

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **§ 47**

### **Tullikamarin perusparannuksen tarveselvitys**

TRE:1776/10.03.06/2021

Valmistelija / lisätiedot:  
Arto Huovila, Minnakaisa Kuivalainen

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Hankearkkitehti Arto Huovila, puh. 040 642 7519, 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**

Tullikamarin perusparannuksen tarveselvitys merkitään tiedoksi.

#### **Perustelut**

Tullikamari sijaitsee Tullin kaupunginosassa osoitteessa Tullikamarin aukio 2. Kiinteistötunnus on 837-117-299-2. Kiinteistön omistaa Tampereen kaupunki. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee Tullikamarin Klubi-ravintola ja Pakkahuone-sali. Rakennuksen kaksikerroksisen osuuden kellarikerroksessa sijaitsee aulatilaja, artisti- ja teknisiä tiloja. Toisessa kerroksessa ovat Tampereen Kulttuurikamari Oy:n toimistotilat sekä Kulttuurin palveluryhmän kautta Tampereen Musiikkijuhlien, Tampereen elokuvajuhlien ja Tampereen Teatterikesän toimistotilat.

Tullikamari otettiin kulttuurikäyttöön vuonna 1988. Rakennuksen perusparannus on tehty vuonna 1994 ja nykytilanteessa se on laajan peruskorjauksen tarpeessa.

Tilan tarve

Tullikamarilla järjestettyjen tilauksien ja kävijöiden määrä on kasvanut kuluneen kymmenen vuoden aikana merkittävästi. Vuonna 2019 järjestettiin Pakkahuoneella ja Klubilla yhteensä yli 500 tilaisuutta, joissa kävi yhteensä noin 200 000 henkilöä. Tullikamaria arvostetaan valtakunnallisesti ja kansainvälisesti sekä tapahtumajärjestäjien että tilaisuuksissa kävijöiden keskuudessa. Nykyiset tilat vaativat teknistä ja toiminnallista kehittämistä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Vuokrattu huoneistoala on yhteensä 2292 htm<sup>2</sup>, joka on vuokrattu Tampereen kaupungin kulttuurin palveluryhmälle. Kulttuuripalvelut on edelleen vuokrannut tiloista 1991 htm<sup>2</sup> Tampereen Kulttuurikamari Oy:lle.

#### Aikataulu

Tullikamarin rakennustyöt on tarpeen ajoittaa Tullikamarin aukion uudistamisen ja siihen liittyvän uudisrakentamisen kanssa. Rakennustyöt on arvioitu alkaviksi vuoden 2022 lopussa ja niiden on määrä valmistua kesällä 2024. Käyttöönotto olisi elokuussa 2024. Toiminnalle etsitään väistötiloja perusparannuksen ajaksi.

#### Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Tullikamarin asemakaavamuutos on vireillä. Asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan Tullikamarin sisäänkäynnin laajentaminen Tullikamarin aukion puolelle.

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1990. Tullikamari on asemakaavalla suojeltu rakennus. Tontti on vain vähän rakennuksen pohja-alaa suurempi. Asemakaavassa rakennusoikeutta on tehokkuusluvulla  $e=2,0$ . Kun tontin pinta-ala on 1936 m<sup>2</sup>, niin tehokkuusluvun mukainen rakennusoikeus on 3872 m<sup>2</sup>. Asemakaava mahdollistaa 1500 kem<sup>2</sup>:n maanalaisen lisärakentamisen.

Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa huomioidaan lisäksi sisäänkäynnin laajennusmahdollisuus Tullikamarin aukiolle. Asemakaavassa on tarpeen osoittaa laajennukselle rakennusoikeutta ja rakennusalue. Rakennuksen suojelumääräysten sisältöä on tarpeen uudistaa.

Perusparannuksessa tilojen perusjärjestys säilyy pääosin ennallaan. Pakkahuoneelle suunnitelmassa esitettyjä muutoksia ovat yleisöparvi, näyttämön ja artistitilojen muutokset sekä sisäänkäyntiaulan ja wc-tilojen muutokset. Klubin puolella muutokset ovat vähäisiä.

Julkisivut vaativat kunnostusta, konesaumattu peltikate ja sadevesijärjestelmä on tarve uusida. Tekniset järjestelmät ovat kokonaisuudessaan uusimisen tarpeessa. Rakenteellisia korjauskohteita ovat mm. kellarin ulkoseinien rakenteiden korjaus, alapohjien uusiminen, välipohjien täyttömateriaalien sekä yläpohjarakenteen uusiminen. Julkisivujen ja sisätilojen pintojen kunnostamisessa on tarpeen huomioida rakennuksen historiallisesti arvokkaita yksityiskohtia.

Muutos- ja korjaustyöt toteutetaan siten, että rakennuksen tilat ja kunto vastaavat käyttötarpeita. Kaikki ongelmia aiheuttavat tai vanhentuneet rakenteet ja järjestelmät poistetaan tai korjataan toimimaan oikein. Hankinnoissa noudatetaan Tampereen kaupungin hankintarajataulukkoa. Teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset.

Investointi- ja käyttökustannukset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Esiselvitysten ja tehtyjen alustavien suunnitelmien perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty kustannusarvioon 9 530 000 €. Irtokalusteiden ja -varusteiden hankinta ei kuulu investointiin ja niiden hankinta on käyttäjien vastuulla.

Rakentamisen aiheuttama pääomavuokra on 746 092 €/v (19,00 €/m<sup>2</sup>/kk), ylläpitovuokra 172 595 €/v (6,25 €/m<sup>2</sup>/kk) ja tontinvuokra 48 439 €/v (1,23 €/m<sup>2</sup>/kk). Vuokra on yhteensä 967 126 €/v (24,63 €/m<sup>2</sup>/kk). Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Tilojen vuokra vuoden 2020 toteutuneen tason mukaan on 346 887 €/vuosi. Tampereen Kulttuurikamari Oy:n tilojen vuokra noin 135 000 €/vuosi, joka koostuu perusvuokrasta ja liikevaihtosidonnaisesta vuokrasta.

### **Tiedoksi**

Lauri Savisaari, Minnakaisa Kuivalainen, Virpi Ekholm, Arto Huovila, Niko Suoniemi, Teemu Alavenetmäki, Anu Rajala, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen

### Liitteet

1 Liite Akila 17.3.2021 Tullikamarin perusparannuksen tarveselvitys

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 23.03.2021 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Tampere  
24.03.2021

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### **Muutoksenhakukielto**

§47

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työsopimuksen 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 §)