

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kulcutautisairaalan korttelin ylläpitäminen rakentamisen alkamiseen asti
TRE:4854/10.03.07/2023

Lisätietoja päätöksestä

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöpäällikkö Henri Lievonen, puh. 041 730 5812, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Vuokrasopimuksen mukaisesti entisen Pyynikin sairaalan pesularakennuksen (nro 66), Koulukatu 19, purkutoimia ei käynnistetä ennen kuin uusi asemakaava on saanut lainvoiman. Mikäli toimivaltainen viranomainen asettaa rakennuksen turvallisuussyistä käyttökieltoon ennen kaavan vahvistumista, voi purkuluvan hakeminen ja purkaminen tapahtua myös ennen kaavan vahvistumista.

Toimintamahdollisuuksien varmistamiseksi valitaan perusteluissa esitelty vaihtoehto 1.

Kohteen (pesularakennus) vuokrasopimuksen mukainen käyttötarkoitus on käytön jatkumisen vaatimus. Sisätiloissa ei saa järjestää kokoontumisia eikä niitä saa käyttää työtiloina kulttuuritoimintaan. Lämpökeskusta ei saa käyttää varastointiin.

Perustelut

Sopimustausta

Tampereen kaupungin kulttuurin palveluryhmän ja Koko kylän piha ry:n välillä on voimassa oleva vuokrasopimus, jossa entisen Pyynikin sairaalan pesularakennuksesta (nro 66) on vuokrattu n. 129 m² tiloja varastokäyttöön. Tilojen käyttäminen kokoontumisiin on erikseen kielletty. Samoin on kielletty asuminen ja majoittuminen.

Sopimuksessa määriteltyä piha-aluetta (n. 800 m² pesularakennuksen ja lämpökeskuksen edustalla) voidaan käyttää kulttuuria ja yhteisöllisyyttä edistävään toimintaan sekä tapahtumien järjestämiseen.

Sopimus on voimassa toistaiseksi kolmen kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Sopimuksessa on erikseen mainittu, että vuokralainen on tietoinen alueen meneillään olevasta asemakaavoituksesta ja sen mahdollisista vaikutuksista vuokra-kohteeseen. Uuden asemakaavan tullessa lainvoimaiseksi rakennus tullaan asemakaavan niin mahdollistaessa purkamaan ja tontille tullaan toteuttamaan mm. asuinrakentamista sekä etsimään asemakaavassa suojeltavaksi esitetyille rakennuksille uusi omistaja, joka kunnostaisi rakennukset asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Vuokralaisen avoin kirje

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuokralaisen laatimassa avoimessa kirjeessä esitetään, että kulkutautisairaalan korttelia voitaisiin ylläpitää rakentamisen alkamiseen asti. Lisäksi vuokralainen esittää, että nykyinen lämpökeskus ja käyttövesi pesularakennukseen voitaisiin pitää käytössä kuten tähänkin asti.

Kirjeen mukaan Koko kylän piha ry:n ympärivuotinen toimintaa edellyttää lämpöä sisätiloihin ja vettä välineiden ja työvaatteiden pesua sekä WC:n käyttöä varten.

Asemakaavan tilanne

Kaakinmaa (VI), Koulukatu 19 ja 23, täydennysrakentaminen ja suojele, asemakaava nro 8883 on kaavoitusprosessin ehdotusvaiheessa. Kaavan hyväksyminen on aikataulutettu vuoden 2023 loppuun.

Ylläpidon (Tampereen Tilapalvelut Oy) tilannekuvaus

Lämpökeskuksen kellarikerroksessa on lämmitysverkoston ja käyttövesiverkoston lämmönsiirtimet sekä pumput. Lämmitysverkoston lämmönsiirrin on vuosimallia 1966 ja käyttövesiverkoston vuosimallia 1975. Lämmitysverkostossa on vuotoja, minkä vuoksi verkostoon joudutaan lisäämään vettä ja verkoston painetta nostamaan säännöllisesti. Molempien verkostojen lämmönsiirtimet ja koko putkisto venttiileineen ovat ylittänyt reilusti teknisen käyttöikänsä.

Lämmitysputket kulkevat putkitunnelissa kohti asemakaavaehdotuksessa säilyviksi ja suojeltaviksi esitettyä Kurilaa (kutsutaan myös talousrakennukseksi), vanhaa Pyynikin sairaalarakennusta sekä entistä kärysaunaa. Putkistot ja sulkuventtiilit ovat pääsääntöisesti alkuperäisiä. Putkieristeet ovat vanhoja ja voivat sisältää asbestia.

Lämmitysverkoston ja käyttöveden lämmönsiirtimet kokonaisuutena tulee uusia. Myös lämmityslinjat, sulku- ja säätöventtiilit, putkieristeet (asbesti) ja rakennusautomaatio tulee uusia.

Jos alueen lämmitysjärjestelmä rikkoutuu tai vikaantuu merkittävästi, edelleen päivittäisessä palveluverkkokäytössä olevan Kurila-rakennuksen lämmitys katkeaa. Kurilan lämmityksen katkeaminen johtaa toiminnan välittömään keskeyttämiseen, ja talvikaudella riskinä on rakennuksen putkistojen, laitteiden ja irtaimiston jäätyminen ja vaurioituminen.

Jotta Pirkanmaan musiikkiopiston käytössä olevassa Kurilassa saadaan pidettyä lämmitystehot ulkolämpötilan mukaisina, joudutaan lämmönjakohuoneessa säätämään lämpöä käsin ulkolämpötilan muutosten mukaan. Tämä on laitteiston iästä ja kunnosta johtuva ongelma.

Lämpökeskuksessa otetuissa asbestinäytteissä löytyi asbestia sekä pinnoilta, että ilmasta. Näin ollen tilassa ei voida tehdä huoltotöitä ilman asianmukaisia suojaimia tai ilman, että asbestit puretaan ja siivotaan pois. Asbestin poistamisesta on alustava kustannusarvio 50 000 euroa. Kustannusarvio ei sisällä putkien uudelleeneristämistä, eikä asbestipurun

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

yhteydessä mahdollisesti hajoavien vanhojen osien uusimista. Lämmönjakohuoneissa on myös varastoituna luvatta paljon tavaraa, jonka alkuperästä ei ole tietoa. Tavaroiden puhdistaminen tai jatkokäsittely nostavat asbestitöiden hintaa.

Ratkaisuvaihtoehdot huomioiden vuokralaisen kirjeen toive pesulan lämmön ja veden toimituksen jatkumisen osalta:

Vaihtoehto 1: Katkaistaan vanha lämmitys ja rakennetaan Kurilaan oma lämpöliittymä laitteistoinen.

- Toteutetaan Kurilaan uusi lämpöliittymä lämmönvaihtimeen, jonka tekninen käyttöikä on noin 20 vuotta. Toteutetaan Saunaan ja pesulaan väliaikainen sähkölämmitys, jolloin tarvikkeiden varastointi vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla olisi edelleen mahdollista. Servitetaan tarvittaessa suunnittelussa pienen vesivaraajan asentamismahdollisuutta pesulan vedenkäyttötarpeisiin.
- Kärysauna-rakennus ei välttämättä tarvitse vettä.
- Entisessä Pyynikin sairaalarakennuksessa ei ole ollut lämmitys päällä vuosiin ja rakennuksessa ei tarvita vettä.
- Pitkällä tähtäimellä tämä on kustannustehokkain vaihtoehto, jolla saadaan turvattua lämmitys Kurilassa ja mahdollistettua rakennuksen käyttö tulevaan perusparannuksen asti.

Vaihtoehto 2: Rakennetaan Kurilaan oma lämpöliittymä laitteistoinen ja jätetään vanha järjestelmä rinnalle palvelemaan muita rakennuksia.

- Toteutetaan Kurilaan uusi lämpöliittymä lämmönvaihtimeen, jonka tekninen käyttöikä on noin 20 vuotta.
- Vanhan lämmitysjärjestelmän Kurilaan lähtevät putket tulpataan ja rakennus irrotetaan vanhasta järjestelmästä.
- Toteutetaan vanhaan järjestelmään asbestipurku tai hankitaan huolto asiaan perehtyneeltä asiantuntijayritykseltä, joka toteuttaa kaikki huoltotoimet asbestityönä.
- Pesularakennukseen jäävän vanhan lämmitysjärjestelmän rikkoutuessa tai vaurioituessa, pesula ja saunarakennus jäävät ilman lämpöä ja vettä välittömästi, ja toiminta joko joudutaan keskeyttämään tai rakennuksiin joudutaan järjestämään kiireellä sähkölämmitys.
- Mikäli vanhaan järjestelmään tehdään vaadittavat asbestisiivoukset ja poistot, nousevat kustannukset erittäin suuriksi. Ilman vaadittavia asbestisiivouksia ja poistoja ratkaisu sisältää epävarmuuden turvallisen huollon järjestämisen mahdollisuudesta.

Vaihtoehto 3: Jatketaan lämmitystä, mitään ei uusita

- Hyväksytään suuri riski, että lämmitysjärjestelmän vaurioituessa Kurila-rakennuksen päivittäinen palveluverkkokäyttö keskeytyy

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

äkillisesti ja rakennuksen ja sen irtaimiston suojelemiseksi joudutaan tekemään väliaikaisia lämmitysratkaisuja. Toiminnan keskeytys jatkuu mahdollisesti siihen asti, että rakennukseen saadaan toteutettua oma lämpöliittymä vaihdinpaketteineen. Toiminnan jatkaminen muissa rakennuksissa edellyttää myös toimenpiteitä lämmityksen jatkamiseksi.

- Jos jotain rikkoontuu, niin korjaaminen on asbestitilanteen vuoksi haastavaa ja kallista ja eikä huoltotöiden toteutus ole välttämättä mahdollista ennen asbestin poistoa.
- Mikäli vanhaan järjestelmään joudutan tekemään vaadittavat asbestisiivoukset ja poistot, nousevat kustannukset erittäin suuriksi.

Johtopäätökset

Edelleen aktiivisessa palveluverkkokäytössä jatkavan Kurilan lämpö on turvattava, joten sinne on rakennettava oma lämmönjako. Tästä on käynnistetty suunnitteluhanke uuden lämpöliittymän ja lämmönjakokeskuksen rakentamiseksi. Samassa suunnitteluhankkeessa selvitetään myös vaihtoehdon yksi mukaisesti lämmön ja veden toimittamisen mahdollisuutta pesularakennukseen.

Pesularakennuksen lämmönjako on niin huonossa kunnossa, että sen toimintavarmaksi saattaminen edellyttäisi koko lämmitysjärjestelmän uusimista. Purettavaksi suunniteltuun rakennukseen ei ole taloudellisesti järkevää tehdä enää tällaisia investointeja.

Lämpökeskuksen toimintaan jättäminen nykykunnossa ei ole ylläpidon kannalta mahdollista, koska tilaa ei saa käyttää ja laitteita huoltaa havaitun asbestin vuoksi normaalilla tavalla. Ei myöskään voida mitenkään varmistua, että lämpökeskuksen toiminnassa pitäminen on mahdollista enää kauan.

Lämpökeskuksen käyttäminen luvattomana varastona ja siellä liikkuminen on ehdottomasti kiellettyä asbestin vuoksi. Rakennuksen omistaja laittaa välittömästi lämmönjakokeskukseen asbestista varoittavat tarrat eikä niitä saa poistaa. Koko Kylän Piha ry:tä informoidaan käyttökiellosta erikseen.

Esitetään, että edetään vaihtoehto 1 mukaisesti. Lämmön ja veden toimittamisen mahdollisuutta pesularakennukseen selvitetään talousrakennus Kurilan lämmönjaon suunnitteluhankkeen yhteydessä. Mikäli se on rakennuksen käyttötarkoitukseen ja jäljellä olevaan käyttöaikaan suhteutettuna mahdollista järjestää pienin lisäkustannuksin, sen toteuttamista voidaan harkita. Toteutusmahdollisuus selviää suunnittelun edetessä. Ratkaisu minimoi riskiä, että palveluverkolle tärkeä Kurila-rakennus pystytään pitämään käytössä perusparannukseen asti. Uuden lämpöliittymän ja lämmönjakokeskuksen suunnittelussa huomioidaan tulevat tarpeet, ja se mitoitetaan sellaiseksi, että järjestelmää ei tarvitse uusida tulevassa perusparannuksessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tiedoksi

Vuokralainen, kiinteistötoimi, kulttuurin palveluryhmä, Henri Lievonen

Liitteet:

1 Vuokralaisen kirje 04.10.2023, henkilötiedot poistettu

2 Lisäys vuokralaisen kirjeeseen 05.10.2023, henkilötiedot poistettu

Allekirjoitus

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävillä 25.10.2023 www.tampere.fi

Päätös annettu tiedoksi sähköpostilla 25.10.2023.

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
25.10.2023

Minna Kareinen
Hallintoassistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§ 779

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, joulu- 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.