



MUSTAMETSÄN PÄIVÄKOTI JA NEUVOLA UUDISRAKENNUS HANKESUUNNITELMA 16.1.2018



TAMPEREEN KAUPUNKI

KIINTEISTÖT, TILAT JA ASUNTOPOLITIIKKA / ASUMISEN KEHITTÄMINEN JA PALVELUTILAVERKOT

KÄYNTIOSOITE FRENCKELLINAUKIO 2B • POSTIOSOITE PL 487, 33101 TAMPERE

Hanke

MUSTAMETSÄN PÄIVÄKOTI JA NEUVOLA, UUDISRAKENNUS

Ahlmanintie 53, 33800 Tampere

SISÄLLYSLUETTELO

1. YHTEENVETO	4
1.1. TARVESELVITYS	4
1.2. HANKKEEN PERUSTIEDOT	6
1.3. TARKISTETTU KUSTANNUSARVIO	6
1.4. AIKATAULUTAVOITE	6
1.5. HANKERYHMÄN KOKOONPANO	7
2. TOIMINNALLISET VAATIMUKSET / YLEISET MITOITUSPERIAATTEET	7
2.1. SUUNNITTELULLE JA LAATUTASOLLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET	7
2.2. TÄSMENNETYT TOIMINNALLISET VAATIMUKSET	7
2.3. MITOITUSPERUSTEET	7
2.4. TILANTARVE JA TILAOHJELMA	7
2.5. TILOJEN ERITYISVAATIMUKSET	8
3. YLLÄPITO	8
3.1. YLEISET VAATIMUKSET	8
3.2. TILAKOHTAISET VAATIMUKSET	8
4. RAKENNUSKOHDDE	8
4.1. ASEMAKAAVA JA TONTTI	8
4.2. LIIKENNEYHTEYDET JA PYSÄKÖINTIRATKAISUT	9
4.3. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA	11
4.4. KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT	11
4.5. YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET	11
4.6. ASUKKAIDEN TIEDOTUS JA OSALLISTAMINEN	11
5. HANKKEEN KUVAAUS	11
5.1. ARKKITEHTISUUNNITTELU	11
5.2. RAKENNUSTEKNINEN TOTEUTUS	12
6. TALOTEKNISET JÄRJESTELMÄT	13
6.1. LVI-TEKNIikka	13
6.2. SÄHKÖTEKNIikka	15
6.3. ENERGIA TEHOKKUUS	17
6.4. TEKNISTEN TILOJEN TILAVAATIMUKSET	18
7. AIKATAULU	18
7.1. HANKKEEN TAVOITEAIKATAULU	18
8. TOTEUTUSTAPA	19
8.1. SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN JÄRJESTÄMIS-, ORGANISOINTI- JA VALVONTAMENETTELYT	19
8.2. VÄISTÖTILATARPEET	19
9. KUSTANNUSTAVOITTEET	20
9.1. RAKENNUS- JA YLLÄPITOKUSTANNUKSET	20
10. LIITTEET	21

1. YHTEENVETO

1.1. TARVESELVITYS

Lasten ja nuorten palveluiden lautakunta hyväksyi hankkeen tarveselvityksen 26.3.2015, ohessa ote päätöksestä:

Mustametsän päiväkodin ja neuvolan tarveselvitys Dnro TRE: 2128 /10.03.07/2015

Valmistelijat: suunnittelupäällikkö Vesa Komonen puh. 050 348 7919, suunnittelija Outi Kaljunen puh. 040 801 6423, ja hankearkkitehti Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lanula 26.3.2015 Suunnittelupäällikkö Vesa Komonen

"Tampereen kaupungin päivähoitoikäisten määrä on kasvanut viimeisen kolmen vuoden aikana keskimäärin 270 lapsella vuodessa ja tulee väestösuunnitteen mukaan kasvamaan vuoteen 2017 mennessä lähes saman verran. Voimakkaan väestönkasvun ohella päiväkotien sisäilmaongelmat ja rakentamisvelka lisäävät varhaiskasvatuksen hoitopaikkatarvetta, jonka arvioidaan olleen vuoden 2014 lopussa yli 240 hoitopaikkaa.

Lisäksi päivähoitotarpeeseen vastaaminen edellyttää kyllin isojen päiväkotiyksiköitten rakentamista. Pidemmän aikavälin tavoitteena on luopua liian pienistä ja suhteellisilta kustannuksiltaan kalliista päiväkodeista. Esiopetusta on siirretty johdonmukaisesti koulutiloihin. Tavoite on, että esiopetus järjestetään joko ns. pienten lasten yksiköissä, jossa on sekä alle 6-vuotiaiden päivähoitoa että esiopetusta tai peruskoulujen tiloissa.

Mustametsän alue sijaitsee Nekalan asuma-alueella, Kuokkamaantien varrella Tampereen Normaalikoulun vieressä, osana koulun nykyistä tonttia. Tontin omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy. Nekalan alueella toimii Nekalan päiväkotikoti, jonka lapsimäärä on laskettu 95 lapsesta 75 lapseen sisäilman riittävyyden takia. Päiväkotikoti on kaksikerroksinen ja rakennettu 1951 ja peruskorjattu 1990. Päiväkodista on päätetty luopua, koska sen perusrakenne ja tontti eivät mahdollista uudet päiväkotien tilakriteerit täyttävää peruskorjausta tai uuden päiväkodin rakentamista.

Alle kouluikäisen väestön määrän voimakas kasvu on näkynyt äitiys- ja lastenneuvolapalveluissa toiminnan ruuhkautumisena ja saatavuusongelmien lisääntymisenä. Kasvuun vastaamisen haastetta on lisännyt pienistä yksiköistä koostuva palveluverkko. Pienet yksiköt ovat haavoittuvaisia ja osassa niistä tilat eivät ole tarkoituksenmukaisia. Lisäksi tällä hetkellä neuvoloiden erot kuormittuneisuudessa ovat merkittävät, sillä asiakasmäärä ei ole kasvanut tasaisesti eri asuinalueilla.

Pieniä neuvoloita onkin jo yhdistetty mahdollisuuksien mukaan eri puolilla kaupunkia. Osana Tampereen kaupungin palvelumallityötä on tarkoitus toteuttaa tätä suuntausta suunnitelmallisesti ja voimakkaammin lähivuosien aikana. Tavoitteena on järjestää äitiys- ja lastenneuvolapalvelut alueellisena palveluna riittävän vahvoissa ja muiden toimijoiden kanssa jaetuissa, moniammatillisissa yksiköissä.

Tilan tarve

Mustametsän yksikön rakentaminen edellyttää kaavamuutosta. Tontin arvioitu koko on noin 10600 m², josta rakennuksen ja piha-alueen tarvittava ala on noin 7400m². Rakennuksen bruttoala on 3500 m² ja huoneistoala 2940 m², josta päiväkodin ja esiopetuksen osuus on 2380 m² ja neuvolan 560 m².

Päiväkotiin tulee 160 hoitopaikkaa alle 6-vuotiaille lapsille ja esiopetuksen tilat kolmelle ryhmälle (n. 60 paikkaa). Neuvolaan tulee työpisteet yhteensä kahdeksalle terveydenhoitajalle ja kahdelle neuvolalääkärille, vuosittainen asiakasmäärä on noin 2000 perhettä.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Hankkeen toteuttaminen mahdollistaa Nekalan päiväkodista luopumisen samoin kuin Koivistonkylän, Hallilan ja Muotialan neuvoloista luopumisen ja tilojen osoittamisen samoissa kiinteistöissä jo toimiville päiväkodeille. Mustametsän yksikön rakentaminen ajoittuu vuosille 2016–2017 ja kiinteistö voidaan ottaa käyttöön 2018.

Investointi- ja käyttökustannukset sekä henkilökuluvaikutukset

Mustametsän yksikön investoinnin talonrakennusohjelman päivitetty hinta on noin 8 miljoonaa euroa. Investointivuokra on noin 16 €/m²/kk (560 000 €/v). Ylläpito- ja tontinvuokra sekä siivouskustannukset ovat yhteensä 6,3 €/m²/v (222 260 €/v). Kustannukset jyvitetään huoneistalojen suhteessa tuotantoalueille. Yksiköstä aiheutuu henkilökulu- ja muita kustannusvaikutuksia. Mustametsän yksiköstä aiheutuvat kustannukset otetaan huomioon vuoden 2018 palvelutilauksissa.”

Päätösehdotus. Vs. tilaajapäällikkö Päivänen:

Lasten ja nuorten palvelujen lautakunta päättää

hyväksyä Mustametsän päiväkodin, koulun ja neuvolan tarveselvityksen jatkosuunnittelun pohjaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Ilmoitus

Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Jarmo Viljakka, Vesa-Matti Kangas, Kristiina Järvelä, Marjatta Silvennoinen, Heikki Lähti, Tuire Sannisto

Lisätietoja

päätösvalmistelusihteeri Miia-Hannele Vuori, puh. 040 521 4956, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin Internet-sivun <http://ktweb.tampere.fi/ktweb/> kautta.

1.2. HANKKEEN PERUSTIEDOT

TARVESELVITYKSEN HYVÄKSYMISEN JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET JA TÄSMENNYKSET

Hankesuunnittelu käynnistyi tarveselvityksen pohjalta eikä varsinaisia toiminnallisia muutostarpeita tullut esille. Suurin muutos tilaohjelmaan oli päivähoidon osalta lapsimäärän vähentäminen 140 lapseen 160 lapsesta ja vastaavasti esiopetuksen oppilasmäärän kasvattaminen yhdellä ryhmällä. Päivitys johtuu uusien väestöennusteiden esille tuomasta muutoksesta.

Esiopetuksen tilojen suunnitelmissa on varauduttu tilojen muuttamiseksi päivähoidon käyttöön mikä aiheutti erillisen märkäeteisen rakentamistarpeen esiopetuksen tilojen yhteyteen. Esiopetuksen tilat mahdollistavat sekä päivähoidon että esiopetuksen toiminnan. Lisäksi suunnitteluvaiheessa päätettiin yhdistää erilliset neuvolan ja päiväkodin ryhmäneuvolahuoneet, ryhmätilat, taukotilat sekä neuvottelutilat.

HANKKEEN LAAJUUS

Uusi kaksikerroksinen päiväkotijä ja neuvolarakennus mitoitetaan joustavasti seitsemälle-kahdeksalle päiväkotiryhmälle, eli 140 - 160 lapselle, esiopetuksen tilat kolme-neljäsarjaisena, yhteensä 60-80 lapselle. Lisäksi rakennukseen suunnitellaan tilat eteläisen alueen neuvolalle (kahdeksan terveydenhoitajan, kaksi lääkärin työtilaa). Hankesuunnitelman mukainen laajuus: bruttoala 3450 brm² lämpimät tilat + 80 brm² kylmät tilat, huoneistoala 3116 htm² ja tilaohjelman mukainen hyötyala 2437,5 hym².

1.3. TARKISTETTU KUSTANNUSARVIO

Investoinnit	
Rakentamisen kustannus (Haahtela-indeksi Tampereen pisteluku 93.0 / 12.2017)	9 040 000 € alv 0%
Muuntamon siirto	70 000 € alv 0%
Yhteensä	9 110 000 € alv 0%
Kustannus / brm ² (ei sisällä muuntamon siirtoa)	2598 € / brm ²
Vuokrataso	844 492 € / vuosi
Väistötilat, arvio	383 498€ / vuosi

Kustannusarvioon sisältyvät: rakennuttajan kulut, rakennustekniset työt, LVIAS- työt sekä kiintokalusteet ja – varusteet.

1.4. AIKATAULUTAVOITE

Asemakaavoitus käynnistyi helmikuussa 2016 ja arvioitu kaavan vahvistumisajankohta on helmikuu 2018, mikäli siitä ei valiteta. Toteutussuunnittelu alkaa hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen, mikäli asemakaava vahvistuu suunnitellusti. Urakkalaskenta on tarkoitus toteuttaa lokajoulukuun välisenä aikana 2018, jolloin hankkeen toteutussuunnitelma olisi hyväksyttävänä joulukuussa 2018. Rakennustyöt on tarkoitus ajoittaa tammikuun 2019 ja helmikuun 2020 väliselle ajalle, jolloin rakennus voidaan varustella maalikuussa ja ottaa käyttöön huhtikuussa vuonna 2020.

1.5. HANKERYHMÄN KOKOONPANO

Hankesuunnitelman on valmistellut hankeryhmä, jossa ovat jäseninä:

Sulonen Hanna	vs. suunnittelupäällikkö, hyvinvoinnin palvelualue
Raatikainen Ville	vastaava rehtori
Lahtinen Kirsi	tiimivastaava / eteläinen alue
Liimola Anne	päiväkodin johtaja / Nekalan päiväkot
Vekara Leena	hoitotyön päällikkö / lasten ja nuorten terveystoimet
Leponen Anneli	osastonhoitaja / lasten ja nuorten terveystoimet
Lahti Elina	suunnittelija, Tampereen Voimia Liikelaitos
Moisala Antti	pää- ja arkkitehtisuunnittelija, Arkkitehdit MY Oy
Viljakka Jarmo	hankearkkitehti, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka palveluryhmä
Hyrkäs Tapio	LVI-asiantuntija, Tampereen Tilapalvelut Oy

2. TOIMINNALLISET VAATIMUKSET / YLEISET MITOITUSPERIAATTEET

2.1. SUUNNITTELULLE JA LAATUTASOLLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET

Rakennus suunnitellaan esteettömäksi ja muuntojoustavaksi. Rakenteet suunnitellaan siten, että tilojen muunneltavuus käyttötarkoituksen mahdollisesti muuttuessa tulevaisuudessa on mahdollista, tämä huomioidaan erityisesti kulkureittejä ja rakenteita suunniteltaessa. Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin rakennussuunnittelu- ja päiväkotien suunnitteluohjetta.

2.2. TÄSMENNETYT TOIMINNALLISET VAATIMUKSET

Päiväkodin toiminnalliset vaatimukset on esitetty päiväkotien suunnitteluohjeessa. Suunnitelmiin ei ole tullut oleellisia muutoksia tai lisätarpeita hankesuunnitteluvaiheessa. Esiopetuksen tilojen suunnittelussa on varauduttu tilojen muuttamiseksi päivähoidon käyttöön rakentamalla toinen märkäeteinen ja jakamalla wc-tilat kahteen kokonaisuuteen. Neuvolan tiloihin ei ole tullut muutoksia tarveselvitysvaiheen jälkeen. Tilojen tulee täyttää kyseisille toiminnoille esitetyt yleiset laatuvaatimukset. Rakennus tulee olemaan lähialueen julkinen rakennus ja osa sen tiloista suunnitellaan iltakäytön mahdollistavaksi. Neuvolan asiakastilat on toiminnallisesti erotettu päiväkodista, henkilökunnan tilat ovat kaikille yhteiset.

2.3. MITOITUSPERUSTEET

Tärkeimmät mitoitusperusteet ja tilavaraukset on esitetty tilaohjelmassa. Rakennuksen pääkäyttäjät ovat varhaiskasvatus, perusopetus ja avopalvelut. Tilat suunnitellaan joustavasti 140 - 160 päiväkotilapselle ja kolmelle - neljälle esiopetusryhmälle. Neuvolassa on kahdeksan terveydenhoitajan ja kaksi lääkärin työhuonetta. Neuvottelu-, ryhmä-, ym. tilat ovat yhteiskäyttöisiä. Henkilökunnan määrä on 40 h / päiväkot, 10 h / neuvola, Tampereen Voimia n.5 h. Yhteensä 55 h.

2.4. TILANTARVE JA TILAHOJELMA

Hankkeelle tarveselvityksen yhteydessä laadittuun tilaohjelmaan on tullut hankesuunnittelun yhteydessä joitakin muutoksia. Katso kohta 1.2.

Ohessa vertailu rakennuksen laajuustiedoista:

	tarveselvitys	hankesuunnitelma
Bruttoala	3500 brm ²	3450 brm ² + 80 brm ² kylmät tilat
Kerrosala	-	3450 kem ²
Huoneistoala	-	2950 htm ²
Hyötyala	2420,5 hym ²	2437,5 hym ²
Tilavuus	-	14 800 m ³

Tilaohjelma liitteenä.

2.5. TILOJEN ERITYISVAATIMUKSET

Suunnittelussa on kiinnitettävä huomioitava tilojen hyvään äänenvaimennukseen, huoneakustiikkaan sekä ergonomiaan. Erityisesti salin, ruokasalin ja avoimien ryhmätilojen äänitekniset ominaisuudet tulee tutkia huolellisesti. Korkeiden tilojen kaiteet on suunniteltava siten, että putoaminen ei ole mahdollista, putoamisen estäminen on huomioitava myös irtokalustusta suunniteltaessa. Ilmastointikonehuoneet sijaitsevat neuvolan työtilojen ja esiopetuksen ryhmätilojen yhteydessä. Toteutus suunnitteluvaiheessa kiinnitetään erityistä huomiota konehuoneen ja viereisten tilojen ääneneristävyyteen. Tiloissa on huomioitava esteettömyys liikuntaesteisten, kuulo- ja näkövammaisten kannalta.

3. YLLÄPITO

3.1. YLEISET VAATIMUKSET

Rakennuksessa käytetään laadukkaita julkiseen käyttöön tarkoitettuja kestäviä materiaaleja ja rakennusosia. Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Tampereen kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta ja rakennussuunnitteluohjetta.

3.2. TILAKOHTAISET VAATIMUKSET

Rakennuksen päätilaryhmistä laaditaan toteutussuunnittelun yhteydessä tietomallipohjaiset huonekortit yhteistyössä käyttäjän kanssa. Päiväkodin tilojen erityisvaatimukset on esitetty päiväkotien suunnitteluohjeessa ja neuvolan tilaohjelmassa. Hankinnoissa noudatetaan erillistä Tampereen kaupungin vastuurajataulukkoa.

4. RAKENNUSKOHDE

4.1. ASEMAKAAVA JA TONTTI

Mustametsän uusi päiväkotito ja neuvola sijaitsee Vihiojan kaupunginosassa Kuokkamaantien, Ahlmanintien, Mäntyhaantien ja Jokipohjantien rajaamassa korttelissa osoitteessa Ahlmanintie 53, noin kolme kilometriä Tampereen ydinkeskustasta etelään. Tontilla on voimassa 29.12.1998 vahvistettu asemakaava. Sen mukaan alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Tontilla on vireillä asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa Tampereen yliopiston normaalikoulun laajentaminen ja uuden päiväkodin ja neuvolan rakentaminen. Nykyinen tontti esitetään jaettavaksi kolmeen osaan: normaalikoulun tontiksi, päiväkodin tontiksi ja virkistysalueeksi (Mustametsä).

Kaava-alueella sijaitseva muuntamo siirretään Kuokkamaantie pohjoispuolelle omalle tontille. Siirto on osa päiväkodin ja neuvolan investointia. Muuntamon siirrosta johtuen myös Tampereen

kaupungin kaapeleita (katuvalot, liikennevalot, tietoliikenne) siirretään ja asennetaan uudet sähkökaapit.

Normaalikoululle muodostuva tontti säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO). Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 17 000 k-m², mikä mahdollistaa koulurakennuksen laajentamisen 7 500 k-m²:llä nykyiselle Mustametsän alueelle. Päiväkodille muodostuva tontti osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), tontin rakennusoikeus on 3500 k-m². Kaava-alueen keskelle jäävä osa Mustametsästä kaavoitetaan lähimetsäksi (VM-6), jonka pinta-ala on 7 772 m². Yleisten alueiden kaavamääräyksiä ajanmukaistetaan. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Tämän lisäksi rakennukseen saa rakentaa ilmastointikonehuoneen kerrosluvun estämättä. Konehuoneen julkisivut ja materiaalit on sovittava arkkitehtuurin tyyliin ja kaupunkikuvaan. Tontille saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi yksikerroksisia kylmiä pihavarastoja 2 % rakennusoikeudesta (70 k-m²) rakennusalan ulkopuolelle. Tontin eteläosa merkitään alueeksi, jolla esiintyy erityisesti suojeltava laji (sl-16). Alueen luonnonsuojellista arvoa ei saa hävittää eikä heikentää. Lajin elinolosuhteita ylläpitävät ja parantavat erikseen laadittavan hoitosuunnitelman mukaiset hoitotoimenpiteet ovat sallittuja.

Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan toteutuksesta ja aikataulusta vastaa normaalikoulun osalta Suomen Yliopistokiinteistöt Oy ja päiväkodin ja neuvolan osalta Tampereen Tilapalvelut Oy.

Suunnittelualue sijaitsee Viinikan järjestelyratapihan läheisyydessä. Vaarallisten aineiden kuljetuksia (VAK) koskevan selvityksen mukaan suunnittelualue on kohonneen riskin alueella, jolla suunniteltu maankäyttö edellyttää turvallisuutta parantavia toimenpiteitä. Turvallisuutta parantavien kaavamääräysten tarve arvioidaan yhdessä pelastuslaitoksen kanssa.

HULEVESI

Asemakaavassa on määräys hulevesien hallinnasta (hule-43(1)).

MELUN TORJUNTA

Tampereen kaupungin meluselvityksen (2012) mukaan suunnittelualue sijaitsee osittain liikennemelualueella. Asemakaavan liitteeksi laaditun meluselvityksen mukaan päiväajan keskiäänitaso nousee suunnittelualueella Kuokkamaantien, Ahlmanintien, Mäntyhaantien ja Jokipohjantien varrella 60–65 dB:iin. Lisäksi meluselvityksessä arvioitiin ympäristössä olevan teollisuuden aiheuttamaa melua. Mäntyhaantien eteläpuolella toimivan Rudus Oy:n betonitehtaan ei todettu aiheuttavan meluhäiriötä suunnittelualueelle, mutta osoitteessa Kuoppamäentie 5–7 toimivan tehtaan poistoilman puhdistuslaitteiston aiheuttama melu on alueella hallitsevaa ja edellyttää melun torjuntaa. Meluntorjunnan edellyttämät toimenpiteet tehdään AK Roll Service Oy:n toimesta teollisuuskiinteistössä. Asia tullaan huomiomaan myös AK Roll Service Oy:n ympäristöluvassa. Meluntorjunta tulee toteuttaa ennen päiväkodin käyttöönottoa.

Asemakaavan mukaan rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä (me-1). Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma (me-6).

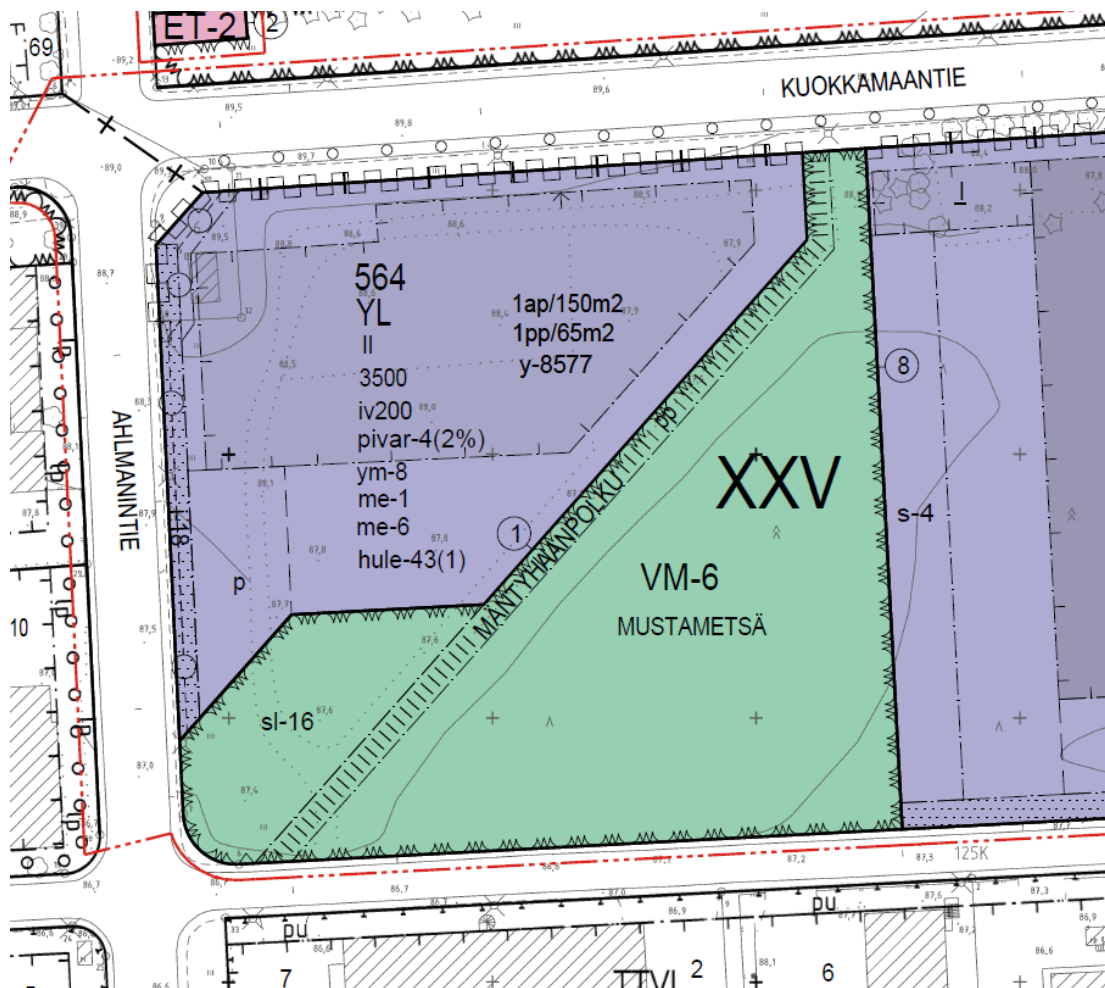
4.2. LIIKENNEYHTEYDET JA PYSÄKÖINTIRATKAISUT

Nekala–Viinikan alueelle on laadittu asemakaavatyön yhteydessä liikenneverkkoselvitys. Liikenneverkkoselvityksen yhteydessä on tutkittu myös Kuokkamaantien kehittämistä. Liikenneverkkoselvityksen mukaan alueen kävely- ja pyöräilyverkkoa tulee kehittää. Kuokkamaantien liikennettä on tarkoitus rauhoittaa kaava-alueen kohdalla mm. ajorataa kaventamalla ja uusilla suojateillä. Suunnitelmassa on huomioitu raskaan liikenteen säilyminen Kuokkamaantiellä. Kuokkamaantien eteläreunassa olevaa kevyen liikenteen väylää on tarkoitus kehittää pyöräilyn paikallisreitiksi ja

sitä esitetään levennettäväksi 4,5 metriin. Kadunvarsipysäköinti poistuu pääosin kaava-alueen kohdalta, mutta uuden päiväkodin eteen jää 8–10 autopaikkaa, joista osa voidaan osoittaa takseille. Ahlmanintielle esitetään nykyisen jalankulkureitin parantamista ja uutta pyöräilyreittiä. Ajo päiväkodin tontille tapahtuu Ahlmanintieltä ja päiväkodin kohdalla kadunvarsipysäköinti on tarkoitus kieltää. Päiväkodin saattoliikenne sijoittuu päiväkodin tontille.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kuokkamaantie, Jokipohjantien ja Ahlmanintie ovat alueen kokoojatuja. Vieressä olevan Nekalan teollisuusalueen vuoksi katuverkolla kulkee myös raskasta liikennettä. Suunnittelualue on tehokkaan joukkoliikenteen vaikutusalue. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Kuokkamaantiellä, Ahlmanintiellä ja Jokipohjantiellä. Suunnittelualueen pohjoislaidalla Kuokkamaantien varressa kulkeva kevyen liikenteen väylä on Tampereen pyörätieverkoston pääreitti.

Autopaikkoja tulee rakentaa päiväkodin ja neuvolan tontille yksi autopaikka / 150 k-m². Autopaikat sijaitsevat Ahlmanintien puolella. Autopaikkoja on yhteensä 24 kpl. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa yksi paikka / 65 k-m². Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 66kpl. Paikoista osa on katetuja. Päiväkodille ja esiopetukselle varataan saattoliikennepaikkoja vähintään yksi per ryhmä. Saattoliikenteen paikat merkitään tontille liikennemerkkein: aikarajoitus pysäköinnille aamu- ja ilta-päivälle 30min. Reitti saattopaikoita rakennukseen tulee olla turvallinen, pysäköintiruudun välittömään läheisyyteen sijoitetaan autoliikenteeltä erotettu kävelyreitti. Tontille suunnitellaan vähintään yksi inva-mitoitettu autopaikka sisäänkäynnin läheisyyteen. Autopaikalta tulee olla esteetön yhteys rakennuksen sisätiloihin. Autopaikkoja voidaan käyttää myös ilta-aikaan.



Ote vireillä olevasta asemakaavasta

4.3. TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA

Rakennuksen pitkänomainen muoto on seurausta tontin ja ympäristön reunaehdoista. Rakennus toimii myös meluesteenä Kuokkamaantien suuntaan. Rakennus sijoittuu pohjoissivulla Kuokkamaantien suuntaisesti. Lounaiskulmassa on rakennusmassaan tehty syvennys, joka ilmaisee selkeästi julkisen rakennuksen sisäänkäynnin. Lisäksi edustilaan saadaan sijoitettua asiakkaita varten polkupyöräpaikat.

Paikoitusalueen ja leikkipihan välissä on pihakatos ja seinämä. Huoltoyhteyden liittymä ja huoltopiha sijaitsee Ahlmanintien puolella. Leikkipiha rajautuu idässä Mustametsään ja etelässä asemakaavassa suojeltuun yleiseen alueeseen (lähimetsä). Varhaiskasvatus voi hyödyntää Mustametsää toiminnassaan.

Uusi piha suunnitellaan päiväkotien suunnitteluohjeen mukaan. Piha-alue avautuu etelään. Leikkipihan koko on 3300m² ja mitoitus min. 15 m²/lapsi/oppilas. Päiväkodin leikkipiha aidataan, kulku pihalle tapahtuu kolmesta suunnasta. Kylmät pihavarastot ja vaunuvarastot sijaitsevat rakennuksen yhteydessä ja autopaikoitusalueen vastaisen katoksen yhteydessä.

Piha-alueilla tulee käyttää ensisijaisesti vettäläpäiseviä pintamateriaaleja. Pysäköintialueita ei asfaltoida, vaan ne toteutetaan kokonaan läpäisevillä materiaaleilla. Pysäköintialueille tulee istuttaa metsäapilaa.

Muodostettavan päiväkodin ja neuvolan tontin koko on noin 9535 m².

4.4. KUNNALLISTEKNISET LIITTYMÄT

Rakennus liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Liittymät on esitetty tarkemmin kohdassa 6.

4.5. YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Ympäristövaikutukset on tutkittu ja esitetty vireillä olevassa asemakaavassa. Katso myös tarveselvitys. Rakennuksesta muodostuu uusi julkinen rakennus lähialueelle. Energiavaikutukset, katso kohta 6.3.

4.6. ASUKKAIDEN TIEDOTUS JA OSALLISTAMINEN

Asukkaita on tiedotettu ja osallistettu Etelän alueen lasten ja nuorten palvelujen palveluverkko-työssä vuonna 2016 sekä asemakaavaprosessin yhteydessä vuosina 2016 - 17.

5. HANKKEEN KUVAUS

5.1. ARKKITEHTISUUNNITTELU

Rakennuksen hankesuunnitteluvaiheen pää- ja arkkitehtisuunnittelu on tilattu Tampereen kaupungin puitesopimuskumppanilta. Toteutussuunnitteluvaiheen suunnittelu on kilpailutettu Tampereen kaupungin puitesopimuskumppaneiden kesken. Koko suunnitteluprosessi tehdään tietomallipohjaisesti.

TOIMINTOJEN SJOITTUMINEN RAKENNUKSEN SISÄLLÄ

Päivähoidon tilat sijoittuvat 1.kerrokseen. Esiopetuksen tilat sijoittuvat 2.kerrokseen. Tilat suunnitellaan siten, että niiden joustava käyttö on mahdollista lapsi- ja oppilasmäärien mahdollisesti muut-

tuessa. Päiväkodin ja esiopetuksen tilojen pinta-ala koostuu päivähoidon ryhmätiloista, esi- ja alkuopetuksen tiloista, palvelukeittiöstä ja ruokasalista, liikuntasalista, hallinnon tiloista ja niitä palvelevista aputiloista. Neuvola sijaitsee rakennuksen 2.kerroksessa, tiloihin on suora yhteys erillisen porrashuoneen kautta. Neuvottelutilat ja taukotilat ovat yhteiskäyttöiset. Ilmastointikonehuoneet sijaitsevat 2.kerroksessa. Rakennuksessa on henkilöhissi. Kaikkiin tiloihin on esteetön pääsy. Rakennuksen pääkäyttötiloissa ei kuljeta ulkokengillä.

1. kerros

1.kerroksessa sijaitsevat päiväkodin ryhmätilat, yksi päiväkodin työtila, ruokasali linjastoineen ja sali, palvelukeittiö, keskusvarasto, siivouskeskus, kodinhoitotila, pienkeittiötila, monitoimitilat sekä henkilökunnan puku- ja pesutilat. Sali on kaksi kerrosta korkea tila. Sali on yhdistettävissä ruokasaliin esimerkiksi isompia yleisötilaisuuksia varten. Saliin suunnitellaan siirrettävä tai seinälle nostettava näyttämö. Rakennuksen muodosta johtuen kulku ryhmätiloista yhteisiin tiloihin (ruokasali, sali) tapahtuu toisten ryhmätilojen läpi. Ryhmätilat on suunniteltu mahdollisimman avoimiksi, joka mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön. Avoimia tiloja rajataan siirrettävin irtokalustein ja sermein toiminnan mukaan.

Kaikista ryhmätiloista on suora yhteys leikkipihalle märkäeteisten kautta. Märkäeteisten yhteydessä sijaitsevat kuivaushuoneet. Iltaikäytölle tarkoitetut tilat (liikuntasali pukuhuoneineen ja ruokasali, pienkeittiö, monitoimitilat, niihin liittyvät wc-tilat) on rajattavissa muista tiloista.

2. kerros

2.kerroksessa sijaitsevat esiopetuksen tilat, päiväkodin työtila ja asiakasneuvottelutila, koko rakennuksen yhteiskäyttöiset neuvottelu- tauko- ja ryhmäneuvottelutilat, neuvolan tilat: kahdeksan terveydenhoitoajan huonetta, kaksi lääkärin huonetta, eteis- ja odotustilat, wc- ja laboratoriotilat sekä iv-konehuoneet. Lasten kulku yhteisiin tiloihin tapahtuu erillisen sisäportaan kautta. Yhteys opetus- ja ryhmätiloista leikkipihalle on katetun terrassin ja kylmän ulkoportaan kautta.

5.2. RAKENNUSTEKNINEN TOTEUTUS

Rakennus tehdään betonirunkoisena. Osa ulkoseinistä ja kantavat väliseinät ovat teräsbetonielementtejä, holvi ontelolaattoja. Pilarit ovat teräsbetonielementtejä ja palkit matalaleukaisia teräsbetonielementtejä ja / tai teräsluottopalkkeja. Rakennusratkaisujen tulee mahdollistaa tulevaisuuden tilamuutokset mahdollisimman laajasti. Perusrakenteet tehdään pohjarakennesuunnitelman mukaan. Julkisivumateriaaliksi hankesuunnitteluvaiheessa on esitetty kadun puolella puhtaaksi-muurattua vaaleaa tiiltä, pihan puolella peittomaalattua puujulkisivua. Julkisivuratkaisuja tarkennetaan toteutussuunnitteluvaiheessa. Vesikatolta on ulkopuolinen vedenpoisto. *Kantavissa ja jäykistävässä rakenteissa tulee välttää sellaisia ratkaisuja, jotka heikentävät mahdollisia käyttötarkoituksen muutoksia / tilamuutoksia tulevaisuudessa.*

Asemakaavan mukaisesti katoksien ja piharakennusten kattomateriaalina tulee käyttää viherkattoa. Viherkatoille tulee istuttaa metsäapilaa ja muita ketokasveja. Viherkattojen ala huomioidaan hulevesien viivytyksen mitoituksessa siten, että viherkattojen osalta viivytystilavuutena käytetään 0,5 m³ sataa viherkattoneeliometriä kohden.

Rakennustyöt tehdään sääsuojan alla.

6. TALOTEKNISET JÄRJESTELMÄT

6.1. LVI-TEKNIikka

YLEISTÄ

Kohteen LVI-suunnittelun lähtökohtana on hyvin käytettävän ja huollettavan laitoksen lisäksi elinkaaritalous. Tavoitteena on valita mahdollisimman energiatehokkaat järjestelmät ja laitteet. To-teutusratkaisuissa huomioidaan tilojen erilaiset käyttöajat ja -mahdollisuudet sekä järjestelmien helppokäyttöisyys, huollettavuus ja turvallisuus. Mitoituksissa noudatetaan lakeja, viranomaisohjeita sekä rakentamismääräyskokoelman määräyksiä ja mitoitusohjeita.

LIITTYMÄT

Rakennus liitetään Tampereen Kaukolämpö Oy:n kaukolämpöverkoston ja Tampereen Veden vesi- ja viemäriverkostoihin. Tontin sadevedet johdetaan tontille rakennettavan viivästysaltaan kautta Tampereen Veden sadevesiviemäriverkoston. Kaukolämmön lämmönjakokeskus sekä energia- ja vesimittari sijoitetaan tekniseen tilaan.

LÄMMITYS

Rakennus varustetaan Lämpölaitosyhdistys ry:n vaatimuksien mukaisilla kaukolämpölaitteilla. Lämmönjakolaitteet sijoitetaan omaan tekniseen tilaan. Lämmönjakokeskukseen tulee omat lämmönsiirtimet patteriverkostolle, lattialämmitysverkostolle, ilmastointikoneiden lämmitysverkostolle sekä käyttövesiverkostolle. Lämmitysverkostojen pääpumput ovat taajuusmuuttujakäytöllä varustettuja. Lämmitysjärjestelmät varustetaan energiamittareilla ja tarvittavilla varolaitteilla.

Päiväkodin tilat lämmitetään lattialämmitysverkostolla, jota säädetään huonekohtaisilla säätimillä ja lämpötila-antureilla. Muut tilat lämmitetään ikkunoiden alle sijoitettavilla lämpöpattereilla, jotka varustetaan termostaattisella patteriventtiilillä ja sulkuyhdistäjillä. Märkäeteiset ja tuulikaapit varustetaan termostaattiohjatulla kierrätysilmakojeilla, jotka kytketään ilmastoinnin lämmitysverkostoon.

Lämpöjohdot tehdään sinkityistä teräsputkista puristusliitoksin kokoon DN50 saakka ja tätä suuremmat runkojohdot tehdään teräsputkista hitsausliitoksin. Linjat varustetaan sulku- ja säätöventtiilein. Lämpöpatterien kytkentäjohdot asennetaan seinäpintaan ilman eristystä. Lämpöjohtojen runkolinjat eristetään mineraalivillakourulla, joka näkyvillä osilla pinnoitetaan PVC-levyllä.

Lattialämmitysputkina käytetään happidifфуsiosuojattuja muoviputkia. Lattialämmityksen jakotukit sijoitetaan seinäpintaan tai -rakenteeseen asennettaviin jakokaappeihin, jotka varustetaan vesitiivein putkiläpiviennein ja vuodonilmaisimin. Lämpöjohtojen runkolinjat eristetään alumiinipinnoitetulla mineraalivillalla, joka näkyvillä osilla pinnoitetaan PVC-levyllä.

VESI- JA VIEMÄRILAITTEET

Rakennus varustetaan RakMk D1:n mukaisilla vesijohto- ja viemärilaitteilla. Vesijohtot tehdään pääosin kupariputkista kapilaariosilla kuumajuottamalla. Kytkentäjohdot tehdään pääosin pinta-asennuksena kromatuista kupariputkista. Rakenteiden sisään tehtävissä uppoasennuksissa käytetään suojaputkeen asennettavaa muoviputkea tai muovipinnoitettu kupariputkea. Vesijohtojen runkolinjat eristetään alumiinipinnoitetulla mineraalivillalla- tai solukumikourulla, joka näkyvillä osilla pinnoitetaan PVC-levyllä.

Kalusteina käytetään vakiotyyppisiä, kulutusta kestäviä, vähän vettä kuluttavia vesijohto- ja viemärikalusteita, jotka ovat valmistettu posliinista tai ruostumattomasta teräksestä. Päiväkotikäytön erityispiirteet huomioidaan kalusteiden malleissa ja asennuskorkeuksissa. Keittiössä käytetään tarpeen mukaan elektronisia, kosketusvapaita sekoittajia. Pikapaloposteja ja jauhesammuttimia asennetaan paloviranomaisen määräysten mukaisesti. Rakennus varustetaan tarvittavin kastelu-postein sekä kuivauspattereihin.

Siivoustilat varustetaan hiekanerotuskaivolla ja rst-altaalla, allas viemäroidään hiekanerotuskai-
von sivuyhteeseen DN50 viemärillä. Keittiötilat viemäroidään lujitemuovisen rasvanerotimen
kautta jätevesiviemäriin. Keittiössä käytetään haponkestävästä teräksestä valmistettuja lattiakai-
voja ja -altaita rutiläkansin sekä sakka-astioin. Keittiön viemäripisteet jotka eivät sisällä vesilukkoa
viemäroidään aina lattiakaivon sivuyhteeseen, sivuyhteen koko min.DN50. Muualla lattiakaivot
ovat pääosin muovia varustettuna irrotettavalla vesilukolla. Pesualtaat viemäroidään aina lattia-
kaivoon sivuviemäriiliitännän kautta siivouksen helpottamiseksi. Väestösuoja varustetaan sulku-
venttiilikaivolla.

Rakennuksen kattovedet johdetaan lämmitettävien rännien ja syöksytorvien sekä rännikaivojen
kautta sadevesiviemäriverkostoon. Tasakatoilla käytetään lämmitettäviä kattokaivoja, jotka vie-
märoidään sisäpuolisilla lämpöeristetyillä viemäreillä sadevesiverkostoon. Rakennuksen perus-
tukset salaojitetaan ja johdetaan perusvesikaivojen kautta sadevesiviemäriin.

Rakennuksen sisäpuoliset viemärit tehdään muoviviemäreistä kumirengasliitoksin lukuun otta-
matta keittiötilojen viemäreitä, jotka tehdään hst-viemäriputkista kumirengasliitoksin. Väestösuo-
jan viemärimateriaali valitaan määräysten mukaisesti. Viemäreiden tarkastuspisteinä käytetään
lattiaan asennettavia tarkastusputkia ja pystynousuihin asennettavia puhdistusyhteitä. Ulkopuoli-
set viemärit ja salaojat tehdään muovisista viemäriputkista kumirengasliitoksin. Tarkastus- ja sa-
devesikaivoina käytetään muovisia teleskooppikaivoja.

ILMASTOINTI

Rakennus varustetaan RakMK D2:n mukaisilla ilmastointilaitteilla. Noudatetaan sisäilmastoluokan
S2 vaatimustasoa. Ilmastointilaitos toteutetaan keskuskoneilla, joiden palvelualuejako tehdään ti-
lojen käyttöajan, -tarkoituksen ja laatuvaatimusten sekä sijainnin perusteella. IV-koneita varten ra-
kennetaan 2kpl ilmastointikonehuoneita. Tilavarauksissa ja laitesijoittelussa kiinnitetään erityistä
huomiota huoltoon ja laiteosien myöhempään vaihdettavuuteen.

Alustava konejaottelu:

- TK01, Päiväkot, pyörivä LTO, SFP-luku max 1,7
- TK02, Liikuntasali ja ruokasali, pyörivä LTO, SFP-luku max 1,7
- TK03, WC- ja sosiaalitilat, pyörivä LTO, SFP-luku max 1,7
- TK04, Koulu, pyörivä LTO, SFP-luku max 1,7
- TK05, Neuvola, pyörivä LTO, SFP-luku max 1,7
- TK06, Keittiö, glykoli LTO

Ilmastointikoneina käytetään käyttötarkoitukseen sopivia koteloituja tulo- ja poistoilmakojeita, jotka
on varustettu suodatuksella, lämmityksellä ja tehokkailla lämmöntalteenottolaitteilla. Laittevalinnat
tehdään mahdollisimman energiataloudellisesti ja puhaltimet ovat taajuusmuuttajakäyttöisiä ja suo-
ravetoisia. Kojeiden käyntiä ohjataan aikaohjelman mukaan. Lisäksi tuloilmakoneille TK02 ja TK06
varataan käsikäyttömahdollisuus ja aikaohjattu käyttö osateholla normaalin käyntiajan ulkopuolista
aikaa varten. Tuloilmakone TK06 varustetaan jäähdytyksellä.

Wc- ja sosiaalitilojen poistoilmaa ei johdeta erillispoistoilla suoraan ulos vaan nämä ns. likaiset tilat
varustetaan omilla LTO- laitteen käsittävillä iv-koneilla, joilla puhalletaan tuloilmaa ao. tiloihin, au-
loihin ja käytäville. Likaisten tilojen ilmastointi on toiminnassa vähän alipaineisena läpi koko vuoro-
kauden. Tulo- ja poistoilmakojeiden yhteiskäytöllä ja ilmamäärien ohjauksella varmistetaan, että
rakennuksen painesuhteet ovat tasapainossa koko ajan.

Keittiön ruuanvalmistus ja astianpesu varustetaan huuvilla. Poistoilmakoneena käytetään iv-kone-
huoneeseen asennettavaa lämmöntalteenotolla varustettua poistokonetta. Väestösuoja varuste-
taan määräysten mukaisin ilmanvaihtolaittein. Rakennus varustetaan radonpoistojärjestelmällä,
joka koostuu alapohjaan asennettavasta radonputkituksesta, nousukanavasta ja vesikatolle asen-
nettavista poistoilmapuhaltimista.

Tuloilmalaitteina käytetään tuloilmaventtiileitä, piennopeusilmanjakolaatikoita ja kattohajottimia. Poistoilmalaitteina käytetään poistoilmasäleikköjä ja yhteiskanavaventtiileitä. Kanavistossa käytetään sinkitystä teräslevystä tehtyjä tehdasvalmisteisia kanavaosia ja pääosin pyöreitä iv-kanavia. Järjestelmässä ei käytetä mitään materiaaleja, joista irtoaa pölyä tai muita epäpuhtauksia. Pääte-laitteissa, tasauslaatikoissa ja äänenvaimentimissa käytetään M1-luokiteltua äänenvaimennusma-teriaalia. Kanavat eristetään määräysten mukaisilla palo-, lämpö- ja äänieristyksillä.

JÄÄHDYTYSJÄRJESTELMÄ

Rakennuksen työtiloista vain keittiö jäähdytetään. Keittiön tuloilmakojeeseen asennetaan suora-jäähdytyspatteri, joka viilentää keittiöön puhallettavan tuloilman. Kylmähuone jäähdytetään omilla kylmälaitteilla ja pakastuksessa käytetään esim. kaappipakastimia. Laitevalinnat tehdään siten, että lauhdutus hoidetaan keittiötilan ulkopuolelle ja lauhduttimet sijoitetaan ulos varastotiloihin.

RAKENNUSAUTOMAATIO

Rakennus varustetaan keskitetyllä taloteknisten laitteiden säätö- ja valvontajärjestelmällä. Auto-maatiojärjestelmä koostuu väylään asennettavista valvonta-alakeskuksista, jotka liitetään keskus-valvomoon ATK-verkon välityksellä. Järjestelmä on käytettävissä myös WEB- liittymän avulla.

6.2. SÄHKÖTEKNIikka

YLEISTÄ

Tulevan rakennuksen kohdalla on nyt puistomuuntamo, joka tulee siirtää pois rakennuksen tieltä ennen rakentamisen aloittamista.

Rakennus ja siihen kiinteästi liittyvät laitteet suunnitellaan ja rakennetaan siten, että tarpeetonta energiankäyttöä ja energiahäviöitä rajoitetaan hyvän energiatehokkuuden saavuttamiseksi.

Rakennuksen kaikki sähkö- ja telejärjestelmät suunnitellaan ja tehdään standardisarjan SFS 6000 mukaisiksi.

LIITTYMÄT

Kiinteistön liittynät ulkopuolisiin verkostoihin:

- sähköverkko (Tampereen Sähköverkko Oy).
- tietoliikenteen kuituverkko (nykyinen Tampereen tietohallinnon / Soneran tietoliikenneverkko).
- liittymävaraus tehdään aurinkopaneeleita varten.

SÄHKÖNJAKELU JA JOHTOTIET

Rakennuksen sähkönjakelu toteutetaan jakelualueittain sijoitettujen ryhmäkeskusten kautta. Pääsähkönjakelu ryhmäkeskuksille toteutetaan tavanomaista kaapelointia käyttäen. Pääkeskustila sijoitetaan alimpaan kerrokseen. Sähkönpäämittaus tapahtuu pääkeskuksella. Lisäksi mitataan kiinteistösähkö, ilmastointi ja keittiön sähkönkulutus verkkoanalysointilaitteilla. Mittaustulokset vie-dään taloautomaatiojärjestelmään, josta ne viedään edelleen Tilapalvelut Oy:n kiinteistönpitoyksi-kön Haahtela -tietojärjestelmään.

Rakennukseen ei asenneta katkeamatonta sähkönjakeluverkkoa (UPS-verkko), mutta rakennuk-sen ICT-verkon toiminta varmistetaan paikallisella UPS-laitteella sähkökatkoksen aikana.

Kaapeleina ja asennustarvikkeina käytetään halogeenittomia HF-tuotteita (maahan asennettavat kaapelit voivat olla PVC:tä sisältäviä tuotteita).

Autolämmityspistorasioita ei asenneta, mutta keskuksissa varaudutaan myöhemmin asennetta-vien sähkökäyttöisten kulkuneuvojen latauspisteisiin.

Putketonta asennustapaa ei sallita.

Tiloihin asennetaan AV-tekniikan vaatimat johtotiet ja AV-tekniikan vaatimat rakennukseen kiinteästi asennettavat kaapelit.

Pystyhylyillä kaapelit ja johdot (myös vanhat) asennetaan kaarikiinnikkein ns. sormikireyteen. Näkyville jäävät hyllyt ovat arkkitehdin määrittämään värisävyyn maalattuja kannellisia umpiteräspeltihyllyjä.

Neuvottelu- ja toimistotiloissa tai näitä vastaavissa tiloissa seinillä johtoteinä käytetään valkoisia, alumiinisia johtokanavia, muualle päiväkodin tiloihin asennetaan sähköjohdot sisäseiniin putkitettuna.

Neuvottelu- ja toimistotiloissa valaisinripustus- ja virtakiskona käytetään valkoiseksi maalattuja kiskoja. Virtakiskot ovat kolmivaiheisia kiskoja.

Mualla päiväkodissa valaimet asennetaan tilalle tyypilliseen tapaan.

Lattiarasioita ei käytetä, vaan tarvittaessa tilojen keskialueiden sähkönsyöttö toteutetaan yläkautta.

VALAISTUS

Valaistusjärjestelmä suunnitellaan ja toteutetaan siten, että tilan käyttötarkoituksen edellyttämä valaistus ylläpidetään tehokkaalla tavalla. Valaistusjärjestelmä mitoitetaan ja valaistustehoa ohjataan valaistustarve huomioon ottaen siten, että valaistuksen lämpökuormasta aiheutuva huonelämpötilan kohoaminen ja jäähtyksen tarve mahdollisuuksien mukaan vältetään.

WC-, varasto- ja sosiaalitiloissa tai niihin rinnastettavissa tiloissa valaisimet varustetaan läsnäolotunnistustoiminnolla.

Valaistusasennukset tehdään voimassa olevien standardien vaatimukset täyttäviksi pääosin elektronisilla liitäntälaitteilla varustettuja T5-loistelamppuvalaisimia tai kustannustehokkaita led-valaisimia käyttäen. Valonlähteiksi valitaan vain pitkäikäisiä ja energiatehokkaita tuotteita. Valaistuksen värilämpötila sisätiloissa on 830 ja 840. Valaisimet valitaan rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi, mutta roikkuvia valaisimia ei sallita.

Rakennukseen asennetaan hillitty julkisivuvalaistus ja piha-alueelle toimiva, lasten valvontaan soveltuva aluevalaistus.

TIETO-, TURVA JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT

Kiinteistöön asennetaan seuraavia järjestelmiä:

- turva- ja poistumistievalaistusjärjestelmä
 - o järjestelmä on itsetestaava paikallisakkujärjestelmä
 - o valaisimet ovat led-valaisimia
- kulunvalvonta- ja työajanseurantajärjestelmä (Pacom, ent. Timecon)
 - o kulunvalvontajärjestelmä asennetaan sisälle johtaviin ulko-oviin
 - o henkilökunnan kulkuovelle asennetaan työaikapääte
- WLAN-verkko
 - o rakennukseen asennetaan kattava tietoliikenteen langaton verkko
 - o lisätukiasemien suunnitellut paikat varmistetaan mittaamalla (Sonera/DNA)
- matkapuhelimien tukiasemaverkosto
 - o verkko huomioidaan yleiskaapelointisuunnittelussa
 - o tukiasemien tarve todetaan mittaamalla (Sonera/DNA)
- ajannäyttöjärjestelmä
 - o ajannäyttöjärjestelmän kelloja ohjataan keskuskellolla. Kellot ovat viisarikelloja.
- antennijärjestelmä
 - o antennijärjestelmää ei asenneta
- äänentoistojärjestelmät
 - o yleisäänentoistoa ei asenneta
 - o saliin asennetaan saliäänentoistojärjestelmä

- ovikellojärjestelmä
 - o ovikello asennetaan keittiön ovelle
- kameravalvontajärjestelmä
 - o rakennuksen ulkokuori ja iltakäytön sisätilat valvotaan kameroilla.
 - o kamerat aktivoituvat liikkeestä ja kuva tallennetaan digitaalisessa muodossa tallentimelle, joka on liitetty kaupungin tietoliikenneverkkoon.
 - o kamerat ovat säädettävällä polttovälillä olevia IP-kameroita
 - o tallennin varustetaan kahdennetulla virtalähteellä
- rikosilmoitinjärjestelmä
 - o rakennukseen asennetaan rikosilmoitinjärjestelmä tiloihin, joista päästään rakennukseen sisälle.
 - o ilmaisimet ovat pääsääntöisesti yhdistelmäilmaisimia, mutta käytävät, aulat, portaikot tms. tilat valvotaan liikeilmaisimilla. Hälytys siirretään Alerta -hälytyksensiirtojärjestelmän kautta vartiointiliikkeeseen.
- paloilmoitinjärjestelmä
 - o rakennukseen asennetaan paloilmoitinjärjestelmä
 - o rakennettava järjestelmä toteutetaan niiltä osin, kuin se on mahdollista, monikriteeri-ilmaisimilla.
 - o Järjestelmä liitetään Alerta -hälytyksensiirtojärjestelmän kautta aluehälytyskeskukseen.
- yleiskaapelointijärjestelmä
 - o järjestelmä toteutetaan suojaamattomana Cat 6e -järjestelmänä
 - o kulunvalvonta- ja työajanseurantajärjestelmän kaapelointi toteutetaan kuitenkin suojattuna Cat 6 -kaapelointina
 - o ristikytkeätelineeseen varataan oma osansa tietoliikenteen pisteille ja oma osansa ITC-verkon pisteille.
- Info-TV
 - o aula- ja näyttelytiloissatiloissa varaudutaan info-TV -järjestelmään asentamalla liitinliitinnit cat 6 -yleiskaapelointipiste sekä 2-osainen sukopistorasia.

6.3. ENERGIAEHOVUUS

YLEISTÄ

Rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko rakennuksen elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset.

Rakennuksen energiatehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan E-luvuksi 110(kWh_e/m² vuosi), joka vastaa päiväkodeille ja opetusrakennuksille määriteltyä energiatehokkuusluokkaa B.

TOTEUTUSVAIHTOEHTOJA

Rakennuksen ulkovaipan rakenteet valitaan siten, että saavutetaan vähintään määräysten mukaiset lämmönläpäisykertoimet (u-arvot). Ikkunat valitaan siten, että niiden lämmönläpäisykerroin on 0,8 W/m²K. Ikkunoiden auringonsäteilyn läpäisy valitaan ilmansuuntien mukaan, etelä- ja länsiseinille valitaan g-arvoltaan pieni esim. 0,3. Rakennus tehdään mahdollisimman ilmatiiviiksi - ilmanvuotoluvun tulee olla 0,7.

Kaukolämpölaitteet, lämpöjohtopumput ja säätöautomaatiikka toteutetaan siten, että jokaisella lämmitysverkostolla on oma siirrin ja säätöpiiri. Lämpöpattereihin asennetaan termostaattiset patteriventtiilit, joiden avulla saadaan lämpökuormat hyödynnettyä ja sisäilman lämpötila säädettyä halutuksi. Päiväkodissa sekä puku- ja pesutiloissa lämpö tuodaan lattialämmityksellä suoraan oleskeluvyöhykkeelle ja samalla hoidetaan märkätilojen lattian kuivatus. Lämmitysjärjestelmien säädössä huomioidaan mahdollisuus laskea tilojen lämpötilaa muutamalla asteella käyttöajan ulkopuoliseksi ajaksi.

Vesikalusteina käytetään vettä säästäviä wc-istuimia, sekoittimia ja automaattihanoja. Kaikki lämmitys- ja käyttövesiverkostojen runkoputkistot lämpöeristetään hyvin lämpöhäviöiden pienentämiseksi. Keittiön kylmäkoneet sijoitetaan ulos, jolla estetään tiloihin tulevaa yllämpöä ja vähennetään jäähdytyksen tarvetta.

Ilmastointikoneiden järkevällä palvelualuejaolla ja ohjauksella varmistetaan koneiden käynti todellisen käyttötilanteen ja -tarpeen mukaan. IV-koneet varustetaan tehokkailla, korkean hyötysuhteen lämmöntalteenottolaitteilla, joiden vuosihyötysuhde tulee olla vähintään 75 %.

Energiatehokkuuden ohella varmistetaan myös hyvä sisäilman laatu ja mahdollisuus pitää ilmastointia päällä osateholla varsinaisen käyttöajan ulkopuolella. WC- ja hygieniatiloille tulee oma lämmöntalteenotolla varustettu tulo- ja poistoilmakone, jota voidaan käyttää tehokkaasti ympäri vuorokauden. Tulo- ja poistoilmakoneiden yhteiskäytöllä varmistetaan, että rakennuksen painesuhteet ovat tasapainossa koko ajan.

Käytettävät puhaltimet ovat mahdollisimman energiatehokkaita ja niiden sähkötehokkuusluvun tulee olla tulo- ja poistoilmakoneiden osalta 1,7 kW/m³/s ja erillispuhaltimien osalta alle 1,0 kW/m³/s.

Rakennukseen toteutetaan mahdollisimman energiatehokas valaistus. Valaistuksen ohjauksella varmistetaan valojen käyttö tiloissa vain todellisen tarpeen mukaan esim. liiketunnistimien käytöllä. Valaisimissa käytetään kustannustehokkaita led-valaisimia.

TULOKSET JA YHTEENVETO

Tarkempi energiatehokkuustarkastelu tehdään toteutussuunnitteluvaiheessa ja varmistetaan silloin tehtävien laskelmien perusteella, että asetetut tavoitteet saavutetaan kustannustehokkaasti.

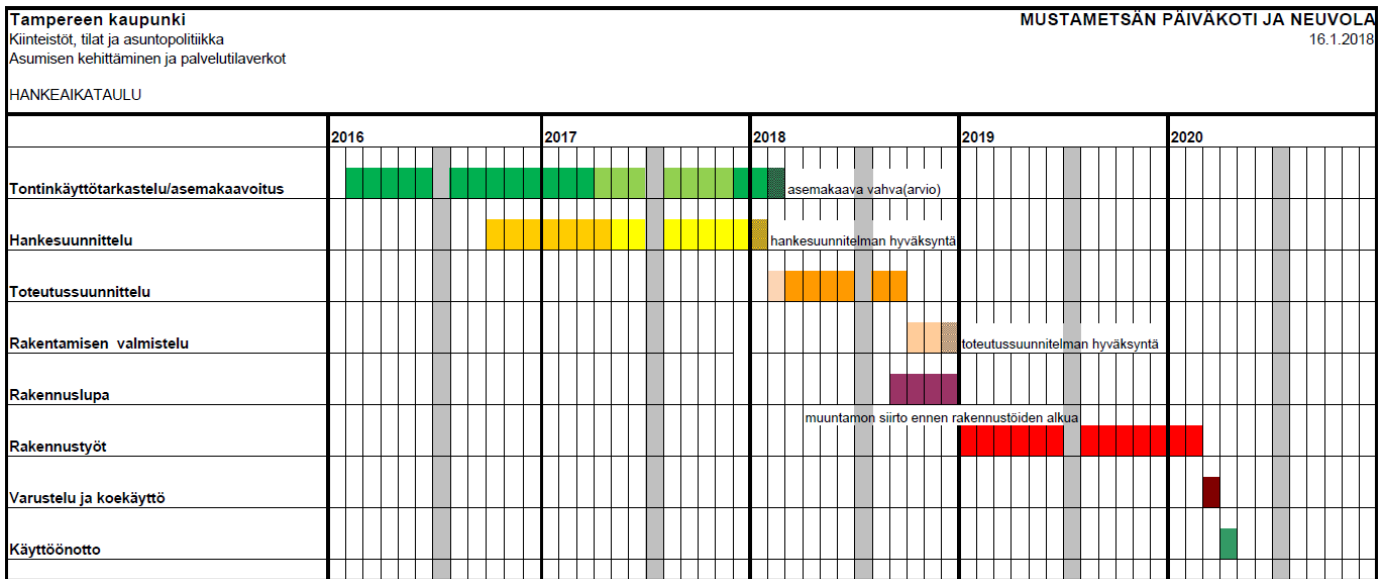
6.4. TEKNISET TILOJEN TILAVAAATIMUKSET

Teknisten tilojen tilavaraukset on esitetty luonnossuunnitelmissa.

7. AIKATAULU

7.1. HANKKEEN TAVOITEAIKATAULU

- Tarveselvitys hyväksyttiin 26.3.2015
- Asemakaavoitus käynnistyi helmikuussa 2016, arvioitu kaavan vahvistumisajankohta helmikuu 2018
- Hankesuunnittelu käynnistyi lokakuussa 2016
- Hankesuunnitelman hyväksyntä tammikuussa 2018
- Pääpiirustukset valmiit rakennusluvan hakua varten elokuussa 2018
- Urakalaskentasuunnitelmat valmiit laskentaa varten syyskuussa 2018
- Toteutussuunnitelman hyväksyminen joulukuussa 2018
- Tontilla nyt sijaitseva muuntamo siirretään asemakaavassa osoitettuun paikkaan ennen rakennustöiden aloitusta vuonna 2018
- Rakennustyöt alkavat tammikuussa 2019 ja valmistuvat helmikuussa 2020
- Varustelu ja koekäyttö maaliskuussa 2020
- Käyttöönotto huhtikuussa 2020



Aikataulu

8. TOTEUTUSTAPA

8.1. SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN JÄRJESTÄMIS-, ORGANISOINTI- JA VALVONTAMENETTELYT

Tampereen Tilapalvelut Oy ohjaa suunnittelutyötä ja rakennuttamista. Projektioorganisaatio koostuu nimetyistä tilaajan ja rakennuttajan asiantuntijoista sekä käyttäjän edustajista. Tilapalvelut Oy vastaa hankkeen ulkoisesta tiedottamisesta.

Rakentaminen toteutetaan kokonaisurakkana. Hanke toteutetaan käyttäen jaettua pääurakkamuotoa, jossa rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana/ päätoteuttajana. Kohteeseen valitaan tarjouskilpailun perusteella seuraavat urakoitsijat:

- Rakennusurakoitsija
- Putkiurakoitsija
- Ilmanvaihtourakoitsija
- Rakennusautomaatiourakoitsija
- Sähköurakoitsija

Tilaaaja tekee lisäksi erillishankintoja, kuten laitehankinnat, atk, kulunvalvonta ja turvatekniikka. Lopullinen erillisurakoiden ja – hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Irtokalusteiden ja toimintavarustuksen, kuten esim. AV-laitteiden, ns. ensikertainen kalustus toteutetaan käyttäjien omana erillishankintana. Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Tampereen kaupungin hankintarajataulukkoa.

8.2. VÄISTÖTILATARPEET

Mustametsän päiväkotia korvaa vanhan Nekalan päiväkodin, joka sijaitsee osoitteessa Jokipohjantie 13. Esiopetuksen oppilaat siirtyvät rakennukseen Nekalan koulutalosta. Nekalan koulun ja päiväkodin heikentyneen sisäilmatilanteen vuoksi on päätetty käynnistää väistötilojen suunnittelu. Nekalan koulun tontille sijoitetaan siirtokelpoinen rakennus, joka on toiminnassa Mustametsän

valmistumiseen saakka. Tiloihin sijoittuvat Nekalan koulun esiopetus ja Nekalan päiväkotit. Normaalkoulun oppilaiden väistötiloista vastaa Suomen Yliopistokiinteistöt.

Rakennukseen keskitettävät eteläisen palvelualueen neuvolapalvelut toimivat nykyisissä tiloissaan rakennuksen valmistumiseen asti. Väistötilan arvioitu kustannus on 31 958€/kk ja 383 498€/vuosi (laskentaperuste: arvioitu huoneistoala*35€/m²). Väistötilojen hankinta kilpailutetaan, jolloin selviää lopullinen kustannus.

9. KUSTANNUSTAVOITTEET

9.1. RAKENNUS- JA YLLÄPITOKUSTANNUKSET

Mustametsän päiväkodin ja neuvolan uudisrakennuksen laskettu tilaohjelmapohjainen kustannusarvio on 9 040 000 €. Muuntamon siirto ja rakennusaikainen sääsuoja sisältyy investointiin. Muuntamon siirron kustannuksiksi on arvioitu 70 000€ ja sääsuojan 140 000€. Kustannusarvio yhteensä 9 110 000€.

Tarveselvitysvaiheen kustannukseksi oli arvioitu 8 000 000€. Tarveselvitysvaiheessa ei ole tehty kustannuslaskentaa, vaan investoinnin suuruus on arvioitu kohteen laajuuden ja toteutuneiden kohteiden perusteella.

Hankkeelle on varattu määrärahaa vuosille 2017 - 2019 yhteensä 8 800 000 €. Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun ja hankkeen määrärahaa sekä investointivuosia tarkistettavaksi urakkalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi.

Hankesuunnitelman liitteenä on investointisopimus, joka sisältää alustavan arvion hankkeesta aiheutuvista pääoma- ja ylläpitoluokista. Kiinteistön valmistuttua vuonna 2020 vuosivuokra on yhteensä 844 492 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: varhaiskasvatus 656 962 euroa, avopalvelut 172 463 euroa ja Tampereen Voimia 15 066 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Neuvolan osalta vuokrauden pituus ja vuokralainen ovat riippuvaisia sosiaali- ja terveydenhuoltouudistuksessa tehtävistä ratkaisuksista koulujen ja päiväkotien yhteydessä toimivien neuvoloiden osalta. Näiden tilojen osalta Hyvinvointipalvelut eivät voi sitoutua 20 vuoden vuokra-aikaan. Mikäli neuvolatoiminta on jatkossakin kaupungin järjestämää palvelua, sitoutuu Hyvinvointipalvelut 20 vuoden vuokra-aikaan.

Lopullinen erillisurakoiden ja – hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Rakentamiskustannusten tavoitehinta-arvio on hankesuunnitelman liitteenä.

Käyttäjän irtokaluste- ja varusteluhankintojen suunnittelu täsmentyy toteutussuunnittelun rinnalla laadittavan irtokalustesuunnitelman myötä.

10. LIITTEET

LIITE 1	Tilaohjelma
LIITE 2	Alustava kustannusarvio Duco Oy 27.12.2017
LIITE 3	Investointisopimus
LIITE 4	Arkkitehtiluonnokset Arkkitehdit MY Oy 4.4.2017

Pohjapiirustukset ovat luottamus- ja virkamiesten käytettävissä.

Lisäksi käytettävissä:

- Rakennettavuusselvitys 5.4.2016 / Taratest Oy
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys 11.4.2016 / Taratest Oy
- Pintavaaitus (nykyiset korot) 2.11.2016
- Asemakaavavaiheen suunnitelmat ja selvitysaineisto:
<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8577>
- hankintarajataulukko
- rakennussuunnitteluohje
- päiväkotien suunnitteluohje

KAMPEREEN KAUPUNKI

KIINTEISTÖT, TILAT JA ASUNTOPOLITIIKKA
ASUMISEN KEHITTÄMINEN JA PALVELUTILAVERKOT

HANKE
MUSTAMETSÄN PÄIVÄKOTI JA NEUVOLA
Ahlmanintie 53, 33800 Tampere

ASIAKIRJA
TILA-OHJELMA

huonetilat

tilantarve

kpl

ä m2

yht.

hankesuunn

kpl

yht. m2

Huom!

PÄIVÄKOTI

7 päiväkotiryhmää ä noin 20 lasta, yhteensä 140 lasta / kolme kaksois ryhmää(= 3x 2 ryhmää) ja yksi yksittäisryhmä

</

huonetilat	tilantarve			hankesuunn		Huomi
	kpl	ä m2	yht.	kpl	yht. m2	
NEUVOLA						neuvollalla oma sisäänkäynti, maantasossa
vastaanottohuone/terveydenhoitaja	8	22	176	8	176	tutkimuspöytä(gyn), lasten tutkimuspöytä, puntarit+pituusmitat, instrumenttipöytä, yht. 2-4h tila(perhe)
lääkäri	2	20	40	2	40	tutkimuspöytä(gyn), ultraäänilaitte, tutkimusvalaisin
odotustila	1	30	30		33,5	odotus + leikkutila yhteensä voisi olla vaikka 40neliötäkin
leikkutila odotustilan yhteydessä	1	15	15		15	lasten hoitopöydät, leikkutila, imetysmahdollisuus
ryhmäneuvolahuone. ks. päiväkodin yhteistilat	1	30	30			neuvolan yhteydessä oleva ryhmäneuvolahuone tarvitaan, erillisenä taukotilasta. Ovi taukotilaan/neuvottelutilaan
ryhmättila/taukotila/neuvottelu. ks. päiväkodin yhteistilat	1	40	40			yhteiskäyttöinen: valmennukset, vertaisryhmät, henkilökunnan tauko- ja neuvottelutila. Yhteiskäyttö päiväkodin kanssa
lastenvaunutila, esim. tuulikaapissa ä n.0,6x1m	1	8	8		6	n. 12 vaunulle, lukituspuomivaunuille tmv.
varasto	2	10	20		15	voisi olla yksikin noin 10-15 neliötä
laboratorio	1	8	8		10	lääkejääkaappi ja lukollisia kaappeja , 2 kaatoallasta (puhdas ja likainen). Tilavaraus lääkejääkaapille(iso)
näytteenotto+lastenhoito+inva-wc	1	7	7	2	14	näyteluuksu labraan
asiakas-wc	2	1,5	3			toiseen näistä tulisi mahtua myös lasten hoitopöytä. Voidaan yhdistää/toinen näytteenotto-wc
henk.k wc	2	1,5	3			yhteiskäyttöiset
sosiaalitilat 1...1,5m2/h						yhteiskäyttöiset päiväkodin kanssa. Sijoitus esim. Vss-tila
Neuvolatilat yhteensä			380		309,5	
Hyötypinta-ala yhteensä ilman ulkovarastoja			2420,5		2437,5	hym2
ULKOKOVARASTOT						
ulkoiluvälinevarastot	3	10	30			kylmää tilaa
paperi / laatikkovarasto						
Ulkovarastot yhteensä			30			
Bruttoala-arvio, tehokkuusluku e = 1,4..1,5			3 389	3631		
päivähoito ja esiopetus 140+80=220 lasta, hym2/pääkäyttö			1588	hym2	7,22	Päiväkodin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen minimimitoituksena on 7hym2 / henkilö.
tehokkuus				e=	1,42	
Hankesuunnitelman bruttoala lämpimät tilat					3 450	brm2
Hankesuunnitelman bruttoala yhteensä					3 530	brm2, mukana ulkovarastot 80brm2



Mustametsän päiväkoti ja neuvola

30.3.2017, päivitys
27.12.2017

Tampereen kaupunki
Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Hankearkkitehti Jarmo Viljakka

MUSTAMETSÄN PÄIVÄKOTI JA NEUVOLA, UUDISRAKENNUS

KUSTANNUSARVION YHTEENVETO, hankesuunnitteluvaihe

Hankekuvaus

Laskennan kohteena on Mustametsän päiväkoti ja neuvola, Ahlmanintie 53, 33800 Tampere. Kyseessä on uusi päiväkotirakennus Vihiojan kaupunginosaan.

Kustannusarvion perusteet

Kustannusarvio on laadittu Arkkitehdit My Oy:n laatimien hankesuunnitelmaluonnosten (tontinkäyttöluonnos, pohjat, leikkaus a-a sekä julkisivut pohjoiseen ja etelään) 1.3.2017 perusteella. Lisäksi käytettävissä on ollut alustava rakennettavuus selvitys 5.4.2016 sekä alustava hankesuunnitelma 17.3.2017 liitteineen.

Laskentaolettamuksista on käyty tarkentavia keskusteluja tilaajan ja arkkitehdin kanssa.

Kustannusarvio on laadittu Talonrakennuksen kustannustieto-ohjelmaa apuna käyttäen, tavoitehinta-arviomenettelynä. Hintataso on Haahtela-indeksin Tampereen pisteluku 93,0 / 12.2017. Hankekohtaiset lisäkustannukset on hinnoiteltu erikseen ja ne sisältyvät tavoitehinta-arvioon.

Kustannusarvioon on tehty 27.12.2017 päivitys. Hintataso on päivitetty tarkasteluajankohdan indeksiin, rakennuttajan kulut on tarkennettu tilaajalta saadun tiedon perusteella sekä kustannusarvioon on lisätty työnaikaisen sääsuojan kustannus.

Laajuus

Kerrokset: 1. ja 2. kerros.

Hankkeen bruttoala on noin 3 480 brm². Bruttoalaan sisältyy rakennuksen yhteyteen rakennettavat kylmät varastotilat noin 30 brm², mutta ei erillinen pihakatos/-varasto. Bruttoala perustuu arkkitehdin laajuustietoihin 1.3.2017.

Kustannukset

Uudisrakennus, yhteensä	n. 9.040.000 € alv 0 %	2 598 € / brm²
--------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

Kustannusarvioon sisältyvät:

- Rakennuttajan kulut
- Rakennustekniset työt
- LVIAS- työt
- Kiintokalusteet ja – varusteet.

Kustannusarvioon eivät sisälly:

- Tonttikustannus (osto/vuokraus)
- Rahoitus- ja korkokulut
- Väistötilakustannus
- Toimintavarustus, irtaimisto.

Laskentaolettamukset / -huomiot:

- Rakennuttajan kuluissa suunnittelukustannusten osuudeksi on arvioitu 6,6 % kokonaiskustannuksista ja *rakennuttamisen ja valvontakustannusten osuus on arvioitu tilaajalta saadun tiedon perusteella*. Liittymismaksut on arvioitu ohjelman oletusarvojen perusteella.
- Tontin koko on 9 535 m².
- Tontti on etuudestaan lähes raivattu ja rajoittuu yhdeltä sivultaan olemassa olevaan viereiseen metsään.
- Pysäköintialueet ja kevyen liikenteen kulkutiet sekä huoltoajoreitti ovat kivipäälysteisiä esim. nurmikivi tai vastaava. Kuokkamaantien puoleinen sisäänkäyntiaukio on betonilaattapintaista. Betonilaattapintaa sisältyy arvioon noin 500 m².
- Asfalttipintoja ei saadun tiedon mukaan tule, ei sisälly arvioon.
- Päiväkodin piha koostuu sisääntulon edustan puuterassista, sorapinnasta, istutus- ja viheralueista sekä leikkipaikan turvapäälysteestä. Leikkipaikan turvapäälystettä on arvioitu 300 m² (10 % leikkipaikan pinta-alasta).
- Päiväkodin pihan ja paikoitusalueen välillä on pihakatos/-varasto ja seinämä, laajuus alustavasti noin 70 m². Pihakatoksen kattorakenne on viherkatto.
- Rakennuksen yhteyteen on huomioitu ulkoiluvälinevarastot 2 kpl ja polkupyöräkatos. Varastot ovat kylmiä, kevytrakenteisia puuverhottuja tiloja.
- Päiväkodin piha aidataan vakiomallisella metallikolmilanka-aidalla h=1200 ja kulkuporteilla sekä varustetaan käyttötarkoituksen mukaisilla leikkivarusteilla. Tonttia ei aidata.
- Puuterassipintaa tai vastaavaa sisältyy arvioon yhteensä 195 m².
- Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 24 AP. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 66 kpl, joista osa on katettuja.
- Autopaikkoja ei varusteta autolämmityspistorasioilla.
- Jätehuolto toteutetaan syväkeräysjärjestelmällä.
- Hulevesien hallintaan on arvioitu hulevesien viivytyksasettiratkaisu, alustava arvio noin 25.000 € alv 0 %.
- Tontilla oleva puistomuuntamo siirretään Kuokkamaantien pohjoispuolelle omalle tontille ennen rakentamisen aloitusta. Muuntamon siirrosta aiheutuu myös kaapelisiirtoja ja uusien sähkökaappien asennusta. Muuntamon siirron alustava arvio on noin 70.000 € alv 0 %.
- Melun torjunta tapahtuu viereisten kiinteistöjen toimesta, hankkeeseen ei kohdistu meluntorjuntatoimenpiteitä.
- Maaperän pilaantuneisuusselvityksen mukaan pilaantuneita maa-aineksia ei ole.
- Perustamistapa on normaali maanvarainen anturaperustus. Arviossa on huomioitu lisäkustannus rakennuksen ja leikkipaikan osalla nykyisten täytemaakerrosten poistolle sekä täyttötöille. Mahdollinen louhinta ei sisälly arvioon, ei tiedossa.
- 2. kerroksen esiopetuksen ryhmien sisäänkäynti varustetaan luhtikäytäväkatoksin. Katoksen yhteyteen rakennetaan kylmä betoniporras. Luhtikäytävän katos toteutetaan suunnitelmista poiketen suorana katoksena. Luhtikäytävä verhoillaan osin puurimoitus-seinämällä.
- Rakennuksen alapohja on maanvarainen teräsbetonilaatta.
- Rakennus on betonirunkoinen, kantavat väliseinät ovat teräsbetonielementtejä ja holvi ontelolaattaa. Ulkoseinät ovat betonisandwich-elementtejä.
- Julkisivut pohjoiseen, lähteen ja itään ovat paikallamuurattua tiiltä. Pihanpuolen julkisivu on peittomaalattua pystypuurimaa.
- Laskennassa käytetty kerroskorkeus on 1. ja 2. kerroksessa 4 m. 2. kerros on suurimmalta osalta tasakorkea. Salin kohdalla on korkeampi huonekorkeus. Tilaajalta saadun tiedon perusteella muita leikkauksessa esitettyjä kattolyhtyjä tai yläikkunoita ei toteuteta.
- Kevyet väliseinät ovat rankarakenteisia, kosteiden tilojen väliseinät muurattuja esim. kevytsoraharkkoseiniä. 2. kerroksen aukkoja rajaavat seinät ovat lasiseiniä.
- Päiväkodin lepo huoneet varustetaan lasiaukollisilla ovilla sekä lepo huoneita rajaavilla liukuovilla.
- Siirtoseiniä on huomioitu saliin, henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilaan sekä 2. kerroksen ryhmähuoneisiin. Arviossa on oletettu, että siirtoseinät tehdään 2,5 metrin korkeuteen asti ja seinien yläosat ovat umpinaisia. Myös salin siirtoseinä on 2,5 metriä korkea.
- Sisäpuoliset pintarakenteet ovat rakennustyyppille tavanomaisia.

Mustametsän päiväkotij ja neuvola

30.3.2017, päivitys
27.12.2017

- Alakatot ovat yleisesti laskettuja villalevyalakattoja tai vastaavia sekä wc-tiloissa esim. vinyylipilevykattoja.
- Ruokasalin ja salin seinille on arvioitu normaalitasoista akustoverhousta. Erikoispintaiset akustolevyt (esim. puuviilupinta tai vastaava) eivät sisälly arvioon.
- Tilavarusteiden osalla on noudatettu soveltuvien osien Tilakeskuksen päiväkotien suunnitteluohjetta 2016. Lisäksi käytettävissä on ollut Tilakeskuksen vastuurajataulukko 2016.
- Pääosin kalusteet ovat vakiomallisia kiintokalusteita standardimitoituksella. Puusepäntyönä tehtävät erikoiskalusteet eivät sisälly arvioon.
- Ryhmähuoneiden ulkoseinillä olevat varastot toteutetaan kiintokalusteena.
- Päiväkodin eteiset varustetaan naulakoilla ja säilytyslokeroilla.
- Kurausteisten yhteyteen sijoitetaan erillinen kuivaushuone, jossa kuivauspuhallin, ei erillisiä kuivauskaappeja.
- Salin puolapuunäyttämö sisältyy arvioon, arvioitu 5.000 € alv 0 %.
- Jakelukeittiön ja ruokasalin jakelulinjaston laitteet ovat laitoskeittiötasoa. Keittiölaite-suunnitelmaa tai laiteluetteloa ei ole ollut käytettävissä arvioon laadinnassa.
- Vaatehuollon laitostasoiset pesu- ja kuivauskoneet (1+1 kpl) sisältyvät arvioon.
- Siivoustilan pesu- ja kuivauskoneet eivät sisälly arvioon, koneet hankkii siivouspalveluntuottaja.
- Väestönsuoja toimii rauhanajan käytössä sosiaalityönä.
- Rakennus varustetaan henkilöhissillä, 2. kerrostasoa.
- Mahdolliset AV- ja medialaitteet, sähköiset äly- ja infotaulut sisältyvät käyttäjän hankintaan, eivät sisälly arvioon. Tarvittava kaapelointi sisältyy arvioon.
- Talotekniset järjestelmät on arvioitu hankesuunnitelman talotekniikkakuvausten perusteella.
- Lämmitysmuoto kaukolämpö. Päiväkodin tiloissa on lattialämmitys ja muissa tiloissa patterilämmitys.
- Ilmanvaihtokonehuoneiden kooksi on arvioitu pohjakuvan mukaan noin 143 m².
- Tiloja ei varusteta jäähdytyksellä lukuun ottamatta jakelukeittiötä.
- Mahdollinen aurinkopaneelijärjestelmä ei sisälly arvioon, ei tiedossa.
- Rakennus varustetaan tieto-, turva- ja valvontajärjestelmillä.
- *Kustannusarvioon sisältyy työnaikainen sääsuoja, arvioitu noin 140.000 € alv 0 %.*
- Hankevarauksena on käytetty 8 % kokonaiskustannuksista.
- Kustannusarvio on luonteeltaan alustava ja sitä on syytä tarkentaa lähtötietojen tarkentuessa.

Erillishinta (ei sisälly kustannusarvioon):

- Kustannusvaikutus, mikäli kerroskorkeutta lasketaan 200 mm n. -125.000 € alv 0 %
- Kattolyhty-/yläikkuna n. 15.000 € alv 0 %

DUCO Rakennuttaja Oy



Sari Lopenen
Johtava kustannusasiantuntija, RAPS

Liitteet

Tavoitehintaa-arvio, 27.12.2017

Hanke:
1152 1.1 Mustametsän päiväkotij ja neuvola

Ahlmanintie 53
33800 Tampere

Vaihe: Hankesuunnitelma 17.3.2017/indeksipäivitys 12.2017
Paikkakunta: Tampere
Haahtela-ind.: 91,0 / 1.2017
Hintataso: 93,0 / 12.2017
Laajuus: 3 073 m², 3 495 brm², 15 047 rm³
Hankekoko: 3 480 brm²
Jakaja: 3 480 brm²

HANKETEKIJÄT

Aluetyöt

Tontti pinta-ala	9 535 m ²
Liikennealue, kestopäällyste	m ²
Liikennealue, sora	1 530 m ²
Liikennealue, vaativa	500 m ²
Pensasistutukset	2 500 m ²
Nurmikot	3 000 m ²
Piha-alue yhteensä	7 530 m ²

Sadevesiviemäröinti	534 m ² /kaiv
Ulkovarusteet	73 145 €
Ulkopuoliset rakenteet	289 533 €
Autokatokset	ap
Lämmityspistorasiat	kpl
Ulkovalaistus	20 318 €

Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet	€
Rakennuksen lisäkustannukset	€
Täyttö 3300 m ³ , lisäkustann	67 050 €
	€
	€
Täyttö 2000 m ³ , lisäkustann	44 700 €

Rakennuksen perustaminen	
Kantavan alapohjan osuus	%
Paalutusvyvyys	jm

Hissit

Asuntohissit	kpl
Henkilöhissit	1 kpl
Tavarahissit	kpl

Kerrosluku	0 krs
Kerrosluku	2 krs
Henkilöluku	8 kpl
Nopeus m/s	1 m/s
Kerrosluku	krs
Kuorma	kg

Talokoko

Keskim. kerrosluku	2 krs
Keskim. kerroskoko	1 500 m ²
Hankekoko	3 480 brm ²

Tietotekniikka

Dataverkko	60 954 €
Rikosilmoitus	20 318 €
Videovalvonta	12 191 €

Kulunvalvonta	20 318 €
Paloilmoitus	25 398 €
AV-järjestelmä	€

Tilalaitteet

€
€
€

Muut erillislisät

Välipohjat	30 477 €
Ulkoseinät	50 795 €
Ulkoseinät	25 398 €
Vesikattorakenteet	133 000 €
Vesikattorakenteet	15 239 €
Muut putkijärjestelmät	25 398 €
Lämmönlvovuttimet	20 318 €
	€
	€
Erit. ilmastointilaitteet	25 398 €
Erit. sähköjärjestelmät	101 590 €
Erit. sähkölaitteet	50 795 €
	€

Rakennuttaminen

Rakennuttamistehtävät	228 920 €	%
Suunnitelutehtävät	€	+ 7,4 %

Suunnitelu- ja hallintotehtävät	€
	€
	€
	€

Tontti

Tonttitehtävät	€
Liittyminen	€ + 1,0 %
Maa-alueen kehittäminen	€

Tilavarustus

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

Rahoitus ja markkinointi

Väliaikainen toiminta	€
Käyttöönotto	€
Rahoitus	€
Markkinointi	€

Varaukset

Hankevaraukset	650 000 €
Hankevaraukset	€

Hankevaraus

Hanke:
1152 1.1 Mustametsän päiväkotikoti ja neuvola

Ahlmanintie 53
33800 Tampere

Vaihe: Hankesuunnitelma 17.3.2017/indeksipäivitys 12.2017
Paikkakunta: Tampere
Haahtela-ind.: 91,0 / 1.2017
Hintataso: 93,0 / 12.2017
Laajuus: 3 073 m², 3 495 brm², 15 047 rm³
Hankekoko: 3 480 brm²

TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	€/m ²	€
1			PÄIVÄKOTI					
	Yhteensä							
A			KAHDEN RYHMÄN TILAT 1					
A			Ryhmähuone	35,0	2,0	70	2 724	190 700
A			Leikki- ja lepohuone	35,0	2,0	70	2 864	200 400
A			Wc-pesuhuone	20,0	1,0	20	3 827	76 500
A			Varastohuone	7,5	1,0	8	2 341	17 600
A			Kuraeteinen	23,5	1,0	24	3 476	81 700
A			Kuivaushuone, yhteinen	10,5	1,0	11	2 179	22 900
A			Eteinen	45,5	1,0	46	2 681	122 000
A			Ryhmähuone	15,0	1,0	15	3 093	46 400
A			Välinevarasto	6,5	1,0	7	2 686	17 500
A			Välinevarasto	2,0	1,0	2	2 860	5 700
A			Välinevarasto	3,5	1,0	4	2 646	9 300
	Yhteensä				13	274	2 885	790 600
B			KAHDEN RYHMÄN TILAT 2					
B			Ryhmähuone	35,0	2,0	70	2 787	195 100
B			Leikki- ja lepohuone	35,0	2,0	70	2 864	200 400
B			Wc-pesuhuone	20,0	1,0	20	3 827	76 500
B			Varastohuone	6,5	1,0	7	2 366	15 400
B			Kuraeteinen	23,0	1,0	23	3 499	80 500
B			Eteinen	50,0	1,0	50	2 623	131 200
B			Ryhmähuone	15,0	1,0	15	3 093	46 400
B			Välinevarasto	2,0	1,0	2	2 860	5 700
B			Välinevarasto	3,5	1,0	4	2 646	9 300
B			Välinevarasto	7,5	1,0	8	2 635	19 800
	Yhteensä				12	268	2 917	780 200
C			KAHDEN RYHMÄN TILAT 3					
C			Ryhmähuone	35,0	2,0	70	2 787	195 100

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	€/m²	€
C			Leikki- ja lepohuone	35,0	2,0	70	2 864	200 400
C			Wc-pesuhuone	20,0	1,0	20	3 827	76 500
C			Varastohuone	8,0	1,0	8	2 619	20 900
C			Kuraateinen	23,5	1,0	24	3 476	81 700
C			Kuivaushuone, yhteinen	7,5	1,0	8	2 301	17 300
C			Eteinen	47,0	1,0	47	2 661	125 000
C			Ryhmähuone	15,0	1,0	15	3 093	46 400
C			Välinevarasto	2,5	1,0	3	2 764	6 900
C			Välinevarasto	3,5	1,0	4	2 646	9 300
Yhteensä					12	267	2 920	779 600
D YKSITTÄISRYHMÄN TILAT								
D			Ryhmähuone	36,0	1,0	36	2 704	97 300
D			Leikki- ja lepohuone	35,0	1,0	35	2 864	100 200
D			Wc-pesuhuone	10,0	1,0	10	3 988	39 900
D			Varastohuone	5,5	1,0	6	2 399	13 200
D			Kuraateinen	16,5	1,0	17	3 550	58 600
D			Eteinen	24,0	1,0	24	2 690	64 600
D			Ryhmähuone	15,0	1,0	15	3 093	46 400
D			Välinevarasto	3,0	1,0	3	2 695	8 100
D			Välinevarasto	3,5	1,0	4	3 019	10 600
Yhteensä					9	149	2 955	438 800
2 ESIOPETUS								
2			Ryhmähuone, sis. siirtoseinän	30,0	2,0	60	3 117	187 000
2			Ryhmähuone, sis. siirtoseinän	30,0	2,0	60	3 435	206 100
2			Ryhmähuone	30,5	1,0	31	2 791	85 100
2			Ryhmähuone	30,5	1,0	31	2 791	85 100
2			Ryhmähuone	15,0	2,0	30	3 669	110 100
2			Ryhmähuone	15,0	2,0	30	3 316	99 500
2			Wc-pesuhuone	13,0	1,0	13	3 787	49 200
2			Wc-huone	13,0	1,0	13	4 091	53 200
2			Kuraateinen	24,0	1,0	24	3 249	78 000
2			Kuraateinen	24,0	1,0	24	3 249	78 000
2			Eteinen	19,5	1,0	20	2 771	54 000
2			Eteinen	23,5	1,0	24	2 696	63 400
2			Välinevarasto	4,0	3,0	12	2 604	31 200
2			Välinevarasto	4,5	1,0	5	2 575	11 600
2			Varastohuone	7,0	1,0	7	2 348	16 400
2			Varastohuone	20,5	1,0	21	2 201	45 100
Yhteensä					22	402	3 117	1 253 000
3 YHTEISTILAT								
3			Toimistohuone	18,0	1,0	18	2 970	53 500

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	€/m²	€
3			Toimistohuone	15,0	1,0	15	2 813	42 200
3			Kokoushuone	10,5	1,0	11	3 194	33 500
3			Varastohuone	8,5	1,0	9	2 319	19 700
3			Siivous	6,0	1,0	6	3 005	18 000
3			Vaatehuolto	15,0	1,0	15	3 809	57 100
3			Liikunta- ja juhlasali, sis. siirtoseinän	100,0	1,0	100	3 438	343 800
3			Välinevarasto	25,0	1,0	25	2 320	58 000
3			Kotikeittiö	17,0	1,0	17	3 243	55 100
3			Verstas, monitoimitila 1	20,0	1,0	20	2 702	54 000
3			Verstas, monitoimitila 2	23,0	1,0	23	2 795	64 300
3			Ruokasali	124,5	1,0	125	2 737	340 700
3			Jakelutaso ruokasalissa	25,0	1,0	25	4 825	120 600
3			Taukokeittiö, sis. siirtoseinän	56,5	1,0	57	3 127	176 700
3			Kokoushuone, sis. siirtoseinän	30,0	1,0	30	2 798	83 900
3			Kokoushuone	30,0	1,0	30	2 365	70 900
3			Wc-huone, ulkoilu-wc	2,0	1,0	2	6 130	12 300
3			Wc-huone, inva	5,5	1,0	6	4 135	22 700
3			Wc-huone	2,5	1,0	3	5 474	13 700
3			Wc-huone	2,5	2,0	5	5 474	27 400
3			S1-suojaja, puku-, WC- ja pesutila	80,5	1,0	81	4 304	346 500
3			Jakelukeittiö aputiloineen	50,0	1,0	50	5 289	264 400
3			Varastohuone	22,0	1,0	22	2 193	48 300
3			Siivouskeskus	16,0	1,0	16	2 777	44 400
Yhteensä					25	708	3 352	2 371 800
4			NEUVOLA					
4			Vastaanotto	22,0	8,0	176	2 740	482 300
4			Vastaanotto	20,0	2,0	40	2 780	111 200
4			Odotustila	33,5	1,0	34	2 409	80 700
4			Odotustila/leikki	15,0	1,0	15	2 724	40 900
4			Varastohuone	6,0	1,0	6	2 381	14 300
4			Varastohuone	15,0	1,0	15	2 246	33 700
4			Laboratorio	10,0	1,0	10	5 129	51 300
4			Wc-huone, inva+näytt.otto	7,0	2,0	14	3 990	55 900
Yhteensä					17	310	2 812	870 200
5			ULKOVARASTOT					
5			Pihavarasto	9,5	1,0	10	1 707	16 200
5			Pihavarasto	13,0	1,0	13	1 650	21 400
Yhteensä					2	23	1 674	37 700
6			TEKNISET TILAT					
6			Tekniikka, ljh	10,5	1,0	11	2 236	23 500
6			Tekniikka, spk	12,0	1,0	12	2 192	26 300

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	€/m²	€
6			Ilmanvaihto	16,5	1,0	17	2 250	37 100
6			Ilmanvaihto	43,5	1,0	44	2 089	90 900
6			Ilmanvaihto	83,0	1,0	83	2 016	167 400
Yhteensä					5	166	2 086	345 200

7			LIIKENNETILAT					
7			Aula, sis. avoportaan	38,0	1,0	38	3 065	116 500
7			Jakava liikenne (käytävät)	16,0	1,0	16	2 890	46 200
7			Jakava liikenne (käytävät)	17,0	1,0	17	2 876	48 900
7			Jakava liikenne (käytävät)	21,0	1,0	21	2 776	58 300
7			Jakava liikenne (käytävät)	22,5	1,0	23	2 763	62 200
7			Jakava liikenne (käytävät)	28,5	1,0	29	2 629	74 900
7			Jakava liikenne (käytävät)	36,0	1,0	36	2 602	93 700
7			Jakava liikenne (käytävät)	33,5	1,0	34	3 027	101 400
7			Jakava liikenne (käytävät)	104,0	1,0	104	2 499	259 800
7			Jakava liikenne (käytävät)	105,5	1,0	106	2 401	253 300
7			Osastoiva liikenne (porrashuone)	17,5	1,0	18	2 752	48 200
7			Osastoiva liikenne (porrashuone)	20,5	1,0	21	2 670	54 700
7			Osastoiva liikenne (porrashuone)	14,5	1,0	15	2 824	40 900
7			Osastoiva liikenne (porrashuone)	22,5	1,0	23	2 625	59 100
7			Tuulikaappi	12,0	1,0	12	4 562	54 700
Yhteensä					15	509	2 697	1 372 900

Yhteensä					132	3 073	2 942	9 040 000
-----------------	--	--	--	--	------------	--------------	--------------	------------------

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

- 41 Maa-alue tehtävät
- 42 Rahoitus ja markkinointi
- 51 Tilavarustus
- 52 Toiminnan ylläpito
- 6 Hankevaraukset

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä

HANKINTAHINTA							2 942	9 040 000
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)							706	2 170 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ							3 648	11 210 000

Hanke:
1152 1.1 Mustametsän päiväkotij ja neuvola

Ahlmanintie 53
33800 Tampere

Vaihe: Hankesuunnitelma 17.3.2017/indeksipäivitys 12.2017
Paikkakunta: Tampere
Haahtela-ind.: 91,0 / 1.2017
Hintataso: 93,0 / 12.2017
Laajuus: 3 073 m2, 3 495 brm2, 15 047 rm3
Hankekoko: 3 480 brm2
Jakaja: 3 480 brm2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	601 000	173	6,7
Rakennuttaminen ja valvonta	229 000	66	2,5
Liittymismaksut	81 000	23	0,9
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	912 000	262	10,1
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	597 000	172	6,6
1 Rakennuksen maatyöt	122 000	35	1,3
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	204 000	59	2,3
3 Runko- ja vesikattorakenteet	1 493 000	429	16,5
4 Täydentävät rakenteet	900 000	259	10,0
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	621 000	178	6,9
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	336 000	97	3,7
7 Konetekniset työt	66 000	19	0,7
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	598 000	172	6,6
Kate	998 000	287	11,0
Yhteensä	5 936 000	1 706	65,7
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	102 000	29	1,1
71 Vesi- ja viemäriyöt	241 000	69	2,7
71 Muut putkityöt	44 000	13	0,5
72 Ilmanvaihtotyöt	308 000	89	3,4
72 Säätlölaitteet	32 000	9	0,3
72 Muut iv-työt	56 000	16	0,6
Yhteensä	782 000	225	8,7

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	173 000	50	1,9
Sähkön jakelu	21 000	6	0,2
Sähkökeskukset	44 000	13	0,5
Muu sähkö	382 000	110	4,2
Yhteensä	620 000	178	6,9
B5 Erillishankinnat	69 000	20	0,8
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	8 320 000	2 391	92,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	720 000	207	8,0
Muut kustannukset	720 000	207	8,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	9 040 000	2 598	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	2 170 000	624	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	11 210 000	3 221	

INVESTOINTISOPIMUS

HANKESUUNNITELMAN LIITE
16.1.2018

Toteuttaja	TAMPEREEN TILAPALVELUT OY PL487 33101 TAMPERE
HANKE	MUSTAMETSÄN PÄIVÄKOTI JA NEUVOLA UUDISRAKENNUS
Tilaaaja / käyttäjät	Tampereen kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut, Hyvinvointipalvelut
Tarveselvitys	Lanula 26.3.2015/§42 Dnro TRE: 2128/10.03.07/2015
Hankesuunnitelma	MUSTAMETSÄN PÄIVÄKOTI JA NEUVOLA UUDISRAKENNUS, HANKESUUNNITELMA 16.1.2018
Vuokralainen ja vuokranmaksu	Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka-palveluryhmä vuokraa kohteen Tampereen kaupungin varhaiskasvatuksen ja avopalveluiden käyttöön.
Sopimuksen sitovuus	Tampereen Tilapalvelut Oy toteuttaa hankkeen tilaajalle tässä sopimuksessa sekä hankesuunnitelmassa määriteltujen ehtojen mukaisesti. Tilaaaja sitoutuu vuokraamaan tämän investointisopimuksen ja hankesuunnitelman mukaisesti toteutetut tilat Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka-palveluryhmältä ja vastaamaan vuokrauksesta kahdenkymmenen (20) vuoden ajan. Mikäli vuokrasopimus halutaan tilaajan taholta päättää ennen sopimuskauden päättymistä, maksaa tilaaja jäljellä olevan pääomavuokran kertakorvauksena Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka-palveluryhmälle. Neuvolan osalta vuokrauksen pituus ja vuokralainen ovat riippuvaisia sosiaali- ja terveydenhuoltouudistuksessa tehtävistä ratkaisuksista koulujen ja päiväkotien yhteydessä toimivien neuvoloiden osalta. Näiden tilojen osalta Hyvinvointipalvelut eivät voi sitoutua 20 vuoden vuokra-aikaan. Mikäli neuvolatoiminta on jatkossakin kaupungin järjestämää palvelua, sitoutuu Hyvinvointipalvelut 20 vuoden vuokra-aikaan.
Rakennuskohde	Mustametsän päiväkotia ja neuvola Ahlmanintie 53, 33800 Tampere
Asemakaavatilanne	Tontin asemakaavaa valmistellaan, ehdotuksen mukaan tontti on YL-tontti, jonka rakennus-oikeus on 3500 kem ² , lisäksi 200 kem ² ilmastointikonehuoneelle. Tontin pinta-ala on n. 9535 m ² . Sallituksi kerrosluvuksi esitetään kahta kerrosta. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 22 kpl. Polkupyöräpaikkoja on rakennetaan yhteensä 66kpl.
Hankkeen ajallinen tavoite	Rakennustyöt alkavat tammikuussa 2019 ja niiden on määrä valmistua helmikuussa 2020, jolloin tilat luovutetaan käyttäjälle kalustamista varten ja vuokrausalku alkaa. Toiminnan on tarkoitus käynnistyä huhtikuussa 2020.
Kustannukset	Hankkeelle on laskettu tilapohjainen hinta-arvio tilaohjelman ja luonnossuunnitelmien perusteella. Investointikustannukset ovat yhteensä 9 040 000 € (alv 0%)
Laajuus	Rakennushankkeen laajuus huoneistoneeliöinä yhteensä 2 950 htm² Koko huoneistoala 2 950 htm²

Vuokra-arvio perustuu vuoden 2018 hintatasoon
Vuokraveloitusta alkaa, kun kohde on luovutettu käyttäjälle

	Vuokrattava ala	Investointi
Huoneistoala yhteensä	2 950 htm²	9 040 000 € (alv 0%)

PÄÄOMAVUOKRA	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Investoinnin pääomavuokra, 7% inv.	17,88	52 733	632 800
	17,88	52 733	632 800

YLLÄPITOVUOKRA (vuokralaisen palvelukuvauksen mukaisesti)

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
Kiinteistönhoito varhaiskasvatus	2,49	5 716	68 589
Kiinteistönhoito avopalvelut	2,49	1 500	18 006
Kiinteistönhoito Voimia	3,77	188	2 259
Kunnossapito	0,92	2 714	32 568
Yhteensä		10 119	121 422

	€/m ² /kk	€/kk	€ / vuosi
TONTIN VUOKRA	0,65	1 918	23 010
SIIVOUS	1,90	5 605	67 260

KALUSTEVUOKRA

Hankesuunnitelmavaiheessa kalustevuokraa ei ole määritetty. Mikäli kalusteita hankitaan vuokranantajan kustannuksella, lisätään niiden kustannus vuokraan sovitun mallin mukaisesti. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus, varustus ja laitteet, jotka tarkentuvat mahdollisine hankintarajoineen toteutussuunnittelun yhteydessä. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitteluineen on käyttäjien vastuulla. Käyttäjien hankinnat ja niihin liittyvä suunnittelu tulee koordinoita myöhemmin toteutussuunnittelun ja rakentamisen yhteydessä laadittavissa suunnittelu- ja rakentamisaikatauluissa.

	m ²	€/m ² /kk	€ / vuosi
VUOSIVUOKRA YHTEENSÄ	2 950	23,86	844 492

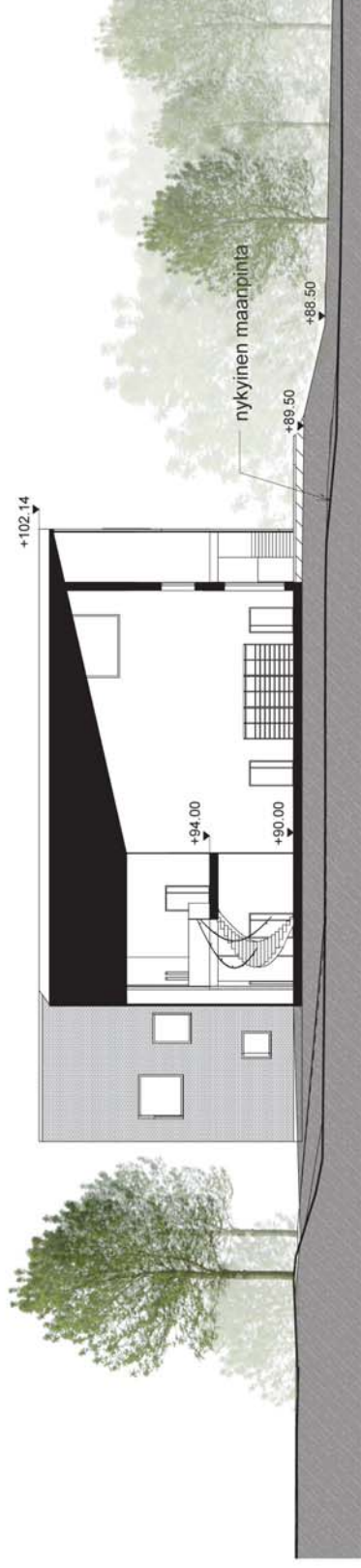
VUOSIVUOKRA KÄYTTÄJITTÄIN (Vuokran jyvitys tarkistetaan käyttäjän ilmoituksesta)

	htm ²	€/ vuosi
Varhaiskasvatus	2 297	656 962
Avopalvelut	603	172 463
Tampereen Voimia	50	15 066
yhteensä	2 950	844 492

Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten sekä pinta-alan mukaisesti.

LIITE PALVELUKUVAUS
KIINTEISTÖKEHITYS

LEIKKAUS A-A



JULKISIVU POHJOISEEN



