

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 48

Koukkuniemen Havula, Varpula, Iltala ja Juhlatalo tarveselvityksen päivitys

TRE:3418/10.03.07/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Hallintopäällikkö Tuula Haapio, puh. 050 547 6111, suunnittelupäällikkö Anne-Mari Ahonen, puh. 040 801 6677, aluepalvelupäällikkö Riitta H. Nieminen puh. 040 739 0190 etunimi.sukunimi3@tampere.fi ja 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

Merkitään tiedoksi Koukkuniemen Havula, Varpula, Iltala ja Juhlatalo - tarveselvityksen päivitys.

Perustelut

Koukkuniemen Havulan, Varpulan, Iltalan ja Juhlatalon perusparannuksen tarveselvitys on tarpeen päivittää, koska rakennusten kuntotutkimusten pohjalta on tarpeen arvioida uudelleen perusparannusten toteutusjärjestystä. Tarveselvitykseen on päivitetty rakennusten kuntotiedot, sisäilmatilanne, hankkeiden toteutusjärjestys, toteutuksen aikataulu, kustannukset ja väistötilat.

Rakennusten perusparannus mahdollistaa siirtymisen vanhainkotiasumisesta tehostettuun palveluasumiseen. Toiminnan muutos edellyttää täysin uudet tilaratkaisut, kuten jokaiseen asuntoon oman invamitoitetun WC-suihkutilan.

Tarveselvityksen päivitys

Aiemmin käsitelty Havulan, Varpulan, Iltalan ja Juhlatalon perusparannuksen tarveselvitys on hyväksytty sosiaali- ja terveyslautakunnassa 4.6.2020 ja se on viety tiedoksi asunto- ja kiinteistölautakuntaan 17.6.2020. Aiemmassa tarveselvityksessä on esitetty toteutusjärjestykseksi Havula, Varpula, Iltala ja Juhlatalo. Kuntotutkimusten ja sisäilmariskien perusteella toteutusjärjestystä on tarpeen muuttaa niin, että heikoimmassa kunnossa oleva Iltala ja Juhlatalo perusparannettaisiin ensimmäisenä. Seuraavana toteutettaisiin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Varpula ja viimeisenä Havula, joka on näistä rakennuksista parhaimmassa kunnossa.

Järjestyksen muutoksella turvattaisiin terveellisemmät asumisen ja työympäristön olosuhteet sekä saavutettaisiin tilojen taloudellisempi käyttökunnossa pitäminen.

Tiivistyskorjaukset ja käyttöä turvaavat toimenpiteet

Rakennukset ovat keskenään samankaltaisia, mutta niiden rakenteissa ja kunnossa on joitakin eroavaisuuksia. Varpulassa ja Iltalassa on määrällisesti enemmän riskirakenteita, joissa on havaittu laajempia vaurioita.

Havulan käyttöönottoa voidaan jatkaa vähäisemmillä tiivistyskorjauksilla. Varpulassa on tarpeen toteuttaa laajoja rakenteiden tiivistyskorjauksia ja tilajärjestelyjä rakennuksen käytön jatkamiseksi. Iltalassa ja Juhlatalossa toteutetaan tiivistysten sijaan muita käyttöä turvaavia toimenpiteitä, koska kohde etenee ensimmäisenä perusparannukseen.

Kaikissa rakennuksissa on tarve toteuttaa käyttöä turvaavia toimenpiteitä, joita on jo osittain toteutettu. Tiloihin on tarve hankkia ilmanpuhdistimia, puhdistaa ilmanvaihtokanavat, säätää ilmanvaihtoa, peittää mineraalikulitujen lähteitä sekä tiivistää läpivientejä ja rakenteiden liittymiä. Kellarikerroksen tilojen käyttöä tulee vähentää.

Rakennusten olosuhteita arvioidaan sisäilmastotyöryhmän toimesta. Työryhmä on yhteistyössä rakennusten käyttäjän kanssa ehdottanut rakennusten perusparannusjärjestyksen muutosta sekä tiivistyskorjauksia ja käyttöä turvaavia toimenpiteitä.

Toteutusjärjestys ja väistötilat

Koukkuniemen alueelle tammikuussa valmistunut Männistön uudisrakennus mahdollistaa muutot vuorollaan tiivistyskorjattavien rakennusten välillä. Havulan asukkaiden muutot ovat jo käynnissä ja rakennus on tyhjentyneessä. Kun Havula on tyhjä, voidaan siellä toteuttaa tiivistyskorjaukset, jonka jälkeen se voi toimia Varpulan väistötilana. Kun Varpulan asukkaat ovat muuttaneet Havulaan, voidaan tiivistyskorjaukset toteuttaa Varpulassa. Varpulan valmistuttua se voi toimia Iltalan väistötilana ja asukkaat voivat muuttaa sinne. Iltalan käyttö jatkuisi arviolta vuoden 2022 puoliväliin asti.

Perusparannukset on suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain rakennus kerrallaan. Iltalan ja Juhlatalon perusparannus on suunniteltu ajoittuvan vuosille 2022-2023, Varpulan vuosille 2024-2025 ja Havulan vuosille 2026-2027. Iltalan ja Juhlatalon käyttöönoton alustava ajankohta olisi vuoden 2023 lopussa, Varpula vuonna 2025 ja Havula vuonna 2027.

Investointi ja käyttökustannukset

Hankkeiden kustannukset on arvioitu uudelleen kuntoarvion tietojen pohjalta. Koukkuniemen Havulan, Varpulan, Iltalan ja Juhlatalon

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

hankkeiden perusparantamisen kokonaiskustannusarvio on 38 208 milj.€ (alv 0 %) jakautuen eri rakennuksiin seuraavasti:

Havula 10,92 miljoonaa €

Varpula 11,3 miljoonaa €

Iltala 11,178 miljoonaa €

Juhlatalo 4,81 miljoonaa €

Kustannusarvion tarkentaminen on nostanut hankkeiden kustannuksia yhteensä 2 493 miljoonaa euroa. Rakennushankkeittain kustannusarvio on noussut seuraavasti: Havula 565 000 euroa, Varpula 715 000 euroa, Iltala 1 053 000 euroa ja Juhlatalo 160 000 euroa.

Toteutusjärjestyksen muutos muuttaa kustannusten ajoitusta, kun Iltala ja Juhlatalo toteutetaan yhtenä kokonaisuutena. Näiden yhteiskustannus on noin 16 miljoonaa euroa.

Kustannusarvion pohjalta on kustakin ryhmäkodista laskettu asukkaalle koitua kuukausivuokra. Tämä merkitsee asukkaalle Iltalassa noin 800 euron kuukausivuokraa, Varpulassa ja Havulassa noin 650 euron kuukausivuokraa.

Sosiaali- ja terveystalujen vuokratiloihin tulee Juhlatalon vuokra noin 319 000 €/vuosi sekä Havulan, Varpulan ja Iltalan kellarin aputilojen vuokratilaukset, jotka ovat yhteensä noin 300 000 €/vuosi.

Koukkuniemen kehittämissuunnitelmassa ja tarveselvityksessä esitetään, että seuraava kohde toteutetaan ilman ARA:n tukea. Menettely mahdollistaa joustavamman asiakasvalinnan ja nopeatkin muutokset palvelusisällöissä palvelutarpeen muuttuessa. Ilman investointitukea toteutettava kohde olisi Havulan sijaan Iltala ja Juhlatalo. Varpulan ja Havulan ryhmäkotiä osalta investointiavustusten hakeminen ratkaistaan hankesuunnitteluvaiheessa.

Sote-alueiden valmistelun vuoksi rakentaminen edellyttää poikkeusluvan hakemista Sosiaali- ja terveysministeriöltä.

Toiminnan kustannukset

Asukaspaikkojen väheneminen alentaa toiminnan kustannuksia, samoin kuin vanhainkotihoidon muuttuminen tehostetuksi palveluasumiseksi. Tehostettu palveluasuminen on toimintakustannuksiltaan edullisempaa kuin vanhainkotihoito. Nykyiseen toimintaan verrattuna tulevan toiminnan kustannukset tulevat vähenemään tämän rakennemuutoksen myötä.

Tiedoksi

Tuula Haapio, Mari Patronen, Anne-Mari Ahonen, Anniina Tirronen, Marjut Lindell, Riitta H. Nieminen, Virpi Ekholm, Auli Heinävä, Arto Huovila, Niko Suoniemi, Jyrki Miettinen, Anu Rajala, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Antti Lakka, Tero Keisu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Liitteet

1 Liite Akila 17.3.2021 Koukkuniemen Havula Varpula Iltala -
tarveselvityksen päivitys

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 23.03.2021 kaupungin internetsivuille
www.tampere.fi

Tampere
24.03.2021

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§48

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.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)