

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 121

Nekalan koulun sisäilmakorjaus ja muutos kulttuurin tiloiksi -hankkeen tarveselvitys ja hankesuunnitelma

TRE:7851/10.03.07/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Jarmo Viljakka

Valmistelijan yhteystiedot

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Nekalan koulun sisäilmakorjaus ja muutos kulttuurin tiloiksi - hankkeen tarveselvitys merkittiin tiedoksi ja hankesuunnitelma palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Nekalan koulun sisäilmakorjaus ja muutos kulttuurin tiloiksi - hankkeen tarveselvitys merkitään tiedoksi ja hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Pekka Salmi ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi seuraavalla saatteella: Hankesuunnitelmassa on otettava vuonna 2009 valmistunut saneeraus huomioon, ja hyödyntää jo tehtyjä remontteja mahdollisimman paljon. Rakenteita avataan vain pakottavin osin ja välipohjat avataan pääsääntöisesti yläkautta. Säilytettävien lattioiden osalta välipohjat avataan alakautta. Uusia LVIS järjestelmiä ei pidä rakentaa.

Ehdotusta kannatti Matti Höyssä.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Salmen palautusehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi, että hankkeen tarveselvitys merkitään tiedoksi ja hankesuunnitelma palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, kulttuurijohtaja Juha Ahonen ja kehittämisspäällikkö Jaakko Laurila olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa ja he poistuivat ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakentamishankkeiden käsittely toimitelmissä lähtee liikkeelle yleensä palveluverkon kehittämiseen liittyvistä selvityksistä, kiinteistöjen perusparannustarpeesta tai muista tilajärjestelytarpeista. Ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy asianomainen käyttäjälautakunta. Nykyisin tavoitteena on, että tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja useiden käyttäjälautakuntien hankkeiden tarveselvitys käsitellään kaupunginhallituksessa kuten muutkin tilahankkeeseen liittyvät asiakirjat. Tarveselvityksen jälkeen kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä käynnistää hankkeen hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta. Käyttötalousvaikutusten osalta hankesuunnitelman hyväksyy toimivaltainen viranomainen. Tämän jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimitelmiin toteutussuunnitelma voidaan viedä tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma viedään muihin toimitelmiin vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10–15 % hankesuunnitelmasta.

Nekalan koulu sijaitsee Nekalan kaupunginosassa osoitteessa Lounaantie 2, 33800 Tampere. Kiinteistötunnus on 837 - 124 - 0571 - 1. Etäisyys Keskustorilta on noin 2,6 km. Koulun vanhin osa on vuodelta 1930 (arkkitehdit Bertel Strömmer ja Jaakko Laaksovirta). 1950-luvulla toteutettiin itä- ja länsisiipien sekä pääaulan laajennus (arkkitehdit Bertel Strömmer, Mikael Nordenswan ja Pekka Pussinen). Koulu on peruskorjattu ja laajennettu vuonna 2009 (Arkkitehdit A3 Oy). Rakennuksessa toimi myös alueen lähikirjasto sekä hammashoitola. Koulutoiminta päättyi rakennuksessa vuonna 2018, kirjaston toiminta vuoden 2018 lopussa. Kirjasto siirtyi samalla tontilla sijaitsevaan siirtokelpoiseen rakennukseen vuonna 2020.

Tampereen kaupunki laati talvella 2020-2021 kulttuuritilaselvityksen, jossa todettiin Tampereen taiteilijoiden ja muiden kulttuurin tekijöiden tilatilanteen olevan huono. Kaupungin kasvun ja kustannusten nousun myötä aiemmin oma- ja markkinaehtoisesti syntynyt kulttuuritoiminta on joutunut ahtaalle. Erityisesti eri alojen taiteilijoiden työskentelytiloista on suuresti pulaa. Kulttuuritoiminnan edellytysten luominen, mukaan lukien ammattitaitteen harjoittamisen edellytysten turvaaminen, on uudistuneen kuntien kulttuuritoimintalain mukaisesti kuntien lakisääteinen tehtävä ja Tampereen strateginen tavoite. Anna-Kaisa Iksen pormestariohjelmassa linjataan, että taiteilijoille tarjotaan tilaa työskentelylle ja että Nekalan koulun kulttuuritilahanketta edistetään. Nekalan kulttuurikeskuksella voidaan osittain vastata myös kaupunginvaltuuston lokakuussa 2021 tekemään ponsipäätökseen, jossa valtuusto edellyttää Onkiniemen trikootehtaalle syntyneen kulttuuritoiminnan turvaamista aluetta kehitettäessä. Hanke ei ratkaise esittävien taiteiden tilatarpeita. Hanke linkittyy myös

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kirjastopalveluverkon turvaamiseen. Erityisesti lasten ja nuorten suosiossa olevalle Nekalan kirjastolle saadaan koululta tilat väistötilan poistuessa.

Kohteesta on tavoitteena luoda elävä ja monipuolinen kulttuurikeskus, joka mahdollistaa taiteellisen työn tekemisen taiteilijoille ja elämyksiä kävijöille. Suunnittelun lähtökohtana voi pitää ajatusta vyöhykkeistä: yhteisiin ja avoimiin tiloihin (mm. kirjasto, kahvila, näyttelyt) on helppo ja mukava tulla. Eteenpäin taloa kuljettaessa tilat voivat olla puoliavoimia tai kokonaan suljettuja (esim. työskentelysiipi tms.) Osasta tiloista tehdään yhteiskäyttöisiä, kuten neuvotteluhuoneista, tapahtumasaliksi muutettavasta liikuntatilasta sekä kellarista sijaitsevista pajatiloista. Kohteeseen hankintaan käyttöoikeussopimuskilpailutuksella päävuokralaiseksi operaattori, joka vastaa tilojen vuokraamisesta yksittäisille toimijoille (pois lukien kirjasto) sekä talon kulttuuritoiminnan ja tapahtumallisuuden kehittämisestä.

Tehdyt kuntoselvitykset ja -tutkimukset edellyttävät mittavia talo- ja rakennusteknisiä toimenpiteitä sisäilman parantamiseksi. Lisäksi tehdään vähäisiä toiminnallisia parannuksia ja varaudutaan uusimaan tarvittaessa kaikki sellaiset järjestelmät ja rakennusosat, jotka ovat elinkaarensa päässä. Rakennus korjataan kattavasti vastaamaan uutta käyttöä, huomioiden kuitenkin edellisen peruskorjauksen rakenteet ja rakennusosat.

Tässä hankkeessa tarveselvitys ja hankesuunnitelma on yhdistetty. Kohteessa ei tulla tekemään tilamuutoksia, jotka vaatisivat hankesuunnitelmatasolta jatkosuunnittelua. Yhdistämällä tarveselvitys ja hankesuunnitelma nopeutetaan hankkeen etenemistä ja valmistumista. Tämän tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen jatketaan toteutussuunnitteluvaiheeseen.

Tilan tarve

Nykyiset tilat kunnostetaan ja uudistetaan uutta käyttötarkoitusta vastaaviksi. Kirjastossa tulee työskentelemään 3 kaupungin työntekijää. Taiteilijoille suunnattuja tiloja ja niissä tapahtuvaa toimintaa koordinoi erikseen kilpailutettava operaattori. Tiloihin mahtuu työskentelemään vakituisesti noin 40 kulttuurialan toimijaa, joista osa järjestää toimintaa myös avoimesti kuntalaisille. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve hyötyalana on yhteensä 3665,5 htm². Muutosalueen arvioitu huoneistoala, mikä on vuokran maksun päivityksen peruste, on 4 665,5 htm².

Aikataulu

Rakennustyöt tehdään yhdessä vaiheessa, työt on suunniteltu alkaviksi tammikuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2025. Käyttöönotto on elokuussa 2025.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nykyinen asemakaava on vuodelta 1950. Kaavamääräys on Y (Yleisen rakennuksen likimääräinen rakennusala). Tontilla ei ole autopaikkamääräyksiä. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa. Kiinteistölle on haettu asemakaavamuutosta koulutoiminnan päätyttyä, käytettävissä olevaa tontin osaa on tarkoitus kehittää asumiseen. Kohde on asemakaavaohjelmassa vuonna 2023. Tämä hanke on tarkoitus toteuttaa voimassa olevalla asemakaavalla ennen asemakaavamuutosta, jossa linjataan mm. kohteen pysäköinti- ja piharatkaisut.

Koulun tontin koko on 16 228 m². Tonttia rajaa idässä Erätie, etelässä Kuokkamaantie, lännessä Ahlmanintie ja pohjoisessa Lounaantie. Tontilla on tällä hetkellä autopaikkoja yhteensä 54 kappaletta. Kulttuurin toiminnalle varataan rakennuksen eteläpuolelta tilaa myöhemmin määritettävälle toiminnalle. Tulevassa asemakaavassa määritetään kulttuuritilan tarvitseman tontin lopullinen koko ja piha-alue. Kevyen liikenteen yhteydet ovat hyvät. Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee aivan tontin vieressä. Lounaantien huoltoliittymät rakennukseen säilyvät ennallaan. Kulttuuritilaselvityksen linjausten mukaisesti rakennukseen suunnitellaan tilat kirjastolle, vuokrattavia työtiloja, esittävien taiteiden tiloja, bänditiloja sekä toiminnot kokoava yhteinen aulakokonaisuus, jonka yhteyteen sijoittuu kahvila. Työtilat suunnitellaan yleispäteviksi ja mahdollisimman moneen toimintaan mahdollistaviksi. Rakennukseen ei tehdä laajennusosia tai rakenneta huoltohissiä. Tämä tulee huomioida mahdollisten vuokralaisten hankinnassa. Rakennus käyttää nykyisiä huoltoyhteyksiä ja reittejä sisätiloissa.

Hankesuunnitelmaluonnoksissa tilojen perusjärjestys on esitetty säilyvän ennallaan. Sisäilmakorjauksien vuoksi väli- ja alapohjarakenteet joudutaan avaamaan ja puhdistamaan. Purkutöiden vuoksi valtaosa kevyistä väliseinistä joudutaan purkamaan ja rakentamaan uudelleen. Toteutusvaiheessa tarkennetaan tilaratkaisuja niiltä osin kuin seiniä joudutaan purkamaan. Myös mahdollinen tuleva operaattori mahdollisesti vaikuttaa tilaratkaisuihin, jos operaattorivalinta tehdään toteutussuunnitteluvaiheessa. Muutostyöt ja sisäilmakorjaukset aiheuttavat lähes kaikkien tilapintojen korjaus-/uudistustarpeen.

Sisäilmakorjauksessa rakennuksen kaikkia tiloja ei palauteta alkuperäiseen koulutoiminnan aikaiseen asuun, pois lukien rakennushistorialliset tilat. Työtilat toteutetaan ns. perustasolle. Aula- ja neuvottelutilojen, kirjaston, salitilojen, wc-tilojen, sosiaalityötilojen sekä kahviotilojen (kahvio ja kahvion aputilat) laatutaso, varustus ja kalustus suunnitellaan ja toteutetaan toiminnan edellyttämän laatutason mukaan.

Investointi- ja käyttökustannukset

Esiselvitysten ja tilaohjelman perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty seuraavaan kustannusarvioon: 12 250 000 euroa (1 872 euroa /brm², alv 0 %, Haahtela-indeksi Tampereen pisteluku 104.8/12.2021). Vuoden 2022 talonrakennusohjelmassa hankkeelle on esitetty

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

määrärahaa vuosille 2022 - 2024. Määrärahat esityksessä jakautuvat seuraavasti: vuosi 2022 300 000 euroa, vuosi 2023 3 200 000 euroa ja vuosi 2024 4 500 000 euroa, yhteensä 8 000 000 euroa. Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun. Toteutuksen edellytyksenä on, että vuosien 2023 - 2025 määrärahaa tarkistetaan kustannusarvion mukaiseksi. Toteutussuunnitteluvaiheessa etsitään ratkaisuja, joilla kustannuksia saadaan alennettua.

Muutos ja korjaustöiden aiheuttama pääomavuokra on 783 000 euroa /vuosi (13,99 euroa/m²/kk), olemassa oleva pääomavuokra 474 761 euroa /vuosi (8,48 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito 153 962 euroa/vuosi (2,75 euroa/m²/kk) ja huolto- ja kunnossapito 77 261 euroa/vuosi (1,38 euroa /m²/kk). Vuokra on yhteensä 1 496 242 euroa/vuosi (27,58 euroa/m² /kk). Arvio operaattorilta saatavista tuloista kaupungille on noin 153 962 euroa/vuosi. Arvio tarkentuu markkinavuoropuhelun aikana.

Toiminnan kustannukset

Kohteen vuokratilakustannukset kaupungille ovat vuokratulojen vähentämisen jälkeen 1 342 000 euroa vuodessa. Kulttuuritilojen operointi rahoitetaan operaattorin yksittäisiltä toimijoilta keräämille korvauksilla ja lisäpalvelujen myynnillä. Kulttuuritilojen operointiin ei kiinnitetä kaupungin henkilökuntaa. Kirjaston nykyiset henkilöstökustannukset ovat vuodessa 0 euroa, sillä kirjasto toimii omatoimiperiaatteella eikä sillä ole omaa vakituista henkilökuntaa. Eteläisen alueen muista kirjastoista käydään Nekalassa kuitenkin normaalisti kolmena päivänä viikossa hoitamassa aineistologistiikkaa ja muita tehtäviä, kuten kouluuyhteistyötä. Jatkossa toimintaympäristöstä ja asiakastoiveista johtuen olisi tarpeen saada kirjastoon 2-3 vakituista työntekijää. Asukkaiden ja kulttuuritiloja käyttävien yhteisen toiminnan ja tapahtumien alustana toimiminen ja alueen verkostoyhteistyö vaatii pysyvyyttä ja jatkuvuutta myös kirjaston henkilökunnalta. 3 työntekijän palkat sivukuluineen olisivat näin vuoden 2022 mukaan 120 000 euroa. Tuleva operaattori vastaa puhtauspalveluista kulttuurin tilojen osalta. Kirjaston osalta palvelun järjestämisestä vastaa Pirkanmaan Voimia Oy. Palvelu tuotetaan joko omana tuotantona tai ostopalveluna. Pirkanmaan Voimia Oy arvioi palvelun järjestäjänä, että puhtauspalvelun kustannus on 5 572 euroa vuodessa. Kellariin suunnitellaan Pirkanmaan Voimia Oy:lle erillinen siivoustila.

Hankintarajat ja operaattori

Tuleva operaattori ei ollut tiedossa tarveselvitys- ja hankesuunnitelmavaiheessa. Tämän tarveselvityksen ja hankesuunnitelman mukaiset kustannukset on laskettu huomioiden Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n yhteisen hankintarajataulukon mukaan. Mahdolliset operaattorivalinnan vaikutukset investointiin arvioidaan myöhemmin. Tämänhetkisen tiedon mukaan operaattorivalinta tehdään talvella 2023.

Väistötilat

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nekalan kirjasto jatkaa toimintaansa Nekalan koulun pihaan vuonna 2020 vuokratessa moduulirakenteisessa Konttikirjastossa remontin valmistumiseen asti. Kirjasto siirtyy Nekalan kouluun remontoituihin tiloihin, jolloin Konttikirjastosta luovutaan. Vuokralainen maksaa nykyistä vuokraa väistötiloissa olemisen ajan. Vuokra vuonna 2022 on 8 072 euroa kuukaudessa, 96 863 euroa vuodessa.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Jaakko Laurila, Juha Ahonen, Marianna Lehtinen, Lauri Savisaari, Niina Salmenkangas, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Akila 7.9.2022 Nekalan koulu kulttuurin tiloiksi, aikataulu tas
- 2 Liite Akila 7.9.2022 Nekalan koulu, tilaohjelma tas+hs
- 3 Liite Akila 7.9.2022 Nekalan koulu, ARK suunnitelmat
- 4 Liite Akila 7.9.2022 Nekalan koulu, investointisopimus

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 13.9.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 13.9.2022

Tampere
13.09.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§121

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.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)