

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 166

Eteläpuiston päiväkodin ja koulun tarveselvitys

TRE:6112/10.03.06/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Minna Tuominen

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Minna Tuominen, puh. 041 7300384, etunimi.h.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Eteläpuiston päiväkodin ja koulun tarveselvitys merkitään tiedoksi.

Perustelut

Eteläpuiston päiväkotiki ja koulu

Eteläpuiston koulun ja päiväkodin uudisrakennus rakennetaan Kaakinmaan kaupunginosaan osoitteeseen Koulukatu 23, 33200 Tampere. Kiinteistötunnus on 837-106-0096-0003. Tontin pinta-ala on 6 460 m². Etäisyys Keskustorilta on noin 1,3 km. Tontilla sijaitsee Pirkanmaan musiikkiopisto, joka toimii De Gamlas Hem -rakennuksessa, joka on valmistunut vuonna 1905 (arkkitehti Birger Federley). Uudisrakennus sijoitetaan tontin rakentamattomaan länsiosaan. Päiväkodin rakenteellinen mitoitus on kuusi ryhmää eli noin 120 lasta ja esi- ja alkuopetus toteutetaan 2-sarjaisena, yhteensä noin 150 oppilasta (25 oppilasta/perusopetusryhmä). Rakennus suunnitellaan mahdollisimman muuntojoustavaksi ja iltakäytön mahdollistavaksi, mm. Pirkanmaan musiikkiopiston iltapäivä- ja iltakäyttöön.

Tilan tarve

Päiväkotiki mitoitetaan 120 lapselle ja esi- ja alkuopetuksen luokat 0–2 2-sarjaisena, noin 150 oppilasta (25 oppilasta/perusopetusryhmä). Henkilökunnan määrä on noin 35. Rakennuksen arvioitu bruttoala on 3 100 brm², huoneistoala (vuokra-ala) 2 435 htm², hyötyala 2 149 hym² ja tilavuus 14 000 brm³.

Aikataulu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Alustavan aikataulun mukaan rakennustyöt käynnistyvät lokakuussa 2022. Rakennustöiden kestoksi on arvioitu 15 kuukautta, jolloin rakennuksen käyttöönotto on helmikuussa 2024.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Nykyinen asemakaava on vuodelta 1989. Kaavamääräys on Y-13 (Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa tiloja kulttuuri- ja opetustoimintaa sekä julkista hallintoa varten). Muut määräykset: ym-7 (Tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen) ja sj-3 (Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys). Rakentamattoman tontinosan rakennusoikeus on 3 100 m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Eteläpuiston asemakaavamuutos on vireillä. Kaavaluonnoksessa on mm. esitetty De Gamlas Hem –tontin uudisrakentamisen rakennuspaikkaa siirrettäväksi lähemmän tontin luoteiskulmaa. Suunnittelussa huomioidaan vireillä olevaan asemakaavaan liittyvä selvitysaineisto ja tavoitteet, jotka on kirjattu Eteläpuiston asemakaavamuutoksen rakennustapaohjeeseen. De Gamlas Hemin ympärillä oleva viheralue on maisemallisesti merkittävä ja nurmialueella kasvaa täysikasvuisia mäntyjä, jotka tulee säilyttää. Korttelin rakentamisessa tulee huomioida kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeät piirteet. Pihan polkujen, kulkuväylien, aidan ja porttien säilyminen: mikäli aittaa, portteja tai pihan jäsennystä uusitaan, tulisi ne pyrkiä toteuttamaan alkuperäisen 1904 laaditun suunnitelman mukaisesti. Uudisrakennuksen harjakorkeus ei saa olla korkeampi kuin De Gamlas Hemin ja sen tulee muutoinkin olla sille alisteinen. Tontin pohjoispuolisen Kurilankadun säilyy kapeana ja mukulakivipinnoitteisena ja tontin länsipuolisen Koulukadun säilyy bulevardimaisena, lehtipuiden reunustamana.

Tontin koko on 6 460 m². Tonttia rajaa idässä Papinkatu, etelässä Eteläpuisto, lännessä Koulukatu sekä pohjoisessa Kurilankatu. Koulukadun kenttä sijaitsee tontin lähellä. Sali ja ruokasali sekä iltakäytön sisäänkäynti sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen. Piharakennukset ja oleskelukatokset sijoitetaan piha-alueelle. Lukittava paperi- ja laatikkovarasto sijoitetaan keittiön huolto-oven läheisyyteen. Piha suunnitellaan esteettömäksi. Kevyen liikenteen yhteydet piha-alueelle ja sitä kautta myös ryhmätiloihin sijoittuvat Koulukadun puolelle.

Huoltoliikenne tapahtuu Kurilankadun puolelta. Tarvittavat saatto- ja pysäköintipaikat osoitetaan Kurilankadulle. Liikennetarkkaisu tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Polkupyöräpaikkoja tontille suunnitellaan noin 80 kpl, joista puolet sijaitsevat katoksissa. Pyörätelineet ovat runkolukituksen mahdollistavia. Ryhmien

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

sisäänkäynnit sijaitsevat pihan puolella. Leikki- ja välituntihiha aidataan. Leikki- ja välituntipihan koko on noin 2 600 m², eli noin 15 m²/lapsi /varhaiskasvatus sekä 5,3 m²/oppilas/koulu. Pihasuunnittelu käynnistetään jatkosuunnittelussa. Säilytettävän puuston säilymiseksi on pihan pinnan tasaus suunniteltava huolellisesti.

Rakennus on kolmikerroksinen. Perusratkaisu suunnitellaan tehokkaaksi ja sen tulee mahdollistaa lyhyet yhteydet rakennuksen sisällä. Jatkosuunnittelussa tutkitaan ensisijaisesti vaihtoehtoa, jossa kaikille yhteiset tilat toimivat rakennuksen kokoavana tilana ja joihin on suora yhteys ryhmä- ja hallinnon tiloista. Avoin perusratkaisu mahdollistaa tilojen joustavan käytön käyttäjän tarpeita mukailleen. Iltakäytön tilat (mm. eteinen, ruokasali, sali ja niihin liittyvät aputilat) ovat rajattavissa muista tiloista. Päiväkotilasten ja oppilaiden kulku ulos tapahtuu märkäeteisten kautta. Ruokasalia käyttää myös suurin osa päiväkodin lapsista, vain aivan pienimmät lapset ruokailevat ryhmätiloissa. Ruokasali voi olla osin kaksi kerrosta korkea, ei kuitenkaan koko tilan osalta. Sali ja ruokasali sekä iltakäytön sisäänkäynti sijoitetaan sisääntulokerrokseen. Sali suunnitellaan korkeaksi tilaksi. Esi- ja alkuopetuksen tiloista suunnitellaan yhtenäinen kokonaisuus.

Ruuanjakelutila tulee olla erotettavissa ruokasalista. Henkilökunta- ja hallintotilat ovat yhteisiä kaikille käyttäjille. Ryhmätilat suunnitellaan muuntojoustaviksi. Kahden ryhmän eteistila on ryhmän keskeinen kokoava tila ja sitä voidaan hyödyntää osana oppimisympäristöä: eteiseen voidaan muodostaa tiloja pienryhmille irtokalustein. Kahdelle ryhmälle suunnitellaan yksi lepohuone. Kaappisänkyjä suunnitellaan noin 70 % lapsimäärästä. Muut ryhmän tilat suunnitellaan monikäyttöisiksi ja muuntojoustaviksi. Tilaohjelmassa esitetty ryhmätilojen kokonaisyhytyala pysyy vakiona, tilojen määrä ja pinta-alat tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa. Tilojen valvottavuuteen ja lapsiturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Mahdollisten aukkojen kohdilla kaidekorkeus tulee olla minimissään 1 400 mm. Rakennus suunnitellaan ns. kengättömäksi, märkäeteisiin ja eteisiin suunnitellaan kenkätelineet.

Rakennus tullaan suunnittelemaan esteettömäksi ja muuntojoustavaksi. Rakenteet suunnitellaan siten, että tilojen muunneltavuus käyttötarkoituksen mahdollisesti muuttuessa tulevaisuudessa on mahdollista. Kantavien tai jäykistävien seinien määrä ja muut muutostöitä oleellisesti rajoittavat ratkaisut rakennusvaipan sisällä tulee minimoida. Muuntojousto ja tilojen mahdollinen käyttötarkoituksen muutos tulevaisuudessa huomioidaan myös ikkunoiden aukotuksen suunnittelussa. Suunnittelussa rakenneosien käyttöikäksi määritetään perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, muut rakennusosat 50 vuotta.

Rakennuksen kosteudenhallinnan toimintamallina käytetään Kuivaketju10 – järjestelmää. Rakennustyöt tehdään sääsuojan alla. Rakennuksen korkeusasema suunnitellaan riittävän korkealle huomioiden pintavesien poisjohtaminen rakennuksen ympäriltä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakennus perustetaan teräsbetonipaalujen varaan ja alapohjarakenteet tehdään kantavina rakenteina. Rakennuksen sijoittuminen tontin rajaan kiinni tulee huomioida perustus- ja kuivatussuunnitelmissa. Rakennuksen runko on teräsbetonirakenteinen. Rakennuksen kerroskorkeus 4 metriä. Julkisivuissa tiilimuuraus kolmikerrosrappauksella. Vesikatot kallistetaan ulospäin pitkin räystäsrakentein ja vedenpoisto toteutetaan ulkopuolisella sadevedenpoistojärjestelmällä. Rakenne- ja julkisivuratkaisuja tarkennetaan hanke- ja toteutussuunnitteluvaiheessa. Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin rakennussuunnitteluohjeita ja päiväkotien suunnitteluohjetta.

Investointi- ja käyttökustannukset

Esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty kustannusarvioon 9 415 000 euroa (3 056 €/brm²). Taidehankinta 60 000 euroa, yhteensä 9 475 000 euroa. Kustannusarvion pohjalta arvioitu vuokrataso tulisi olemaan noin 727 838 euroa.

Koulujen ja päiväkotien ateria- ja puhtauspalveluiden järjestämisestä vastaa Pirkanmaan Voimia Oy. Palvelut tuotetaan joko Pirkanmaan Voimian omana tuotantona, ostopalveluna tai näiden yhdistelmänä.

Eteläpuiston päiväkodin ja koulun keittiö toimii palvelukeittiönä. Palvelukeittiössä valmistetaan aamupala, kuumennetaan alueellisessa tuotantokeittiössä valmistettu pääruoka, kypsennetään energialisäke, tehdään salaatti sekä tarjoillaan alueellisessa tuotantokeittiössä valmistettu välipala. Ateriapalvelukustannukset ovat noin 203 000 euroa vuodessa. Kustannukset jakautuvat arviolta seuraavalla tavalla: Perusopetuksen ateriat (lounas) 29 000 euroa ja varhaiskasvatuksen ateriat (aamupala, lounas, välipala) 174 000 euroa. Puhtauspalveluiden kustannukset ovat noin 1,40 euroa/m² kuukaudessa perusopetuksen tilojen osalta ja noin 3,40 euroa/m² kuukaudessa varhaiskasvatuksen tilojen osalta. Poistuvia kustannuksia ovat Koulukadun päiväkodin ateriapalvelukustannukset 69 000 euroa vuodessa ja siivouskustannukset 16 500 euroa vuodessa sekä Koulukadun päiväkodin vuokratilakustannus, joka on 157 690 euroa vuodessa..

Uudisrakennuksen aiheuttama pääomavuokra on 568 500 euroa vuodessa (19,46 €/m²/kk), kiinteistöhoito sisäiset vuokralaiset 77 220 euroa vuodessa (2,75 €/m²/kk), kiinteistöhoito, Pirkanmaan Voimia 4 703 euroa vuodessa (4,13 €/m²/kk), kunnossapito 40 324 euroa vuodessa (1,38 €/m²/kk) ja tontinvuokra 37 092 euroa vuodessa (1,27 €/m²/kk). Vuosivuokra on yhteensä 727 838 euroa vuodessa (24,91 €/m²/kk). Vuosivuokra käyttäjittäin jakautuu seuraavasti: kasvatuspalvelut (varhaiskasvatus, sis. esiopetus) 505 258 euroa vuodessa, opetuspalvelut (perusopetus) 192 678 euroa vuodessa ja Pirkanmaan Voimia Oy 29 902 euroa vuodessa. Taide rakennushankkeessa 60 000 euroa.

Energian käyttökustannukset: Kaukolämpöä kuluu noin 420 MWh/a ja sähköä 140 MWh/a, yhteensä noin 35 000 €/a.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Toiminnan kustannukset

Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen henkilöstökulut kasvavat laajenevaa toimintaa vastaavasti. Eteläpuiston pienten lasten yksikköön tulee kuusi varhaiskasvatuksen ryhmää sekä kaksisarjainen esi- ja alkuopetus. Koulukadun päiväkodista (60 lasta) luovutaan, kun Eteläpuiston yksikkö valmistuu. Esi- ja alkuopetuksen osalta varaudutaan osin kasvavaan palvelutarpeeseen ja osa Wiwi Lönnin esi- ja alkuopetuksesta siirtyy Eteläpuistoon. Pienten lasten yksikön tulevat henkilöstökustannukset ovat yhteensä noin 1 196 000 euroa, josta varhaiskasvatuksen osuus on n. 755 000 euroa, esiopetuksen n. 187 000 euroa ja perusopetuksen n. 254 000 euroa vuodessa. Uusien kustannuksia on n. 552 000 euroa vuodessa. Lisäksi Pirkanmaan Voimia Oy:n arvion mukaan ateriapalvelukustannukset on noin 203 000 euroa vuodessa ja siivouksen noin 1,40 € / m² / kk (perusopetus) ja 3,40 € / m² / kk (varhaiskasvatus), mikäli palveluntarjoaja tulee olemaan ko. liikelaitos. Henkilöstökulujen kasvuun varaudutaan vuoden 2024 vuosisuunnitelmassa.

Vuoden 2023 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida ensikertaisen kalustuksen kustannukset, jotka ovat noin 675 000 euroa (2500 €/lapsi ja oppilas). Summasta 40 % eli 270 000 euroa on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 60 % eli 405 000 euroa on varaus käyttötalouteen, sisältää mm. tarvittavat ICT-hankinnat.

Lapsivaikutusten arviointi

Terveys: Eteläpuiston uusi pienten lasten yksikkö mahdollistaa alueen lapsille ja oppilaille terveellisen ja turvallisen oppimisympäristön lähipalveluna. Turvallisuus ja liikkuminen: Uudisrakennuksen suunnittelun yhteydessä mietitään päiväkotiympäristön liikenneturvallisuutta. Päiväkotito on hyvin saavutettavissa kävellen, pyörällä ja julkisten liikenneyhteyksien avulla. Päiväkodin tontille varataan myös riittävästi polkupyöräpaikkoja. Saattoliikenteelle suunnitellaan turvallinen reitti ja päiväkodin huoltopiha järjestetään keittiön sisäänkäynnin yhteyteen, erilleen leikkipihasta. Arjen sujuvuus: Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia lasten ja perheiden arjen sujumiseen, kun päivähoito sekä esi- ja alkuopetus pystytään tarjoamaan lähipalveluna alueen lapsille. Rakennuksen tilat tulevat olemaan monikäyttöisiä ja niitä on mahdollista vuokrata iltakäyttöön.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Elina Kalliohaka, Minna Tuominen, Anni Andrejeff, Niko Suoniemi, Petri Saarinen

Liitteet

- 1 Liite Akila 16.12.2020 Eteläpuiston päiväkotito ja koulu tarveselvitys
- 2 Liite Akila 16.12.2020 Eteläpuiston päiväkotito ja koulu tilaohjelma

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 22.12.2020 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
23.12.2020

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§166

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)