

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 519

Peltolammin hyvinvointikeskuksen uudisrakennuksen tarveselvitys

TRE:4275/10.03.06/2021

Valmistelija / lisätiedot:

Lauri Savisaari, Taru Kuosmanen

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja hankepääällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Asia jätettiin pöydälle.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Peltolammin hyvinvointikeskuksen uudisrakennuksen tarveselvitys hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Lauri Savisaarelle, johtaja Teppo Rantaselle, kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille, koordinaattori Elina Kalliohaka sekä suunnittelupääällikkö Mari Vuoriselle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Jaakko Mustakallio, Jaakko Stenhäll, Katja Kannonlahti, Mikko Aaltonen ja Ilmari Nurminen liittyivät kokoukseen.

Asian käsittelyn kuluessa Kalervo Kummola esitti, että asia jätetään kolmeksi viikoksi pöydälle. Lassi Kaleva, Aila Dündar-Järvinen, Jaakko Stenhäll ja Sari Tanus kannattivat ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asia jätetään yksimielisesti pöydälle 29.11.2021 kokoukseen saakka.

Perustelut

Peltolammin hyvinvointikeskus sijaitsee Lakalaivan kaupunginosassa Automiehenkadun, Autovarikonkadun ja Lempääläntien rajaamalla alueella. Etäisyys keskustorilta on noin seitsemän kilometriä. Kohde on vuoden 2021 kaavoitusohjelmassa ja asemakaavamuutos on vireillä (TRE: 1841/10.02.01/2017). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.11. - 17.12.2020. Tämänhetkisen arvion mukaan asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville syksyllä 2021 ja kaavaehdotus loppuvuodesta 2021. Arvion mukaan asemakaava vahvistuu kesän-syksyn aikana vuonna 2022, mikäli siitä ei valiteta. Hyvinvointikeskuksen viitesuunnitelmia tehdään

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

yhteistyössä asemakaavoituksen kanssa ja niitä tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tampereen kaupunki ja Lujatalo Oy ovat allekirjoittaneet yhteistyösopimuksen, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.10.2020 (TRE:5494/10.00.02/2020). Yhteistyösopimuksella osapuolet sopivat alueen kehittämistä yli nykyisten kiinteistörajojen saavuttaakseen mahdollisimman tehokkaan ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden. Yhteistyösopimuksen mukaisesti Tampereen kaupunki ja Lujatalo Oy valmistelevat hanketta yhteistyössä. Tampereen kaupunki vuokraa suunnitelman mukaiset tilat tulevalta omistajalta.

Uuteen hyvinvointikeskukseen sijoittuu uusi alueen koulu ja päiväkotitoiminta, nuorisotilat, Me-talo, ikäihmisten, suun terveydenhuollon, kotihoidon, perhekeskuspalveluiden palvelut sekä kirjasto ja kirjastoauton tilat. Lisäksi rakennukseen suunnitellaan liikuntatilat. Kaikki tilat suunnitellaan yhteiskäyttöisiksi. Tilat ja piha-alueet palvelevat myös alueen asukkaita. Rakennuksen mitoituksessa on huomioitu asukasmäärän kasvusta johtuva palvelutarpeen kasvu eri palveluissa.

Tilan tarve

Hyvinvointikeskus koostuu usean eri toimijan tiloista: koulusta, päiväkodista, nuorisotiloista, kirjastosta, äitiys- ja lastenneuvolasta, kouluterveydenhuollosta, suun terveydenhuollon tiloista, perhepalveluista, ikäihmisten palveluista ja me-talon toiminnasta. Suunnitelman mukaan merkittävä osa tiloista toteutetaan yhteiskäyttöisinä. Tilat suunnitellaan siten, että ne palvelevat myös eteläisen alueen asukkaita ja kaupungin asukkaita mahdollisimman hyvin. Hyvinvointikeskuksen arvioitu bruttoala on 12 730 brm², huoneistoala 10 600 htm², hyötyala 8 213 hym² ja tilavuus 73 900 m³.

Aikataulu

Rakennustyöt on suunniteltu toteutettavaksi vuosien syksyn 2023 - syksyn 2025 aikana, jolloin käyttöönotto olisi tammikuussa 2026, mikäli asemakaavan aikataulu sen mahdollistaa.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Arvio tontin koosta on noin 13 090 m². Alustavan suunnitelman mukaan rakennukset sijoittuvat tulevien tonttien pohjoispäähän Automiehenkadun reunaan. Suunnitelma tarkentuu asemakaavassa ja hankesuunnitelmavaiheessa. Hyvinvointikeskuksen toimintoja on tutkittu sijoitettavaksi osin myös viereisen liikekeskuksen yhteyteen. Liikekeskuksesta suunnitellaan lämmin ja esteetön sisäyhteys hyvinvointikeskuksen puolelle. Kulkureitit erotetaan toiminnoista. Tarveselvitysvaiheessa hyvinvointikeskuksen on arvioitu olevan kolmekerroksinen.

Koulun välituntipihaan pinta-alatavoite on 5 500 m² ja päiväkodin pihaan 2 400 m². Pihoista muodostetaan yhtenäinen helposti valvottava kokonaisuus. Päiväkodin ja koulun pihasuunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin suunnitteluohjeita. Piha-alueiden on tarkoitus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

palvella kaikkia alueen asukkaita. Päivisin piha-alueita käyttävät koulu ja päiväkotit. Iltaisin piha-alueet ovat kaikkien kuntalaisten käytettävissä. Ilta-ajan käyttö huomioidaan toimintojen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Hyvinvointikeskuksesta suunnitellaan tehokas ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Etäisyydet eri tilojen väleillä ja käytävien määrä pyritään minimoimaan rakennuksen suuresta koosta huolimatta. Kokonaisuus koostuu kaupungin tarpeiden mukaisten tilojen kokonaisuudesta (hyvinvointikeskus) ja erillisestä liikekeskuksesta. Suunnitelman mukaan osa kaupungin tiloista tulee sijoittumaan liikekeskuksen toiseen kerrokseen. Palvelut sijoitetaan siten, että ne ovat helposti saavutettavissa sekä rakennuksen pääkäyttäjille ja alueen asukkaille. Kaikkiin tiloihin on lämmin sisäyhteys.

Investointi- ja käyttökustannukset

Tarveselvitysvaiheen vuokra-arvio on alustava ja se tarkentuu hankesuunnittelun valmistuttua, kun hyvinvointikeskuksen mahdollistavan asemakaavan asettamat reunaehdot toteutukselle ovat selvillä ja toteutettavien tilojen laajuus ja laatu tarkentuvat. Tampereen kaupunki ei sitoudu vielä tarveselvitysvaiheen vuokra-arvioon. Vuokran tulee olla vertailukelpoinen kaupungin vastaavien vuokrien kanssa, vertailukohteina Lielahden Lielähtikeskus ja Tesoman Westeri. Jos yhteistyökumppanin esittämä taho hyvinvointikeskuskiinteistön omistajaksi ei täytä kaupungin referenssivaatimuksia tai vuokra ei ole vertailukohteiden tasoinen, ei yhteistyösopimuksen (TRE:5494/10.00.02 /2020) ensisijainen tavoite toteudu. Tällöin Peltolammin hyvinvointikeskuksen toteutuminen varmistetaan toteutus sopimuksen yhteydessä tehtävien kiinteistövaihtojen avulla ja hyvinvointikeskukselle osoitettu tontti järjestellään kaupungin omistukseen rakennusoikeuden jaosta sovittujen periaatteiden mukaisesti. Mikäli hanke etenee vuokramallilla, tulee vuokrasopimus kaupunginhallituksen ja lautakunnan hyväksyttäväksi erikseen ennen toteutusvaiheeseen siirtymistä.

Lujatalo Oy:n tekemän arvion mukaan pääomavuokrataso ilman ylläpito- ja energiakustannuksia tulisi olemaan noin 18 euroa/m², eli 190 800 euroa/kuukausi ja 2 289 600 euroa/vuosi (hintataso 05/2021, alv 0 %). Lujatalo Oy on arvioinut ylläpitovuokraksi 3,48 euroa/m², eli 36 917 euroa /kuukausi ja 443 004 euroa/vuosi. Ylläpitovuokrasta on vähennetty siivouksen osuus. Lujatalo Oy on arvioinut energiakustannuksiksi kaukolämmön osalta 55 000 euroa/vuosi ja sähkön (pl. käyttösähkö) 45 000 euroa/vuosi. Yhteensä kulutuksen mukaan erikseen laskutettavat energiakustannukset (sähkö, käyttösähkö, kaukolämpö ja vesi) tulevat olemaan arviolta 15 900 euroa/kuukausi ja 190 800 euroa/vuosi.

Pysäköintitalossa olevien autopaikkojen pääomavuokra noin 100 euroa /autopaikka/kuukausi ja 72 000 euroa/vuosi (hintataso 05/2021, alv 0 %). Autopaikkojen ylläpidon kustannuksiksi Lujatalo Oy on arvioinut 5 euroa /autopaikka/kuukausi. Autopaikkojen kokonaisvuokra on 6 300 euroa /kuukausi, 75 600 euroa/vuosi. Arvio sisäisestä ylläpito vuokravastikkeesta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

(hallinnointi, vuokralaiselle kuuluva kunnossapito, isännöinti ym.) on 0,64 euroa/m²/kuukausi, 6 784 euroa/kuukausi ja 81 408 euroa/vuosi. Pääomavuokra, ylläpitovuokra ja autopaikkavuokra on sidottu viralliseen indeksiin. Kohteen kokonaisvuokra sisäisille asiakkaille ja Pirkanmaan Voimia Oy:lle on yhteensä 3 080 412 euroa/vuosi. Vuokran määrä tulee tarkentumaan suunnittelun edetessä kustannustason ja jakautumaan vuokralaisten kesken toteutuvan pinta-alan mukaan. Vuokrasopimuksen pituus on 20 vuotta + optio 5+5 vuotta.

Tarveselvitysvaiheessa Tampereen kaupunki on tilannut riippumattomalta arvioitsijalta Newsec Valuation Finland Oy:ltä arvion markkinavuokratasosta, joka perustuu kaupungin laskemaan tilaohjelmapohjaiseen kustannusarvioon. Arvio pääomavuokrasta ilman hoitokustannuksia ja tontinvuokraa olisi 20 vuoden sopimuksella 18,0 euroa/vuokrattava m²/kuukausi. Vertailun vuoksi pyydettiin arviota markkinavuokrasta myös pidemmällä vuokra-ajalla ja vuokra-ajan ollessa 30 vuotta, olisi tämänhetkinen markkinavuokra 15,5 euroa/m²/kuukausi.

Hyvinvointialueen vaikutukset

Sote-uudistus hyväksyttiin 23.6.2021. Uudistamisen myötä syntyvät hyvinvointialueet vastaavat palveluiden järjestämisestä 1.1.2023 alkaen. Kaupunki edistää palveluiden järjestämisen sujuvaa siirtymistä jatkamalla laadittujen palveluverkkosuunnitelmien mukaisten investointihankkeiden suunnittelua. Peltolammin hyvinvointikeskukseen sijoittuvat sosiaali- ja terveyspalvelut siirtyvät hyvinvointialueen järjestämisvastuulle kustannuksineen. Osana hankesuunnittelua käynnistetään vuokrasopimusneuvottelut hyvinvointialueen valmistelijoiden ja edelleen luottamuselinten kanssa siten, että hyvinvointialue voi tehdä vuokrasopimuksen osaltaan ennen toteutusvaiheeseen siirtymistä.

Poistuvat vuokratkustannukset

Peltolammin vanha koulu, kirjasto, neuvola, kouluterveydenhuolto ja suun terveydenhuollon tila sijaitsee osoitteessa Säästäjänkatu 16. Vanha rakennus on suljettu vakavien sisäilmaongelmien vuoksi vuonna 2019. Toiminta siirtyi samalle tontille vuonna 2019 rakennettuun siirtokelpoiseen rakennukseen.

Peltolammin vanha päiväkotij sijaitsee osoitteessa Peltolamminkatu 12.

Nuorisopalveluiden nuorisotila ja Me-talo ovat vuokralla vanhassa suklaatehtaassa Multisillassa.

Kotihoidon Koivistonkylän tiimitilat sijaitsevat tällä hetkellä Nekalassa osoitteessa Viinikankatu 44 ja Peipontuvan korttelikerho osoitteessa Peltolamminkatu 12.

Edellä mainituista tiloista luovutaan uuden hyvinvointikeskuksen valmistumisen jälkeen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Poistuvien rakennusten/tilojen vuokratustannukset ovat yhteensä 1 237 680 euroa/vuosi, joista sivistyspalvelujen osuus on 1 061 199 euroa/vuosi ja sosiaali- ja terveystyöpalvelujen osuus on 176 481 euroa/vuosi.

Toiminnan kustannukset

Hyvinvointikeskukseen tulevien palvelujen henkilöstökustannukset kasvavat niiden toimintojen osalta, missä toiminta laajenee nykyisestä. Sivistystyöpalveluiden osalta toiminta laajenee varhaiskasvatukseen, perusopetuksen, kirjaston ja nuorisotoimen osalta. Me-talon kustannukset pysyvät ennallaan. Sivistystyöpalveluiden henkilöstökustannukset ovat yhteensä 3 818 000 euroa/vuosi, joista uusien kustannusten osuus on 1 293 612 euroa/vuosi.

Sosiaali- ja terveystyöpalveluiden osalta toiminta laajenee äitiys- ja lastenneuvolapalveluissa, kouluterveydenhuollossa, suun terveydenhuollossa sekä ikäihmisten palveluissa. Perhepalveluissa henkilöstökustannukset pysyvät ennallaan. Sosiaali- ja terveystyöpalveluiden henkilöstökustannukset ovat yhteensä 3 186 659 euroa/vuosi, joista uusien kustannusten osuus on 683 500 euroa/vuosi.

Virastopalveluiden henkilöstökustannukset ovat 135 000 euroa/vuosi, joista uusien kustannusten osuus on 100 000 euroa/vuosi.

Henkilöstökustannusten kasvuun tulee varautua vuoden 2026 vuosisuunnitelmissa.

Ateriapalveluiden kustannukset ovat noin 440 000 euroa/vuosi, jakautuen seuraavasti: Varhaiskasvatus 170 000 euroa ja perusopetus 270 000 euroa.

Puhtauspalveluiden kustannukset ovat yhteensä noin 161 000 euroa /vuosi, jakautuen seuraavasti: Yhteiskäyttötilat 39 000 euroa, sivistystyöpalvelut palveluiden osuus on noin 97 000 euroa ja sosiaali- ja terveystyöpalveluiden osuus noin 25 000. Uusien kustannusten osuus on yhteensä noin 82 900 euroa.

Sivistystyöpalveluiden muut kustannukset ovat yhteensä 704 090 euroa /vuosi, joista uusien kustannusten osuus on 268 867 euroa/vuosi.

Sosiaali- ja terveystyöpalveluiden muut kustannukset ovat yhteensä 182 593 euroa/vuosi, joista uusien kustannusten osuus on 87 230 euroa/vuosi.

Vuoden 2025 vuosisuunnitelmissa tulee ottaa huomioon ensikertaisenkalustuksen kustannukset, jotka ovat yhteensä noin 2 860 000 euroa. Sivistystyöpalveluiden osuus näistä kustannuksista on 2189 000 euroa ja sosiaali- ja terveystyöpalveluiden osuus on 801 000 euroa.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Kitia talous, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elina Kalliohaka, Tanja Moisala, Matti Tanski, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Mari Vuorinen, Sanna Vartio, Harri Haraholma, Anne-Mari Aaltonen, Päivi Sokura, Anne-Mari Ahonen, Merja Korpi, Leena Vekara, Terhi Huttunen,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Monika Sola, Jarno Koskinen, Ville Raatikainen, Sirkku Vartiainen, Jukka Etu-Seppälä, Taina Sahlander, Maarit Helen, Niina Salmenkangas, Jari Tolvanen, Henna Kuitunen, Ilkka Kotilainen

Liitteet

- 1 Kh 8.11.2021 Peltolammin hyvinvointikeskuksen tarveselvitys
- 2 Kh 8.11.2021 Peltolammin hyvinvointikeskus tilaohjelma

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§519

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 §)