

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **§ 142**

### **Nekalan koulun sisäilmakorjaus ja muutos kulttuurin tiloiksi -hankkeen tarveselvitys**

TRE:7851/10.03.07/2021

Valmistelija / lisätiedot:  
Jarmo Viljakka

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, kehittämispäällikkö  
Jaakko Laurila, puh. 044 430 9014, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### **Lisätietoja päätöksestä**

Hallintosihteeri Kalle Kaunisto, puh. 040 485 1059, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi hyväksyttiin toivomusponsi:

Lautakunta edellyttää, että Nekalan koulun sisäilmakorjaus ja muutos kulttuurin tiloiksi -hanketta kiirehditään. Hankesuunnitelma tuodaan sivistys- ja kulttuuri- sekä asunto- ja kiinteistölautakuntaan puheenjohtajien evästyksillä päivitettynä mahdollisimman pian.

Esittelijä: Lauri Savisaari, Johtaja

#### **Päätösehdotus**

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

#### **Kokouskäsitely**

Kehittämispäällikkö Jaakko Laurila ja hankepäällikkö Jarmo Viljakka olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Sofia Julin poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Puheenjohtaja Matti Helimo teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen:

Lautakunta edellyttää, että Nekalan koulun sisäilmakorjaus ja muutos kulttuurin tiloiksi -hanketta kiirehditään. Hankesuunnitelma tuodaan sivistys- ja kulttuuri- sekä asunto- ja kiinteistölautakuntaan puheenjohtajien evästyksillä päivitettynä mahdollisimman pian.

Varapuheenjohtaja Antti Hiitti kannatti puheenjohtaja Helimon ehdotusta. Toivomusponsiehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Perustelut**

Rakentamishankkeiden käsittely toimielimissä lähtee liikkeelle yleensä palveluverkon kehittämiseen liittyvistä selvityksistä, kiinteistöjen perusparannustarpeesta tai muista tilajärjestelytarpeista. Ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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 viranomaislainen. Tämän jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimielimiin toteutussuunnitelma voidaan viedä tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma viedään muihin toimielimiin 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 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 Iksosen pormestariohjelmassa linjataan, että taiteilijoille tarjotaan tilaa työskentelylle ja että Nekalan koulun kulttuuritilahanketta edistetään. Nekalan kulttuurikeskuksella voidaan osittain vastata myös kaupungin valtuuston lokakuussa 2021 tekemään ponsipäätökseen, jossa valtuusto edellyttää Onkiniemen trikootehtaalle syntyneen kulttuuritoiminnan turvaamista aluetta kehitettäessä. Hanke ei ratkaise esittävien taiteiden tilatarpeita. Hanke linkittyy myös kirjastopalveluverkon turvaamiseen. Erityisesti lasten ja nuorten suosiossa olevalle Nekalan kirjastolle saadaan koululta tilat väistötilan poistuessa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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.

Tämän hankkeen tarveselvitys ja hankesuunnitelma on valmisteltu yhdistettynä. Yhdistämällä tarveselvitys ja hankesuunnitelma on pyritty nopeuttamaan hankkeen etenemistä ja valmistumista.

#### *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 h<sup>2</sup>. Muutosalueen arvioitu huoneistoala, mikä on vuokran maksun päivityksen peruste, on 4 665,5 h<sup>2</sup>.

#### *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*

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

toteuttaa voimassa olevalla asemakaavalla ennen asemakaavamuutosta, jossa linjataan mm. kohteen pysäköinti- ja piharatkaisut.

Koulun tontin koko on 16 228 m<sup>2</sup>. 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, 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 / brm<sup>2</sup>, alv 0 %, Haahtela-indeksi Tampereen pisteluku 104.8 / 12.2021). Vuoden 2022 talonrakennusohjelmassa hankkeelle on esitetty 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Muutos ja korjaustöiden aiheuttama pääomavuokra on 783 000 euroa / vuosi (13,99 euroa/m<sup>2</sup>/kk), olemassa oleva pääomavuokra 474 761 euroa / vuosi (8,48 euroa/m<sup>2</sup>/kk), kiinteistönhoito 153 962 euroa/vuosi (2,75 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja huolto- ja kunnossapito 77 261 euroa / vuosi (1,38 euroa /m<sup>2</sup>/kk). Vuokra on yhteensä 1 496 242 euroa / vuosi (27,58 euroa/m<sup>2</sup> /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 aineistologiikkaa ja muita tehtäviä, kuten kouluyhteistyötä. Jatkossa toimintaympäristöstä ja asiakastoiveista johtuen olisi tarpeen saada kirjastoon 2–3 vakituista työntekijää. Aasukkaiden 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*

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### *Huomioita asian käsittelystä*

Asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 7.9.2022 asia palautettiin valmisteluun hankesuunnitelman osalta. Tarveselvitysosuus merkittiin tiedoksi. Asunto- ja kiinteistölautakunta evästi valmistelijoita 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.

Koska Nekalan koulun sisäilmakorjaus ja muutos kulttuurin tiloiksi - hankkeen hankesuunnitelma on palautettu uudelleen valmisteluun, eikä sivistys- ja kulttuurilautakunta ole aiemmin käsitellyt hankkeen tarveselvitystä, on sivistys- ja kulttuurilautakunnan asianomaisena käyttäjälautakunnan (alkuperäisestä käsittelysuunnitelmasta poiketen) käsiteltävänä nyt tarveselvitys erillään hankesuunnitelmasta. Uudelleen valmisteltu hankesuunnitelmaosuus tulee asunto- ja kiinteistölautakunnan sekä sivistys- ja lautakunnan käsiteltäväksi myöhemmin.

### **Tiedoksi**

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

### Liitteet

- 1 Liite Sikula 14.9.2022 Nekalan koulu kulttuurin tiloiksi \_tas\_aikataulu\_tas
- 2 Liite Sikula 14.9.2022 Nekalan koulu\_tilaohjelma
- 3 Liite Sikula 14.9.2022 Nekalan koulu\_investointisopimus
- 4 Liite Sikula 14.9.2022 Nekalan koulu ARK suunnitelmat
- 5 Liite Sikula 14.9.2022 Nekalan koulu kulttuurin tiloiksi tarveselvitys ja hankesuunnitelma\_kitia

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 20.9.2022 kaupungin internetsivulle [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi).

Päätös on lähetetty sähköisesti 20.9.2022.

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin internetsivulla [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi). Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Päätökseen ei voi hakea muutosta.

Tampere  
20.09.2022

Kalle Kaunisto  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### **Muutoksenhakukielto**

§142

### **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 §)