainamääräarvion perusteella. Kaupunginhallituksen kehyspäätöksen jälkeen valmistelu etenee lautakuntavalmisteluun ja pormestarin talousarvioehdotuksen valmisteluun. Pormestarin talousarvioehdotus julkaistaan lokakuussa, jonka jälkeen talousarvioehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa marraskuussa. Valtuusto hyväksyy tulevan vuoden talousarvion ja talonrakennusohjelman marraskuussa.

Tampereen kaupungin sisäilmatoimintamalli perustuu Työterveyslaitoksen ohjeeseen työpaikkojen sisäilmasto-ongelmien selvittämisestä. Sisäilmaprosessi on nelivaiheinen; esiselvitykset,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

sisäilmatyöryhmätoiminnan käynnistäminen, korjaus, seuranta. Toimintamallia kehitetään jatkuvasti ja siinä huomioidaan erityisesti saatu palaute ja kansallisten verkostojen (mm. Terveet tilat 2028 -hanke) tuottamat toimintaohjeet. Tampereen kaupunki ostaa rakennuksiin ja tiloihin liittyvät hankejohtamis- ja ylläpitopalvelut Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä, joka on in house -yhtiö. Palvelusopimusneuvottelut käydään vuosittain ja yhteisistä kehittämiskohteista sovitaan kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Sisäilmakohteiden laskeva määrä on yksi tulosperusteisen hankintasopimuksen arviointikriteereistä.

Tampereen kaupungin sisäilmaselvitysprosessi on ollut sisäisen tarkastuksen kohteena vuonna 2020 ja tuossa tarkastuksessa havaittiin, että prosessi toimii hyvin. Tampereen kaupungin toimintamallin keskeisenä teemana on yhdessä tekeminen ja avoin tiedonkulku. Sisäilmastotyöryhmissä on laaja edustus eri toimialoilta sekä tilojen käyttäjistä. Jokaisen sisäilmastotyöryhmän kokouksen jälkeen kaikkia käyttäjiä tiedotetaan kokouksessa käydyistä ja sovitusta keskeisistä asioista. Tämän lisäksi tutkimusten valmistuttua kaikille käyttäjille järjestetään infotilaisuus tutkimuksen tuloksista sekä tiedossa olevista jatkotoimenpiteistä.

Sisäilmaselvityksen alkuvaiheessa varmistetaan ns. teknisellä tarkastuksella rakennuksen teknisten laitteiden ja järjestelmien kunto sekä tehdään huollon auditointi eli varmistetaan, onko huoltotehtävät tehty suunnitellun huolto-ohjelman mukaisesti. Jokaisella rakennuksella on etukäteen suunniteltu huolto-ohjelma, johon rakennusosien, tilojen, ulkoalueiden, laitteiden ja järjestelmien huoltotarpeet ja -taajuus on määritelty kohdekohtaisesti, kohteen erityispiirteet huomioiden.

Mikäli sisäilmatyöryhmän kautta rakennukseen toteutetaan sisäilma- ja kosteusteknisiä kuntotutkimuksia, tehdään niiden valmistuttua rakennukselle Työterveyslaitoksen ohjeen mukainen altistumisolosuhteiden arviointi, jossa arvioidaan tilakohtaisesti, onko tiloissa tavanomaisesta poikkeava olosuhde. Tutkimustulosten ja jatkotoimenpiteiden kiireellisyyden määrittelyn vuoksi usein tehdään myös Sisäilmasto-ongelman merkityksen arviointi. Tämän arvioinnin tekee työterveyslääkäri, terveydensuojeluviranomainen sekä työsuojeluvaltuutettu. Käyttöä turvaavien toimenpiteiden laajuus ja aikataulu, kattavampien korjausten kiireellisyys sekä väistötiloihin siirtymisen aikataulu perustuu siis osin tähän sisäilmatilanteen terveydellisen merkityksen arviointiin. Vaikka rakennuksen perusparannus viivästyy tai ei ole välittömästi sisäilmahaitan toteutumisen jälkeen tehtävissä, tilan käytön turvallisuutta seurataan kohteen sisäilmastotyöryhmässä. Sisäilmastotyöryhmässä sovitaan myös käyttöä turvaavien toimenpiteiden toteuttamisesta sekä saatetaan kiinteistön omistajalle tiedoksi väistötiloihin siirtymisen tarpeesta ja aikataulusta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupungilla on varattu vuosittain noin 3 miljoonan euron määräraha käytettäväksi tarvittaessa rakennusten sisäilmaongelmia aiheuttavien teknisten ja rakenteellisten ongelmien korjaamiseen kohteissa, joissa ei tehdä muita perusparannustöitä. Määräraha mahdollistaa toiminnan edellyttämien sisäilmaolosuhteiden parantamisen ja kiinteistöjen teknisten ja rakenteellisten ongelmien hoitamisen. Määrärahalla toteutetaan tilojen käytön jatkamisen mahdollistavia korjauksia.

Tampereen kaupungin sisäilmaohje on ollut päivityksessä alkuvuoden 2021 aikana ja siksi sitä ei ole tällä hetkellä Tampereen Tilapalveluiden nettisivuilla. Ohjetta on päivitetty selkeämmäksi ja siinä on myös huomioitu entistä paremmin sisäilmasto-ongelmien ennalta ehkäiseminen. Päivitetty sisäilmaohje julkaistaan marraskuussa 2021.

Ennakoivaan sisäilmatoimintaan liittyen Tampereen kaupungin kohteissa on otettu vuoden 2021 aikana käyttöön sisäilmakatsastusmalli. Sisäilmakatsastuksia tehdään kohteisiin, joissa ei ole todettua sisäilmasto-ongelmaa. Säännöllisesti tehtävillä sisäilmakatsastuksilla selvitetään onko rakennuksissa sellaisia asioita, joilla on jo ollut, tai voi hoitamattomina olla, vaikutusta tilojen sisäilmasto-olosuhteisiin. Sisäilmakatsastusten tavoitteena on ennaltaehkäistä sisäilmaongelmien syntymistä.

Tiedoksi

kh

Liitteet

1 Valtuustoaloite

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§528

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 viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)