

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

§ 164

Lentävänniemen koulun A-osan sisäilmakorjausten tarveselvitys ja hankesuunnitelma

TRE:6366/10.03.07/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Jarmo Viljakka

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Tea Grönberg, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Virpi Ekholm, Kiinteistöjohtaja

Päätösehdotus

Hankesuunnitelma hyväksytään ehdolla, että toteutussuunnitteluvaiheessa tulee selvittää mahdollisuuksia pienentää rakentamiskustannuksia ja mikäli hankkeen kustannusarvio kilpailutuksen jälkeen ylittää vuoden 2020 talousarviossa hyväksytyn määrärahavarausten, tulee kaupunginvaltuuston hyväksyä hankkeen määrärahan muutos ennen hankkeen toteuttamista.

Kokouskäsittely

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Rakentamishankkeiden käsittely toimitelmissä lähtee liikkeelle yleensä palveluverkon kehittämiseen liittyvistä selvityksistä, kiinteistöjen perusparannustarpeesta tai muista tilajärjestelytarpeista. Ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy asianomainen käyttäjälautakunta. Nykyisin tavoitteena on, että tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja useiden käyttäjälautakuntien hankkeiden tarveselvitys käsitellään kaupunginhallituksessa kuten muutkin tilahankkeeseen liittyvät asiakirjat. Tarveselvityksen jälkeen Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä käynnistää hankkeen hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta. Käyttötalousvaikutusten osalta hankesuunnitelman hyväksyy toimivaltainen viranomainen. Tämän jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy Asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimitelmiin toteutussuunnitelma voidaan viedä

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma viedään muihin toimielimiin vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10–15 % hankesuunnitelmasta.

Lentävänniemen koulu sijaitsee Niemen kaupunginosassa osoitteessa Vähäniemenkatu 42, 33410 Tampere. Kiinteistötunnus 837 - 260 - 2608 - 1. Etäisyys Keskustorilta on noin 8,5 km. Koulu on valmistunut kahdessa vaiheessa, osa A vuonna 1974 ja osa B vuonna 1980 (arkkitehtitoimisto Olavi Suvitie ja Taito Uusitalo). Koko rakennusta ei ole perusparannettu aiemmin. Keittiötä laajennettiin vuonna 2001. Teknisen työn tilojen ilmanvaihto ja purunpoisto on uusittu vuonna 2012. Kirjaston tilat muutettiin esiopetuksen käyttöön vuonna 2015 kirjaston siirryttyä Lielähtikeskukseen. Myös neuvolatoiminta siirtyi Lielähtikeskukseen samana vuonna. Vuonna 2017 toteutettiin liikuntasalin alapohjan rakenteelliset korjaukset ja pintojen uudistukset. Vuoden 2019 aikana toteutetaan B-osan ilmanvaihdon korjaustyöt ja kuitulähteiden poisto.

Lentävänniemen koulu kärsii sisäilmaongelmasta ja olisi kokonaisuudessaan perusparannuksen tarpeessa. Rakennuksen perusparannus- ja laajennushanke oli talonrakennusohjelmassa 2018-2022. Vuonna 2018 valmistuneen palveluverkkosuunnitelman mukaisesti alueen opetus tullaan kuitenkin keskittämään tulevalle Hiedanrannan alueelle rakennettavaan uuteen kouluun ja päiväkotiin. Vastaavasti suunnitelman mukaan Lentävänniemen koulu tulee muuttumaan tulevaisuudessa päiväkodiksi ja kouluksi Hiedanrannan koulun ja päiväkodin valmistuttua. Hiedanrannan koulun ja päiväkodin rakentamisen aikataulu riippuu alueen asemakaavan aikataulusta. Alueelta ei löydy muita koulutoimintaan soveltuvia vapaita tiloja.

Syksyllä 2017 viranomainen puuttui tilojen jatkokäyttöön ja pyysi tarkempia selvityksiä kohteen ilmanvaihdon saattamisesta asumisterveysasetuksen edellyttämälle tasolle. Tampereen Tilapalvelut Oy:n esityksen mukaisesti rakennuksen B-osan sisäilmakorjaukset tehdään vuoden 2019 aikana pienten investointien rahalla. A-osan sisäilmakorjaukset ovat suuremmat ja ne joudutaan toteuttamaan talonrakennusohjelman mukaisesti.

Koulu jatkaa nyt toimintaansa kahdessa eri paikassa: A-osassa toiminta jatkuu vielä vuoden 2019 normaalina kouluna, koska olosuhteet siellä ovat kohtuulliset. Pääosa B-osan tilojen käyttäjistä siirtyi 2018 syysloman jälkeen Lielahden koululle väistötiloihin. Vain esiopetuksen toiminta jatkuu rakennuksen B-osan entisissä kirjastotiloissa, koska siellä sisäilmaolosuhteet ovat kunnossa. Väistötiloina hankkeen aikana toimii Lielahden koulun pihassa oleva väistötila, jota käytettiin myös B-osan remontin aikana ja se vapautui, kun B-osan remontti valmistui. Perusparannushankkeelle on esitetty suunnittelu- ja rakentamisrahaa vuodelle 2020.

Tilan tarve

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Koulu on nyt mitoitettu noin 450 oppilaalle, josta esiopetuksen osuus on 70. Tällä hetkellä oppilaita on koulussa yhteensä noin 431 (mukaan lukien esiopetus). Henkilökunnan määrä on yhteensä 40 (koulu, oppilashuolto, tukipalvelut). A-osan oppilasmäärä on noin 200. Tarveselvityksen ja hankesuunnitelman mukainen laajuus yhteensä (A-osa): bruttoala 3.070 brm², josta muutosalueen alaiset tilat 2.645 brm², huoneistoala 2.844 htm² ja tilaohjelman mukainen hyötyala 1.683 hym².

Aikataulu

Rakennustyöt toteutetaan yhdessä vaiheessa. Rakennustyöt kestävät noin 11 kuukautta ja ne käynnistyvät helmikuussa 2020. Kohde valmistuu marraskuussa 2020. Käyttöönotto on tammikuussa 2021.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Nykyinen asemakaava on vuodelta 2014. Kaavamääräys on YO-9 (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös lasten päiväkotitiloja). Tontilta on varattava yksi autopaikka kerrosalan 100 m² kohti. Rakennusoikeutta tontilla on 10.000 m². Koulun tontin koko on 32.797m². Tonttia rajaa idässä Lentävänniemenkatu, etelässä Nottbeckinpolku, lännessä Vähäniemenpolku ja pohjoisessa Vähäniemenkatu. Kulkuyhteys tontille on Vähäniemenkadun puolelta. Tontilla on henkilökunnan autopaikkoja 28 kpl. Esiopetuksen saattoliikenteelle paikkoja on 8 kpl. Yhteensä autopaikkoja on tällä hetkellä 36 kpl. Asemakaavassa ei ole määräyksiä polkupyöräpaikoista. Koulun pohjoispuolella sen välittömässä läheisyydessä on tekonurmipintainen pelikenttä, jota koulu voi käyttää. Lastauslaiturin aluetta kehitetään paremmin toimivaksi tässä hankkeessa. Polkupyöräpaikkoja lisätään tontille 200 kappaletta, telineen malli ns. runkokiinnitteinen. Muita muutoksia pihalla ei tehdä.

Korjattavien tilojen perusjärjestys säilyy ennallaan. Tilamuutoksia tehdään nykyisen hallinnon ja entisen talonmiehen asunnon alueella. Henkilökunnan tauko- ja työtilojen toiminnallisuutta parannetaan, samassa yhteydessä rakennetaan uudet henkilökunnan puku- ja pesutilat sekä wc-tilat. Lisäksi oppilashuollon tiloja järjestellään paremmin toimiviksi. Vahtimestarin tilaa pienennetään ja vapautuva tila muutetaan varastoiksi. Kellarin puhelinjakamo muutetaan siivouskomeroksi.

Tilapintoja uudistetaan, seinät huoltomaalataan, alakatot vaimennuslevyineen uusitaan ja lattiamateriaalit uusitaan keittiötä lukuun ottamatta. Keittiön linjasto uusitaan. Märkätilat uusitaan keittiötä lukuun ottamatta. Säilytettävät väliovet kunnostetaan, lisäksi osa väliovista uusitaan. Henkilökunnan ulko-ovi uusitaan. Kiintokalusteet uusitaan.

Rakennukseen tehdään teknisiä uudistuksia ja korjauksia, joilla varmistetaan koulukäytön jatkuminen rakennuksessa. Hankkeessa toteutetaan tiivistyskorjaukset sekä kosteiden ja märkätilojen uusiminen. Huoltoreitit katolla sijaitseviin iv-konehuoneisiin muutetaan määräysten

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

mukaisiksi rakentamalla uudet teräsrakenteiset rungon ulkopuoliset huoltoportaat A- ja B-osien yhteyteen. Kaikki läpiviennit sekä rakenneliittymiä tiivistetään. Ikkunoiden liitosten tiiveys tarkennetaan ja epätiivit liitokset tiivistetään. Ryömintätila alipaineistetaan sekä lisälämmöneristetään. Vanhat lattialuukut vaihdetaan kaasutiiviiksi luukuiksi. Ruokasalin kohdalla puurakenteinen yläpohjarakenne tiivistetään sekä kaikki kattoikkunat ummistetaan. Tilojen akustolevytykset uusitaan kuitulähteiden poistamiseksi. Vuonna 2017 valmistuneessa liikuntasalin alapohjan korjaustyössä liikuntasalin ja liikuntavälinevaraston alapohjarakenne uusittiin kokonaisuudessaan. Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin rakennussuunnitteluohjetta.

Investointi- ja käyttökustannukset

Suunnitelmien, tilaohjelman ja esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty seuraavaan kustannusarvioon: 3.575.000 m€, (1 352 €/brm², alv 0%).

Vuoden 2020 pormestarin talousarvioesityksessä hankkeelle on varattu määrärahaa vuodelle 2020 yhteensä 2.000.000 €. Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluvaiheeseen. Mikäli toteutussuunnitelman mukainen investointikustannus ei mahdollista hankkeen käynnistymistä, haetaan hankkeelle talousarviomuutosta vuodelle 2020.

Hankkeen toteutussuunnittelua on tehty vuonna 2019 sisäilmaolosuhdeinvestointien määrärahasta.

Kiinteistön valmistuttua vuonna 2020 koko rakennuksen (A ja B -osat) vuosivuokra on yhteensä 850.135 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: kasvatuspalvelut 37.768 euroa, opetuspalvelut 755.220, avopalvelut 18.248 euroa, Pirkanmaan Voimia Oy 30.312 euroa ja Tampereen Infra 8.487 euroa/vuosi.

A-osan investoinnin aiheuttama pääomavuokra on 250.250 euroa/vuosi.

Liitteenä on investointisopimus, joka sisältää alustavan arvion tästä hankkeesta aiheutuvista pääomavuokrista sekä koko rakennuksen vuosivuokrista. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti. Lopullinen erillisurakoiden ja – hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Lentävänniemen koulun nykyinen henkilökunnan määrä on tällä hetkellä 38 henkeä. Esiopetuksen (8 henkilöä) henkilöstökustannukset ovat vuodessa 287.100 €. Kaksi- ja kolmisarjaisen vuosiluokkien 1-6-koulussa on luokanopettajia 15 ja kielten opettajia ja erityisopettajia yhteensä noin 8. Lisäksi on rehtori, koulusihteeri ja vahtimestari. Palkkauskustannukset ovat yhteensä noin 1,6 milj. euroa/vuosi. Koulussa on myös 10

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

koulunkäynninohjaajaa, heidän palkkavaraus on n. 226.000 €. Perusopetuksen vuosittaiset henkilöstökustannukset ovat yhteensä n. 1,9 milj.€.

Vuosien 2021 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida A-osan uusien kalusteiden kustannukset, jotka ovat enintään noin 500.000 €. Uusien tilojen varustamiseen tarvittavat kustannukset lasketaan oppilaskohtaisesti, 2.500 €/oppilas (A-osan oppilasmäärä on n. 200). Summasta 40 % (200.000 €) on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 60 % (300.000 €) on varaus käyttötalouteen, sisältää mm. tarvittavat ICT-hankinnat.

Lisäksi Pirkanmaan Voimia Oy arvioi palvelun järjestäjänä, että koulun ateriapalvelun kustannukset ovat 232.000 € vuodessa ja puhtauspalvelun 80.000 € vuodessa. Katso tarkemmin kohta 4.5.1.

Väistötilatarpeet

Sisäilmaongelmista johtuen osa koulusta toimii Lielahden koulun tontilla sijaitsevilla väistötiloissa koko hankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilojen kustannukset ovat noin 11.194,42 €/kk ja 134.333,04 €/vuosi (alv 0 %). Liikuntasalin puku- ja pesutilat ovat pois käytöstä A-osan korjaustöiden ajan. Liikuntasalin yhteyteen sijoitetaan väliaikaiset puku- ja pesutilat, arvio niiden kustannuksista on noin 7.833 €/kk ja noin 94.000 €/vuosi (alv 0 %). Keittiön korjaustyöt tehdään kesäloman aikana. Ruokasali jaetaan kahtia, joista toinen puoli on käytössä ja toinen remontoitavana. Lisäksi lähiluokkia hyödynnetään ruokailutilana.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elina Kalliohaka, Petri Peltonen, Erkki Torvinen, Leena Vekara, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Antti Lakka

Liitteet

1 Liite Akila 20.11.2019 Lentävänniemen koulu A-osa sisäilmakorjaukset tarveselvitys ja hankesuunnitelma

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Asetetaan nähtäville 26.11.2019: www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 26.11.2019.

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

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Tampere
26.11.2019

Tea Grönberg
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§164

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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

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

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.