

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 35

Pyynikintie 2:n perusparannuksen tarveselvitys

TRE:218/10.03.07/2020

Valmistelija / lisätiedot:

Teppo Rantanen, Lauri Savisaari

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Minna Tuominen, puh. 041 730 0384, etunimi.h.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Pyynikintie 2:n perusparannuksen tarveselvitys hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Lauri Savisaarelle sekä koordinaattori Elina Kalliohaalle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Rakentamishankkeiden käsittely toimielimissä 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 toimielimiin toteutussuunnitelma voidaan viedä tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma viedään muihin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

toimielimiin vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10–15 % hankesuunnitelmasta.

Pyynikintie 2 -rakennus sijaitsee Pyynikin kaupunginosassa osoitteessa Pyynikinkatu 2, 33230 Tampere. Kiinteistötunnus on 837-107-114-1. Etäisyys Keskustorilta on noin 1,2 km. Rakennus on valmistunut oppilaitokseksi vuonna 1916. Rakennus on tällä hetkellä tyhjänä sisäilmaongelman vuoksi. Keskeisen sijainnin ja hyvän saavutettavuuden vuoksi kasvatus- ja opetuspalvelut on linjannut, että rakennus soveltuu koulujen väistötilaksi tuleville perusparannuksille. Lisäksi rakennuksen aineopetuksen tilat palvelevat joustavasti lähialueen kouluja. Keskeisen sijainnin ja hyvän saavutettavuuden vuoksi rakennus soveltuu myös lukiokoulutuksen käyttöön ja Esittävän taiteen kampuksen iltakäyttötiloiksi.

Pysyvän väistötilan rakentaminen vähentää väliaikaisten siirtokelpoisten rakennusten rakentamistarvetta tai vuokrattavien tilojen tarvetta. Tämänhetkisen arvion mukaan seuraavat koulut tulisivat käyttämään rakennusta väistötilana: Linnainmaan koulu, Takahuhdin koulu, Lamminpään koulu, Koiviston koulu ja Härmälän koulu. Alustavan suunnitelman mukaan hankkeen valmistuttua se toimii myös Tampereen Lyseon lukion väistötilana sen perusparannuksen ajan.

Väestösuunnitteeseen ja ympäryskuntien väestöennusteeseen perustuen lukiolaisten määrän arvioidaan kasvavan vuoteen 2023 mennessä noin 900:lla (opiskelijoita 4 211). Nykyisen lukioverkon arvioidaan olevan riittämätön kasvavaan tarpeeseen vuoteen 2025 mennessä ja lukion palveluverkkosuunnitelmatyö on käynnissä. Nykyisin lukiokäytössä olevan Hatanpään lukion toimintoja voitaisiin siirtää Pyynikintie 2 toimipisteeseen ja kasvattaa samalla opiskelijaksi ottoa. Pyynikintie 2:een on laskettu voitavan sijoittaa noin 800 opiskelijan lukio. Hatanpään lukion nykyinen rakennus soveltuisi lukiokäytön päätyttyä perusopetuksen käyttöön Hatanpää-Härmälän alueen palveluntarpeen kasvaessa samanaikaisesti uusien asuinalueiden asemakaavoituksen myötä.

Tilan tarve

Uuden perusopetuksen yksikön mitoitus on noin 350 oppilasta (luokat 0–6, 25 oppilasta/ perusopetusryhmä), aineopetuksen tiloja alueen yläkoulujen noin 75 oppilaalle ja lukio noin 800 opiskelijalle. Pyynikintie 2 -rakennuksessa on käytettävissä hyötyalaa 6 680 hym², joista Perusopetuksen opetustiloja 1 378 hym², lukion opetustiloja 3 012 hym² ja oppilashuollon tiloja 99 hym². Yhteiskäyttötiloja ovat ruokailu-/monikäyttötilat, hallinnon tilat, liikunnan tilat, varastot, sosiaalityöt, wc- ja naulakkotilat, joita on yhteensä noin 1 454 hym². Keittiö- ja siivoustilojen osuus on 308 hym². Hyötyalaaan kuulumattomia tiloja ovat lisäksi liikennetilat 1 610 m² ja tekniset tilat 683 m². Tilojen ryhmittelyä ja tilakokoja tarkennetaan jatkosuunnittelussa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pyynikintie 2 -rakennuksen huoneistoala on 8 423 m². Huoneistoalasta varhaiskasvatuksen osuus on 258 htm², perusopetuksen osuus on 2 541 htm², oppilashuollon osuus on 105 m², lukiokoulutuksen osuus on 5 203 htm² ja Pirkanmaan Voimia Oy:n osuus on 316 htm².

Aikataulu- ja kustannustavoitteet

Rakennustyöt toteutetaan yhdessä vaiheessa. Rakennustyöt kestävät noin kaksi vuotta ja ne käynnistyvät elokuussa 2021 ja kohde valmistuu heinäkuussa 2023.

Talonrakennusohjelmassa hankkeelle on esitetty määrärahaa vuosille 2020–2022. Määrärahat esityksessä jakautuvat seuraavasti: vuonna 2020 0,5 milj. euroa, vuonna 2021 12,1 milj. euroa ja vuonna 2022 12,4 milj. euroa eli yhteensä 25,0 milj. euroa. Määrärahaa esitetään tarkastettavaksi talonrakennusohjelmaan vuosille 2021–2023 tulevan talousarviokäsittelyn yhteydessä. Jatkosuunnittelussa rakennuskustannuksia pyritään alentamaan.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Rakennuksen korjaustarve on kartoitettu kuntotutkimuksin. Tutkimusten perusteella rakennuksessa on useita hyväkuntoisia ja kosteusteknisesti toimivia rakenteita, joissa on vain paikallisesti korjaustarvetta tarvitsevia rakennusosia. Laaja-alaisia korjaustoimenpiteitä vaativia rakenteita ovat koko rakennuksen alapohjarakenteet sekä sisäpihan laajennusosan yläpohjarakenteet. Rakennuksessa todetut ongelmia aiheuttavat ja vanhentuneet rakenteet ja järjestelmät uusitaan ja korjataan toimimaan oikein. Rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota rakenteiden rakennusfysikaaliseen toimivuuteen. Rakennusratkaisut ja detaljit pidetään mahdollisimman yksinkertaisina ja vikasietoisina. Rakennusmateriaaleina käytetään pitkäikäisiä helposti huollettavia materiaaleja.

Pyynikki on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, RKY-alueeksi. Pyynikintie 2 sijaitsee RKY-alueella ja se tulee huomioida suunnittelussa ja toteutuksessa.

Pyynikintie 2:n perusparannus suunnitellaan niin, että koulurakennuksen sisällä olevat tilat saadaan mahdollisimman tehokkaaseen ja toimivaan käyttöön, perusopetuksen, lukion ja iltakäytön tarpeita ajatellen. Koulun tilat suunnitellaan niin muuntautumiskykyisiksi ja erilaiseen toimintaan soveltuviksi kuin se vanhassa rakennuksessa on mahdollista. Alustavan suunnitelman mukaan koulun opetustilat sijoittuisivat kahteen ensimmäiseen kerrokseen ja vastaavasti lukion tilat ylempiin kerroksiin. Keittiön ja ruokasalin kapasiteetti mitoitetaan koulun ja lukion tarpeita vastaavaksi. Pyynikintie 2 keittiö toimii palvelukeittiönä. Piha-alue kunnostetaan ja muutetaan välituntipihaikäyttöön soveltuvaksi. Perusopetuksen ja lukion liikunta järjestetään Pyynikintie 2:n liikuntasalissa sekä hyödyntämällä alueen muita ulko- ja sisäliikuntapaikkoja.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kevyen liikenteen yhteydet koululle ovat hyvät. Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee noin 10 metrin päässä rakennuksesta. Jatkosuunnittelun yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet Pyynikintie 2 ympäristön jalankulku-, pyörä-, huolto- ja saattoliikenteen järjestämiseksi mahdollisimman toimivaksi ja turvallisiksi.

Investointi- ja käyttökustannukset

Esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty kustannusarvioon 22,9 milj. euroa (2 085 €/brm²).

Uudisrakennuksen aiheuttama pääomavuokra on 2 633 975 euroa/vuosi (26,06 €/m²/kk), kiinteistönhoito 253 701 euroa/v (2,51 €/m²/kk), kunnossapito 97 033 euroa/v (0,96 €/m²/kk), tontinvuokra 63 542 euroa/v (0,63 €/m²/kk). Vuosivuokra on yhteensä 3 048 251 euroa/m²/v (30,16 €/m²/kk). Vuosivuokra käyttäjittäin jakautuu seuraavasti: kasvatuspalvelut (esiopetus) 93 218 euroa/v, opetuspalvelut (perusopetus) 918 086 euroa /v, lukio 1 879 891 euroa/v, sosiaali- ja terveystyöpalvelut (terveydenhoito) 37 937 euroa/v ja Pirkanmaan Voimia Oy 119.118 euroa/v.

Toiminnan kustannukset

Perusopetuksen toiminnan kustannukset siirtyvät aina kulloinkin väistöön siirtävästä koulusta. Koululaisten kuljetuksista voi tulla väistön ajan lisäkustannuksia. Kustannusten määrä voi vaihdella riippuen siitä, mistä oppilaat kuljetetaan ja maksetaanko heille koulumatkaetuutta vai onko kuljetus ns. omalla koulubussilla. Koulumatkaetuuden (bussikortti) kustannus on 249 euroa/oppilas/vuosi (350 x 249 = 87 150 euroa/vuosi). Mahdolliset koulubussikuljetukset kilpailutetaan, lopulliseen kustannukseen vaikuttaa mm. se, kuinka monta bussia kuljetukseen tarvitaan.

Lukiossa tulee olemaan henkilökuntaa yhteensä noin 54 henkilöä, henkilöstökustannukset ovat vuodessa noin 3,6 milj. euroa. Lukion toiminnan kustannukset ovat 478 400 euroa/vuosi.

Vuoden 2022 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida uusien kalustusteiden kustannukset, jotka ovat perusopetuksen osalta noin 875 000 euroa. Uusien tilojen varustamiseen tarvittavat kustannukset lasketaan oppilasperusteisesti 2 500 euroa/lapsi ja alakoulun oppilas ja 3 000 euroa/yläkoulun oppilas. Summasta 40 % (350 000 euroa) on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 60 % (525 000 euroa) on varaus käyttötalouteen, joka sisältää mm. tarvittavat ICT-hankinnat.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elina Kalliohaka, Petri Peltonen, Kirsi Lahtinen, Matti Tanski, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Leena Vekara, Harri Haraholma, Satu Lahdensivu, Jorma Suonio, Ville Vuorisalmi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

1 Liite Kh 27.1.2020 Pyynikintie 2 tarveselvitys

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Yleisesti nähtäville 4.2.2020 www.tampere.fi

Päätös on lähetetty tiedoksi sähköisesti 5.2.2020.

Tampere
05.02.2020

Elina Nikkilä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§35

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.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)