

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

§ 100

Linnainmaan päiväkodin perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

TRE:8828/10.03.06/2017

Valmistelija / lisätiedot:
Kauppinen Jukka

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105,
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Toimitusjohtaja Petri Mölsä, puh. 040 543 4181,
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Petri Mölsä, Toimitusjohtaja

Päätösehdotus

Linnainmaan päiväkodin perusparannuksen hankesuunnitelma hyväksytään edellyttäen, että asunto- ja kiinteistölautakunta sekä sivistys- ja kulttuurilautakunta sen myös hyväksyvät.

Kokouskäsitely

Hankearkkitehti Jarmo Viljakka oli asiantuntijana kuultavana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana kello 15.04–15.25 ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Rakentamishankkeiden käsittely johto- ja lautakunnissa lähtee liikkeelle yleensä palveluverkon kehittämiseen liittyvistä selvityksistä, kiinteistöjen perusparannustarpeesta tai muista tilajärjestelytarpeista. Ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy asianomainen lautakunta. Nykyisin tavoitteena on, että tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja näin tarveselvitys usein käsitellään useassa eri lautakunnassa kuten muutkin tilahankkeeseen liittyvät asiakirjat. Tarveselvityksen jälkeen kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä käynnistää hankkeen hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Johtokunta ja asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyvät hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta ja sivistys- ja kulttuurilautakunta käyttötalousvaikutusten osalta. 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.

Sivistys- ja kulttuurilautakunta hyväksyi hankkeen tarveselvityksen 16.8.2017. Hankesuunnittelu käynnistyi tarveselvityksen pohjalta,

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

eikä varsinaisia toiminnallisia muutostarpeita ilmennyt enää hankesuunnitteluvaiheessa.

Linnainmaan päiväkotijoukko sijaitsee Linnainmaan kaupunginosassa osoitteessa Hannulankatu 8. Kiinteistötunnus on 837-037-5607-0039. Etäisyys keskustorilta on noin 8 km. Päiväkotijoukko sijaitsee Linnainmaan asuntovaltaisen alueen vieressä. Päiväkodin tontin koko on 5 114 m². Tonttia rajaa etelässä Länkiniitynmäen puistoalue, lännessä ja pohjoisessa Hannulanpolku ja idässä Hannulanraitti. Kevyen liikenteen yhteydet päiväkodille ovat hyvät. Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee noin 300 metrin päässä rakennuksesta. Ajoyhteys tontille on Hannulankadun ja Hannulanraitin kautta. Hannulanraitin yhteys on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Saattoliikenne kulkee edelleenkin Hannulanraitin kautta. Rakennus on valmistunut vuonna 1982 (Arkkitehtitoimisto Pekka Ilveskoski ja kumpp.), eikä sitä ei ole perusparannettu aiemmin. Asemakaava on vuodelta 1980. Kaavamääräys on ALSO (liikerakennusten sekä sosiaalista ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Tonttitehokkuusluku (tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan) on $e=0,5$. Kaavamääräys 1/2 I (Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa ullakkokerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden). Suurin sallittu asuinhuoneistojen määrä on kaksi. Tontin länsisivulla on varattu alue viemäriä varten, alueen leveys noin 5,5 m (rasite). Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 2 557 kem², josta on käytetty 1 735 kem². Asemakaavan autopaikkamääräykset ovat: 1 ap/asunto, 1 ap/50 kem²/liiketila, 1 ap/kaksi toimihenkilöä/oppilaitos, 1 ap/100 kem²/lasten päivähoitotila. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla. Perusparannus vaatii rakennusluvan.

Päiväkodissa on tällä hetkellä seitsemän ryhmää eli noin 130 hoitopaikkaa. Tämän lisäksi päiväkodissa järjestetään kerhotoimintaa 2–5-vuotiaille lapsille. Perusparannuksen jälkeen päiväkodin laskennallinen lapsimäärä tulee olemaan noin 160 eli kahdeksan ryhmää. Lisäksi rakennuksessa tulee toimimaan avoimen varhaiskasvatuksen kerho, jonka lapsimäärä on noin 20. Hankesuunnitelman mukainen laajuus: bruttoala 2 038 brm², huoneistoala 1 676 htm² ja tilaohjelman mukainen hyötyala 1 470 hym².

Toteutus suunnittelu aloitetaan hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen joulukuussa 2017. Urakkalaskenta on tarkoitus toteuttaa kesä–syyskuussa 2018, jolloin hankkeen toteutus suunnitelma olisi hyväksyttävänä syyskuussa 2019. Rakennustyöt on tarkoitus ajoittaa syys–lokakuun 2018 ja marraskuun 2019 väliselle ajalle, jolloin rakennus voidaan varustella joulukuussa ja ottaa käyttöön tammikuussa vuonna 2020.

Kevyen liikenteen yhteydet päiväkodille ovat hyvät. Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee noin 300 metrin päässä rakennuksesta. Ajoyhteys tontille on Hannulankadun ja Hannulanraitin kautta. Hannulanraitin yhteys on jalankululle

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Saattoliikenne kulkee jatkossakin Hannulanraitin kautta. Jatkosuunnittelun yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta parantaa Hannulanraitin liikenneturvallisuutta. Saattopaikat (11 ap) sijaitsevat tontin itäreunalla. Henkilökunnan autopaikat (8 ap) ja huoltopiha keskitetään tontin pohjoispäähän. Pohjoispuolen pihan auto- ja kevyen liikenteen reitit erotetaan toisistaan. Tontille sijoitetaan uusia polkupyöräpaikkoja yhteensä noin 29 kpl. Tontilla sijaitsevan leikkipihan koko on noin 2 300 m² ja puistossa sijaitsevan noin 1 900 m², yhteensä 4 200 m². Pinta-ala on yhteensä noin 26 m²/lapsi. Perusparannuksen yhteydessä pihan toiminnallisuutta parannetaan. Huoltoajo keskitetään ja huoltopiha jäteastioineen (syväkeräimet) rakennetaan tontin pohjoispuolelle. Ratkaisu parantaa henkilöturvallisuutta tontilla; tällä hetkellä huoltoauton reitti keittiölle kulkee leikkipihan kautta. Myös henkilökunnan autopaikat keskitetään alapihalle. Saattoliikenteen paikat keskitetään yläpihalle. Tontin pintarakenteet uusitaan. Autopaikoitusalueiden pinnoitteena on asfaltti, leikkipihat pinnoitetaan suunnitteluohjeen mukaisesti. Nykyiset leikkipihan leikkivälineet ja aidat ovat uudehkoja, ja niitä pyritään hyödyntämään myös jatkossa. Aitoja uusitaan niiltä osin kuin piha-alueen muutostyöt sitä edellyttävät. Pihalle rakennetaan pieni tekonurmipintainen pelikenttä, jonka päädyissä ovat metallirakenteiset aidat. Puistoalueella sijaitseva leikkipiha ei ole investoinnissa mukana.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on tällä hetkellä päiväkodin ryhmätiloja, Linnainmaan hyvinvointikeskukseen siirtyneet entiset nuorisotilat, monitoimihalli, väestönsuojatilat, varastoja ja henkilökunnan sosiaalitilat. Nuorisotilojen paikalle sijoitetaan yksi uusi päiväkotiryhmä ja avoimen varhaiskasvatuksen kerhotilat. Toisessa kerroksessa sijaitseva huonokuntoinen keittiö ei vastaa tiloiltaan ja mitoitukseltaan nykypäivän vaatimuksia. Lisäksi keittiön huoltoreitti kulkee päiväkodin leikkipihan läpi, mikä on turvallisuusriski. Keittiö sijoitetaan ensimmäisen kerroksen itäpäätyyn, ja sille rakennetaan uusi ulko-ovi. Uudelle päiväkotiryhmälle rakennetaan uusi ulko-ovi. Yksi iso varastotila muutetaan siivouskeskukseksi ja liinavaatevarastoksi. Yksi varasto liitetään osaksi ryhmätiloja. Toisessa kerroksessa sijaitsevat päiväkodin ryhmätilat, leikkihalli, hallinnon tilat ja keittiö. Hallinnon tiloja (neuvottelu-, työ- ja taukotilat) laajennetaan keittiöltä vapautuviin tiloihin. Iso leikkihalli, sen yhteydessä sijaitsevat liinavaatevarastot, näyttämö ja pienryhmähuone muutetaan isoksi salitilaksi. Sen yhteyteen rakennetaan myös salivarasto, siivoustila ja huoltoporras IV-konehuoneeseen. Osa käytävän varastotiloista muutetaan IV-kuiluiksi.

Vesikatolla on yksi IV-konehuone, jota kokonsa puolesta ei ole mahdollista hyödyntää. Vesikatolle rakennetaan kaksi uutta IV-konehuonetta. Konehuoneisiin kuljetaan uusien huoltoportaiden kautta. IV-kanavia varten ullakkotilaa joudutaan kasvattamaan rakennuksen kerroskorkeuden takia, sillä suurempia kanavia

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

ei ole mahdollista sijoittaa sisätiloihin. Tästä syystä vanha vesikattorakenne puretaan ja ullakkotilaa korotetaan.

Rakennuksen kantava runko on betonirakenteinen. Ulkoseinät ovat puhtaaksi muurattua tiiltä. Rakennuksen sokkelipinnat ovat maalattua betonia. Alapohjarakenteena on maanvarainen betonilaatta. Vesikatto on matala aumakatto, nykyiset IV-kanavat sijaitsevat kylmässä ullakkotilassa. Vesikatteenä on kumibitumikermi. Vanhat väliseinät ovat muurattuja tai levyrakenteisia puurankaseiniä. Kantavat ja jäykistävät väliseinät ovat betonia. Ylä- ja välipohjarakenteet ovat betonirakenteisia. Korkean osan vesikate rakenteineen uusitaan kokonaisuudessaan arkkitehti- ja rakennesuunnitelmien mukaan. Tilalle rakennetaan uusi korkeampi ullakkotila ja uudet IV-konehuoneet. Uusien IV-konehuoneiden ulkoseinärakenteet toteutetaan teräsohutlevypintaista ja kivivillatäytteistä sandwich-elementeistä. Julkisivujen kuntotutkimuksen toimenpideehdotuksessa suositellaan ulkoseinien raskasta korjausta, jolla tarkoitetaan tiiliulkoverhouksen ja vanhojen lämmöneristeiden poistamista. Kustannusarviossa on mukana julkisivujen eristeen ja verhouksen uusiminen. Länsipäädyn ulkoporras uusitaan. Kaikki ikkunat vesipelteineen ja ulko-ovet uusitaan. Katosten kunto tarkistetaan, kaikki katosten vedeneristeet ja pellitykset uusitaan. Vanhoja väliseinärakenteita puretaan ja uusitaan siinä laajuudessa kun se on tarpeellista alapohjarakenteen ja lattian pintarakenteiden korjaustöiden toteuttamiseksi. Epäpuhtaudet poistetaan ja kaikki rakenteet tiivistetään. Lattian pintarakenteet uusitaan kaikissa tiloissa. Kaikki vanhat alakattorakenteet puretaan kiinnikkeineen, alusrakenteineen ja listoineen. Kaikki vanhat seinäpinnat vähintään huoltomaalataan peittävästi. Uudet väliseinät tasoitetaan ja tilasta riippuen maalataan tai laatoitetaan. Ylä- ja välipohjiin tehdään talotekniikan edellyttämät uudet läpiviennit. Ryhmätilojen väleille rakennetaan uudet väliovet, jotka mahdollistavat poistumisen kahteen suuntaan viranomaisohjeistuksen mukaisesti. Kaikki kiintokalusteet ovat alkuperäisiä, ja ne uusitaan perusparannuksen yhteydessä. Kaikki puuväliovet uusitaan. Tuulikaappien ja märkäeteisten teräslasiovet kunnostetaan. Lukitus uusitaan ja yhdenmukaistetaan. WC-tilojen määrä tarkistetaan, päiväkodeissa tarve on 1 istuin / 10 lasta. Kaikki tilapinnat uusitaan.

Rakennuksen energiatehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan energiatehokkuusluokka C (2013). Tarkempi energiatehokkuustarkastelu tehdään toteutussuunnitteluvaiheessa.

Suunnittelussa noudatetaan Tilakeskuksen uusinta rakennus- ja päiväkotien suunnitteluohjetta.

Linnainmaan päiväkodin perusparannuksen laskettu tilaohjelmapohjainen kustannusarvio on 4 150 000 euroa. Tarveselvitysvaiheen kustannusarvio oli 3 920 000 euroa. Kustannusten nousu johtuu pääosin rakennusindeksin kasvusta (n.30 000 e) ja julkisivukorjausten liittämistä hankkeeseen.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Rakennushanke toteutetaan talonrakennusohjelman päiväkotien perusparannukseen varatuista rahoista.

Hankesuunnitelman liitteenä on investointisopimus, joka sisältää alustavan arvion hankkeesta aiheutuvista pääoma- ja ylläpituvookrista. Kiinteistön valmistuttua vuonna 2020 vuosivuokra on yhteensä 410 770 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: varhaiskasvatus 390 998 euroa ja Tampereen Voimia 19 771 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Pirjo Koivisto, Kristiina Järvelä, Elina Kalliohaka, Matti Tanski, Tommi Järventausta, Ville Raatikainen, Pia Mikkola, Jukka Kauppinen, Antti Lakka

Liitteet

1 Linnainmaan päiväkodin perusparannuksen hankesuunnitelma
5.12.2017

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 21.12.2017:
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 20.12.2017.

Tampere
20.12.2017

Riitta Vatjus-Männikkö
Johdon assistentti

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§100

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 viranhalti-jayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)