

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 8

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

TRE:7851/10.03.07/2021

Valmistelija / lisätiedot:

Jarmo Viljakka

#### **Valmistelijan yhteystiedot**

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105 ja kehittämispäällikkö Jaako Laurila, puh. 044 430 9014, 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**

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

#### **Kokouskäsitely**

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Varajäsen Riina-Eveliina Eskelinen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana.

Nuorisovaltuuston edustaja Rasmus Riikonen poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana ja varaedustaja Liisi Ahlberg saapui kokoukseen.

#### **Perustelut**

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 viranomaislainen. Tämän jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimitelmiin toteutussuunnitelma voidaan viedä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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. 1950-luvulla toteutettiin itä- ja länsisiipien sekä pääaulan laajennus. Koulu on peruskorjattu ja laajennettu vuonna 2009. Rakennuksessa toimi myös alueen lähikirjasto sekä hammashoitola. Koulutoiminta päättyi rakennuksessa vuonna 2018, kirjaston toiminta vuoden 2018 lopussa. Kirjasto siirtyi koulun tontilla sijaitsevaan siirtokelpoiseen rakennukseen vuonna 2020.

Kohteesta on tavoitteena luoda elävä ja monipuolinen kulttuurikeskus, joka mahdollistaa taiteellisen työn tekemisen taiteilijoille ja elämyksiä kävijöille. Tehdyt kuntoselvitykset ja -tutkimukset edellyttävät rakennusteknisiä toimenpiteitä sisäilman parantamiseksi. Lisäksi tehdään vähäisiä toiminnallisia parannuksia. Toteutussuunnittelussa ja rakentamisessa varaudutaan elinkaarensa päässä olevien tai vaikeasti perusparannuksen jälkeen uusittavien järjestelmien ja rakennusosien uusimiseen.

#### *Tilan tarve*

Nykyiset tilat kunnostetaan uutta käyttötarkoitusta vastaaviksi. Kirjastossa tulee työskentelemään kolme kaupungin työntekijää. Suunnitelman mukaan työväenopisto tulee käyttämään kellarikerroksen pajatiloja. 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 3 712,5 h<sup>2</sup>. Muutosalueen arvioitu huoneistoala, mikä on vuokran maksun päivityksen peruste, on 4 680 h<sup>2</sup>.

#### *Aikataulu*

Toteutussuunnittelu alkaa hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen maaliskuussa 2023. Rakennuslupa-aineisto on valmis ja lupahakemus jätetään sisään tammikuussa 2024. Urakkalaskenta on tarkoitus toteuttaa tammikuun 2024 ja huhtikuun 2024 välisenä aikana, jolloin hankkeen toteutussuunnitelma olisi hyväksyttävänä huhtikuussa 2024. Rakennustyöt on tarkoitus ajoittaa toukokuun 2024 ja marraskuun 2025 väliselle ajalle, jolloin rakennus voidaan varustella joulukuussa ja ottaa käyttöön tammikuussa vuonna 2026.

*Huomioita tarveselvitysvaiheen käsittelystä lautakunnissa*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Asunto- ja kiinteistölautakunnan kokouksessa 7.9.2022 (§ 121) 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 remonteja mahdollisimman paljon. Rakenteita avataan vain pakottavin osin ja välipohjat avataan pääsääntöisesti yläkautta. Säilytettävien lattioiden osalta välipohjat avataan alakautta. Uusia LVIS-järjestelmiä ei pidä rakentaa. Sivistys- ja kulttuurilautakunta käsitteli tarveselvitystä kokouksessaan 14.9.2022 (§ 142) asianomaisena käyttäjälautakuntana. Kokouksessa tarveselvitys merkittiin tiedoksi ja 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."

Hankesuunnitelma valmisteltiin uudelleen ja sitä käsiteltiin sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 13.12.2022.

#### *Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot*

Hankesuunnittelu käynnistyi tarveselvityksen pohjalta. Asunto- ja kiinteistölautakunnan antamasta ohjeistuksesta johtuen tarveselvitysvaiheessa esitettyä korjaustapaa, laajuutta sekä tilamuutoksia tarkennettiin seuraavilta osin: Kirjasto sijoitetaan nykyisiin tiloihin ja sieltä suunnitellaan esteetön reitti aulatalaan ja yhteiskäyttöisiin neuvottelutiloihin. Vastaavasti tarveselvityksessä esitetty uusi sisäporras on poistettu suunnitelmista. Entinen koulun ruokasali ja hammashoidon tilat muutetaan työtiloiksi. Kahvilan keittiö sijoitetaan entiseen koulun keittiöön. Ullakolle ei rakenneta uutta iv-konehuonetta.

Välipohjien purkusuuntia on tarkennettu huomioiden säilytettävät mosaiikkibetonilattiat sekä teknisten tilojen purkujen minimointi. Rakennuksen nykyiset sähkö- ja tietotekniset järjestelmät säilytetään ja niihin tehdään tilamuutoksista ja tilojen toiminnallisesta muutoksesta johtuvat pienet lisäykset ja muutokset sekä sähköturvallisuusvaatimusten mukaiset lisäykset.

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. Hanke on tarkoitus toteuttaa voimassa olevalla asemakaavalla. Uudessa asemakaavassa tullaan linjaamaan esimerkiksi kohteen pysäköinti- ja piharatkaisut. Asemakaavan XXIV (Nekala) osallistumis- ja arviointisuunnitelma (TRE: 629 /10.02.01/2021) oli nähtävillä 22.9.–13.10.2022. Alustavan arvion mukaan asemakaava vahvistuu keväällä 2024.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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. Tässä hankkeessa ei kuitenkaan tehdä muutoksia piha-alueelle. Tulevassa asemakaavassa määritetään kulttuuritilan tarvitseman tontin lopullinen koko ja piha-alue.

Kulttuuritilaselvityksen linjausten mukaisesti rakennukseen suunnitellaan tilat kirjastolle, työväenopistolle, 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 välipohjarakenteet joudutaan avaamaan ja puhdistamaan. Purkutöiden vuoksi osa kevyistä väliseinistä joudutaan purkamaan ja rakentamaan uudelleen. Toteutusvaiheessa tarkennetaan tilaratkaisuja niiltä osin kuin seiniä joudutaan purkamaan. Myös mahdollinen tuleva operaattori voi vaikuttaa tilaratkaisuihin, jos operaattorivalinta tehdään toteutussuunnitteluvaiheessa. Muutostyöt ja sisäilmakorjaukset aiheuttavat osittaisen tilapintojen korjaus-/uudistustarpeen. Purkutöiden ajaksi säilytettäväksi määritetyt rakenteet suojataan rakennuspölyltä.

Rakennushistoriaselvityksessä esitetyt arvokkaat lattiat säilytetään ja suojataan rakennustöiden ajaksi, arvokkaiksi todetut sisäkatot rakennetaan uudelleen.

Sisäilmakorjauksessa rakennuksen kaikkia tiloja ei palauteta alkuperäiseen koulutoiminnan aikaiseen asuun, pois lukien rakennushistorialliset tilat. Työtiloissa toteutetaan ns. perustaso: lattia- ja seinäpinnat sekä lattia maalataan, huomioidaan tilojen akustoinnin, ilmanvaihdon sekä valaistuksen vaatimukset. Esittävien taiteiden tiloissa lattiamateriaalina on toimintaan soveltuva lattiamateriaali. Työtiloihin sijoitetaan vesipiste ja allas mutta ei lattiakaivoa (tilat eivät ole märkätiloja). Aula- ja neuvottelutilojen, kirjaston, salitilojen, wc-tilojen, sosiaalitilojen, kahviotilojen (kahvio ja kahvion aputilat) laatutaso, varustus ja kalustus suunnitellaan ja toteutetaan toiminnan edellyttämän laatutason mukaan.

Perusparannettava rakennus on rakennushistoriallisesti merkittävä eikä siihen näin ollen sovelleta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta vaatimusta rakennusten energiaselvityksestä. Suojelluille kohteille ei ole esitetty asetuksissa vaatimusta energiatehokkuudelle.

*Investointi- ja käyttökustannukset*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Nekalan koulun sisäilmakorjausten ja muutoksen kulttuurin tiloiksi laskettu kustannusarvio on 11 200 000 euroa (1 713 euroa/brm<sup>2</sup>, alv 0%) Haahtela-indeksi 115,0 (Tampere 9/2022). Kellarin tiloissa on todettu sisäilmaongelmia, minkä vuoksi hankesuunnitteluvaiheessa tehtiin päätös kellaritilojen alapohjien uusimisesta sekä ulkopuolisten vedeneristysten liittämistä hankkeeseen. Alapohjien uusimiselle on laskettu erillishinta 670 000 euroa. Ulkopuolisen vedeneristyksen hinta-arvio on 430 000 euroa. Investointi yhteensä 12 300 000 euroa, alv 0%.

Tarveselvitysvaiheen laskennassa käytetyn indeksin (12/2021) mukainen kustannusarvio on 10 207 000 euroa (alv 0%) ilman alapohjien uusimista ja sokkelien vedeneristystä. Tarveselvitysvaiheen kustannusarvio oli 12 250 000 euroa (1 872 euroa/brm<sup>2</sup>, alv 0 %, Haahtela-indeksi Tampereen pisteluku 104.8/12.2021).

Vuoden 2023 talonrakennusohjelmassa hankkeelle on esitetty määrärahaa vuosille 2023–2024. Määrärahat esityksessä jakautuvat seuraavasti: 400 000 euroa vuonna 2023, 9 450 000 euroa vuonna 2024 ja 2 300 000 euroa vuonna 2025. Hankkeelle oli vuodelle 2022 määrärahaa toteutussuunnittelua varten 300 000 euroa, jota jäi käyttämättä johtuen hankkeen aikataulun siirtymisestä eteenpäin. Määräraha on yhteensä 12 250 000 euroa.

Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun. Toteutuksen edellytyksenä on, että vuosien 2024–2025 määrärahaa tarkistetaan kustannusarvion ja toteutusaikataulun mukaiseksi. Toteutussuunnitteluvaiheessa etsitään ratkaisuja, joilla kustannuksia saadaan alennettua.

Hankesuunnitelman liitteenä on investointisopimus, joka sisältää alustavan arvion hankkeesta aiheutuvista pääoma- ja ylläpitovuokrista. Kiinteistön valmistuttua vuonna 2025 vuosivuokra on yhteensä 1 529 688 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (ulosvuokrattavat tilat, sisältäen liikennetilat) 1 369 528 euroa ja kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (kirjasto) 90 866 euroa ja työväenopisto 69 294 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Arvio operaattorilta saatavista tuloista kaupungille on 133 962 euroa /vuosi. Tuleva operaattori ei ollut tiedossa hankesuunnitelmavaiheessa. Tämänhetkisen tiedon mukaan operaattorivalinta tehdään hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Lopullinen erillisurakoiden ja -hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

#### *Väistötilatarpeet*

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

vuokraa väistöiloissa olemisen ajan. Vuokra vuonna 2022 on 8 072 euroa kuukaudessa, 96 863 euroa vuodessa.

#### *Säilytettävien rakennusosien elinkaari*

Nykyisten säilytettävien sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien laitteiden elinkaarta on jäljellä noin 20 vuotta tämän muutostyön valmistuessa, mikäli laitteet saadaan säilymään muutostyön aikana samanlaatuisina kuin ennen muutostyöhön ryhtymistä. Nykyisten säilytettävien ilmanvaihtokoneiden elinkaarta on jäljellä noin 10 vuotta ja vedenjäähdytyskoneen elinkaarta on jäljellä noin 5 vuotta muutostyön valmistuttua. Vesikatteiden käyttöikä noin 25 vuotta. Vesikatteiden korjauksen yhteydessä tulee poistaa yläpohjarakenteeseen jätettävät koksikuonakerrokset.

#### **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, Antti Lakka, Kitiatalous

#### Liitteet

- 1 Liite Akila 25.1.2023 Nekalan koulun hankesuunnitelma
- 2 Liite Akila 25.1.2023 hs liite 1 Nekalan koulun tilaohjelma
- 3 Liite Akila 25.1.2023 hs liite 2 Nekalan koulun investointisopimus
- 4 Liite Akila 25.1.2023 hs liite 3 Nekalan koulun arkkitehtisuunnitelmat
- 5 Liite Akila 25.1.2023 hs liite 4 Nekalan koulu - aikataulu

#### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 31.1.2023 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköisesti 31.1.2023

#### **Muutoksenhakuviranomainen**

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere  
31.01.2023

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§8

### 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

Kirjaamon käyntiosoite 13.3.2023 alkaen on Frenckellinaukio 2 B.

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 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 arkipäivä, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.