

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 47

Virastotalon laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelma

TRE:7135/10.03.06/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Juha Yli-Rajala

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Minna H Tuominen, puh. 041 730 0384, etunimi.h.sukunimi@tampere.fi ja työhyvinvointipäällikkö Sami Uusitalo, puh. 040 806 2078, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Eriävä mielipide

Lassi Kaleva ilmoitti päätökseen eriävän mielipiteen.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Virastotalon hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Teppo Rantaselle, kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille, hankearkkitehti Minna Tuomiselle sekä työhyvinvointipäällikkö Sami Uusitalolle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Johanna Loukaskorpi poistui kokouksesta.

Asian käsittelyn kuluessa Lassi Kaleva teki palautusehdotuksen, joka liitetään pöytäkirjaan.

Puheenjohtaja tiedusteli Kalevan palautusehdotuksen saamaa kannatusta ja totesi sen rauenneen kannattamattomana.

Perustelut

Hallintorakennusten tilankäytön tavoitteena jatkossa on keskittää nykyisen keskusvirastotalon ja Frenckellin henkilöstö virastotaloon. Keväällä 2019 on käynnistetty Frenckellin myyntiprosessi. Virastotalolle on laadittu kaupunginhallituksen 2.3.2020 § 92 hyväksymän tarveselvityksen pohjalta hankesuunnitelma, jossa on tarkennettu virastotalon uudistamismahdollisuuksia sekä toiminnallisten tavoitteiden että teknisten perusparannustarpeiden osalta. Suunnitteluratkaisuja on tarkennettu hankesuunnitteluvaiheessa mm.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

työympäristökehittämisen prosessin avulla. Jatkossa virastotalo olisi noin 900 työntekijän monitilatoimisto ja kaupunkilaisten eri kulkumuodoin helposti tavoitettava palvelupiste.

Hankkeen valmistuttua on tavoitteena keskittää kaupungin hallinto kokonaan virastokortteliin. Rakennushistoriallisesti arvokas keskusvirastotalo valtuustosalieineen sijaitsee Tampereen keskustassa hyvien liikenneyhteyksien varrella vahvistaen olemassaolollaan ja työpaikoillaan elinvoimaista keskustaa. Tarveselvityksessä esitetty ja hankesuunnitelmassa jatkokehitetty tilaratkaisu edistää hyvää asiakaspalvelua kaupunkilaisille, viihtymistä, virkistäytymistä ja työhyvinvointia sekä työn tehokkuutta antaen mahdollisuuden yhteisöllisyyteen ja eristäytymiseen työn sitä vaatiessa. Suunnitelman mukaan virastotalon katutaso avataan laajasti kaikkien kaupunkilaisten käyttöön sekä kasvatetaan tilankäytön tehokkuutta myös ajallisesti.

Virastotalo on rakennettu kahdessa vaiheessa, eteläpääty 1967 ja pohjoispääty 1975. Arkkitehtina toimi arkkitehti Aarne Ervi. Virastotaloa koskee asemakaava 8238 vuodelta 2009, jossa on sr-21 suojelumääräys. Rakennuksen laajuus on yhteensä 15 144 brm² ja 13 000 htm². Virastotalosta on vuoden 2018 aikana tehty kattavat talotekniset kuntoselvitykset, joita on täydennetty vuonna 2020.

Tilan tarve ja työympäristökehittäminen hankkeessa

Hankkeelle on asetettu seuraavat tavoitteet: Tilankäyttöä tehostetaan niin, että virastot yhdistetään ja Frenckellin sekä virastotalon toiminta keskitetään laajennettuun ja perusparannettuun virastotaloon (885 hlöä). Frenckellistä (15 000 brm²) luovutaan ja se myydään keskustan elinvoimaisuutta lisäävään käyttöön. Virastotalon korkea osa (13 295 brm²) perusparannetaan ja laajennetaan (4 854 brm²). Henkilöstön työtilojen tilankäyttö tehostuu 28 250 brm² > 18 009 brm².

Tarkennettujen lähtötietojen saamiseksi on järjestetty työympäristökysely, jossa on mm. kartoitettu pandemian aikaisten järjestelyjen vaikutusta tulevaisuuden työntekotapoihin. Lähtötietojen saamiseksi on järjestetty myös johdon visiotyöpaja, asiakaspalvelutilojen työpaja ja työpajoja työntekijöiden yhteyshenkilöille sekä kuntalaisille. Henkilöstön oman arvion mukaan työprofiilit muuttuvat merkittävästi nykytilanteesta, jonka vuoksi myös tilojen käyttö tulee muuttumaan. Työpisteiden joustoaste eli ns. ylikirjaus on jatkossa 38 prosenttia vastaten noin 550 työpistettä, tarvesuunnitelmassa ylikirjaus oli 20 prosenttia vastaten noin 700 työpistettä. Tiloihin suunnitellaan laajoja yhteiskäyttöalueita, mutta niin, että toiminnoilla on kerroskohtaisesti tietyt kotipesät, joiden ympärille henkilöstö sijoittuu luontaisesti. Tilat suunnitellaan niin, että ne tukevat yhteistyötä mahdollisimman hyvin. Rakentamishankkeen rinnalla kulkee työympäristön kehittämishanke, jonka tavoitteena on tukea työn tekemisen tapoja ja työkuultuurin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kehittymistä muutoksessa kohti tulevaisuuden älykästä virastotaloa. Työympäristön kehittäminen käsittää fyysisen tilan lisäksi myös digitaaliset ratkaisut ja toimintakulttuurin kehittämisen.

Aikataulu

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustaminen, vanhan rakennuksen ja suunnitelmien apporttiluovutus sekä määräalan vuokraus ja hankkeen toteutuksen käynnistäminen suunnitellaan toteutettavaksi helmikuussa 2021. Toteutussuunnitelmat valmistuvat toukokuussa 2022. Rakennustyöt valmistuvat kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen rakennusvaihe otetaan käyttöön kesäkuussa 2024 ja toinen rakennusvaihe toukokuussa 2026.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Nykyinen asemakaava 8238 on vuodelta 2009. Rakennusoikeus on 13 840 kem². Maakuntamuseo on lausunnossaan 14.12.2018 hyväksynyt poikkeamisen kaavan suojelumääräyksestä sr-21 virastotalon 1-kerroksisen siiven osalta niin, että siipi voidaan purkaa. 1-kerroksisen siipirakennuksen purkamiselle tullaan hakemaan poikkeuslupaa.

Kevyen liikenteen yhteydet Keskustorin laidalla sijaitsevalle virastotalolle ovat hyvät. Raitiotie- ja bussipysäkit sijaitsevat Keskustorilla. Tontti halutaan aidata ja tontille varataan katettua polkupyörien pysäköintitilaa lukittavan portin taakse. Myös sähköpyörien lataukseen varaudutaan. Tarvittavat velvoiteautopaikat hankitaan läheisistä pysäköintihalleista. Asemakaava velvoittaa varaamaan 1 ap/100 kem², mikä tarkoittaa yhteensä noin 138 ap. Nykyiset autopaikat purettavan matalan siiven kellarissa ja pihalla poistuvat. Tarvittavien velvoiteautopaikkojen sijoittamiselle läheisiin pysäköintilaitoksiin tullaan hakemaan poikkeuslupaa, samoin autopaikkojen määrän rajoittamiselle 1 ap/120 kem² vuoden 2019 pysäköintipolitiikan normin mukaisesti (115 ap).

Tontinkäyttöä halutaan tehostaa rakentamalla käyttämättömän rakennusoikeuden sallima laajennus siten, että tontille voidaan myöhemmin osoittaa muuta täydennysrakentamista asemakaavamuutoksella. Virastotaloa ja sen laajennusta varten erotetaan kiinteistöstä määräala, joka vuokrataan rakennuksen apporttiluovutuksen yhteydessä kaupungin tarkoitusta varten perustamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle. Jäljelle jäävälle osalle kaupungin on tarkoitus hakea asemakaavamuutosta täydennysrakentamiseen. Mahdollisen uuden asemakaavan saatua lainvoiman, muodostetaan uudet kiinteistöt ja virastotalon sekä laajennuksen vuokra-alue määritetään muodostettavan kiinteistön mukaiseksi.

Rakennuksesta suunnitellaan ja rakennetaan terveellinen ja turvallinen noudattaen lakeja, viranomaisohjeita, ympäristöministeriön asetuksia perustelumuistioineen ja ohjeineen sekä Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n yhteisiä ohjeita (Rakennussuunnitteluohje

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

2018 Yleisosa, Rakennussuunnitteluohje 2018 Rakennusosat). Rakennuksen kosteudenhallinnan toimintamallina on Kuivaketju 10. Rakentaminen tehdään sääsuojassa: laajennuksessa heti betonirungon pystytyksen jälkeen, perusparannusosalla sääsuoja tulee tehdä ennen ulkopuolen purkuja. Laskennallinen käyttöikä perusparannuksen osalta 50 vuotta, uudisrakennus rungon osalta 100 vuotta ja muut rakenteet 50 vuotta. Rakennuksessa todetut ongelmia aiheuttavat tai vanhentuneet rakenteet ja järjestelmät uusitaan ja korjataan toimimaan oikein. Rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota rakenteiden rakennusfysikaaliseen toimivuuteen. Rakennuseratkaisut ja detaljit pidetään mahdollisimman yksinkertaisina ja vikasietoisina. Rakennusmateriaaleina käytetään pitkäikäisiä helposti huollettavia materiaaleja. Rakennuseratkaisuissa otetaan huomioon rakennusten historialliset arvot mahdollisimman hyvin, tinkimättä rakenteiden toimivuudesta. Kaikissa rakenteellisissa ratkaisuissa varaudutaan täydennysrakentamiseen sisäpihalle.

Rakennuksen LVI-suunnittelun lähtökohtana on hyvin käytettävän ja huollettavan laitoksen lisäksi elinkaaritalous. Rakennukseen valitaan mahdollisimman energiatehokkaat järjestelmät ja laitteet. Toteutusratkaisuissa huomioidaan tilojen erilaiset käyttöajat ja -mahdollisuudet sekä järjestelmien helppokäyttöisyys, huollettavuus ja turvallisuus. Mitoituksissa noudatetaan lakeja, viranomaisohjeita sekä voimassa olevien asetusten määräyksiä ja mitoitusohjeita. Rakennuksen sisäilmastoluokkavaatimus on S2.

Rakennusten 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. Käyttäjien kehityshankkeet sähkö- ja tietotekniikan osalta tuodaan mukaan rakennushankkeeseen toteutussuunnitteluvaiheessa. Lisäksi järjestelmien kautta toteutetaan tilakohtainen olosuhteiden ja käytön seurattavuus ja ennustettavuus (ns. virtuaalitalo) pilottikohteena Tampereen kaupungilla.

Suunnittelun ja rakentamisen järjestämis-, organisointi- ja valvontamenettelyt

Hankesuunnitelman tekninen sisältö ja kustannusarvio ovat valmistuneet joulukuussa 2020. Hankkeen rahoittamiseksi ja toteuttamiseksi kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle esitetään keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamista, jonka kaikki osakkeet omistaa alkuvaiheessa Tampereen kaupunki.

Kaupunki luovuttaa nykyisen virastotalon ja laatimansa suunnitelmat sekä suunnittelusta tekemänsä sopimukset vastuineen ja velvoitteineen perustamalleen keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle (apporttiluovutus) ja vuokraa sille rakennuksen tarvitseman määrällän kiinteistöä. Kiinteistöosakeyhtiö hankkii rahoituksen ja rakennuttaa hankkeen. Kiinteistöosakeyhtiö huolehtii myös rakennustöiden valvonnasta ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

rakennuksen käyttöönotosta sekä sen ylläpidosta. Kaupunki voi käyttää omaisuuttaan osakeomistukseensa perustuen ja käyttötalousmenot muodostuvat tällöin keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön hoito- ja rahoitusvastikkeista, joista aiheutuvat kulut kohdennetaan tiloja käyttäville hallintokunnille.

Tilaaja tekee lisäksi erillishankintoja, kuten laitehankinnat, atk, kulunvalvonta ja turvatekniikka. Lopullinen erillisurakoiden ja -hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä. Erillishankintoihin tulee osoittaa niille kohdennettu määräraha toteutusvuoden talousarviovalmistelun yhteydessä.

Irtokalusteiden ja toimintavarustuksen, kuten esim. AV-laitteiden, ns. ensikertainen kalustus toteutetaan käyttäjien omana erillishankintana ja siihen tulee varautua valmistumisvuoden talousarviossa.

Kaupunki käynnistää kiinteistön osalta asemakaavamuutoksen, jonka tavoitteena on kiinteistön täydennysrakentaminen tarveselvitysvaiheessa esitetyllä tavalla. Keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle vuokrattu määräala tarkennetaan mahdollisen asemakaavan muutoksen jälkeen tehtävän kiinteistömuodostuksen mukaisesti ja perustetaan mahdollisen asemakaavan edellyttämät rasitteet muodostuvien kiinteistöjen välille.

Investointi- ja käyttökustannukset

Tarveselvitysvaiheen yhteenlaskettu kustannusarvio oli yhteensä 50 235 000 euroa. Hankesuunnitelmaan perustuvissa laskelmissa on yhteenlaskettu kustannusarvio yhteensä 53 600 000 euroa. Kustannusarvioon sisältyvät laajennus 16 165 000 euroa, perusparannus 33 505 000 euroa, matalan osan purku 230 000 euroa, taidehankinta 250 000 euroa sekä 115 velvoiteautopaikkaa 3 450 000 euroa.

Talonrakennusohjelmassa hankkeelle on esitetty suunnittelumäärärahaa vuodelle 2020. Toteutukselle ei ole esitetty määrärahaa kaupungin talousarviossa. Hankkeen toteutussuunnittelu voi jatkua, kun sen rahoitus- ja toteutusmuoto on päätetty.

Hankesuunnitelman mukaiset käyttötalousmenovaikutukset muodostuvat perustettavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön hoito- ja rahoituskustannuksista ja ne on laskettavissa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön talousarviosta, joka on laadittu kiinteistöyhtiön perustamisen yhteydessä. Kustannukset tarkentuvat yhtiön tilinpäätöksen mukaiseksi vuosittain. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön talousarvion mukaisten kustannusten arvioidaan vuonna 2026 olevan 3 600 000 euroa vuodessa, joka muodostuu hoitovastikkeesta 800 000 euroa vuodessa ja rahoitusvastikkeesta 2 800 000 euroa vuodessa. Lopullinen vuokra määräytyy hankkeen rahoituskustannusten, käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti. Lopullinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

erillisurakoiden ja -hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat valitun toteutusmuodon mukaisen toteuttajan tekemän toteutussuunnittelun ja urakkakilpailutuksen edetessä.

Rakentamiskustannusten tavoitehinta-arvio on hankesuunnitelman liitteenä. Käyttäjän irtokaluste- ja varusteluhankintojen suunnittelu täsmentyy toteutussuunnittelun rinnalla laadittavan irtokalustesuunnitelman myötä.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Minna H Tuominen, Niko Suoniemi, Sami Uusitalo, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen

Liitteet

- 1 Liite Kh 1.2.2021 Tampereen virastotalo, hankesuunnitelma
- 2 Liite Kh 1.2.2021 Alustava kustannusarvio
- 3 Liite Kh 1.2.2021 Tilaohjelma
- 4 Liite Kh 1.2.2021 Kiinteistöyhtiölle vuokrattava määräala
- 5 Lassi Kalevan palautusehdotus perusteluineen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 9.2.2021 www.tampere.fi

Päätös on lähetetty tiedoksi sähköisesti 3.2.2021.

Muutoksenhakuviranomainen

Kaupunginhallitus

Tampere
03.02.2021

Elina Nikkilä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§47

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
Aleksis Kiven katu 14-16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

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

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.