

Kuva 1 Kansikuva. Sijainti, ote virastokartasta, Oskari kartat

HERVANNAN TOIMINTAKESKUS K-RAKENNUS

JULKISIVUN PERUSKORJAUS JA VUOKRASOPIMUKSEN MUUTOS

TARVESELVITYS JA HANKESUUNNITELMA

Dno: TRE: 2425/02.07.03/2024

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 29.5.2024

Asunto- ja kiinteistölautakunta 18.6.2024

SISÄLLYS

HERVANNAN TOIMINTAKESKUS K-RAKENNUS	1
JULKISIVUN PERUSKORJAUS JA VUOKRASOPIMUKSEN MUUTOS.....	1
1 TIIVISTELMÄ	4
1.1. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluryhmän kokoonpano	5
1.2. Arvio kustannuksista, Kirjasto.....	5
1.3. Laajuustiedot.....	5
1.4. Osallistaminen	5
2 NYKYTILANTEEN ANALYYSI	6
2.1 Toimialan kuvaus	6
2.1.1 Kirjasto.....	6
2.1.2 Nuorisotoimi.....	6
2.2 Nykyiset tilat.....	6
2.2.1 Toimijoiden nykyiset tilakustannukset	6
2.2.2 Rakennuksen laajuustiedot	7
2.2.3 Rakennuksen kunto	7
2.2.4 Rakennushistoriaselvitys ja rakennuksen ominaispiirteiden huomiointi.....	8
3 RAKENNUSHANKE	8
3.1 Merkitys lähiympäristölle	8
3.1.1 Asemakaava	8
3.1.2 Tontti	9
3.1.3 Liikenneyhteydet ja pysäköintiratkaisut.....	9
3.1.4 Tontin pohjaolosuhteet	9
3.2 Kiinteistöstrategia.....	9
3.3 Toimintojen sijoittuminen rakennuksen sisällä.....	9
3.4 Väistötilatarpeet	9
3.5 Rakentamisen kustannukset ja vuokra-arvio.....	10
3.6. Toiminnan kustannukset.....	10
3.7. Taide rakennushankkeessa.....	10
3.8. Suunnittelun ja rakentamisen järjestämis-, organisointi- ja valvontamenettelyt	10
4 HANKKEELLE ASETETTAVAT TAVOITTEET	10

4.1	Toiminnan tavoitteet.....	10
4.2	Aikataulu- ja kustannustavoitteet	10
4.2.1	Hankkeen tavoiteaikataulu	11
4.3	Rakennusteknisen toteutuksen tavoitteet.....	11
4.3.1	Yleistä.....	11
4.3.2	Ulkopuoliset rakenteet.....	11
4.3.3	Perustukset ja alapohjarakenteet.....	11
4.3.4	Runko ja ulkoseinärakenteet	11
4.3.5	Yläpohjat ja vesikatto	12
4.3.6	Täydentävät rakenteet.....	12
4.4	Tekniset olosuhdevaatimukset.....	12
4.4.1	LVIA-tekniikka	12
4.4.2	Rakennusautomaatio	12
4.4.3	Sähkötekniikka.....	12
4.4.4	Energialuokkatavoite	14
4.4.5	Teknisten tilojen tilavaatimukset	14
5	LIITTEET	14

1 TIIVISTELMÄ

Hervannan toimintakeskus sijaitsee Hervannan kaupunginosassa osoitteessa Insinöörinkatu 38, 33330 Tampere. Kiinteistötunnus on 837-65-7136-1. Toimintakeskus koostuu kolmesta erillisestä rakennuksesta: terveysasemarakennus, kirjastorakennus ja elokuvateatterirakennus. Toimintakeskuksen on suunnitellut Raili ja Reima Pietilä. Alkuperäiset suunnitelmat on päivätty vuonna 1984. Toimintakeskuksen rakennukset on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-8: ”Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.” Tämä tarveselvitys-hankesuunnitelma koskee kirjastorakennuksen julkisivun perusparannuksen, julkisivuvalaistuksen ja kirjaston valaistuksen uusimista ja näiden vuokravaikutusta. Julkisivua ei ole perusparannettu aiemmin.

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) sekä kirjaston ja nuorisotilat (K) Tampereen kaupungin käyttöön. Tampereen Palvelukiinteistöt on myynyt kohteen edelleen Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille. Sosiaali- ja terveystalouden siirryttyä voimaanpanolain perusteella 1.1.2023 Pirkanmaan hyvinvointialueelle, on vuokrasopimus jaettu 15.2.2023 kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksellä §230 siten, että Tampereen kaupungin vastuulle on jäänyt toimintakeskuksen K rakennus alkuperäisen sopimuksen T rakennuksen vuokrasopimuksen siirryttyä Pirkanmaan hyvinvointialueelle.

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.

Tehtyjen kuntotutkimusten ja selvitysten mukaan rakennuksessa tulee tehdä rakenteellisia korjaustoimenpiteitä ulkovaipassa ja sokkelirakenteissa ja rakennusta ympäröivät salaojat tulee uusida. Rakennuksen ulkovalaistus ja kirjaston sisätilojen valaistus aiotaan kunnostaa hankkeen yhteydessä.

Kaupunki on sitoutunut vuokrasopimuksessa tässä selvityksessä mainittuihin korjauksiin. Kustannusarvio on 2 499 600 euroa. Investoinnista aiheutuva lisäpääomavuokra on 19 126,94 euroa kuukaudessa. (4,93 euroa/m²/kk). Vuokravaikutus alkaa vuoden 2025 alusta ja kestää vuokratkauden loppuun eli elokuuhun loppuun 2041.

Julkisivun peruskorjaus on suunniteltu alkavaksi heinäkuussa 2024 ja sen on määrä valmistua 31.5.2025 mennessä. Toiminta rakennuksessa voi jatkua rakennustöiden aikana, mutta pieniä keskeytyksiä saattaa aiheutua kunnostustöiden takia.

Tässä hankkeessa tarveselvitys ja hankesuunnitelma on yhdistetty. Kohteessa ei tulla tekemään tilamuutoksia, jotka vaatisivat hankesuunnitelmatasoista jatkosuunnittelua. Julkisivun peruskorjauksen ja valaistuksen toteutussuunnittelu on tehty kevään 2024 aikana. Tämän tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen siirrytään suoraan toteutusvaiheeseen.

1.1. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluryhmän kokoonpano

Tarveselvityksen on valmistellut ryhmä, jossa olivat jäseninä:

- Toteco Oy / Kiinteistörahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt / KOy Tampereen Insinöörinkatu 38
- rakennuttajakonsultti, WSP Finland Oy
- Minna Suomela rakenneasiantuntija, Tampereen Tilapalvelut Oy
- Henri Lievonen kiinteistöpäällikkö, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä
- Teija Mätäsniemi hankearkkitehti, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä
- Julkisivun perusrakennuksen arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehtitoimisto Neva Oy
- Julkisivun perusrakennuksen rakennesuunnittelu: A-Insinöörit Oy
- Julkisivun perusrakennuksen LVI-suunnittelu: Sweco Finland Oy
- Julkisivun perusrakennuksen sähkösuunnittelu: Sweco Finland Oy
- Valaisinmuutosten sähkö- ja valaistussuunnittelu: Sweco Finland Oy

1.2. Arvio kustannuksista, Kirjasto

Taulukko 1 Investoinnin vaikutukset käyttömenoihin

Investoinnit	
Rakentamisen kustannus 643,98 euroa/vuokrattavat m ² (alv 0 %)	2 499 600 euroa
Vaikutukset käyttömenoihin	
Arvio vuokratasosta / vuosi	
* investoinnin pääomavuokra 6 %	149 976 euroa
* nykyinen pääomavuokra	512 232 euroa
* ylläpitovuokra	250 620 euroa
* kunnossapito 0,67 euroa / m ² (3885m ²)	2 603 euroa
Vuokra yhteensä	915 431 euroa

1.3. Laajuustiedot

Taulukko 2 Laajuustiedot vuokralaisittain

Kerrosluku	2
Bruttoala	4 398,5 brm ²
Kerrosala	4 165,5 kem ²
Vuokrattu huoneistoala, joka jakautuu vuokralaisten kesken seuraavasti:	3 881,5 htm ²
kirjasto	2 259 htm ²
nuoriso	502 htm ²
alivuokraukset	752 htm ²
vapaat ja yhteiset tilat	368,5 htm ²

1.4. Osallistaminen

Kirjaston kanssa on pidetty sisävalaistuksesta palaveri, jossa on selvitetty käyttäjän tarpeet. Käyttäjä on osallistunut hankkeen suunnittelukokouksiin.

2 NYKYTILANTEEN ANALYYSI

2.1 Toimialan kuvaus

2.1.1 Kirjasto

Kirjasto tarjoaa tilat kirjaston kokoelmalle sekä tilat ja laitteet sen lainaamiseen ja palauttamiseen, tietokoneiden ja muiden laitteiden käyttöön.

Kirjastolain 6. pykälän mukaan kirjaston tulee tarjota tiloja myös oppimiseen, harrastamiseen, työskentelyyn ja kansalaistoimintaan. Kirjastossa on viihtyisää tilaa lukemiseen, oleskeluun ja kohtaamiseen, mutta myös erillistä hiljaista opiskelu- ja työskentelytilaa ja rajoitettu mahdollisuus varata tilaa alueen toimijoiden käyttöön.

2.1.2 Nuorisotoimi

Toimintakeskuksessa on nuorisotoimen tilat siihen saakka, kunnes nuorisotilat siirtyvät Hervannan vapaa-aikakeskukseen perusparannuksen valmistuttua.

Nuorisotyön laillisen pohjan asettaa nuorisolaki. Lain tavoitteena on mm. edistää nuorten osallisuutta ja vaikuttamismahdollisuuksia sekä kykyä ja edellytyksiä toimia yhteiskunnassa, tukea nuoren kasvua, harrastamista sekä parantaa nuorten kasvu- ja elinoloja. Nuori määritellään alle 29-vuotiaaksi ja nuorisotyö nuorten kasvun, itsenäistymisen ja osallisuuden tukemiseksi yhteiskunnassa.

Nuorisotyön ja -politiikan toteuttaminen kuuluvat kunnan tehtäviin. Kunnan tulee paikalliset olosuhteet huomioon ottaen luoda edellytyksiä nuorisotyölle ja -toiminnalle järjestämällä nuorille suunnattuja palveluja ja tiloja sekä tukemalla nuorten kansalaistoimintaa. Nuorisotyötä tekevien tulee olla yhteistyössä muiden nuorille palveluja tuottavien viranomaisten sekä nuorten, heidän perheidensä, nuorisovaltuustojen, seurakuntien ja muiden nuorisotyötä tekevien tahojen kanssa. Tampereen alueella kunnallista nuorisotyötä toteuttaa nuorisopalvelut. Sillä on toimintoja kolmella sektorilla: harrastus- ja vapaa-ajan palvelut, kohdennettu työ sekä omaehtoinen toiminta. Nuorisotiloja Tampereella on 10 ympäri Tamperetta.

2.2 Nykyiset tilat

Kaupunki on vuokralla Hervannan toimintakeskuksen rakennuksessa K. Rakennuksen vuokrattava huoneistoala on 3 881.50 m². Rakennuksessa toimii Hervannan kirjasto 2 259 m² ja nuorisotilat 502 m². Lisäksi kaupunki on alivuokrannut rakennuksesta tiloja kaupungin palveluverkon ulkopuolelle

Tässä julkisivujen perusparannuksessa tiloihin ei kohdistu muutoksia.

2.2.1 Toimijoiden nykyiset tilakustannukset

Taulukko 3 Nykyiset tilakustannukset

Toiminta	euroa/kk	euroa/vuosi
Kirjastopalvelut	42 369,81	508 437,72
Nuorisopalvelut	9 415,51	112 986,12
Yhteensä	12 344,16	621 423,84

2.2.2 Rakennuksen laajuustiedot

Taulukko 4 Kirjaston laajuustiedot

kerrosluku	2
bruttoala	4 398,5 brm ²
Vuokrattu huoneistoala	3 881,5 htm ²

2.2.3 Rakennuksen kunto

Julkisivujen peruserännykseen liittyen rakennuksesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Julkisivujen kuntotutkimukset, Ramboll Finland Oy 30.1.2023
- Julkisivujen tarkemmat mikrobinäytteet, lausunto A-Insinöörit Oy 7.3.2024
- Salaojakuvaukset 7.3.2024 ja 9.-11.8.2023, Hurrikaanit Oy
- Kuntokatselmus, Ramboll Finland Oy 15.2.2022
- Kuntoarvio, Raksystems Oy 4.8.2020
- Hervannan toimintakeskus Kuntotutkimus, RKM Group 14.10.2016

2.2.3.1 Rakennustekniikka

Rakennuksen julkisivut ovat puhtaaksimuurattuja suorista- ja erikoismitoitetuista muototiilistä. Kohteessa uusitaan tiilijulkisivut ja eristeet pääosin 1-kerroksen osalta. Korjauslaajuus on esitetty tarkemmin rakennesuunnitelmissa. Perustukset korjataan ja salaojat uusitaan sekä lisätään salaojat aikaisemmin salaojittamattomille rakennuksen osille.

Rakennuksessa on bitumikermikatto sisäpuolisella vedenpoistolla, joka on lähtötietojen mukaan uusittu vuonna 2019. Vesikattokerroksessa uusitaan pellityksiä ja kattokerroksen ikkunat.

Tutkimuksissa on havaittu korjauksia vaativia ja rakennuksen kosteusteknistä toimivuutta heikentäviä puutteita. Merkittävimpänä rakenteiden pitkäaikaistoimintaan sekä sisäilman laatuun vaikuttavana tekijänä on sokkelirakenteen jatkuminen maanpinnan alapuolelle. Sokkelirakenteessa eristemateriaalina on mineraalivilla, jossa on havaittu mikrobivaurioita. Lisäksi salaojakuvausten perusteella salaojitusjärjestelmässä on merkittäviä puutteita. Rakenteiden kautta tapahtuvat ilmavuodot muodostavat riskin rakenteiden epäpuhtauksien kulkeutumisesta rakennuksen sisäilmaan.

2.2.3.2 LVI-tekniikka

Rakennuksen talotekniset järjestelmät ovat alkuperäisessä kunnossa. Sisäpuolisille LVI-järjestelmille ei ole julkisivukorjausten yhteydessä esitetty toimenpiteitä. Salaojat uusitaan rakennuksen vierustoilla kauttaaltaan ja myös sisäpuolisten salaojalinjojen kunto selvitetään kunnostustöiden yhteydessä.

2.2.3.3 Sähkötekniikka

Sähköjärjestelmä on pääosin alkuperäinen 1980-luvun lopulta mukaan lukien valaistusjärjestelmä.

Julkisivukorjausten yhteydessä olemassa olevat ulkovalaisimet kunnostetaan ja uudistetaan led-tekniikkaa hyödyntäen. Ulko-alueille lisätään muutamia uusia valaisimia viihtyisyyttä ja turvallisuutta parantamaan.

Sisäpuoliset valaisinmuutokset koskevat vain kirjaston käytössä olevia tiloja. Muihin vuokrattuihin tiloihin ei kohdistu muutoksia. Kirjaston sisätiloissa alkuperäiset valaisimet ovat loisteputkivalaisimia, joihin ei ole enää saatavilla polttimoita. Sisäpuoliset valaisimet kunnostetaan rakenteellisesti ja valaisimet uusitaan led-valaisimiksi.

2.2.4 Rakennushistoriaselvitys ja rakennuksen ominaispiirteiden huomiointi

Kohteesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys hankkeen alussa, vuonna 2023. Rakennus on museoviraston luokituksen mukaan rakennushistoriallisesti merkittävä ja sen julkisivuun ei saa tehdä olennaisia muutoksia.

3 RAKENNUSHANKE

3.1 Merkitys lähiympäristölle

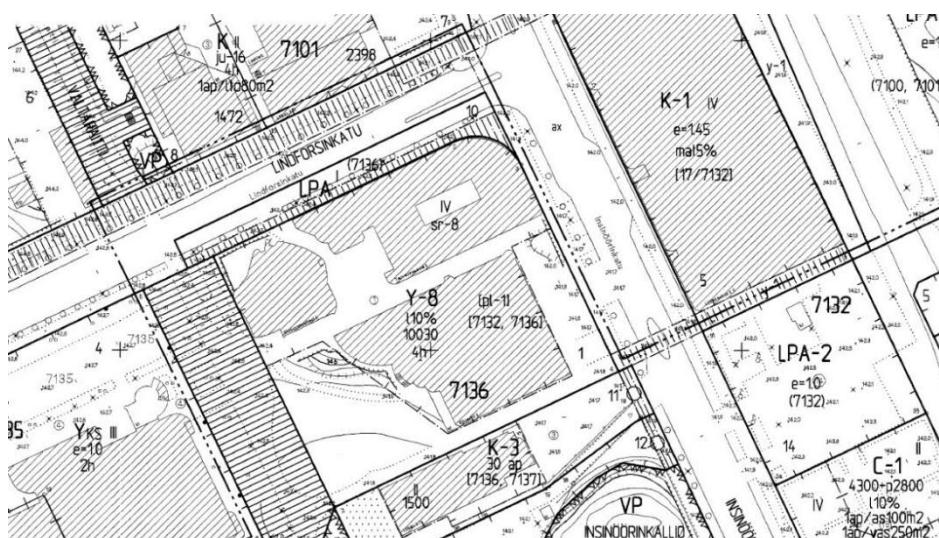
3.1.1 Asemakaava

Tonttia koskee asemakaava numero 7737, joka on vahvistettu 26.11.2003. Toimintakeskuksen rakennukset on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-8: "Rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy." Tämä suojelumerkintä pitää huomioida tehtävässä julkisivujen perusparannuksessa, jota tämä tarveselvitys-hankesuunnitelma koskee.

Tontti on yleisten rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liiketilaa. Kaavamerkintä I10% osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää liiketiloina. Kaavamerkintä 4H osoittaa tontin suurimman sallitun asuinhuoneistomäärän.

Roomalainen numero IV osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Merkintä (pl-1) osoittaa, että autopaikkoja saadaan sijoittaa enintään 300 metrin päässä olevaan pysäköintilaitokseen.

Hakasuluissa olevat numerot (7132, 7136) osoittavat sen korttelin tai korttelin osan, jolta autopaikat saadaan osoittaa.



Kuva 2 Ote asemakaavasta 7737. Oskari-kartat

3.1.2 Tontti

Hervannan toimintakeskus ja siihen kuuluva kirjastorakennus sijaitsee Hervannan liikekeskuksen välittömässä läheisyydessä keskeisellä liikepaikalla Insinöörinkadun ja Lindforsinkadun kulmassa. Toimintakeskuksen tontin koko on 9 116 m² ja sen omistaa Kiinteistö Oy Tampereen Insinöörinkatu 38. Tämän hankkeen yhteydessä pihan rakenteita ennallistetaan niiltä alueilta, joihin salaojien uusimisen ja muiden kaivuutöiden takia kohdistuu toimenpiteitä.

3.1.3 Liikenneyhteydet ja pysäköintiratkaisut

Ei muutoksia nykytilanteeseen.

3.1.4 Tontin pohjaolosuhteet

Tarvittaessa pohjatutkimuksia tilataan toteutussuunnitteluvaiheessa.

3.2 Kiinteistöstrategia

Tampereen kaupungin strategian keskeisenä tavoitteena on toimia kokonaisvastuullisesti ja varmistaa edullinen ja häiriötön toiminta kaikissa olosuhteissa. Tilojen hallintatapa määräytyy taloudellisuuden, palveluverkon tarpeiden ja tarjolla olevien tilaratkaisuvaihtoehtojen perusteella. Yksi tärkeä tavoite on tilaomaisuuden arvon säilyttäminen sekä käytön tehostaminen ja kehittäminen. Tavoitteena on myös realisoida sellaista omaisuutta, jota ei tarvita kunnan palvelutuotannon tarpeisiin.

Tilaomaisuuden kehittämisen lähtökohtana on kaupungin palvelumalli- ja palveluverkkotyön seurauksena syntyvä palveluiden verkostosuunnitelma ja sen toteuttaminen. Tampereen kaupungin rakennus- ja kiinteistöomaisuus jaetaan pidettäviin, kehitettäviin ja pidettäviin, kehittämisen kautta myytäviin sekä suoraan myytäviin kohteisiin. Pidettävät ja kehitettävät kohteet ovat pääasiassa Tampereen kaupungin palvelukäytössä olevia tiloja. Realisoitavaksi määritelty omaisuus voidaan luokitella kehittämispotentiaalin mukaan.

Mikäli rakennuksella ei ole käyttö-, myynti- tai kehittämisarvoa, ne esitetään mahdollisuuksien mukaan purettavaksi, jotta ylläpitokuluja ei synny. Realisointien tavoitteena on mahdollistaa tulevat investoinnit ja pienentää ylläpitokuluja.

Kaupunki on kaupunginvaltuuston päätöksellä 14.6.2021 myynyt Hervannan toimintakeskuksen (Insinöörinkatu 38, Tampere) Tampereen palvelukiinteistöt Oy:lle. Tampereen palvelukiinteistöt on myynyt kohteen edelleen Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille.

Kaupunki on vuokralla toimintakeskuksen rakennuksessa K. Vuokrasopimus on alkanut 1.9.2021 ja on voimassa 31.8.2041 saakka. Kaupunki on sitoutunut vuokrasopimuksessa korjauksiin, joista nyt ollaan toteuttamassa julkisivun peruskorjaus.

3.3 Toimintojen sijoittuminen rakennuksen sisällä

Hankkeeseen ei liity tilamuutoksia.

3.4 Väistötilatarpeet

Toiminta voi jatkua tiloissa julkisivun perusparannuksen ajan, joten väistötilatarpeita ei ole.

3.5 Rakentamisen kustannukset ja vuokra-arvio

Urakkatarjousten perusteella tehdyssä laskelmassa on päädytty kustannusarvioon **2 499 600** euroa, eli 643,98 euroa/vuokra m² (alv 0 %).

Arvion pohjalta arvioitu vuokrataso tulisi olemaan 76 070 euroa / kk ja **912 834** euroa / vuosi. Erittelyt, katso alla oleva taulukko.

Taulukko 5 Vuokralaskelma

	euroa/htm ² /kk	euroa/vuosi
pääomavuokra vuodessa on 6 % investoinnin arvosta	4,93	149 976
nykyinen pääomavuokra	10,99	512 235
ylläpitovuokra	5,38	250 623
yhteensä	19,60	912 834

Kirjaston arvioitu vuosivuokra tulee olemaan yhteensä 531 262 euroa vuodessa ja nuorisopalveluiden 118 058 euroa vuodessa (alv 0 %).

3.6. Toiminnan kustannukset

Julkisivujen perusparannuksella ei ole vaikutusta toiminnan kustannuksiin.

3.7. Taide rakennushankkeessa

Taideinvestointi ei ole mukana hankkeen kustannusarviossa.

3.8. Suunnittelun ja rakentamisen järjestämis-, organisointi- ja valvontamenettelyt

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöjen ja Kiinteistö Oy Tampereen Insinöörinkatu 38 puolesta hankkeelle on nimetty rakennuttajakonsultti, joka vastaa hankkeen rakennuttamistehtävistä. Rakennushankkeeseen ryhtyvä nimeää myös työmaalle valvojan. Kiinteistön omistaja on myös nimennyt hankkeelle suunnitteluryhmän.

Rakentaminen toteutetaan kokonaisurakkana. Hanke toteutetaan käyttäen pääurakkamuotoa, jossa rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana/ päätoteuttajana. Kohteeseen valitaan tarjouskilpailun perusteella kokonaisurakoitsija eli pääurakoitsija.

4 HANKKEELLE ASETETTAVAT TAVOITTEET

4.1 Toiminnan tavoitteet

Hankkeella ei ole muutosvaikutuksia toimintaan.

4.2 Aikataulu- ja kustannustavoitteet

Rakennushanke toteutetaan vuokraaikutteisena hankkeena vuokrasopimuksen mukaisesti. Hankkeen kustannustavoite on kilpailun voittaneen tarjouksen mukaisesti 2 499 600 euroa

sisältäen suunnittelukustannukset. Hankkeeseen tehdään lisäksi 15 % muutostyövaraus, jolloin kokonaiskustannus on enintään 2 807 100 euroa.

Suunnitelmien mukaan rakennustyöt alkavat heinäkuussa 2024 ja valmistuvat toukokuussa 2025. Hankkeen vuokravaikutus alkaa 1.1.2025. Vuokravaikutus on huomioitu vuoden 2025 budjettikehyksessä sisäisinä vuokrina kulttuuri- ja nuorisopalveluille.

4.2.1 Hankkeen tavoiteaikataulu

- Tarveselvitys ja hankesuunnitelma Kulttuuri ja vapaa-aikalautakunnassa 29.05.2024 ja Asunto ja kiinteistölautakunnassa 18.06.2024
- Rakennuslupahakemus on jätetty 29.2.2024. Museovirasto on jättänyt lausuntonsa 19.4.2024. Rakennuslupa hankkeelle on tavoitteena saada toukokuussa 2024.
- Urakkalaskentasuunnitelmat valmiit laskentaa varten maaliskuussa 2024
- Toteutussuunnitelman hyväksyminen toukokuussa 2024
- Rakennustyöt alkavat heinäkuussa 2024
- Rakennustyöt valmistuvat toukokuussa 2025

4.3 Rakennusteknisen toteutuksen tavoitteet

4.3.1 Yleistä

Rakennuksesta tehdään terveellinen ja turvallinen noudattaen lakeja, viranomaisohjeita, Ympäristöministeriön asetuksia sekä yleisiä laatuvaatimuksia.

Kuntotutkimuksissa esitetyt mahdolliset ongelmia aiheuttavat tai vanhentuneet rakenteet uusitaan ja rakenteet korjataan toimimaan oikein. Rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota rakenteiden rakennusfysikaaliseen toimivuuteen rakennuksen rakennushistoriallista arvoa kunnioittaen. Kaikissa suunnitteluvalinnoissa huomioidaan helposti huollettavat, korjattavat ja päivitettävät rakenteet ja materiaalit. Rakennerratkaisut ja detaljit pidetään mahdollisimman yksinkertaisina ja vikasietoisinä.

Rakennuksen kosteudenhallinnan osalta noudatetaan hankkeelle laadittua kosteudenhallintaselvitystä. Julkisivu- ja sokkelikorjaukset tehdään sääsuojan alla.

4.3.2 Ulkopuoliset rakenteet

- Salaojajärjestelmä uusitaan koko rakennuksen ympärille.
- Pihojen pintarakenteet uusitaan kaivutyön alueelta.
- Rakennuksen terassin käännetyn kattorakenteen osuudelta uusitaan ulkopuolinen vedeneristys ja terassin pintarakenteet ennallistetaan.

4.3.3 Perustukset ja alapohjarakenteet

- Sokkelirakenne avataan ja korjataan kauttaaltaan.
- Ulkopuolinen sokkelirakenne rakennetaan uudelleen sekä sokkelieristeet uusitaan kauttaaltaan.
- Kosteuden nousua estetään sokkelirakenteen sisäkuoreen tehtävillä injektioinneilla.

4.3.4 Runko ja ulkoseinärakenteet

- Ulkoseinistä uusitaan pääosin 1. kerroksen osuudelta ulkokuoren tiilimuuraus.

- Ikkunoiden alapuolelta julkisivumuurauksesta uusitaan päällimmäiset tiilet ja ikkunan vesipellityksiä korjataan kaatamaan ulospäin sekä tiivistykset uusitaan.
- Julkisivumuuraukset kunnostetaan ja elastiset liikuntasaumot uusitaan.
- Kaikki julkisivujen pellitykset uusitaan.

4.3.5 Yläpohjat ja vesikatto

- Vesikatolla kattolyhtyjien vedenpoistoa parannetaan vedenojaimin ja saattolämmityksin.

4.3.6 Täydentävät rakenteet

- Ikkunat kunnostetaan.
- Ulkopuolen kylmät muurirakenteet uusitaan kauttaaltaan.
- Ei muutoksia sisätiloissa

4.4 Tekniset olosuhdevaatimukset

4.4.1 LVIA-tekniikka

2.2.4.1 Yleistä

Rakennuksen julkisivukorjausten yhteydessä ei tehdä toimenpiteitä rakennuksen sisäpuoliselle LVIA-järjestelmälle.

2.2.4.2 Liittymät

Ei toimenpiteitä.

2.2.4.3 Lämmitys

Ei toimenpiteitä.

2.2.4.4 Salaojajärjestelmä ja vesi- ja viemärlaitteet

Ei muutoksia sisätiloissa.

Rakennuksen ulkopuolinen salaojajärjestelmä uusitaan kauttaaltaan ja järjestelmään lisätään tarvittavat perusvesipumppaamot. Rakennuksen alla olevan salaojajärjestelmän kunto tarkastetaan urakan aikana.

2.2.4.5 Ilmanvaihto

Ei toimenpiteitä.

4.4.2 Rakennusautomaatio

Ei toimenpiteitä

4.4.3 Sähkötekniikka

2.2.6.1 Yleistä

Rakennuksen sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien ja niihin kiinteästi liitettyjen laitteiden suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on helppokäyttöisyys, huollettavuus, turvallisuus ja elinkaaritalous. Järjestelmät ja laitteet valitaan mahdollisimman energiatehokkaiksi.

Rakennuksien kaikkien sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan voimassa olevia lakeja, viranomaisohjeita, standardeja sekä rakennuttajan suunnittelu- ja erillisohjeita. Rakennuksien kaikki sähkö- ja telejärjestelmät suunnitellaan ja tehdään standardisarjan SFS 6000 mukaisiksi.

2.2.6.2 Purkutyöt

Alkuperäisten valaisimien rungot puretaan ehjinä, kunnostetaan ja asennetaan takaisin paikalleen. Valaisimiin asennetaan LED-valaisintekniikka.

2.2.6.3 Liittymät

Ei toimenpiteitä.

2.2.6.4 Sähkönjakelu ja johtotiet

Ei toimenpiteitä.

2.2.6.5 Laitteistojen sähköistys

Kiinteistöön lisättävien perusvesipumppaamojen laitteistot sähköistetään tavanomaisella niiden tarpeen edellyttämällä tavalla, arkkitehti- ja LVI-suunnitelmien sekä laitetoimittajan vaatimusten mukaisesti.

2.2.6.6 Sähköliitännäjäjärjestelmä

Ei toimenpiteitä.

2.2.6.7 Sähkölämmitykset

Rakennuksen toteutetaan sadevesijärjestelmän sulanapitolämmitys sekä LVI-suunnittelijan määrittelemille vesiputkille ja viemäreille saattolämmitykset.

2.2.6.8 Valaistus

Rakennuksen sisätilojen, piha-, huolto- ja pysäköintialueiden valaistusjärjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan voimassa olevien standardien (SFS-EN 12464-1 ja SFS-EN 15193) vaatimukset täyttäväksi. Valaistuksen tulee olla työsuojelumääräysten ja tilan toiminnan ja käyttötarkoituksen mukainen. Valaistusratkaisujen tulee noudattaa kiinteistölle määritettyä energialuokka vaatimusta ja ne tulee ylläpitää energiatehokkaalla tavalla.

Erikoistapauksessa ja erikseen rakennuttajan kanssa sovittuna sekä dokumentoituna voidaan poiketa standardin valaistustasosta.

Valaistus toteutetaan led-valaisimia käyttäen. Valonlähteinä tulee käyttää pitkäikäisiä ja energiatehokkaita tuotteita. Valaisinten rungot kunnostetaan ja pelkkä valonlähde uusitaan.

Julkisivuun suunnitellaan ja toteutetaan hillitty, rakennuksen alkuperäisen suunnitelman mukainen valaistus. Ulkovalaisimia lisätään turvallisuuden ja viihtyvyyden kannalta kriittisille alueille hillitysti ja alkuperäiseen ilmeeseen sopivalla tavalla.

2.2.6.9 Tieto-, turva- ja valvontajärjestelmät

Ei toimenpiteitä.

4.4.4 Energialuokkatavoite

Teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko hankkeen elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset.

Energiatehokkuutta parannetaan uusimalla valaistus käyttäen led-valonlähteitä.

4.4.5 Teknisten tilojen tilavaatimukset

Ei toimenpiteitä.

5 LIITTEET

- Investointivuokrasopimus 20.5.2024

Pohjapiirustukset ovat luottamus- ja virkamiesten käytettävissä.

Lisäksi käytettävissä:

- Urakkalaskentasuunnitelmat 17.4.2024
- Arkkitehtipiirustukset, Arkkitehtitoimisto Neva Oy
- Rakennesuunnitelmat, A-Insinöörit Oy
- LVI-suunnitelmat, Sweco Finland Oy
- Sähkösuunnitelmat ja valaistussuunnitelmat, Sweco Finland Oy

- Julkisivujen perusparannukseen liittyvät selvitykset:
- Julkisivujen kuntotutkimukset, Ramboll Finland Oy 30.1.2023
- Julkisivujen tarkemmat mikrobinäytteet, lausunto A-Insinöörit Oy 7.3.2024
- Hervannan toimintakeskus Kuntotutkimus, RKM Group 14.10.2016
- Salaojakuvaukset 7.3.2024 ja 9.-11.8.2023, Hurrikaanit Oy
- Kuntoarvio, Raksystems Oy 4.8.2020
- Kuntokatselmus, Ramboll Finland Oy 15.2.2022

- Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n suunnitteluohjeet:
<https://tampereentilapalvelut.fi/materiaalipankki/suunnitteluohjeet/>