

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 207

Koukkuniemen Iltalan ja Juhlatalon hankesuunnitelma

TRE:3418/10.03.07/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Arto Huovila

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Arto Huovila, puh. 040 642 7519, etunimi.sukunimi@tampere.fi, aluepalvelupäällikkö Riitta H. Nieminen, puh. 040 739 0190, etunimi.sukunimi3@tampere.fi ja suunnittelupäällikkö Mari Vuorinen, puh. 041 731 0424

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Koukkuniemen Iltalan ja Juhlatalon hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

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

Perustelut

Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi Havulan, Varpulan, Iltalan ja Juhlatalon perusparannuksen tarveselvityksen päivityksen 18.3.2021 ja se on viety tiedoksi asunto- ja kiinteistölautakuntaan 17.3.2021.

Palvelujen turvaamiseksi hanke on välttämätön, jotta Tampereen kaupunki voi vastata ikäihmisten asumisen tarpeisiin nyt ja tulevaisuudessa. Iltalan perusparannus mahdollistaa ikäihmisten asumispalveluissa toimintamallin muutoksen vanhainkotiasumisesta tehostettuun palveluasumiseen. Juhlatalo on Koukkuniemen alueen sosiaalisten tapahtumien keskus ja siellä järjestetään avoimia yleisötilaisuuksia asukkaille ja heidän omaisille.

Palvelujen tarve

Tampereella yli 75-vuotiaiden kuntalaisten määrä on tällä hetkellä noin 22 500 henkilöä. Väestöennusteen mukaan arvioidaan yli 75-vuotiaiden henkilöiden määrän kasvavan vuoteen 2035 mennessä noin 32 000 henkilöön. Nykyisen kehityslinjan mukaisesti vuonna 2035 n. 8 % tarvitsee tehostetun palveluasumisen palveluja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Koukkuniemen alueen palvelujen suunnitelmaa ja tehostetun palveluasumisen tarvetta Tampereen kaupungissa on viimeksi tarkistettu "Erytysryhmien palveluasumisen palveluverkkosuunnitelmassa 2020-2030", jonka sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi 7.5.2020. Tehostetun palveluasumisen volyymia arvioitaessa suunnitelmaan on otettu mukaan sekä julkisen että yksityisten tiedossa olevat hankkeet.

Koukkuniemi on keskeinen osa Tampereen keskustan palvelualueita ikäihmisten palveluverkossa. Ikäihmisten vanhainkotimuotoista asumista on tällä hetkellä Koukkuniemen alueella yhteensä noin 300 paikkaa, joista noin 20 on lyhytaikaisia hoitopaikkoja. Iltalassa asuinpaikkoja on peruskorjauksen jälkeen 55.

Tavoitteena on muuttaa vanhainkotiasumista valtakunnallisten linjausten sekä kaupungin omien linjausten mukaisesti tehostetuksi palveluasumiseksi.

Tilan tarve

Perusparannuksessa käytetään jo aiemmin toteutetun Koukkuniemen Jukola-rakennuksen periaatteita, jolloin Iltalaan voidaan toteuttaa ryhmäkotiasuntoja 55 asukkaalle.

Toiminnan muutos tehostettuun palveluasumiseen edellyttää uusien tilaratkaisujen toteuttamisen. Iltalan jokaiseen kerrokseen sijoittuu ryhmäkoti, jossa on 13-14 asuntoa ja asukkaiden yhteistilat sekä tarpeelliset hoitotilat.

Kullekin asukkaalle on oma kodinomainen asunto, jonka yhteydessä oleva invamitoitettu wc-suihkutila mahdollistaa vahvempaa hoivaa tarvitseville asukkaille yksityisyyttä ja kunnioittavammat olosuhteet.

Juhlatalossa järjestettävien tapahtumien osallistujamäärä vaihtelee muutamista henkilöistä 200-300 henkilöön. Tapahtumia voidaan jakaa suoratoistona muihin Pirkanmaan hoivapalveluyksiköihin. Juhlatalossa järjestetään myös henkilökunnalle koulutus- ym. tilaisuuksia. Juhlatalon kerrosten välillä ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida esteettömyys. Keittiö ja wc-tilat on tarpeen uudistaa vastaamaan toiminnan tarpeita. Yleisötilojen tulee olla myös rajattavissa toisistaan, jotta usean samanaikaisen tapahtuman pito tilassa on mahdollista.

Iltalan ja Juhlatalon hankesuunnitelman mukainen laajuus: bruttoala yhteensä 5865 brm², huoneistoala palveluasuminen 3402 m² ja Juhlatalo 1144 m², jolloin huoneistoala on yhteensä 4546 htm². Huoltotunnelin laajuus on 365 m².

Aikataulu

Tampereen kaupunki edistää palveluiden järjestämisen sujuvaa siirtymistä hyvinvointialueen hallintoon jatkamalla laadittujen palveluverkkosuunnitelmien mukaisten investointihankkeiden

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

suunnittelua. Vuoden 2023 alusta alkaen vastuu investoinneista siirtyy hyvinvointialueen hallinnolle. Siirtymä voi vaikuttaa toteutuksen aikatauluun.

Toteutussuunnittelu on mahdollista aloittaa hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen vuoden 2022 alussa. Toteutussuunnitelma olisi hyväksyttävänä marraskuussa 2022. Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2023 alussa ja valmistuminen olisi mahdollista kesäkuussa 2024. Rakennus voidaan varustella kesän aikana ja ottaa käyttöön syyskuussa vuonna 2024.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Hankesuunnitelmassa on kehitetty pohjapiirroksen toiminnallisuutta ja teknisten tilojen mitoitusta on tarkennettu. Hankkeen laajuuteen on lisätty huoltotunnelin osuus Iltalan ja Juhlatalon kohdalta.

Koukkuniemen Iltalan ja Juhlatalon rakennus sijaitsee osoitteessa Ahlgrenin puistokuja 5. Koukkuniemen rakennukset sijaitsevat yhdellä kiinteistöllä, jonka tunnus on 837-128-0977-0002-001. Kiinteistön pinta-ala on 10,7661 ha. Etäisyys Keskustorilta on noin 2 km.

Iltala on valmistunut 1959 ja rakennuksen päähän sijoittuvan Juhlatalon osuus valmistui vuonna 1961. Rakennus on perusparannettu vuonna 1998. Kuntotutkimusten mukaan rakennuksessa on rakenteellisia vaurioita ja siellä on todettu sisäilmaongelmia.

Asemakaava on vuodelta 2018. Kaavamerkintä YS tarkoittaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Asemakaavamerkintä osoittaa Koukkuniemen olevan rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä alue. Lisäksi Iltalan ja Juhlatalon kohdalla on rakennuksen suojelun osoittava asemakaavamerkintä sr-8. Suojelun perusteena on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus.

Koukkuniemen alueen huoltoliikenne on keskitetty Huoltokeskukseen, jonka kautta hoidetaan alueen kaikkien rakennusten ruoka- ja varustehuolto. Alueen pysäköintipaikkoihin ei tule muutoksia.

Rakennuksesta tehdään terveellinen ja turvallinen noudattaen lakeja, viranomaisohjeita, ympäristöministeriön asetuksia ohjeineen sekä Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n yhteisiä ohjeita. Rakennus- ja detailjit pidetään mahdollisimman yksinkertaisina ja vikasietoisina. Rakennuksessa käytetään pitkäikäisiä ja helposti huollettavia rakennusmateriaaleja.

Suunnittelussa rakenneosien käyttöikäksi määritetään seuraavat: perustukset ja runko 100 vuotta, muut rakennusosat 50 vuotta. Rakennuksen kosteudenhallinnan toimintamallina käytetään Kuivaketju10 -järjestelmää sekä Tampereen Tilapalvelut Oy:n laatimaa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kosteudenhallintaselvitystä. Perustusvaiheen jälkeen rakentaminen toteutetaan sääsuojan alla. Pintavedet johdetaan pois rakennuksen lähistöltä.

Julkisivut muurataan tiilestä ja rapataan. Kevyet väliseinät tehdään levytettyinä kertopuurankaväliseininä. Keittiö, kosteat- ja märkätilat toteutetaan kivirakenteisina. Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.

Vesikatot kallistetaan ulospäin ja rakennukseen tehdään ulkopuolinen sadevedenpoistojärjestelmä. Rakennuksen joka sivulle suunnitellaan pitkät räystäät suojaamaan ulkoseinää. Vesikatteeseen tehtävät läpimenot minimoidaan. Nostojen korkeuksissa huomioidaan mahdolliset lumen kinostuma-alueet.

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 110 (kWhE/m² vuosi).

Investointi- ja käyttökustannukset

Rakennuksen käyttäjä on nykytilanteessa sosiaali- ja terveystalvet ja jatkossa muodostettava hyvinvointialue. Rakentamisen rahoituksen järjestely edellyttää yhteistyöneuvotteluja muodostettavan hyvinvointialueen kanssa. Vuodelle 2022 on tarpeen järjestää rahoitus toteutussuunnitteluun ja vuosille 2023-2024 rakentamisen rahoitus.

Tampereen kaupungin ikäihmisten palveluryhmän vuokratkustannukset vähenevät, koska tehostetussa palveluasumisessa pääosa vuokratkustannuksista siirtyy asukkaille.

Asukaspaikkojen väheneminen alentaa toiminnan kustannuksia, samoin kuin vanhainkotihoidon muuttuminen tehostetuksi palveluasumiseksi. Tehostettu palveluasuminen on toimintakustannuksiltaan edullisempaa kuin vanhainkotihoito

Kohteeseen ei haeta ARA:n investointiavustusta, koska tuen ehdot sitovat asukasvalintaa ja valintaperusteita on tarpeen tulkita vapaammin. Jatkossa Kokkuniemen alueen muille rakennuksille on suunniteltu haettavaksi ARA:n investointiavustusta.

Iltalan ja Juhlatalon rakennuksen tasearvo on 1 081 312,46 euroa (31.10.2021).

Rakennukseen laskettu tilaohjelmajoinen kustannusarvio on 17,6 miljoonaa euroa. Neliöhinnaksi muodostuu 2833 €/brm² (alv 0%).

Kustannusarvio on noussut tarveselvitysvaiheesta noin 1,6 miljoonaa euroa. Kustannuksia ovat lisänneet Tampereen rakennusindeksin nousu ja huoltotunnelin osuuden lisääminen. Hanketta esitetään jatkettavaksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

toteutussuunnitteluun ja hankkeen määrärahaa tarkistettavaksi urakkalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi.

Hankesuunnitelman liitteenä on investointisopimus, joka sisältää alustavan arvion hankkeesta aiheutuvista pääoma- ja ylläpitovuokrista. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti. Lopullinen erillisurakoiden ja -hankintojen sisältö sekä hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Rakennuksen valmistumisvaiheessa vuosivuokra on yhteensä 1 344 292 euroa. Rakentamisen aiheuttama pääomavuokra on 1 056 300 €/v (17,90 €/m²/kk). Kunnossapitovuokra on 81 440 €/v (1,38 €/ m²/kk) ja tontinvuokra 44 261 €/v (0,75 €/ m²/kk).

Hankesuunnitelmaan liittyy elinkaarikustannuslaskenta ja hiilijalanjälkilaskenta, joissa on huomioitu 50 vuoden ajanjaksolla rakennuksen energiankulutus ja hiilipäästöt sekä kustannukset. Iltalan ja Juhlatalon rakennuksen kokonaishiilijalanjälki 50 vuoden ajanjaksolla on 7068 tonnia CO₂e ja lämmitettyä nettoneliötä kohti vuodessa 25,27 kg CO₂e. Hiilikädenjälki on 2,77 CO₂e/m²a.

Elinkaarikustannuksiksi on arvioitu 50 vuoden ajanjaksolle yhteensä 41 831 649 €. Arviossa on huomioitu hankinta-, rahoitus-, hoito-, lämpö- ja energiakustannukset sekä kunnossapitokustannukset.

Tiedoksi

Mari Patronen, Anniina Tirronen, Marjut Lindell, Riitta H. Nieminen, Lotta Perämaa, Virpi Ekholm, Auli Heinävä, Jarmo Viljakka, Arto Huovila, Niko Suoniemi, Jyrki Miettinen, Anu Rajala, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Antti Lakka, Tero Keisu, Elina Lahti

Liitteet

- 1 Liite Akila 24.11.2021 Koukkuniemi Iltala ja Juhlatalo hankesuunnitelma
- 2 Liite Akila 24.11.2021 Tilaohjelma
- 3 Liite Akila 24.11.2021 Investointisopimus Iltala ja Juhlatalo
- 4 Liite Akila 24.11.2021 Arkkitehtisuunnitelma

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 30.11.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 30.11.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tampere
30.11.2021

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§207

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.