

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 80

Hervannan toimintakeskuksen K-rakennuksen julkisivun peruskorjaushanke ja vuokrasopimuksen muutos

TRE:2425/02.07.03/2024

Valmistelija / lisätiedot:

Mätäsniemi Teija, Lievonen Henri, Kalliohaka Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Teija Mätäsniemi, puh. 040 680 2130, kiinteistöpäällikkö Henri Lievonen, puh. 041 730 5812 ja koordinaattori Elina Kalliohaka, puh. 040 486 4918, etunimi.sukunimi@tampere.fi.

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Kalle Kaunisto, puh. 040 485 1059, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Savisaari Lauri, Johtaja

Päätösehdotus

Hervannan toimintakeskuksen kirjastorakennuksen (K-rakennus) julkisivujen peruskorjauksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma merkitään tiedoksi. Hankkeen investoinneista aiheutuvat vuokravaikutukset hyväksytään.

Kokouskäsitely

Hankearkkitehti Teija Mätäsniemi oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Tampereen kaupunki on kaupunginvaltuuston päätöksellä 14.6.2021 § 78 myynyt Hervannan toimintakeskuksen Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:lle. Asunto- ja kiinteistölautakunta on päätöksellään 16.6.2021 § 113 vuokrannut toimintakeskuksen terveyskeskuksen (T-rakennus) sekä kirjaston ja nuorisotilat (K-rakennus) Tampereen kaupungin käyttöön. Tampereen Palvelukiinteistöt on myynyt kohteen edelleen Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille. Sosiaali- ja terveyspalveluiden siirryttyä voimaanpanolain perusteella 1.1.2023 Pirkanmaan hyvinvointialueelle, on vuokrasopimus jaettu 15.2.2023 Tampereen kaupungin kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksellä § 230 siten, että Tampereen kaupungin vastuulle on jäänyt toimintakeskuksen K-rakennus alkuperäisen sopimuksen T-rakennuksen vuokrasopimuksen siirryttyä Pirkanmaan hyvinvointialueelle. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle esitetään hankkeen vuokravaikutusten hyväksymistä. Asunto- ja kiinteistölautakunta käsittelee hanketta kokouksessaan 18.6.2024.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunki on edelleen vuokralaisena Erikoissijoitusrahasto eQ:n omistaman Hervannan toimintakeskuksen rakennuksessa K. Rakennuksen vuokrattava huoneistoala on 3 881,50 m². Vuokrasopimus on alkanut 1.9.2021 ja on voimassa 31.8.2041 saakka. Rakennuksessa toimii Hervannan kirjasto 2 259 m² ja nuorisotilat 502 m². Lisäksi kaupunki on alivuokrannut rakennuksesta tiloja kaupungin palveluverkon ulkopuolelle 752 m².

Kohteen vuokra muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja investointivuokrasta. Vuoden 2024 tasossa pääomavuokra on 42 686,29 euroa kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Ylläpitovuokra on 20 885,60 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokra tasataan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaan. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Kohteeseen on tehty kohteen myynnin ja takaisinvuokrauksen valmistelun yhteydessä vuonna 2020 kunto-arvio ja PTS-suunnitelma, jonka osoittaman korjausvelan mukaisiin korjaustoimenpiteisiin kaupunki on vuokrasopimuksessa sitoutunut. Sopimuksen mukaan investointivuokra muodostuu niistä PTS-suunnitelman mukaisista korjauskustannuksista, jotka aktivoidaan vuokranantajan kirjanpidossa. Investoinnilla on kuuden (6) prosentin tuottovaade ja kuoletusaika on vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita.

Vuokrasopimuksessa on sovittu, että ensimmäisen viiden vuoden aikana vuokrasuhteen alkamisesta tehdyt investoinnit ovat sataprosenttisesti (100 %) vuokravaikutteisia ja vuosien 6–10 aikana tehdyt investoinnit viisikymmentäprosenttisesti (50 %) vuokravaikutteisia. Pääomavuokran lisäyksestä laaditaan investointivuokrasopimus.

Kuntoarvion perusteella vuokranantaja on teettänyt kohteeseen tarkemmat kuntotutkimukset. Tehtyjen kuntoselvityksien ja -tutkimuksien mukaan rakennuksessa tulee tehdä rakenteellisia korjaustoimenpiteitä ulkovaipassa sekä sokkelirakenteissa ja rakennusta ympäröivät salaojat tulee uusida. Rakennuksen ulkovalaistus sekä valaisimet kirjaston sisätiloissa on suunniteltu uusittavaksi tämän hankkeen yhteydessä.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Neva, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. Rakennesuunnittelusta on vastannut A-insinöörit Oy. LVI-suunnitelmista ja sähkö- ja valaistussuunnittelusta on vastannut Sweco Finland Oy.

Hankkeeseen ei sisälly tilamuutoksia, joten tarveselvitys ja hankesuunnitelma on yhdistetty. Toteutussuunnittelu on tehty kevään 2024 aikana. Hanke on kilpailutettu vuokranantajan toimesta. Tämän tarveselvityksen, hankesuunnitelman ja investointivuokrasopimuksen hyväksymisen jälkeen vuokranantaja käynnistää hankkeen.

Hankkeen toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt. Hankkeen rakennuttamisesta vuokranantajan lukuun vastaa WSP Finland Oy.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kilpailun voittaneen tarjouksen mukaan arvioidut kokonaiskustannukset ovat 2 499 600 euroa. Tässä hinnassa on huomioitu suunnittelukustannukset ja toteutuskustannukset. Hankkeen vuokravaikutus ilman lisätyövarausta on 19 126,94 euroa kuukaudessa. Vuokranmaksuvelvoite alkaa 1.1.2025 ja päättyy vuokrasopimuksen päättyessä 31.8.2041. Toteutuneiden kustannusten mukaan määritetty lopullinen vuokravaikutus, joka on kaupungin osalta kuitenkin enintään 21 479,93 euroa sisältäen 15 % lisätyövarauksen.

Hankkeen vuokravaikutus alkaa 1.1.2025. Hankkeen vuokravaikutus on huomioitu vuoden 2025 budjettikehyksessä sisäisinä vuokrina kulttuuri- ja nuorisopalveluille.

Kaupungilla on tämän julkisivuhankkeen alkaessa tiedossa käyttötarkoitus palveluverkossa vain osalle K-rakennuksen tiloista. Myöhemmin toteutettavassa sisätilojen kunnostuksessa kirjaston on suunniteltu mahtuvan rakennuksen 2. kerrokseen. Nuorisotoimen palvelut siirtyvät Hervannan vapaa-aikakeskukseen sen perusparannuksen valmistuttua. Lisäksi K-rakennuksessa on ravintola ja Pirkanmaan hyvinvointialueen tiloja. Mikäli päädyttäisiin vuokranantajan kanssa yhteisesti sopien muuttamaan kaupungin vuokrasopimusta vuokrattujen tilojen osalta, kaikista perusparannuksesta aiheutuvista kustannuksista tulee kaupungille maksettavaksi vain vuokrasopimusmuutosten jälkeen kaupungin tiloihin kohdistuva osuus.

Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa heinäkuussa 2024. Hankkeen rakennustyöt valmistuvat toukokuussa 2025. Rakennus on käytössä julkisivun perusparannushankkeen aikana.

Hankkeen yhdistetty tarveselvitys ja hankesuunnitelma sekä suunnitteluvaiheen investointivuokrasopimus ja päivitetty investointivuokrasopimus ovat tämän asian liitteinä.

Hallintosäännön (1.5.2024) 17 § mukaisesti lautakuntien tehtävänä on ohjata talouden ja toiminnan suunnittelua sekä seurata toiminnan ja talouden tavoitteiden ja sopimusten toteutumista.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Henri Lievonen, Tommi Terho, Kati Kontio, Elina Kalliohaka, Teija Mätäsniemi, Kitiatalous, Niina Salmenkangas, Sampo Terho, Tiina-Liisa Vehkalahti

Liitteet

1 Liite Kuvala 29.5.2024 Hervannan toimintakeskus K-rakennus julkisivujen perusparannus - tarveselvitys ja hankesuunnitelma

2 Liite Kuvala 29.5.2024 Investointivuokrasopimus Insinöörinkatu 38 julkisivukorjaukset 2024 Tampereen kaupunki suunnitteluvaihe (joulukuu 2023)

3 Liite Kuvala 29.5.2024 Investointivuokrasopimus Insinöörinkatu 38 julkisivukorjaukset 2024 Tampereen kaupunki 20.5.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 4.6.2024 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi.

Päätös on lähetetty sähköisesti 3.6.2024.

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin internetsivulla www.tampere.fi. Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Muutoksenhakuviranomainen

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Tampere
03.06.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§80

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
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

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

Tiedoksisaanti

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

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.