

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

§ 173

Pellervon päiväkodin ja koulun uudisrakennuksen hankesuunnitelma

TRE:7813/10.03.06/2018

Valmistelija / Lisätiedot:
Leppänen Outi K

Valmistelijan yhteystiedot

Hankerkkitehti Outi Leppänen, puh. 040 642 7519,
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihiteeri Kalle Kaunisto, puh. 040 750 1876,
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Taru Kuosmanen, Johtaja

Päätösehdotus

Pellervon päiväkodin ja koulun uudisrakennuksen
hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsittely

Hankerkkitehti Outi Leppänen oli asiantuntijana paikalla asian
käsittelyn aikana.

Perustelut

Rakentamishankkeiden käsittely lautakunnissa lähtee liikkeelle palveluverkon kehittämiseen liittyvistä selvityksistä, kiinteistöjen perusparannustarpeesta tai muista tilajärjestelytarpeista. Hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy palvelujen järjestämisestä vastaava lautakunta. Tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja usein tarveselvitys käsitellään useassa eri lautakunnassa. Tarveselvityksen jälkeen Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliikka -palveluryhmä käynnistää hankkeen hankesuunnittelun. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta ja palvelujen järjestämisestä vastaavat lautakunnat käyttötalousvaikutusten osalta. Hankesuunnitelman pohjalta laaditaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta. Toteutussuunnitelma voidaan viedä tiedoksi myös muihin tarveselvityksen hyväksyneisiin lautakuntiin. Toteutussuunnitelma hyväksytetään muissa toimielimissä vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti niiden hyväksymästä hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10–15 %.

Asemakaava

Pellervon päiväkodin ja koulun tontti sijaitsee Kalevan kaupunginosassa Pellervonkadun ja Sammonkadun välissä. Etäisyyttä Tampereen keskustaan on noin 3 kilometriä. Pellervon

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

pientenlastenyksikkö rakennetaan vastaamaan Keskusta-Kalevanalueella nopeasti kasvavaan varhais- ja perusopetuksen paikkatarpeeseen. Kortteliin on rakennettu jo vuonna 2015 siirtokelpoinen 140 lapsen päiväkotitoimintaansa väliaikaisissa tiloissa uudisrakennuksen valmistumiseen asti.

Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 23.4.2018 § 82 hyväksynyt päiväkodin ja koulun uudisrakennuksen rakentamisen mahdollistavan asemakaavan 8297. Päätöksestä on tehty yksi valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksessa on vaadittu kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamista asuinkerrostalon korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA) koskevilta osin. Valitus ei koske päiväkodin ja koulun tonttia. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaan kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleis- ja asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan. Muutoksenhakuviranomaisen voi kuitenkin kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Tilantarve

Rakennus mitoitetaan kahdeksalle päiväkotiryhmälle eli 160 lapselle sekä noin 150 oppilaan kaksisarjaiselle esi- ja alkuopetuksen koululle. Rakennuksen laajuus on 2453 h^m². Rakennuksen arvioitu huoneistoala, joka on vuokran maksun peruste, on 2 674 h^m². Rakennuksen suunniteltu bruttoala on 3 179 br^m².

Aikataulu

Hankkeen toteutusaikataulu on riippuvainen asemakaavan voimaan saattamisesta. Toteutussuunnittelu alkaa hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen tammikuussa 2019. Mikäli asemakaava on lainvoimainen päiväkodin- ja kouluntontin osalta maaliskuussa 2019, on rakennusluvan hakeminen mahdollista toukokuussa 2019.

Urakkalaskenta on tarkoitus toteuttaa heinä-elokuun välisenä aikana 2019, jolloin hankkeen toteutussuunnitelma olisi hyväksyttävänä lokakuussa 2019. Rakennustöiden on tarkoitus kestää 14 kuukautta ja ajoittua marraskuun 2019 ja joulukuun 2020 väliselle ajalle, jolloin rakennus voidaan varustella tammikuussa ja ottaa käyttöön helmi-maaliskuussa vuonna 2021. Siirtokelpoisen rakennuksen purkaminen tehdään uudisrakennuksen valmistuttua, minkä jälkeen myös piha-alue voidaan rakentaa loppuun kevät-kesällä 2021.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Rakennus on kaksikerroksinen ja lapekattoinen. Se muodostuu kahdesta siivestä, joita yhdistävät yhteiskäyttöiset tilat. Esi- ja alkuopetuksen tilat sijaitsevat ylemmässä kerroksessa. Kahden hoitoryhmän eli 40 lapsen tarpeisiin suunniteltuja päiväkodin ryhmätiloja on neljä. Kolme näistä tilaryhmistä

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

sijaitsee maantasokerroksessa ja yksi ylemmässä kerroksessa. Yksi 40 lapsen tiloista on suunniteltu ympärivuorokautisen hoidon erityistarpeet huomioiden. Rakennuksessa on hissi ja kaikkiin tiloihin on esteetön pääsy. Osa päiväkotien ryhmätiloista soveltuu opetustiloiksi ilman rakennusteknisiä tilamuutoksia, jolloin varhaiskasvatuksen ja esi- ja alkuopetuksen muuttuviin lapsimääriin voidaan reagoida joustavasti. Vastaavasti luokkatiloja on mahdollista käyttää leikkitiloina.

Päiväkotiryhmien tilat koostuvat erikokoisista leikkiin, nukkumiseen ja rauhoittumiseen soveltuvista tiloista. Yksi ryhmähuoneista varustetaan av-varustuksella. Eri ryhmiin hajautettuihin lepo- ja nukkumisiin sijoitetaan sängyt yhteensä n. 110 samanaikaisesti nukkuvalla lapsella. Ryhmätiloissa on runsaasti liukuovellista kaappitilaa. Ryhmähuoneita yhdistää eteistila, johon sijoitetaan lasten naulakot. Tilaa voidaan hyödyntää myös leikkitilana. Tiloja yhdistävät leveät oviaukot sekä siirtoseinät. Ryhmätilat ovat monikäyttöisiä ja muuntojoustavia. Leikkitilojen väliseinärakenteet, kantavat rakenteet ja IV-kanavien pääreitit pyritään suunnittelemaan siten, että ne mahdollistavat myöhempien tilamuutosten tekemisen. Kussakin kahden ryhmän tilassa on wc sekä märkäeteinen, jonka kautta on suora yhteys leikkipihalle. Märkäeteisin yhteydessä on kuivaushuone.

Ryhmien yhteisessä käytössä ovat ruokasali, monitoimisali, kaksi monitoimitilaa sekä näihin liittyvät wc-, pienkeittiö sekä liikuntavälinevarastot. Sali on yhdistettävä ruokasaliin siirtoseinällä isompia yleisötilaisuuksia varten. Saliin suunnitellaan siirrettävä näyttämö. Näitä tiloja on mahdollista käyttää myös iltaisin, ilta- ja vuorohoidon häiriintymättä. Iltakäytön tiloihin on erillinen sisäänkäynti ja kulku rajataan muista tiloista. Kaikki tilat suunnitellaan esteettömiksi, aistirajoitteisille soveltuviksi, monikäyttöisiksi ja muuntojoustaviksi. Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta ja rakennussuunnitteluohjetta.

Ajoyhteys huoltopihalle ja pysäköintipaikoille on pohjoisen suunnasta Pellervonkadulta, asemakaavamuutoksessa esitetyn pysäköinnille varatun korttelialueen kautta. Piha ei sijaitse melualueella, eikä edellytä melusuojarakenteiden toteuttamista. Leikkipiha on laajuudeltaan 4 040 m² ja mitoitus n.13 m²/lapsi. Päiväkodilla ja koululla on yhteinen piha. Noin 200 metrin päähän rakennuspaikasta on rakenteilla raitiotiepysäkki. Tontille osoitetaan neljä pysäköintipaikkaa henkilökunnan työtehtävien vaatimaan käyttöön sekä yksi esteetön autopaikka sisäänkäynnin läheisyyteen. Aikarajoitetut saattoliikennepaikat sijoitetaan kadunvarsipaikoitukseksi Väinämöisenkujalle. Saattoliikennepaikat toteutetaan osana kadun rakentamista. Tontille sijoitetaan 32 polkupyöräpaikkaa. Puolet pyöräpaikoista rakennetaan katetuiksi. Huoltopiha sijaitsee keittiön lähellä tontin pohjoisosassa. Huollolle ja henkilökunnalle on oma sisäänkäyntinsä rakennuksen pohjoispuolella. Henkilökunnan sosiaalityöt sijoitetaan väestönsuojaan. Siivouskeskuksen yhteydessä on liinavaatevarasto sekä tarvikevarasto.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

IV-konehuoneet sijaitsevat rakennuksen toisen kerroksen tasolla. Rakennuksen paloluokka on P1. Ympäri vuorokautisen hoidon tilat toteutetaan hoitolaitoksille annettujen määräysten mukaan. Runkovaiheen jälkeen rakentaminen toteutetaan sääsuojan alla. Rakennus perustetaan teräsbetonipaalujen varaan teräsbetonisten paaluanturoiden välityksellä. Alapohjat rakennetaan kantavina rakenteina ja alapuolinen ryömintätila tuuletetaan koneellisesti. Rakennuspaikan maaperä ei ole pilaantunutta, eikä alueella ole puhdistustarvetta tulevassa käytössä. Rakennuksen runkona toimivat teräsbetoniseinät ja -pilarit sekä ontelolaattaholvit kannateltuina matalaleukapalkeilla. Rakennuksen runko suunnitellaan mahdollisimman muuntojoustavaksi minimoimalla kantavien ja jäykistävien seinien määrää. Julkisivumateriaalina on rapatut ja puhtaaksimuuratut tiilipinnat.

Rakennuksen energiatehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan E-luvuksi 100 (kWhE/m² vuosi).

Investointi ja käyttökustannukset

Luonnossuunnitelmien mukaan laskettu kustannusarvio on 9 000 000 euroa. Tästä kustannuksesta Pirkanmaan Voimia Oy:n keittiölaitteiden osuus on noin 85 000 euroa. Tällöin Tampereen kaupungille kohdistuva osuus on 8 915 000 euroa.

Tarveselvitysvaiheen kustannusarvio oli 8 450 000 euroa, sisältäen keittiölaitteet. Kustannusarvion nousu johtuu pääosin rakentamiskustannusten kasvusta ja kustannustasoa kuvaavan rakennusindeksin kasvusta (Haahtela-indeksi tarveselvityksessä 96,5/3.2018, hankesuunnitelmassa 99,0/12.2018, Tampereen pisteluku). Tämän lisäksi arviota nostaa tarveselvityksen jälkeen täsmentynyt tilojen ympärivuorokautisen käytön edellyttämä sammutusjärjestelmä. Kustannuksissa on lisäksi varauduttu 50 000 eurolla asemakaavaratkaisusta johtuvan huoltotieyhteyden myöhempään rakentamiseen.

Kiinteistön valmistuttua vuonna 2021 vuosivuokra on yhteensä 762 845 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: varhaiskasvatus 381 371 euroa, perusopetus 357 447 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy 24 027 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Outi Leppänen, Taru Kuosmanen, Kristiina Järvelä, Petri Peltonen, Elli Rasimus, Elina Kalliohaka

Liitteet

1 Liite Sikula 20.12.2018 Pellervon päiväkotia ja koulu hankesuunnitelma

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Asetetaan nähtäville 28.12.2018: www.tampere.fi

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Päätös on lähetetty sähköisesti 28.12.2018.

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin internetsivulla www.tampere.fi. Pyydetäessä ote toimitetaan liitteineen.

Muutoksenhakuviranomainen

Sivistys- ja kulttuurilautakunta

Tampere
28.12.2018

Kalle Kaunisto
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§173

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

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiainnin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> 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, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty 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.