

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Aika 07.09.2022, klo 14:00 - 19:21

Paikka Hangaslahden sauna/ sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

§ 117 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 118 Pöytäkirjan tarkastus

§ 119 Läsnäolo- ja puheoikeudet

§ 120 Ajankohtaiskatsaus

§ 121 Nekalan koulun sisäilmakorjaus ja muutos kulttuurin tiloiksi - hankkeen tarveselvitys ja hankesuunnitelma

§ 122 Kisapuiston päiväkodin hankesuunnitelma, vuokrasopimus ja rakennuttamissopimus

§ 123 Messukylän päiväkotijäsen uudisrakennus -hankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus

§ 124 Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuoden 2023 talousarvioesitys ja sen yhteydessä käsiteltävät valtuustoaloitteet

§ 125 Valtuustoaloite osallistavan suunnittelun järjestelmälliseksi hyödyntämiseksi ja raportoimiseksi julkisessa rakentamisessa - Mirja Salmijärvi ym

§ 126 Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8656 liittyvä toteutussopimus

§ 127 Päätyneen maanvuokrasopimuksen mukainen rakennuksen lunastus, Sammonkatu 42

§ 128 As Oy Nekalantie 48 Tampere -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-124-579-1 (Nekala) vuokrasuhteen uusiminen

Lisäpykälät

§ 129 LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Saapuvilla olleet jäsenet

Salmi Pekka, puheenjohtaja
Höyssä Matti, 1. varapuheenjohtaja
Hautanen Teija
Lahtinen Jussi
Liimola Anne
Moisander Antti
Nieminen Helena
Pursiainen Sirpa
Rajala Petri
Salmijärvi Mirja
Siuro Petri

Muut saapuvilla olleet

Sandström Hanna, Hallintosihteeri, sihteeri
Ekholm Virpi, kiinteistöjohtaja
Lindell Raija, viestintäpäällikkö
Rantanen Teppo, johtaja
Peltosaari Aleks, nuorisovaltuuston edustaja
Syreeni Milja, nuorisovaltuuston edustaja, poistui 15:58
Kuitunen Henna, projektipäällikkö, poistui 15:20
Viljakka Jarmo, hankepäällikkö, saapui 16:40, poistui 17:46
Ahonen Juha, kulttuurijohtaja, saapui 17:15, poistui 17:46
Laurila Jaako, kehittämispäällikkö, saapui 16:40, poistui 17:46
Hirvonen Panu, hankeinsinööri, saapui 17:47, poistui 18:14
Boström Jani, hankeinsinööri, saapui 16:47, poistui 18:14
Saarinen Petri, hankeinsinööri, saapui 14:30, poistui 18:31

Poissa

Kiviranta Joonas
Ojaniemi Hanna

Allekirjoitukset

Pekka Salmi
Puheenjohtaja

Hanna Sandström
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Matti Höyssä

Helena Nieminen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 13.9.2022 kaupungin internetsivuille
www.tampere.fi
13.09.2022

Hanna Sandström, pöytäkirjanpitäjä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 117

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Ylimääräisen asian ottaminen käsiteltäväksi

Lautakunta päätti yksimielisesti ottaa käsiteltäväksi seuraavan lisäesityslistalla olevan asian:

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Perustelut

Mahdollistettu osallistuminen sähköiseen kokoukseen yhtäläisin näkö- ja äänyhteyksin kuntalain 99 §:n ja hallintosäännön 120 §:n mukaan Selman kokoustyötilalla ja Teams-kokouksella.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 118

Pöytäkirjan tarkastus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Matti Höyssä ja Helena Nieminen (varalle Antti Moisander).

Perustelut

Pöytäkirja on tarkastettavana ja sähköisesti allekirjoitettavana viimeistään maanantaina 12.9.2022.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 119

Läsnäolo- ja puheoikeudet

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus oli

Myönnetään läsnäolo- ja puheoikeus tässä kokouksessa seuraavasti:

- §120 projektipäällikkö Henna Kuitunen
- §121 hankepäällikkö Jarmo Viljakka, kulttuurijohtaja Juha Ahonen ja kehittämispäällikkö Jaakko Laurila
- §122 hankeinsinöörit Panu Hirvonen ja Jani Boström
- §120-123 hankeinsinööri Petri Saarinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 120

Ajankohtaiskatsaus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus oli

Merkittään tiedoksi.

Kokouskäsittely

Projektipäällikkö Henna Kuitunen oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja hän poistui asian käsittelyn aikana.

Hankeinsinööri Petri Saarinen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana. Milja Syreeni poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Katsaus asunto- ja kiinteistölautakunnan ajankohtaisiin asioihin:

- Peltolammi-Multisillan lähiöohjelma ym. (Henna Kuitunen)
- Multisillan uusi päiväkotikoti (Petri Saarinen)
- Hervantajärven tontinluovutus/Hervanta (Virpi Ekholm)
- Kalevan uudet asuinalueet ja maankäytön sopimuksia/Kaleva (Virpi Ekholm)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 121

Nekalan koulun sisäilmakorjaus ja muutos kulttuurin tiloiksi -hankkeen tarveselvitys ja hankesuunnitelma

TRE:7851/10.03.07/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Jarmo Viljakka

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Nekalan koulun sisäilmakorjaus ja muutos kulttuurin tiloiksi - hankkeen tarveselvitys merkittiin tiedoksi ja hankesuunnitelma palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Nekalan koulun sisäilmakorjaus ja muutos kulttuurin tiloiksi - hankkeen tarveselvitys merkitään tiedoksi ja hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Pekka Salmi ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi seuraavalla saatteella: Hankesuunnitelmassa on otettava vuonna 2009 valmistunut saneeraus huomioon, ja hyödyntää jo tehtyjä remontteja mahdollisimman paljon. Rakenteita avataan vain pakottavin osin ja välipohjat avataan pääsääntöisesti yläkautta. Säilytettävien lattioiden osalta välipohjat avataan alakautta. Uusia LVIS järjestelmiä ei pidä rakentaa.

Ehdotusta kannatti Matti Höyssä.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Salmen palautusehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi, että hankkeen tarveselvitys merkitään tiedoksi ja hankesuunnitelma palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, kulttuurijohtaja Juha Ahonen ja kehittämisspäällikkö Jaakko Laurila olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa ja he poistuivat ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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 viranomaislainen. 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.

Nekalan koulu sijaitsee Nekalan kaupunginosassa osoitteessa Lounaantie 2, 33800 Tampere. Kiinteistötunnus on 837 - 124 - 0571 - 1. Etäisyys Keskustorilta on noin 2,6 km. Koulun vanhin osa on vuodelta 1930 (arkkitehdit Bertel Strömmer ja Jaakko Laaksovirta). 1950-luvulla toteutettiin itä- ja länsisiipien sekä pääaulan laajennus (arkkitehdit Bertel Strömmer, Mikael Nordenswan ja Pekka Pussinen). Koulu on peruskorjattu ja laajennettu vuonna 2009 (Arkkitehdit A3 Oy). Rakennuksessa toimi myös alueen lähikirjasto sekä hammashoitola. Koulutoiminta päättyi rakennuksessa vuonna 2018, kirjaston toiminta vuoden 2018 lopussa. Kirjasto siirtyi samalla tontilla sijaitsevaan siirtokelpoiseen rakennukseen vuonna 2020.

Tampereen kaupunki laati talvella 2020-2021 kulttuuritilaselvityksen, jossa todettiin Tampereen taiteilijoiden ja muiden kulttuurin tekijöiden tilatilanteen olevan huono. Kaupungin kasvun ja kustannusten nousun myötä aiemmin oma- ja markkinaehtoisesti syntynyt kulttuuritoiminta on joutunut ahtaalle. Erityisesti eri alojen taiteilijoiden työskentelytiloista on suuresti pulaa. Kulttuuritoiminnan edellytysten luominen, mukaan lukien ammattitaitteen harjoittamisen edellytysten turvaaminen, on uudistuneen kuntien kulttuuritoimintalain mukaisesti kuntien lakisääteinen tehtävä ja Tampereen strateginen tavoite. Anna-Kaisa Iksen pormestariohjelmassa linjataan, että taiteilijoille tarjotaan tilaa työskentelylle ja että Nekalan koulun kulttuuritilahanketta edistetään. Nekalan kulttuurikeskuksella voidaan osittain vastata myös kaupunginvaltuuston lokakuussa 2021 tekemään ponsipäätökseen, jossa valtuusto edellyttää Onkiniemen trikootehtaalle syntyneen kulttuuritoiminnan turvaamista aluetta kehitettäessä. Hanke ei ratkaise esittävien taiteiden tilatarpeita. Hanke linkittyy myös

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kirjastopalveluverkon turvaamiseen. Erityisesti lasten ja nuorten suosiossa olevalle Nekalan kirjastolle saadaan koululta tilat väistötilan poistuessa.

Kohteesta on tavoitteena luoda elävä ja monipuolinen kulttuurikeskus, joka mahdollistaa taiteellisen työn tekemisen taiteilijoille ja elämyksiä kävijöille. Suunnittelun lähtökohtana voi pitää ajatusta vyöhykkeistä: yhteisiin ja avoimiin tiloihin (mm. kirjasto, kahvila, näyttelyt) on helppo ja mukava tulla. Eteenpäin taloa kuljettaessa tilat voivat olla puoliavoimia tai kokonaan suljettuja (esim. työskentelysiipi tms.) Osasta tiloista tehdään yhteiskäyttöisiä, kuten neuvotteluhuoneista, tapahtumasaliksi muutettavasta liikuntatilasta sekä kellarista sijaitsevista pajatiloista. Kohteeseen hankintaan käyttöoikeussopimuskilpailutuksella päävuokralaiseksi operaattori, joka vastaa tilojen vuokraamisesta yksittäisille toimijoille (pois lukien kirjasto) sekä talon kulttuuritoiminnan ja tapahtumallisuuden kehittämisestä.

Tehdyt kuntoselvitykset ja -tutkimukset edellyttävät mittavia talo- ja rakennusteknisiä toimenpiteitä sisäilman parantamiseksi. Lisäksi tehdään vähäisiä toiminnallisia parannuksia ja varaudutaan uusimaan tarvittaessa kaikki sellaiset järjestelmät ja rakennusosat, jotka ovat elinkaarensa päässä. Rakennus korjataan kattavasti vastaamaan uutta käyttöä, huomioiden kuitenkin edellisen peruskorjauksen rakenteet ja rakennusosat.

Tässä hankkeessa tarveselvitys ja hankesuunnitelma on yhdistetty. Kohteessa ei tulla tekemään tilamuutoksia, jotka vaatisivat hankesuunnitelmatasolta jatkosuunnittelua. Yhdistämällä tarveselvitys ja hankesuunnitelma nopeutetaan hankkeen etenemistä ja valmistumista. Tämän tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen jatketaan toteutussuunnitteluvaiheeseen.

Tilan tarve

Nykyiset tilat kunnostetaan ja uudistetaan uutta käyttötarkoitusta vastaaviksi. Kirjastossa tulee työskentelemään 3 kaupungin työntekijää. Taiteilijoille suunnattuja tiloja ja niissä tapahtuvaa toimintaa koordinoi erikseen kilpailutettava operaattori. Tiloihin mahtuu työskentelemään vakituisesti noin 40 kulttuurialan toimijaa, joista osa järjestää toimintaa myös avoimesti kuntalaisille. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve hyötyalana on yhteensä 3665,5 htm². Muutosalueen arvioitu huoneistoala, mikä on vuokran maksun päivityksen peruste, on 4 665,5 htm².

Aikataulu

Rakennustyöt tehdään yhdessä vaiheessa, työt on suunniteltu alkaviksi tammikuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2025. Käyttöönotto on elokuussa 2025.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nykyinen asemakaava on vuodelta 1950. Kaavamääräys on Y (Yleisen rakennuksen likimääräinen rakennusala). Tontilla ei ole autopaikkamääräyksiä. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa. Kiinteistölle on haettu asemakaavamuutosta koulutoiminnan päätyttyä, käytettävissä olevaa tontin osaa on tarkoitus kehittää asumiseen. Kohde on asemakaavaohjelmassa vuonna 2023. Tämä hanke on tarkoitus toteuttaa voimassa olevalla asemakaavalla ennen asemakaavamuutosta, jossa linjataan mm. kohteen pysäköinti- ja piharatkaisut.

Koulun tontin koko on 16 228 m². Tonttia rajaa idässä Erätie, etelässä Kuokkamaantie, lännessä Ahlmanintie ja pohjoisessa Lounaantie. Tontilla on tällä hetkellä autopaikkoja yhteensä 54 kappaletta. Kulttuurin toiminnalle varataan rakennuksen eteläpuolelta tilaa myöhemmin määritettävälle toiminnalle. Tulevassa asemakaavassa määritetään kulttuuritilan tarvitseman tontin lopullinen koko ja piha-alue. Kevyen liikenteen yhteydet ovat hyvät. Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee aivan tontin vieressä. Lounaantien huoltoliittymät rakennukseen säilyvät ennallaan. Kulttuuritilaselvityksen linjausten mukaisesti rakennukseen suunnitellaan tilat kirjastolle, vuokrattavia työtiloja, esittävien taiteiden tiloja, bänditiloja sekä toiminnot kokoava yhteinen aulakokonaisuus, jonka yhteyteen sijoittuu kahvila. Työtilat suunnitellaan yleispäteviksi ja mahdollisimman moneen toimintaan mahdollistaviksi. Rakennukseen ei tehdä laajennusosia tai rakenneta huoltohissiä. Tämä tulee huomioida mahdollisten vuokralaisten hankinnassa. Rakennus käyttää nykyisiä huoltoyhteyksiä ja reittejä sisätiloissa.

Hankesuunnitelmaluonnoksissa tilojen perusjärjestys on esitetty säilyvän ennallaan. Sisäilmakorjauksien vuoksi väli- ja alapohjarakenteet joudutaan avaamaan ja puhdistamaan. Purkutöiden vuoksi valtaosa kevyistä väliseinistä joudutaan purkamaan ja rakentamaan uudelleen. Toteutusvaiheessa tarkennetaan tilaratkaisuja niiltä osin kuin seiniä joudutaan purkamaan. Myös mahdollinen tuleva operaattori mahdollisesti vaikuttaa tilaratkaisuihin, jos operaattorivalinta tehdään toteutussuunnitteluvaiheessa. Muutostyöt ja sisäilmakorjaukset aiheuttavat lähes kaikkien tilapintojen korjaus-/uudistustarpeen.

Sisäilmakorjauksessa rakennuksen kaikkia tiloja ei palauteta alkuperäiseen koulutoiminnan aikaiseen asuun, pois lukien rakennushistorialliset tilat. Työtilat toteutetaan ns. perustasolle. Aula- ja neuvottelutilojen, kirjaston, salitilojen, wc-tilojen, sosiaalityötilojen sekä kahviotilojen (kahvio ja kahvion aputilat) laatutaso, varustus ja kalustus suunnitellaan ja toteutetaan toiminnan edellyttämän laatutason mukaan.

Investointi- ja käyttökustannukset

Esiselvitysten ja tilaohjelman perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty seuraavaan kustannusarvioon: 12 250 000 euroa (1 872 euroa /brm², alv 0 %, Haahtela-indeksi Tampereen pisteluku 104.8/12.2021). Vuoden 2022 talonrakennusohjelmassa hankkeelle on esitetty

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

määrärahaa vuosille 2022 - 2024. Määrärahat esityksessä jakautuvat seuraavasti: vuosi 2022 300 000 euroa, vuosi 2023 3 200 000 euroa ja vuosi 2024 4 500 000 euroa, yhteensä 8 000 000 euroa. Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun. Toteutuksen edellytyksenä on, että vuosien 2023 - 2025 määrärahaa tarkistetaan kustannusarvion mukaiseksi. Toteutussuunnitteluvaiheessa etsitään ratkaisuja, joilla kustannuksia saadaan alennettua.

Muutos ja korjaustöiden aiheuttama pääomavuokra on 783 000 euroa /vuosi (13,99 euroa/m²/kk), olemassa oleva pääomavuokra 474 761 euroa /vuosi (8,48 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito 153 962 euroa/vuosi (2,75 euroa/m²/kk) ja huolto- ja kunnossapito 77 261 euroa/vuosi (1,38 euroa /m²/kk). Vuokra on yhteensä 1 496 242 euroa/vuosi (27,58 euroa/m² /kk). Arvio operaattorilta saatavista tuloista kaupungille on noin 153 962 euroa/vuosi. Arvio tarkentuu markkinavuoropuhelun aikana.

Toiminnan kustannukset

Kohteen vuokratilakustannukset kaupungille ovat vuokratulojen vähentämisen jälkeen 1 342 000 euroa vuodessa. Kulttuuritilojen operointi rahoitetaan operaattorin yksittäisiltä toimijoilta keräämille korvauksilla ja lisäpalvelujen myynnillä. Kulttuuritilojen operointiin ei kiinnitetä kaupungin henkilökuntaa. Kirjaston nykyiset henkilöstökustannukset ovat vuodessa 0 euroa, sillä kirjasto toimii omatoimiperiaatteella eikä sillä ole omaa vakituista henkilökuntaa. Eteläisen alueen muista kirjastoista käydään Nekalassa kuitenkin normaalisti kolmena päivänä viikossa hoitamassa aineistologistiikkaa ja muita tehtäviä, kuten kouluuyhteistyötä. Jatkossa toimintaympäristöstä ja asiakastoiveista johtuen olisi tarpeen saada kirjastoon 2-3 vakituista työntekijää. Asukkaiden ja kulttuuritiloja käyttävien yhteisen toiminnan ja tapahtumien alustana toimiminen ja alueen verkostoyhteistyö vaatii pysyvyyttä ja jatkuvuutta myös kirjaston henkilökunnalta. 3 työntekijän palkat sivukuluineen olisivat näin vuoden 2022 mukaan 120 000 euroa. Tuleva operaattori vastaa puhtauspalveluista kulttuurin tilojen osalta. Kirjaston osalta palvelun järjestämisestä vastaa Pirkanmaan Voimia Oy. Palvelu tuotetaan joko omana tuotantona tai ostopalveluna. Pirkanmaan Voimia Oy arvioi palvelun järjestäjänä, että puhtauspalvelun kustannus on 5 572 euroa vuodessa. Kellariin suunnitellaan Pirkanmaan Voimia Oy:lle erillinen siivoustila.

Hankintarajat ja operaattori

Tuleva operaattori ei ollut tiedossa tarveselvitys- ja hankesuunnitelmavaiheessa. Tämän tarveselvityksen ja hankesuunnitelman mukaiset kustannukset on laskettu huomioiden Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n yhteisen hankintarajataulukon mukaan. Mahdolliset operaattorivalinnan vaikutukset investointiin arvioidaan myöhemmin. Tämänhetkisen tiedon mukaan operaattorivalinta tehdään talvella 2023.

Väistötilat

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nekalan kirjasto jatkaa toimintaansa Nekalan koulun pihaan vuonna 2020 vuokratusta moduulirakenteisessa Konttikirjastossa remontin valmistumiseen asti. Kirjasto siirtyy Nekalan kouluun remontoituihin tiloihin, jolloin Konttikirjastosta luovutaan. Vuokralainen maksaa nykyistä vuokraa väistötiloissa olemisen ajan. Vuokra vuonna 2022 on 8 072 euroa kuukaudessa, 96 863 euroa vuodessa.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Jaakko Laurila, Juha Ahonen, Marianna Lehtinen, Lauri Savisaari, Niina Salmenkangas, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Akila 7.9.2022 Nekalan koulu kulttuurin tiloiksi, aikataulu tas
- 2 Liite Akila 7.9.2022 Nekalan koulu, tilaohjelma tas+hs
- 3 Liite Akila 7.9.2022 Nekalan koulu, ARK suunnitelmat
- 4 Liite Akila 7.9.2022 Nekalan koulu, investointisopimus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 122

Kisapuiston päiväkodin hankesuunnitelma, vuokrasopimus ja rakennuttamissopimus

TRE:4912/10.03.07/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja hankeinsinööri Panu Hirvonen, puh. 040 806
4055, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Kisapuiston päiväkodin hankesuunnitelma, vuokrasopimus ja rakennuttamissopimus hyväksytään ehdolla, että sivistys- ja kulttuurilautakunta osaltaan hyväksyy hankesuunnitelman.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään vuokra- ja rakennuttamissopimukseen tarvittaessa pieniä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan vuokra- ja rakennuttamissopimus sekä päättämään mahdollisista lisä- ja muutostöistä yhteensä 400 000 euron kokonaismäärään asti.

Kokouskäsitely

Hankeinsinöörit Panu Hirvonen ja Jani Boström olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa ja he poistuivat ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Kisapuiston päiväkodin tarveselvitys on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnassa 16.9.2020 sekä sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 17.9.2020. Hankesuunnittelu on tehty tarveselvityksen pohjalta. Hankkeessa on kyse Tampereen Etelä-Hervantaan, osoitteeseen Teräskatu 1, toteutettavasta päiväkotihankkeesta, joka mitoitetaan 240 lapselle. Tontti rajautuu etelässä Atomikatuun, lännessä pysäköintialueeseen (LPA), pohjoisessa Teräspolkuun ja idässä Valtaraittiin. Kiinteistötunnus on 837-65-7148-5. Etäisyys Keskustorilta on noin 11 km. Samalla tontilla sijainneet Kisapuiston vanha päiväkotirakennus ja koulurakennus jouduttiin sulkemaan sisäilmaongelmien vuoksi – päiväkoti vuonna 2019 ja koulu vuonna 2017. Molemmat rakennukset on purettu loppuvuodesta 2021.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Päiväkoti toimii tällä hetkellä väistötiloissa Kanjonin siirtokelpoisessa päiväkodissa ja koulu Pelipuiston Lähipalvelukeskus Oy:n tiloissa. Väestösuunnitteen (2020) mukaan 0–5 -vuotiaiden määrä kasvaa tulevaisuudessa niin Hervannassa kuin koko Tampereen alueellakin. Myös varhaiskasvatuksen piirissä olevien lasten määrä on kasvanut tasaisesti Tampereella usean vuoden ajan. Varhaiskasvatuksen palveluverkkoa tulee Hervannan alueella parantaa. Osasta alueen päiväkodeista on jo jouduttu luopumaan sisäilmaongelmien vuoksi.

Tilan tarve

Rakennuksen pääkäyttäjä on varhaiskasvatus. Päiväkodissa on 12 ryhmää ja tilat on suunniteltu yhteensä 240 lapselle. Henkilökunnan määrä on yhteensä noin 56 henkilöä. Keittiö ja ruokasali on mitoitettu Pirkanmaan Voimia Oy:n ohjeen mukaisesti. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 3 591 brm². Rakennuksen arvioitu huoneistoala on 3 317 htm².

Toteutusmuoto

Hanke on päätetty toteuttaa vuokrahankkeena ja rakennuttamisesta vastaa Tampereen Tilapalvelut Oy. Projektipäällikkönä toimii hankeinsinööri Panu Hirvonen. Hankkeen rakennuttamisessa ja valvonnassa noudatetaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n välistä palvelu- ja yhteistyösopimusta sekä liitteenä olevaa rakennuttamissopimusta.

Hankkeen toteuttaja kilpailutettiin avoimena hankintakyselyä 7.10.2021 – 3.1.2022 ja kyseessä oli EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Toteuttajan valintaperusteena oli kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, jossa huomioitiin seuraavat osatekijät: kokonaisvuokra 60 %, toiminnallisuus ja laatu 25 % sekä tarjoajan soveltuvuus 15 %. Suoritetun arvioinnin perusteella hankkeen toteuttajaksi valittiin Hoivatilat Oyj Tampereen Tilapalvelut Oy:n toimitusjohtajan valintapäätöksellä 24.3.2022. Hankkeen projektipäällikkönä toimii hankepäällikkö Elina Suikki Hoivatilat Oyj:stä ja pääsuunnittelija toimii Markku Ranne Avario Oy:stä.

Hankkeen toteuttaja vuokraa kiinteistön Tampereen kaupungin käyttöön 20 vuoden pituiseksi palvelujaksoksi hankkeen valmistumisesta alkaen ja vastaa palvelukokonaisuuden tuottamisesta sekä kiinteistön käytettävyydestä ja ylläpidosta. Ylläpitopalvelut sisältävät mm. kiinteistönhoidon, jätehuollon, piha-alueiden hoidon sekä vuosikorjaukset ja käytettävyyden edellyttämät peruskorjaukset. Hankintaan sisältyy viiden (5) vuoden optiomahdollisuus ja sen jälkeen tilojen käytön jatkaminen toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Hankkeen toteuttajana toimivalla vuokranantajalla on kokonaisvastuu siitä, että vuokralaisella on koko sopimusajan käytössään sovitun mukaiset tilat ja palvelut. Vuokralainen maksaa toteuttajalle vuokraa liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisesti.

Aikataulu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hankkeen toteutussuunnittelu jatkuu hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa lokakuussa 2022 ja ne valmistuvat marraskuussa 2023. Tilat voidaan varustella joulukuussa 2023 ja ottaa käyttöön tammikuussa 2024.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Suunnitelma on laadittu asemakaavamääräysten mukaisesti ja on näin ollen olemassa olevan asemakaavan mukainen. Kaavamääräys on YL-5 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (2). Autopaikkamääräys on 20 kpl, joista vähintään 12 paikkaa osoitetaan saattopaikoiksi. Tontilla sijaitsee maanalaisen pysäköintihallin poistumisporras (tekn-7), joka ei liity hankkeeseen, mutta kyseessä oleville kiinteistöille perustetaan kulkuoikeusrasite.

Rakennusalueen ohjeellista rajaa joudutaan ylittämään rakennuksen eteläpuolella sekä pohjoispuolella huoltopihan alueella vähäisissä määrin, mikä esitetään rakennusluvassa vähäisenä poikkeamana. Lisäksi autopaikkojen sijainti poikkeaa kaavan alueesta "Pysäköimispaikka". Näillä vähäisillä poikkeamilla on mahdollistettu riittävän kokoinen leikkipiha ja saattopaikkojen luonteva sijainti lasten sisäänkäyntien läheisyydessä. Huoltopihalla oleva kalliosuojan nousukuilu sekä tontin korkeuserot ovat myös vaikuttaneet rakennuksen sijaintiin.

Alueella on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Päiväkodin välittömässä läheisyydessä sijaitsee linja-auto- sekä ratikkaliikenneyhteydet. Päiväkodille on suunniteltu saattoliikenne tontin länsisivulle. Huoltoliikenne sijoittuu tontin pohjoispäättyyn Teräskadun puolelle. Tontille on useita kevyen liikenteen yhteyksiä. Päiväkoti on saavutettavissa pyörällä sekä jalankulkijoille etelä-, länsi- sekä pohjoispäistä. Autopaikat sijaitsevat leikkipihan ja LPA-alueen välissä. Autopaikkoja on yhteensä 20, joista saattopaikkoja on 12. Saattopaikoista 2 kpl on LE-paikkoja. Polkupyöräpaikkoja yhteensä 40, joista puolet leikkipihan läheisyydessä ja puolet iltakäytön sisäänkäynnin läheisyydessä. Yhteensä puolet pyöräpaikoista toteutetaan katettuina. Pyörätelineet ovat ns. runkolukittavaa mallia.

Päiväkodille osoitettavan tontin koko on 7 197 m² ja siinä on rakennusoikeutta 3 598 km². Rakennusalueena on lisäksi viereinen leikkipuiston alue 1 265 m² (VP Kisapuisto vk-1), joka otetaan osaksi päiväkodin pihaa. Tontti rajautuu pohjoisessa Teräspolkuun, etelässä Atomipolkuun ja idässä Valtaraittiin, lännessä LPA-alueeseen. Kisapuiston alue, joka on osana päiväkodin pihaa, rajataan aidalla ulkopuolelta ja pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Piha suunnitellaan esteettömäksi. Ryhmien sisäänkäynnit sijaitsevat päiväkodin leikkipihan puolella. Iltakäytön sisäänkäynti on sijoitettu rakennuksen länsi- ja pohjoispäättyihin, joista se on helposti saavutettavissa. Päiväkodin leikkipiha aidataan. Leikkipihan koko on 3615 m² ja mitoitus on noin 15,1 m²/lapsi. Kisapuiston puistoalueen käytöstä,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tontin vuokrauksesta ja vuokran määrästä on johtaja Teppo Rantasen tekemä ehdollinen viranhaltijapäätös 16.6.2022, jonka lisäksi tehdään kaupungin ja hankkeen toteuttajan välinen maanvuokrasopimus.

Päivähoidon tilat sijoittuvat kahteen kerrokseen. Pinta-ala koostuu päivähoidon ryhmätiloista, keittiöstä ja ruokasalista, liikuntasalista, hallinnon tiloista ja niitä palvelevista aputiloista. Ilmastointikonehuone sijaitsee 2. kerroksessa. Rakennuksessa on henkilöhissi. Kaikkiin asiakkaiden käytössä oleviin tiloihin on esteetön pääsy.

1. kerroksessa sijaitsevat kuusi päiväkodin ryhmätalaa, ruokasali linjastoineen, liikuntasali, pukuhuonetilat, palvelukeittiö, varastotiloja, siivouskeskus, lämmönjakuhuone ja tekstiilihuoltotila sekä pienkeittiötila. Korkea sali on yhdistettävissä ruokasaliin esimerkiksi isompia yleisötilaisuuksia varten. Salin seinälle sijoitetaan siirrettävä tai seinälle nostettava näyttämö. Kaikista ryhmätiloista on suora yhteys yhteistiloihin sekä leikkihallille märkäeteisten kautta. Kaikki ryhmätilat ovat erotettavissa yhteisistä tiloista lasiseinin ja -ovien. Märkäeteisten yhteyteen rakennetaan kuivaushuoneet, osassa märkäeteisistä vaatteiden kuivaus järjestetään kuivauskaappien avulla. Keskusvarasto sijaitsee väestönsuojassa.

2. kerroksessa sijaitsevat kuusi päiväkodin ryhmätalaa, koko henkilökunnan yhteiset työ- ja taukotilat, kaksi päivähoidon monitoimitilaa sekä ilmastointikonehuone. Lasten kulku 1. kerroksen tiloihin tapahtuu sisäportaan kautta. Keskusaulan yhteys ryhmätiloista leikkihallille on lämpimän sisäportaan kautta.

Purettavilla rakennuksilla on ollut väestönsuojatilat Hervannan eteläisessä kalliosuojassa ja niiden käyttöä jatketaan kaupungin ja hankkeen toteuttajan kesken tehtävällä sopimuksella. Rakennusoikeuden kasvaessa rakennukseen tulee oma väestösuoja, jonka varsinainen suojala on 20 m².

Lähtökohtaisesti kaikki tilat suunnitellaan iltakäytön mahdollistaviksi. Suunnittelussa on huomioitu iltakäytön vyöhykkeet: esimerkiksi sali ja liikuntasali ovat vuokrattavissa kahdelle eri toimijalle samanaikaisesti. Tästä syystä liikuntasaliin on suunniteltu erillinen sisäänkäynti.

Rakenteet suunnitellaan mahdollisimman muuntojoustaviksi ja kantavien sekä jäykistävien seinien määrää pyritään minimoimaan rakennuksen sisällä. Muuntojoustavuus huomioidaan myös ikkunoiden aukotuksia suunniteltaessa. Rakennusratkaisut ja detaljit pidetään mahdollisimman yksinkertaisina ja vikasietoisina. Rakennuksessa käytetään pitkäikäisiä ja helposti huollettavia rakennusmateriaaleja.

Käyttökustannukset (hinnat arvonlisäverottomia, alv 0 %)

Tarjouksen mukainen vuosivuokra on yhteensä 597 204 euroa, josta pääomavuokran osuus on 476 400 euroa ja ylläpitovuokran osuus 120 804 euroa. Vuosivuokrasta varhaiskasvatuksen osuus on 573 316

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy:n osuus 23 888 euroa. Vuosivuokraan ei sisälly ateria- ja puhtauspalvelut, jotka vuokralainen hankkii Pirkanmaan Voimia Oy:ltä. Tarveselvityksen mukaan ateriakustannukset ovat noin 350 000 euroa ja puhtaanapidon kustannukset ovat noin 129 857 euroa vuodessa. Keittiölaitteiden hankinta kuuluu Pirkanmaan Voimia Oy:lle, joka tekee niistä hankintasopimuksen hankkeen toteuttajan kanssa.

Hankkeen kilpailutusvaiheessa on ollut tontin vuokrahinnoitteluna kaupungin sisäinen tonttivuokran hinta. Yksityisen sijoittajan kohdalla täytyy kuitenkin soveltaa markkinaehtoista tonttivuokraa. Alkuperäinen tonttivuokra oli 12 013 euroa/vuosi. Markkinaehtoinen vuokra on 24 833,10 euroa/vuosi. Tarjouksessa ei ole huomioitu kalliosuojassa olevien väestösuojatilojen vuokraa. Tontin vuokratarkistuksesta aiheutuva vuokran lisäys 12 820,10 euroa/vuosi ja väestösuojavuokra 277,44 euroa/vuosi jaetaan käyttäjien kesken neliöiden suhteessa. Korjatusta kokonaisvuosivuokrasta varhaiskasvatuksen osuus on 583 500 euroa/vuosi ja Pirkanmaan Voimia Oy:n osuus 26 801 euroa/vuosi, kokonaisvuokra yhteensä 610 302 euroa/vuosi.

Hankkeen toteutuskustannukset ovat rakennuttamisen, suunnittelun ja rakennustöiden osalta yhteensä 8 900 000 euroa (2 478 €/brm²). Tämän lisäksi kiinteistöjohtajalla on valtuutus hyväksyä lisä- ja muutostöitä 400 000 euron kokonaismäärään asti. Tarveselvityksessä hyväksytty kustannusarvio oli yhteensä 9 657 000 euroa (2 909 €/brm²). Hankkeen rakennuttamispalkkio on rakennuttamissopimuksen mukaisesti 59 400 euroa, joka laskutetaan kaupungin sisäisenä vuokrana käyttäjiltä kolmen vuoden aikana yhteensä 1 650 euroa/kuukausi.

Elinkaaren hiilijalanjälki ja elinkaarikustannukset

Tarjousvaiheen suunnitelma-aineistojen perusteella laskettu kokonaishiilijalanjälki on 50 vuoden tavoitekäyttöillä 2686 tonnia CO₂e ja lämmitettyä nettoneliötä kohti vuodessa 16,80 kg CO₂e. Vastaavasti laskettu hankkeen elinkaarikustannus on 13 943 000 euroa.

Väistötilat

Kisapuiston päiväkotitoimii tällä hetkellä Hervannan siirtokelpoisessa päiväkodissa osoitteessa Ruovedenkatu 7, 33720 Tampere. Kohteen vuokratilakustannus on ollut varsinaisella vuokra-ajalla 56 174 €/kk ja optioajalla 1.7.2022 alkaen 26 328 €/kk. Kisapuiston päiväkodin valmistuttua tehdään erillinen päätös Hervannan päiväkodin jatkokäytöstä. Kisapuiston uuden päiväkodin valmistuessa myös Pallopuiston ja Satoramin päiväkodeista voidaan luopua.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Niko Suoniemi, Anni Andrejeff, Elli Rasimus, Elina Lahti, Elina Kalliohaka, kitiatalous

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

2 Liite Akila 7.9.2022 HS-liite, Kisapuiston päiväkotit uudisrakennus

3 Liite Akila 7.9.2022 Kisapuiston päiväkotit, rakennuttamissopimus

4 Liite Akila 7.9.2022 Vuokrattavat tilat

5 Liite Akila 7.9.2022 Vuokrasopimus, Kisapuisto, Teräskatu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 123

Messukylän päiväkotii, uudisrakennus -hankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus

TRE:2945/10.03.07/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja hankeinsinööri Petri Saarinen, puh. 040 767
1981, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Messukylän päiväkotii, uudisrakennus -hankkeen toteutussuunnitelma ja toteutussopimus hyväksytään edellytyksellä, että sivistys- ja kulttuurilautakunta hyväksyy hankkeen käyttötalousvaikutukset.

Hankkeen käynnistäminen vuoden 2022 talousarviomäärärahojen puitteissa hyväksytään. Hankkeen loppuunsaattamiseksi esitetään hankkeen tarvitsema lisämääräraha 722 000 euroa vuoden 2023 talousarviovalmistelun yhteydessä.

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

Kokouskäsittely

Hankeinsinööri Petri Saarinen oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja hän poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Messukylän päiväkotii, uudisrakennus -hankkeen tarveselvitys on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnassa 16.9.2020 sekä sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 17.9.2020. Hankesuunnitelma on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnassa 19.5.2021 sekä sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 20.5.2021. Toteutussuunnittelu on tehty hankesuunnitelman pohjalta.

Hanke käsittää uuden päiväkotirakennuksen piha-alueineen, kalusteineen ja varusteineen täysin käyttökuntoon saatettuna. Päiväkodissa on seitsemän ryhmää, yhteensä 160 lasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Tilatakomo Oy, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. LVIA-suunnittelusta on vastannut Insinööritoimisto Erkki Leskinen Oy, sähkösuunnittelusta Ramboll Finland Oy, rakennesuunnittelusta Projekt Kuubis OU, akustiikkasuunnittelusta A-Insinöörit Suunnittelu Oy ja pohjarakennesuunnittelusta Taratest Oy.

Hankkeen rakennuttamisesta vastaa Tampereen Tilapalvelut Oy ja projektipäällikkönä toimii hankeinsinööri Petri Saarinen. Hankkeen rakennuttamisesta ja valvonnasta laaditaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n kesken toteutussopimus osapuolten välisen palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa lokakuussa 2022 ja ne valmistuvat marraskuussa 2023, joten tilat ja piha voidaan ottaa käyttöön tammikuussa 2024.

Rakennus- ja talotekniikkaurakat kilpailutettiin avoimina hankintakyselyinä kesä-elokuussa 2022. Toteutuskustannusarvio on laadittu hinnaltaan halvimman hyväksytyjen urakkatarjousten perusteella. Toteutussuunnitelman hankinta-arvoerittelyn mukaisesti toteutuskustannukset ovat yhteensä 8 260 000 euroa.

Hankesuunnitelmassa hyväksytty kustannusarvio oli yhteensä 7 538 000 euroa. Hankkeelle on vuoden 2022 talousarviossa varattu määrärahaa 7 538 000 euroa. Suunnitelmien mukainen rakennuksen laajuus on 2 525 brm², jonka mukaan toteutuksen neliöhinnaksi tulee 3 271 €/brm².

Pirkanmaan Voimia Oy:n hankintaan kuuluvien keittiölaitteiden kustannus on yhteensä 92 163 euroa.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Petri Saarinen, Jani Knuuttila, Niko Suoniemi, Anni Andrejeff, Elina Kalliohaka, Virpi Kurikka, Minna Hietala, Elina Lahti, tilapalvelut@tilapa.fi., kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Akila 7.9.2022 Toteutussuunnitelma, Messukylän päiväkot
- 2 Liite Akila 7.9.2022 Toteutussopimus, Messukylän päiväkot
- 3 Liite Akila 7.9.2022 Vuokralaskelma Messukylän päiväkodin uudisrakennus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 124

Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuoden 2023 talousarvioesitys ja sen yhteydessä käsiteltävät valtuustoaloitteet

TRE:5923/02.02.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Teppo Rantanen, Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Controller Pauliina Laisi, puh. 040 836 2730 ja strategiacontroller Tuomas Huhtala, puh. 040 353 7384, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi hyväksyttiin toivomusponsi:

Lautakunta edellyttää, että talousarvion jatkovalmistelussa Kaukajärven ja Kämmenniemen peruskoulujen perusparannukset toteutetaan vuonna 2021 sovitun aikataulun mukaisesti. Lisäksi Pyynikin palloiluhallin korvaavalle uudelle palloiluhallille tehdään varaus taloussuunnitelmakaudelle.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuoden 2023 talousarvioesitys hyväksytään.

Palvelualueen johtaja oikeutetaan tekemään esitykseen teknisiä korjauksia.

Samalla hyväksytään lautakunnan lausunnot talousarvioesityksen yhteydessä käsiteltäviin valtuustoaloitteisiin.

Kokouskäsitely

Pekka Salmi teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen:

Lautakunta edellyttää, että talousarvion jatkovalmistelussa Kaukajärven ja Kämmenniemen peruskoulujen perusparannukset toteutetaan vuonna 2021 sovitun aikataulun mukaisesti. Lisäksi Pyynikin palloiluhallin korvaavalle uudelle palloiluhallille tehdään varaus taloussuunnitelmakaudelle.

Sirpa Pursiainen, Petri Rajala, Höyssä Matti ja Anne Liimola kannattivat Salmen ehdotusta.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Petri Siuro teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen:

Lautakunta edellyttää, että talousarvion jatkovalmistelussa Kaukajärven ja Kämmenniemen peruskoulujen perusparannukset toteutetaan vuonna 2021 sovitun aikataulun mukaisesti. Lisäksi Pynikin palloiluhallin toiminta turvataan halli korjaamalla, tai sivistys- ja kulttuurilautakunnan niin katsoessa korvaava palloiluhalli rakentamalla.

Mirja Salmijärvi kannatti Siuron ehdotusta.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua toivomusponsiehdotusta, joita ei voitu hyväksyä yksimielisesti joten ehdotuksista oli äänestettävä.

Puheenjohtaja teki seuraavan kädennostoäänestyksellä suoritettavan äänestysesityksen:

Salmen toivomusponsiehdotuksen hyväksyminen= JAA
Siuron toivomusponsiehdotuksen hyväksyminen=EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestystulos:

JAA eli Salmen toivomusponsiehdotus 8 ääntä (Pursiainen, Rajala, Liimola, Nieminen, Höyssä, Moisander, Salmi ja Lahtinen)

EI eli Siuron toivomusponsiehdotus 3 ääntä (Hautanen, Salmijärvi, Siuro)

Äänestyksen tulos: Pekka Salmen toivomusponsiehdotus hyväksyttiin äänin 8-3

Perustelut

Kaupunginhallitus hyväksyi vuoden 2023 talousarviokehityksen 22.8.2022 (§ 311). Talousarviokehitys perustuu kaupungin toimintayksiköiden kanssa toukokuussa käytyihin neuvotteluihin ja kaupungin johtoryhmän linjauksiin. Kehyksessä kaupungin vuosikate on 117,7 milj. euroa ja tilikauden tulos 8,9 milj. euroa alijäämäinen.

Lähtökohdan vuoden 2023 talousarvion ja taloussuunnitelman valmistelulle muodostavat Tampereen strategia 2030, pormestariohjelma, kaupungin vuoden 2022 talousarvion toteumaennuste sekä vuosia 2023-2026 koskevat taloudelliset ennusteet. Taloussuunnitelmakaudella 2024-2026 on talouden tasapainottamiseen kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarkemmat talouden tasapainottamisesitykset ja tasapainottamisen aikataulu on perusteltua linjata vuoden 2024 talousarviovalmistelun ja vuosien 2024-2027 taloussuunnitelman valmistelun yhteydessä. Tällöin ovat tarkentuneet sosiaali- ja terveydenhuoltouudistuksen taloudelliset vaikutukset kaupungin verorahoitukseen.

Vuoden 2023 talousarvio ja sen sisältämät vuosittaiset sitovat toiminnan tavoitteet perustuvat Tampereen strategiaan 2030 ja sen pohjana olevaan Anna-Kaisa Iksen pormestariohjelmaan. Asunto- ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kiinteistölautakunnalle kohdistuu vuonna 2023 yhteensä viisi sitovaa toiminnan tavoitetta. Edeltävien vuosien tapaan lautakunnan tavoitteissa painottuu kaupungin kasvuun vastaaminen niin asuntotuotannossa kuin yritystonttitarjonnassakin. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osalta tavoitetaso on päivitetty vastaamaan asunto- ja maapolitiikan linjauksia. Uusina teemoina lautakunnan tavoitteistoon nousevat asuinalueiden kehittämistyön organisointi ja käynnistäminen sekä asunnottomuuden vähentäminen yhteistyössä sidosryhmien kanssa. Lisäksi työntekijäkokemuksen parantaminen on asetettu tavoitteeksi kaikille lautakunnille.

Asunto- ja kiinteistölautakunta vastaa asunto- ja maapolitiikan valmistelusta ja toteutuksesta sekä kaupungin tilaomaisuuden hallinnasta kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Asuntopolitiikan osalta lautakunta vastaa lisäksi edunvalvonnasta ja asumisen kehittämisestä. Lautakunta huolehtii asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisista viranomaistehtävistä ja käyttää näissä asioissa viranomaiselle kuuluvaa ratkaisovaltaa. Maapolitiikan osalta lautakunta vastaa lisäksi kaupungin maaomaisuuden kehittämisestä, maanomistajan tavoitteiden asettamisesta ja kaupungin maa- ja vesialueiden edunvalvonnasta. Asunto- ja kiinteistölautakunnan alaisuudessa Tredu on vastannut toimintaansa varten Tredu Kiinteistöt Oy:ltä tai muilta toimijoilta vuokratuista tiloista ja niiden ylläpidon järjestämisestä lautakunnan 21.8.2019 § 106 tekemän päätöksen mukaisesti.

Elinvoiman ja kilpailukyvyyn palvelualueen organisaatiossa asunto- ja kiinteistölautakunnan järjestämät palvelut kuuluvat kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmään ja kaupunginhallituksen ohjauksessa toimiviin Viiden tähden keskustan ja Hiedanrannan kehitysohjelmiin.

Vuoden 2023 talousarviokehyksessä on sitovaa lautakunnan toimintakate. Talousarviokehyn mukaisesti asunto- ja kiinteistölautakunnan talousarvioesitys vuodelle 2023 on 133,4 milj. euroa. Toimintakate pienenee kuluvan vuoden vuosisuunnitelmaan verrattuna 30,1 milj. euroa.

Toimintatulot 218,7 milj. euroa muodostuvat pääosin tilaomaisuuden vuokratuotoista, maa-alueiden vuokratuotoista sekä maa-alueiden ja rakennusten pysyvien vastaavien myyntivoitoista. Pysyvien vastaavien myyntivoitot, yhteensä 20,9 milj. euroa, vähenevät kuluvan vuoden vuosisuunnitelmaan nähden 32,9 milj. euroa. Maksutuloihin kirjautuvat mm. maankäyttösopimuskorvaukset, joita arvioidaan kertyvän 2,0 milj. euroa. Toimintamenot ovat yhteensä 85,2 milj. euroa ja niihin sisältyvät mm. Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä ostettavat tilojen ja kiinteistöjen hankejohtamis-, ylläpito- ja kunnossapitopalvelut. Vuoden 2023 alusta toimintansa aloittava hyvinvointialue vaikuttaa mm. Tilapalvelut Oy:lta ostettaviin palveluihin sekä tiloista saataviin vuokratuloihin, jotka pienyvät noin 30 milj. euroa. Kaupunginhallituksen päättämässä talousarviokehyksessä kaupungin nettoinvestoinnit vuodelle 2023 ovat

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

216 milj. euroa. Asunto- ja kiinteistölautakunnan nettoinvestointien esitys vuodelle 2023 on 124,7 milj. euroa, muodostuen talonrakennusinvestoinneista 106,2 milj. euroa, maaomaisuuden investoinneista 14,7 milj. euroa sekä erikseen sitovista kehitysohjelmien (Viiden tähden keskusta, Hiedanranta) investoinneista 3,8 milj. euroa.

Tiedoksi

Teppo Rantanen, Mia Lumio, Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Heli Toukoniemi, Auli Heinävä, Anu Rajala, Jukka Männikkö, Pauliina Laisi, Tuomas Huhtala

Liitteet

- 1 Liite Akila 7.9.2022 Asunto- ja kiinteistölautakunnan vuoden 2023 talousarvioesitys
- 2 Liite Akila 7.9.2022 TA2023, Talonrakennushankkeet
- 3 Liite Akila 7.9.2022 Talonrakennushankkeiden perustelut 2023
- 4 Liite Akila 7.9.2022 Talousarvion yhteydessä käsiteltävät valtuustoaloitteet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 125

Valtuustoaloite osallistavan suunnittelun järjestelmälliseksi hyödyntämiseksi ja raportoimiseksi julkisessa rakentamisessa - Mirja Salmijärvi ym

TRE:957/10.00.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, etunimi.
sukunimi@tampere.fi, koordinaattori Elina Kalliohaka, puh. 040 486 4918,
perusopetusjohtaja Kristiina Järvelä, puh. 040 800 4678
varhaiskasvatusjohtaja Elli Rasimus, puh. 050 523 7386

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi hyväksyttiin toivomusponsi:

Pilotoidaan yhdessä päiväkotitai koulukohteessa osallistamisen normaalikäytäntöjen lisäksi suunnittelijavetoista neljän työpajan sarjaa. Työpajojen aiheet ja ajankohdat sovitaan yhdessä suunnittelijoiden ja käyttäjien edustajien kanssa. Kokeilun perusteella arvioidaan työpajatyöskentelyn toimivuutta ja niiden jatkokäytön tarpeellisuutta tulevaisuuden hankkeissa.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Esitetään kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Mirja Salmijärven ym. valtuustoaloite ja siihen annettu lausunto merkitään tiedoksi.

Aloite ei anna aihetta muihin kuin lausunnossa esitettyihin toimenpiteisiin.

Kokouskäsitely

Mirja Salmijärvi teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen:
Pilotoidaan yhdessä päiväkotitai koulukohteessa osallistamisen normaalikäytäntöjen lisäksi suunnittelijavetoista neljän työpajan sarjaa. Työpajojen aiheet ja ajankohdat sovitaan yhdessä suunnittelijoiden ja käyttäjien edustajien kanssa. Kokeilun perusteella arvioidaan työpajatyöskentelyn toimivuutta ja niiden jatkokäytön tarpeellisuutta tulevaisuuden hankkeissa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pekka Salmi, Anne Liimola ja Petri Siuro kannattivat Salmijärven ehdotusta.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Salmijärven toivomusponsiehdotuksen.

Perustelut

Valtuutettu Mirja Salmijärvi esitti 31.1.2022 jättämässään valtuustoaloitteessa, että julkisten toimintojen tuottamisen kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että toiminnoille varatut tilat ovat terveellisiä, turvallisia, toimivia ja viihtyisiä. Jotta näihin tavoitteisiin päästään, tulee loppukäyttäjiä johdonmukaisesti osallistaa suunnitteluun. Aloitteessa esitettiin myös, että jokaisen rakennus- ja perusparannushankkeen lopputilitykseen sisällytetään osallistamisraportti.

Annettua vastinetta käsiteltiin 17.5.2022 asunto- ja kiinteistölautakunnassa, josta asia palautettiin uudelleen valmisteluun. Tämä täydennetty vastine on laadittu yhdessä perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen johdon kanssa.

Kaupungilla on jo nyt käytössä monipuolisia osallistamisen tapoja ja niitä kehitetään saatujen palautteiden pohjalta. Päiväkotij- ja kouluverkkoselvityksessä on osallistettu oppilaita ja huoltajia. Päiväkotij- ja koulurakentamisessa noudatetaan päiväkotien ja koulujen suunnitteluohjetta. Suunnitteluohjeen tekovaiheessa on osallistettu rakennushankkeissa mukana olevat osapuolet: varhaiskasvatus, perusopetus, sotepalvelut, nuoriso- ja liikuntapalvelut, työsuojelu, Pirkanmaan Voimia Oy, pelastuslaitos, ympäristönsuojelu, Tampereen Tilapalvelut Oy ja Tampereen Infra (piha-alueet).

Suunnitteluohjeessa on huomioitu perusopetuksen opetussuunnitelman perusteissa esitetyt vaatimukset tiloille (OPS 2014, luku 4.3) sekä varhaiskasvatuslain vaatimukset tiloihin liittyen on huomioitu: varhaiskasvatusympäristön on oltava kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen, lapsen ikä ja kehitys huomioon ottaen. Toimitilojen ja toimintavälineiden on oltava terveellisiä, turvallisia ja asianmukaisia, ja niissä on huomioitava esteettömyys.

Kaikissa päiväkotien ja koulujen rakennushankkeissa ovat mukana opetusjohtaja ja rehtori/palvelupäällikkö ja päiväkodin johtaja tarveselvitysvaiheen alusta alkaen. He pystyvät huomioimaan toiminnan ja pedagogiikan vaatimuksia tilojen suhteen. Osallistaminen on osa päiväkodin johtajan ja koulun rehtorin perustyötä. Rehtori/päiväkodin johtaja osallistaa sekä henkilöstöä että oppilaita/lapsia ja huoltajia suunnittelu- ja rakennusvaiheissa. Lasten osallistaminen mahdollistetaan oppilaille ja lapsille sopivalla ja ymmärrettävällä tavalla, kuten kuvien ja toiminnallisten menetelmien avulla. Lasten ja oppilaiden osallisuus ovat varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen toimintakulttuurin keskiössä.

Osallistaminen kuuluu päiväkotien ja koulujen kehittämiseen, koskee se pedagogiikkaa, oppimisympäristöjä tai toiminnan kehittämistä. Osallistamisessa esiin nousseita asioita huomioidaan suunnittelussa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaikessa suunnittelussa on kuitenkin otettava huomioon kaupungin aiemmat strategiset päätökset ja taloudelliset resurssit. Suunnittelua määrittävät ja ohjaavat myös olennaiset tekniset ratkaisut sekä kaavamääräykset.

Suunnitteluprosessissa on mukana tarveselvitysvaiheesta lähtien myös pääsuunnittelija ja arkkitehti, jonka rooli kokonaisuuden hallinnassa ja käyttäjien kuulemisessa on merkittävä. Suunnitteluvaiheessa pääsuunnittelija osallistaa käyttäjiä tilojen ja niiden toiminnallisuuteen ja työturvallisuuteen liittyvien yksityiskohtien osalta. Suunnitteluun liittyvä osallistaminen sisältyy käytettävän konsultin kokonaispalkkioon ja on siten osa normaalia suunnitteluprosessia. Pääsuunnittelijan rooli ja vastuut hankkeessa on määritetty maankäyttö- ja rakennuslaissa.

Perusopetuksen/varhaiskasvatuksen työsuojeluvaltuutettu osallistuu kohteen suunnitteluun jo tarveselvitysvaiheesta lähtien yhtenä käyttäjän edustajana. Liikuntapalveluista mukana on sisäliikuntapaikoista vastaava liikuntapäällikkö, joka ottaa kantaa liikuntaan liittyviin tiloihin sekä iltakäytön toiminnallisiin vaatimuksiin. Kouluterveys- ja oppilashuollon edustajat ovat mukana tarveselvitysvaiheesta alkaen, kuten myös kaupungin palvelurakennuksien ruokahuollosta ja puhtaanapidosta vastaava Pirkanmaan Voimia Oy:n edustaja. Ateria- ja puhtauspalveluiden loppukäyttäjää rakennushankkeissa edustavat Pirkanmaan Voimian palveluasiantuntijat sekä palvelutuotannon esihenkilöt.

Pirkanmaan Voimia Oy määrittää ruokasalin, keittiön ja siivoustilojen tilojen reunaehdot sekä ottaa kantaa kohteiden siivottavuuteen. Kohteiden tekniset reunaehdot määrittää Tampereen Tilapalvelut Oy:n asiantuntijat.

Yksi suunnitteluohjeiden keskeisistä tavoitteista on tuottaa muuntojoustavia tiloja, jotka vastaavat myös tulevaisuuden tarpeisiin lapsi- ja oppilasmäärien muuttuessa tulevaisuudessa ilman merkittäviä tilamuutoksia. Tämä tukee osaltaan Tampereen kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita. Rakennuksen käyttäjäkohtainen tilojen optimointi tuottaisi osaltaan haasteen kohteen elinkaaren hallinnalle, eikä muuntojousto välttämättä toteudu. Suunnitteluohjeen mukainen rakentaminen mahdollistaa myös palveluverkon tasapuolisuuden. Palvelurakennusten laatutaso on sama riippumatta kaupunginosasta tai alueesta.

Osa hankkeista edellyttää asemakaavamuutosta. Asemakaavahankkeissa osallisilla on mahdollisuus ottaa kantaa suunnitelmiin. Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueen maanomistajat, he, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitelmassa käsitellään. Olipa kyseessä liikeyritys, yksityinen ihminen, yhdistys tai jokin muu yhteisö, kaikki voivat olla osallisia kaavan laatimiseen. Osallisella tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukaan olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

vaikutuksia ja ennen kaikkea lausua mielipiteensä asiasta, mielellään jo työn alkuvaiheessa.

Valtuustoaloitteessa esitetään osallistamisen toteutusvastuun siirtämistä yksikön johtajilta suunnittelijoille ja muille alan toimijoille, joilla on asiaan liittyvä erityisosaaminen.

Kohteissa, joissa osallisina on useita eri käyttäjäryhmiä ja joissa toiveiden yhteensovitus ja osallistaminen on muuten tunnistettu haasteeksi, on käytetty kaupungin puitesopimuksen mukaisia palvelumuotoilijoita. Palvelumuotoilun lisäkustannus hankkeessa on hankkeen ja toimeksiannon laajuudesta riippuen keskimäärin noin 40 000 euroa. Investointiohjelman mukaisesti hankkeita käynnistetään keskimäärin kymmenen kappaletta. Osallistamisen kustannusten suuruusluokka olisi arvion mukaan noin 400 000 euroa vuodessa riippuen hankkeiden määrästä ja laajuudesta. Raportointi kasvattaa osaltaan osallistamisen kustannuksia, eikä sisälly tähän arvioon.

Erillinen osallistamisprosessi tulisi hoitaa ennen hankkeen käynnistymistä ja sille tulisi hankkeesta riippuen varata aikaa noin neljästä kuuteen kuukauteen. Erityisesti aikataulun suhteen kriittisissä hankkeissa (sisäilmakohteet) tämä saattaa viivästyttää hankkeen aloitusta ja sitä kautta kasvattaa kustannuksia (mm. väistötilojen vuokra-ajan pidentymisen muodossa).

Tekeillä on käsikirja, jossa osallistamisen prosessia avataan päiväkodin johtajille ja rehtoreille. Käsikirjassa kerrotaan, missä vaiheessa ja keitä osallistetaan, annetaan esimerkkejä, miten voidaan osallistaa ja miten asia dokumentoidaan. Lisäksi avataan rakennushankkeiden eteneminen päätöksenteossa. Huomioitavaa on, että osallistamisen tavat vaihtelevat jatkossakin eri rakennushankkeissa.

Vuoden 2022 aikana on otettu käyttöön malli, jossa kerätään palautetta valmistuneista (vähintään noin vuoden käytössä olleista) kohteista käyttäjiltä, asiakkailta ja ylläpidolta. Kyselyistä saadaan tietoa mm. osallistamisen toteutumisesta. Jatkossa kyselyt tulevat olemaan osa prosessia. Vastausten perusteella kehitetään edelleen toimintaa ja käytänteitä rakennushankkeissa.

Tiedoksi

kh

Liitteet

1 Valtuustoaloite – Mirja Salmijärvi ym.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 126

Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8656 liittyvä toteutussopimus

TRE:5956/10.00.03/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kehityspäällikkö Juha-Matti Ala-Laurila, puh. 040 779 5611, 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 oli

Liitteenä oleva kaupungin, Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2:n, xxxxxxxxxxxxxxja Kiinteistö Oy Takojankadun tonttien välinen asemakaavan nro 8656 muutokseen liittyvä, 29.8.2022 ja 31.8.2022 allekirjoitettu ehdollinen toteutussopimus hyväksytään.

Perustelut

Kalevanharjun kupeessa sijaitsevan Takojankadun varteen on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 8656, joka hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 28.9.2021 § 272. Asemakaavamuutos nro 8656 perustuu alueen vuokralaisten kehitysideaan ja hankekehittämisen kaksivaiheiseen sopimusprosessiin. Ennen asemakaavamuutoksen vireille tulemistä sopijapuolet ovat allekirjoittaneet 13.6.2018 yhteistyösopimukset, jotka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.6.2018 § 299 ja § 300. Kaupunginvaltuuston 13.6.2022 hyväksymien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti asemakaavan toteuttamisesta sovitaan tässä toteutussopimuksessa.

Kiinteistötoimi on yhdessä lakiyksikön kanssa laatinut päätöksen liitteen mukaisen kaupungin, Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2:n, xxxxxxxxxxxxxx ja Kiinteistö Oy Takojankadun tonttien välisen, asemakaavamuutokseen nro 8656 liittyvän ehdollisen, 29.8.2022 ja 31.8.2022 allekirjoitetun toteutussopimuksen.

Sopimuksella tonttien 837-119-833-6, -8, -3 ja -9 vuokralaiset ja kaupunki sopivat muun muassa alueen kehittämisestä yli olemassa olevien kiinteistö- ja vuokra-alueiden rajojen, asemakaavoitukseen ja toteuttamiseen liittyvistä kustannusvastuista, asemakaavamuutoksella muodostuvan rakennusoikeuden jakamisesta sekä voimassa olevien vuokrasopimusten purkamisista ja uusien vuokrasopimusten laatimisista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Merkittävä osa hanketta on kunnostaa alueen maaperä. Ennen nykyisiä liike-, toimisto- ja teollisuustoimintoja alueella on sijainnut maa-ainesten ottoalue, jota on täytetty 1950-luvulla. Täyttöalueen maa-ainekset ovat osittain pilaantuneita ja sisältävät osittain jätejakeita. Täytön kunnostusmenetelmäksi on valittu massanvaihto. Pilaantuneen maaperän kunnostustyöstä aiheutuvista kustannuksista vastaa 50 % vuokralaiset (yhteensä enintään 3,0 miljoonaa euroa) ja 50 % kaupunki.

Kaupungin tavoite hankkeeseen ryhdyttäessä on ollut täydennysrakentaa kaupunkirakennetta ja mahdollistaa asumisen sijoittuminen palveluiden ja raitiotien läheisyyteen. Lähin raitiotiepysäkki sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä sopimusalueesta.

Asemakaavan muutosehdotukseen ja sopijapuolten tavoitteisiin perustuen on asemakaavamuutoksessa nro 8656 muodostuvan rakennusoikeuden jakamisesta sovittu, että vuokramiehille tai osoittamilleen tahoille osoitetaan rakennusoikeutta seuraavasti: Kiinteistö Oy Tampereen Takojankatu 2:lle 5680,5 k-m², xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 8219,5 k-m², Kiinteistöt Oy Takojankadun tonteille 30960 k-m² + yht1400 k-m². Tontit luovutetaan vuokralaisille kaupungin tavanomaisin ehdoin ja kohtuulliseen markkina-arvoon. Alueen käyttötarkoituksen muuttuessa asuinkäyttöön kaupungin maanvuokratulot alueella kasvavat.

Laaditulla toteutussopimuksella ohjataan monipuolisen asuntokokojakauman syntymistä luovutettaville tonteille. Sopimuksella mm. ohjataan asuntokokojakaamaa, säädetään yksiöiden enimmäismäärää ja edellytetään toteuttamaan riittävästi perheasuntoja. Kaupunki pidättää itsellään alueelle muodostuvasta rakennusoikeudesta omaan tontinluovutukseen 10560 k-m²+yht 240 k-m². Kaupunki voi omalla tontinluovutuksellaan osaltaan vaikuttaa mm. kohtuuhintaisen asumisen tavoitteiden toteutumiseen alueella.

Tiedoksi

Vuokralaiset, Virpi Ekholm, Juha-Matti Ala-Laurila, Kirsi Grönberg, Katariina Rauhala, Aila Taura, Patricia Nikko, Vesa Kinttula, Marko Sivonen, Pasi Palmu, Petri Leppänen, Petri Keivaara, Timo Jaakko Koski, Pekka Ranta, Jouni Sivenius, Anne Ravaska

Liitteet

1 Liite Akila 7.9.2022 Toteutussopimus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 127

Päätyneen maanvuokrasopimuksen mukainen rakennuksen lunastus, Sammonkatu 42

TRE:1879/10.00.03/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Pasi Kamppari

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Pasi Kamppari, puh. 040 779 5615, 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 oli

Tampereen kaupunki korvaa Oy Teboil Ab:lle päätyneen maanvuokrasopimuksen rakennusten lunastusta koskevan ehdon mukaisesti purettavasta rakennuksesta 508 000 euroa. Korvaushinta on 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta, jossa rakennuksen ikä on otettu huomioon. Korvauksen suorittamisella todetaan maanvuokrasopimuksen kohdan 12. mukainen rakennuksen lunastus tulleen suoritetuksi.

Perustelut

Oy Teboil Ab:lle on ollut vuokrattuna 2280 m²:n suuruinen tontti 837-119-830-1 osoitteesta Sammonkatu 42. Tontti on ollut huoltoasemakäytössä.

Kohteen määräaikainen maanvuokrasopimus on päättynyt 30.6.2022 kiinteistöjohtajan 2.5.2022 § 285 päätöksen mukaisesti. Alueelle on haettu asemakaavamuutosta. Maanvuokrasopimuksen 12. kohdan perusteella vuokrasuhteen päättyessä kaupungin tulee maksaa purettavasta rakennuksesta lunastuskorvaus, joka on 60 % rakennuksen sellaisesta teknisestä arvosta, jossa rakennuksen ikä on otettu huomioon. Vuokralainen kustannuksellaan purkaa tontilla olevat rakennukset ja laitteet ja vastaa maaperän tarvittavista puhdistustoimenpiteistä.

Rakennuksen teknisestä nykyarvosta on teetetty riippumaton hinta-arvio, jonka perusteella rakennuksen lunastushinta vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin olisi 508 000 euroa. Korvaus maksettaisiin projektirakenneosalta I1350_2208_032.

Tiedoksi

Vuokralainen, Virpi Ekholm, Heli Toukoniemi, Kirsi Grönberg, kitiatalous

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 128

As Oy Nekalantie 48 Tampere -nimiselle yhtiölle vuokratun tontin 837-124-579-1 (Nekala) vuokrasuhteen uusiminen

TRE:8723/10.00.03/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, 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 oli

As Oy Nekalantie 48 Tampere -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 0529060-9) vuokratun tontin 837-124-579-1 vuokrasuhde uusitaan uudella vuokrasopimuksella 50 vuoden ajaksi (1.1.2023 – 31.12.2072).

Tontin 837-124-579-1 elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi vahvistetaan 1.1.2023 alkaen 1 079,82 euroa vuodessa.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan tavanomaisia vuokraehtoja.

Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Perustelut

As Oy Nekalantie 48 Tampere -nimiselle yhtiölle on ollut vuokrattuna tontti 837-124-579-1.

Tontin 837-124-579-1, Nekalantie 48, pinta-ala on 1 457 m² ja asemakaavasta tulkittu laskennallinen rakennusoikeus 1 210 k-m². Tontin vuokra vuonna 2022 on 4 600,60 euroa.

Sopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.12.2022.

Tontti 837-124-579-1 on voimassa olevan asemakaavan mukainen asuinrakennusten korttelialuetta oleva tontti, joten vuokrasuhteen uusimiselle ei ole estettä. Vuokrasuhdetta tulisi jatkaa uudella vuokrasopimuksella uusituin vuokraehdoin asunto- ja maapolitiikan linjauksia noudattaen.

Ottaen huomioon tontin sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus sekä vastaavanlaisten tonttien aiempi hinnoittelu saadaan tontin ensimmäisen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

vuoden vuokraksi 21 780 euroa (pääoma-arvo 544 500 euroa) ja elinkustannusindeksiin sidotuksi indeksilukua 100 vastaavaksi perusvuokraksi 1 079,82 euroa vuodessa. Hinnoittelussa on käytetty 450 euron kerrosneliömetriarvoa ja 4 %:n vuokranmääräytymiskorkoa (keski-indeksi 2017 pistettä/v. 2021). Vuokrasuhteen voimassaoloaika tulisi jatkaa 50 vuodella 31.12.2072 asti.

Tiedoksi

As Oy Nekalantie 48 Tampere, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot, kiinteistötoimi, kiinnitysten haltijat

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 129

LISÄPYKÄLÄ: Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus oli

Pöytäkirjoista ilmeneviä päätöksiä ei oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Perustelut

Lautakunnalle on saapunut seuraavat viranhaltijapäätökset:

Asuntorahoitussihteeri

§ 50 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 22.08.2022

§ 51 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 26.08.2022

§ 52 Asumisoikeuden saajien hyväksymisesitysten käsitteleminen ja enimmäishintojen vahvistaminen, 02.09.2022

Johtaja, elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

§ 87 Tontin 837-65-7059-13 myynti, 22.08.2022

Kiinteistöjohtaja

§ 454 Alueen vuokraaminen Lamminpään yleiseltä alueelta 837-225-9904-0-V0002 Digita Oy:lle, 18.08.2022

§ 455 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-264-7923-5 ja -6, 18.08.2022

§ 457 Asuntotontin 837-65-7211-9 (Hervanta) vuokraaminen, 19.08.2022

§ 458 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-135-1604-5 ja -6, 26.08.2022

§ 461 Asuntotontin 837-32-7796-5 (Ojala) varausajan jatkaminen, 26.08.2022

§ 462 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien tonttia 837-327-7697-1 ja yleistä aluetta 327K, 26.08.2022

§ 463 Asuntotontin 837-90-8171-1 (Kämmenniemi) varausajan jatkaminen, 26.08.2022

§ 464 Muutos päätökseen, lupa liikuteltavan saunan sijoittamiseen Tohloppijärven uimaranta-alueelle, 26.08.2022

§ 467 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle vuokratun tontin 837-264-7923-3 (Niemenranta) vuokrasopimuksen purkaminen, 02.09.2022

§ 468 Sopimus investointivuokran liittamisestä Tampereen kaupungin ja Tredu Kiinteistöt Oy:n väliseen vuokrasopimukseen osoitteessa Åkerlundinkatu 8, 02.09.2022

§ 470 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 837-078-7320-1-6 ja tiloja, 02.09.2022

§ 471 Elmonet Oy:n kaivojen ja valokuituverkon sijoittaminen Leinolassa ym., 02.09.2022

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 472 Yritystontin 837-75-6233-1 vuokraaminen, 02.09.2022

§ 473 Valokuitunen Oy:n aktiivilaitekaapin, jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Leinolassa , 02.09.2022

§ 474 Valokuitunen Oy:n aktiivilaitekaapin, jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Atalassa , 02.09.2022

§ 475 Valokuitunen Oy:n jakokaappien ja valokuituverkon sijoittaminen Koivistonkylässä ja Taatalassa, 02.09.2022

§ 476 Asuntontin 837-32-7796-2 (Ojala) varausajan jatkaminen, 02.09.2022

§ 477 Tampereen Tikkutehtaan Parkki Oy:n vuokrasopimuksen (837-108-9901-0 ym.) muuttaminen, 02.09.2022

§ 478 Selitys Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, 05.09.2022

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§117, §118, §119, §120, §121, §124, §125, §129

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 §)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§122, §123, §126, §127, §128

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 osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> 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.