

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

## § 73

### Hervannan toimintakeskuksen K-rakennuksen julkisivun peruskorjaus ja vuokrasopimuksen muutos

TRE:2425/02.07.03/2024

Valmistelija / lisätiedot:  
Ekholm Virpi

#### Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Teija Mätäsniemi, puh. 040 680 2130 ja koordinaattori Elina Kalliohaka, puh. 040 486 4918, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

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

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Salmi Pekka, Johtaja

#### Päätösehdotus

Hervannan toimintakeskuksen kirjastorakennuksen (K-rakennus) julkisivujen peruskorjauksen tarveselvitys merkitään tiedoksi ja hankesuunnitelma sekä siihen liittyvä investointivuokrasopimus hyväksytään.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan investointivuokrasopimus, jonka vuokravaikutus on toteutuneiden kustannusten mukainen, kuitenkin enintään 21 479,93 euroa kuukaudessa. Vuokravaikutus alkaa 1.1.2025 ja päättyy 31.8.2041.

Sopimuksen vastuuhenkilöksi nimetään Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän kiinteistöjohtaja, jota vakanssia tällä hetkellä hoitaa Virpi Ekholm.

#### Kokouskäsitely

Hankearkkitehti Teija Mätäsniemi oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

#### Perustelut

Tampereen kaupunki on kaupunginvaltuuston päätöksellä 14.6.2021 § 78 myynyt Hervannan toimintakeskuksen Tampereen Palvelukiinteistöt Oy: lle. Asunto- ja kiinteistölautakunta on päätöksellään 16.6.2021 § 113 vuokrannut toimintakeskuksen terveystakeskuksen (T-rakennus) sekä kirjaston ja nuorisotilat (K-rakennus) Tampereen kaupungin käyttöön. Tampereen Palvelukiinteistöt on myynyt kohteen edelleen Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöille. Sosiaali- ja terveystalouden siirryttyä voimaanpanolain perusteella 1.1.2023 Pirkanmaan hyvinvointialueelle, on vuokrasopimus jaettu 15.2.2023 Tampereen kaupungin kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksellä § 230

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

siten, että Tampereen kaupungin vastuulle on jäänyt toimintakeskuksen K-rakennus alkuperäisen sopimuksen T-rakennuksen vuokrasopimuksen siirryttyä Pirkanmaan hyvinvointialueelle.

Kaupunki on edelleen vuokralaisena Erikoissijoitusrahasto eQ:n omistaman Hervannan toimintakeskuksen rakennuksessa K.

Rakennuksen vuokrattava huoneistoala on 3 881,50 m<sup>2</sup>. Vuokrasopimus on alkanut 1.9.2021 ja on voimassa 31.8.2041 saakka. Rakennuksessa toimii Hervannan kirjasto 2 259 m<sup>2</sup> ja nuorisotilat 502 m<sup>2</sup>. Lisäksi kaupunki on alivuokrannut rakennuksesta tiloja kaupungin palveluverkon ulkopuolelle 752 m<sup>2</sup>.

Kohteen vuokra muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja investointivuokrasta. Vuoden 2024 tasossa pääomavuokra on 42 686,29 euroa kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Ylläpitovuokra on 20 885,60 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokra tasataan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaan. Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Kohteeseen on tehty kohteen myynnin ja takaisinvuokrauksen valmistelun yhteydessä vuonna 2020 kunto-arvio ja PTS-suunnitelma, jonka osoittaman korjausvelan mukaisesti korjaustoimenpiteisiin kaupunki on vuokrasopimuksessa sitoutunut. Sopimuksen mukaan investointivuokra muodostuu niistä PTS-suunnitelman mukaisista korjauskustannuksista, jotka aktivoidaan vuokranantajan kirjanpidossa. Investoinnilla on kuuden (6) prosentin tuottovaade ja kuoletusaika on vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita.

Vuokrasopimuksessa on sovittu, että ensimmäisen viiden vuoden aikana vuokrasuhteen alkamisesta tehdyt investoinnit ovat sataprosenttisesti (100 %) vuokravaikutteisia ja vuosien 6–10 aikana tehdyt investoinnit viisikymmentäprosenttisesti (50 %) vuokravaikutteisia. Pääomavuokran lisäyksestä laaditaan investointivuokrasopimus.

Kuntoarvion perusteella vuokranantaja on teettänyt kohteeseen tarkemmat kuntotutkimukset. Tehtyjen kuntoselvityksien ja -tutkimusten mukaan rakennuksessa tulee tehdä rakenteellisia korjaustoimenpiteitä ulkovaipassa sekä sokkelirakenteissa ja rakennusta ympäröivät salaojat tulee uusia. Rakennuksen ulkovalaistus sekä valaisimet kirjaston sisätiloissa on suunniteltu uusittavaksi tämän hankkeen yhteydessä.

Arkkitehtisuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Neva, joka on toiminut myös hankkeen pääsuunnittelijana. Rakennesuunnittelusta on vastannut A-Insinöörit Oy. LVI-suunnitelmista ja sähkö- ja valaistussuunnittelusta on vastannut Sweco Finland Oy.

Hankkeeseen ei sisälly tilamuutoksia, joten tarveselvitys ja hankesuunnitelma on yhdistetty. Toteutussuunnittelu on tehty kevään 2024 aikana. Hanke on kilpailutettu vuokranantajan toimesta. Tämän tarveselvityksen, hankesuunnitelman ja investointivuokrasopimuksen hyväksymisen jälkeen vuokranantaja käynnistää hankkeen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Hankkeen toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt. Hankkeen rakennuttamisesta vuokranantajan lukuun vastaa WSP Finland Oy.

Kilpailun voittaneen tarjouksen mukaan arvioidut kokonaiskustannukset ovat 2 499 600 euroa. Tässä hinnassa on huomioitu suunnittelukustannukset ja toteutuskustannukset. Hankkeen vuokravaikutus ilman lisätyövarausta on 19 126,94 euroa kuukaudessa. Vuokranmaksuvelvoite alkaa 1.1.2025 ja päättyy vuokrasopimuksen päättyessä 31.8.2041. Toteutuneiden kustannusten mukaan määrittyy lopullinen vuokravaikutus, joka on kaupungin osalta kuitenkin enintään 21 479,93 euroa sisältäen 15 % lisätyövarauksen.

Hankkeen vuokravaikutus alkaa 1.1.2025. Hankkeen vuokravaikutus on huomioitu vuoden 2025 budjettikehyksessä sisäisinä vuokrina kulttuuri- ja nuorisopalveluille.

Kaupungilla on tämän julkisivuhankkeen alkaessa tiedossa käyttötarkoitus palveluverkossa vain osalle K-rakennuksen tiloista. Myöhemmin toteutettavassa sisätilojen kunnostuksessa kirjaston on suunniteltu mahtuvan rakennuksen 2. kerrokseen. Nuorisotoimen palvelut siirtyvät Hervannan vapaa-aikakeskukseen sen perusparannuksen valmistuttua. Lisäksi K-rakennuksessa on ravintola ja Pirkanmaan hyvinvointialueen tiloja. Mikäli päädyttäisiin vuokranantajan kanssa yhteisesti sopien muuttamaan kaupungin vuokrasopimusta vuokrattujen tilojen osalta, kaikista perusparannuksesta aiheutuvista kustannuksista tulee kaupungille maksettavaksi vain vuokrasopimusmuutosten jälkeen kaupungin tiloihin kohdistuva osuus.

Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa heinäkuussa 2024. Hankkeen rakennustyöt valmistuvat toukokuussa 2025. Rakennus on käytössä julkisivun perusparannushankkeen aikana.

### **Tiedoksi**

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Henri Lievonon, Tommi Terho, Kati Kontio, Elina Kalliohaka, Teija Mätäsniemi, Kitiatalous, Niina Salmenkangas, Sampo Terho, Tiina-Liisa Vehkalahti

### **Liitteet**

- 1 Liite Akila 18.6.2024 Hervannan toimintakeskus K julkisivut tarveselvitys ja hankesuunnitelma
- 2 Liite Akila 18.6.2024 Investointivuokrasopimus Insinöörinkatu 38 julkisivukorjaukset 2024 Tampereen kaupunki
- 3 Liite Akila 18.6.2024 Investointivuokrasopimus Insinöörinkatu 38 julkisivukorjaukset 2024 Tampereen kaupunki suunnitteluvaihe

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 25.6.2024 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

Päätös on lähetetty sähköisesti 25.6.2024

**Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

25.06.2024

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

## Oikaisuvaatimus

§73

### 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, 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 oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

---

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.