

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 33

Vellamon päiväkodin perusparannuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma

TRE:1732/10.03.07/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Kristiina Järvelä

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Arto Huovila, puh. 040 642 7519, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Lauri Savisaari, Johtaja

Päätösehdotus

Vellamon päiväkodin perusparannuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Hankearkkitehti Arto Huovila oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Vellamon päiväkoti sijaitsee Tammelan kaupunginosassa osoitteessa Aaltosenkatu 37, 33500 Tampere. Kiinteistötunnus on 837-116-289-2. Etäisyys keskustorilta on noin 1,2 km. Rakennus on valmistunut vuonna 1989 ja sitä ei ole perusparannettu aiemmin.

Vellamon päiväkoti on olennainen osa keskustan alueen palveluverkkoa. Väestösuunnitteen mukaan Kaleva-Tammela alueella päivähoitoikäisten lasten määrä kasvaa reilusti tulevina vuosina. Lisäksi keskustan alueen päiväkodit palvelevat myös muiden alueiden perheitä. Perusparannus mahdollistaa rakennuksen tilojen käytön nykyisessä muodossaan. Tässä hankkeessa tarveselvitys ja hankesuunnitelma on yhdistetty. Kohteessa ei tulla tekemään tilamuutoksia, jotka vaatisivat hankesuunnitelmatasosta jatkosuunnittelua. Tämän tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen siirrytään suoraan toteutus suunnitteluvaiheeseen.

Tilan tarve

Päiväkoti toimii tällä hetkellä vuoropäiväkotina. Perusparannuksen alkaessa vuorohoito siirtyy Pellervon päiväkotiin ja sen valmistuttua päiväkoti toimii normaalina päiväaikaan palvelevana päiväkotina, jolloin päiväkotiryhmiä on 3 ja hoitopaikkoja noin 60. Henkilökuntaa rakennuksessa tulee olemaan noin 12 henkilöä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 703 hym2. Rakennuksen vuokran maksun perusteena oleva huoneistoala on 755 htm2.

Aikataulu

Rakennustyöt on suunniteltu alkaviksi kesäkuussa 2021 ja niiden on määrä valmistua kesäkuussa 2022. Käyttöönotto elokuussa 2022. Päiväkotitoiminta siirtyy lähialueen muihin päiväkoteihin perusparannuksen ajaksi. Päivähoitopaikkoja voidaan osoittaa Kalevanharjun ja Hippoksen päiväkodeista.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Vellamon päiväkoti sijaitsee keskeisesti Tammelan alueella. Päiväkodille osoitetun tontin osa on määritelty rasiteluonteisella sopimuksella, jossa päiväkodin hallinnoima osuus tontista on 1521 m². Tonttia rajaa etelässä Vellamonkatu ja pohjoisessa Ilmarinkatu. Asiakasautopaikat sijaitsevat Vellamonkadulla. Keittiön huolto-ovi avautuu Vellamonkadulle. Leikkipiha sijoittuu päiväkodin ja läheisen kerrostalon pihan puolelle. Pihan rakenteet uusitaan leikkipihan ja siihen liittyvien liikenneväylien osalta. Leikkipihalla pinnoitteet toteutetaan suunnitteluohjeen mukaisesti. Pintoina käytetään sidottuja materiaaleja, vältetään irtohiekkan käyttöä. Leikkipiha aidataan ja varustellaan suunnitteluohjeen mukaisesti. Leikkipihan koko on noin 700 m², eli noin 11,6 m²/lapsi. Tontille sijoitetaan katettuja polkupyöräpaikkoja ja runkolukittavia polkupyöräpaikkoja 15 kpl. Päiväkoti on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Päiväkoti ja sen piha-alueet eivät sijaitse melualueella.

Asemakaava on vuodelta 2004. Kaavamääräys on AKS-5 (Asuinkerrostalojen korttelialue vanhusten asumistarkoituksia varten). Asemakaavassa on lisäksi osoitettu rakennusoikeutta päiväkodille 950 kem², josta käytetty yhteensä 842 kem².

Tontilla on autopaikkoja 18 kpl, joista 2 kpl on osoitettu päiväkodin käyttöön. Asiakaspysäköinti sijoittuu kadun varteen. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla. Perusparannus vaatii rakennusluvan. Tilojen perusjärjestys säilyy pääosin ennallaan. Tehtäviä tilamuutoksia ovat:

- Sosiaalityötilojen toiminnallisuutta parannetaan tilamuutoksilla. Lisätään yksi wc.
- Hoitoryhmien wc-tilojen toiminnallisuutta parannetaan
- Salin liukuovet puretaan ja tilalle laitetaan pariovet. Salin varustus tarkistetaan.
- Keittiön kalusteet ja varusteet uudistetaan
- Kaikki tilapinnat uudistetaan
- Kaikki kalusteet ja varusteet uusitaan, lukuun ottamatta kaappisänkyjä, jotka irrotetaan työmaan ajaksi ja asennetaan takaisin
- Yläpohjan rakenteet uusitaan ilma- ja lämpövuotojen vähentämiseksi
- Ikkunat uusitaan
- Rakennukseen muodostetaan kaksi palo-osastoa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- Vesikatto uusitaan
- Sähköjärjestelmät uusitaan
- Ilmanvaihtojärjestelmät uusitaan

Muutos- ja korjaustyöt toteutetaan siten, että rakennuksen tilat ja kunto vastaavat valmistuttuaan nykyaikaista päiväkotikäyttöä. Kaikki ongelmia aiheuttavat tai vanhentuneet rakenteet ja järjestelmät poistetaan tai korjataan toimimaan oikein. Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin uusinta rakennus- ja päiväkotien suunnitteluohjetta sekä hankintarajataulukkoa.

Teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko hankkeen elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset. Energiatehokkuutta parannetaan varustamalla ilmastointijärjestelmä tehokkailla korkean hyötysuhteen LTO-laitteilla. Lisäksi ilmastointikoneiden järkevällä palvelualuejaolla ja ohjauksella varmistetaan koneiden käynti todellisen käyttötilanteen ja -tarpeen mukaan. Energiatehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan energiatehokkuusluokka C, joka pyritään saavuttamaan, mikäli se on taloudellisesti kannattavaa.

Investointi- ja käyttökustannukset

Esiselvitysten ja tehtyjen alustavien suunnitelmien perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty kustannusarvioon 1.972.000 €. Keittiön laitteet ovat palveluntuottajan oma investointi. Ne kuitenkin kilpailutetaan osana kokonaisurakkaa ja laitehankinnan lisäksi Voimia osallistuu rakennuttamis- ja rakennuskustannuksiin keittiön osalta. Keittiölaitteiden kustannusarvio on noin 35.000 € (alv 0%), arvio sisältää myös rakennuttamis- ja rakentamisen kustannukset.

Rakentamisen aiheuttama pääomavuokra on 138.040 €/v (15,23 €/m² /kk), nykyinen pääomavuokra 81.287 €/v (8,97 €/m²/kk), kiinteistönhoitovuokra 22.744 €/v (2,51 €/m²/kk), kunnossapitovuokra 8.699 €/v (0,96 €/m²/kk) ja tontinvuokra 7.690 €/v (0,85 €/m²/kk). Vuokra on yhteensä 258.459 €/v. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: kasvatuspalvelut (varhaiskasvatus) 241.921 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy 16.538 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Toiminnan kustannukset

Päiväkodin kapasiteetti ei kasva perusparannuksen myötä. Varhaiskasvatusta pystytään jatkossa tarjoamaan noin 60 lapselle. Henkilöstökustannukset ovat vuodessa noin 320.000 € ja aineet, tarvikkeet ja tavarat 7.920 € (132€ / lapsi / vuosi) sekä muut kustannukset 13.360€ (167€ / lapsi / vuosi).

Vuoden 2022 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida uusien kalustusteiden kustannukset, jotka ovat enintään 150.000 €. Uusien tilojen varustamiseen tarvittavat kustannukset lasketaan lapsimäärän

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

mukaan (60 lasta * 2.500 €). Summasta 40 % (60.000€) on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 60 % (90.000€) on varaus käyttötalouteen, sisältää mm. tarvittavat ICT-hankinnat. Tässä hankkeessa tarvitaan ensikertaisen kalustamisen (irtokalusteet) kustannukset, jotta uusi yksikkö saadaan kalustettua.

Pirkanmaan Voimia Oy:n arvion mukaan ateriapalvelukustannukset on noin 90.000 €/vuosi. Puhtauspalveluiden kustannus (3,72€/m²) on n. 29.000 € / vuosi.

Lapsivaikutusten arviointi

Terveys: Vellamon päiväkodin perusparannus mahdollistaa alueen lapsille terveellisen ja turvallisen oppimisympäristön.

Turvallisuus ja liikkuminen: Kevyen liikenteen yhteydet päiväkodille ovat kohtuullisen hyvät. Mahdollistetaan päiväkotiin kulkeminen myös polkupyörillä, perusparannuksen yhteydessä polkupyöräpaikkoja sijoitetaan tontille 15 kpl. Kulkureitti pysäköintialueelta suunnitellaan turvallisesti ja huolehditaan, että pyöräily- ja huoltoliikenne eivät aiheuta riskiä.

Arjen sujuvuus: Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia lasten ja perheiden arjen sujumiseen, kun päivähoito pystytään tarjoamaan lähipalveluna alueen lapsille.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Arto Huovila, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elina Kalliohaka, Petri Peltonen, Kirsi Lahtinen, Jari Ikola, Leena Vekara, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Antti Lakka, Tero Keisu

Liitteet

1 Sikula 19.3.2020 Vellamon päiväkotitarveselvitys ja hankesuunnitelma

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 24.3.2020 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 25.3.2020.

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

Muutoksenhakuviranomainen

Sivistys- ja kulttuurilautakunta

Tampere

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

25.03.2020

Kalle Kaunisto
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§33

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 arkipäivä, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.