

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 191

Tahmelan päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelma

TRE:4354/10.03.06/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Arto Huovila, Elina Kalliohaka

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Arto Huovila, puh. 040 642 7519, etunimi.
sukunimi@tampere.fi, koordinaattori Elina Kalliohaka, puh. 040 486 4918

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Tahmelan päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelma ja mikrobiystävällinen pihasuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi. Toteutuksen edellytyksenä on, että hankkeelle osoitetaan vuosille 2024-2025 kustannusarvion mukainen määräraha.

Kokouskäsitely

Hankearkkitehti Arto Huovila oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Tahmelan päiväkoti sijaitsee osoitteessa Torpankatu 13. Kiinteistötunnus on 837-213-1038-6. Etäisyys Keskustorilta on noin 2,2 km. Päiväkodissa ilmenneen sisäilmaongelman vuoksi käyttö päättyi elokuussa 2022 ja toiminta siirtyi Hyhkyn koulun tontille toteutettuun väistötilaan.

Tahmelan päiväkodin nykyinen rakennus on valmistunut vuonna 1962. Rakenteellisten tutkimusten pohjalta on arvioitu, että korjaaminen riskittömäksi ei ole mahdollista, joten perusparannuksen sijaan esitetään nykyisen rakennuksen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella. Uudisrakennukseen voidaan osoittaa noin 20 hoitopaikkaa nykyistä enemmän ja se vastaa paremmin nykyisen oppimisympäristön vaatimuksia.

Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan mukaisesti osa kaupungin palvelurakennuksista toteutetaan puurakenteisina (kaupunginhallitus 31.8.2020). Tahmelan päiväkotirakennus esitetään toteutettavaksi massiivihirsirakenteisena tarveselvityksen mukaisesti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hankesuunnitelmaan sisältyy elinkaarikustannus- ja hiilijalanjälkilaskelmat. Hankesuunnitelman jälkeen tehdään rakentamista valmisteleva toteutussuunnittelu.

Tilan tarve

Rakennuksen pääkäyttäjä on varhaiskasvatus. Päiväkoti on suunniteltu 100 lapselle. Henkilökunnan määrä on yhteensä noin 22 henkeä. Keittiö, ruokasali ja siivoustilat on mitoitettu Pirkanmaan Voimia Oy:n ohjeen mukaisesti. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 1152 hym². Rakennuksen vuokran maksun perusteena oleva huoneistoala on 1314 htm². Tilasuunnittelussa mahdollistetaan tilojen iltakäyttö alueen asukkaille ja muille toimijoille.

Aikataulu

Toteutussuunnittelu alkaa hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen tammikuussa 2023. Rakennustyöt on suunniteltu alkaviksi helmikuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2025. Rakennus voidaan varustella kesän aikana ja ottaa käyttöön elokuussa 2025.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1982. Kaavamääräys on YL (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue). Tontilla on rakennusoikeutta 2345,5 m². Sallittu kerrosluku on 2. Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja kattomuotona harjakattoa. Autopaikkoja on toteutettava yksi jokaista 150 kerrosalaneliömetriä kohti. Rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla. Asemakaava mahdollistaa uuden päiväkodin rakentamisen tontille. Mahdolliset vähäiset poikkeamat asemakaavasta käsitellään rakennusluvan yhteydessä.

Tonttia rajaa pohjoispuolella kapea puistokaista sekä Hopankatu, itäpuolella Tahmelan kenttä, etelässä asuinkortteli ja länsipuolella Torpankatu. Tontin koko on 4691 m². Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 14 kappaletta. Autopaikat sijaitsevat tontin pohjoispuolella. Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee Tahmelankadulla noin 160 metrin päässä rakennuksesta. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan lapsille, henkilökunnalle ja saattopyöräilijöille. Katettuja polkupyöräpaikkoja on 10 ja runkolukittavia polkupyöräpaikkoja 18. Reitit rakennukseen suunnitellaan esteettömiksi. Huoltoyhteys on erotettu saattoliikenteen ja kevyen liikenteen reiteistä.

Rakennuksen rungon rakennusmateriaali on massiivihirsi ja puu. Kaikista ryhmätiloista on suora yhteys pihalle märkäeteisten kautta. Ruokasali toimii kaikkien ryhmien ruokailutilana. Sali avautuu ruokasaliin. Iltakäyttöä varten salit on erotettu muista päiväkodin tiloista ja niihin pääsee erillisen sisäänkäynnin kautta. Henkilökunnan työ- ja taukotilat ovat yhteisiä kaikille käyttäjille. Ryhmätilat suunnitellaan muuntojoustaviksi. Kahden ryhmän eteistila on ryhmän keskeinen kokoava tila ja sitä voidaan hyödyntää osana oppimisympäristöä:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

eteiseen voidaan muodostaa tiloja pienryhmille irtokalustein. Kahdelle ryhmälle suunnitellaan yksi lepohuone, jossa on kaappisängyt noin 28 lapselle. Muut ryhmän tilat suunnitellaan monikäyttöisiksi ja muuntojoustaviksi. Tilojen valvottavuuteen ja lapsiturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Yksikerroksinen uudisrakennus sijoittuu tontille keskeisesti. Ryhmien sisäänkäynnit sijaitsevat pihan puolella. Iltakäytön sisäänkäynti sijoitetaan Torpankadun puolelle. Pihalle suunnitellaan sade- ja aurinkokatoksia. Lisäksi tontille istutetaan useita isokokoisia puita tontin rajoille ja piha-alueelle varjonpaikoiksi ja viihtyvyyttä parantamaan. Pihan pinnoitteet toteutetaan suunnitteluohjeen mukaisesti. Leikkipiha koko on noin 1737m² eli 17,37 m²/lapsi. Leikkipiha aidataan ja pienten lasten piha erotetaan muusta pihasta aidalla.

Mikrobiystävällinen piha

Mikrobiystävällisessä pihassa on mahdollisimman paljon luonnonmateriaaleja ja kasvillisuutta, jotka mahdollistavat luonnollisen altistumisen mikrobeille. Piha kannustaa luonnonmukaiseen leikkiin, liikkumiseen ja oppimiseen. Toiminnallisuus kannustaa työn ja leikin yhdistämiseen, kuten esimerkiksi viljelyyn ja pihan hoitoon. Sisäänkäyntien edustoilla ja kulkuväylillä käytetään sidottuja materiaaleja, jotta rajoitetaan maa-ainesten kulkeutuminen sisätiloihin.

Pihalle istutetaan puita, marjapensaita, ketokasveja ja kukkia. Käytettäviä materiaaleja ovat mm. hiekka, hake, turve, kunta, nurmi ja oksasilppu. Pihalla mahdollistetaan vesileikit ja myös viljely istutuslaatikoissa. Piha-aitaan sijoitetaan portti, josta on suora yhteys läheiseen Pyyntikin harjun metsään ja viereiselle Varalan urheilupuiston kentälle.

Mikrobiystävällisen pihan toteutuskustannukset ovat luonnossuunnitelman pohjalta arvioituna noin 304 000 euroa. Pihan toteutus olisi tähän kohteeseen arvion mukaan edullisempi kuin tavanomaisen päiväkotipihaan, koska rakenteellisia ja pinnoitettavia alueita on vähemmän. Suunnitelman mukaisen mikrobiystävällisen pihan toteutuskustannukset ovat arviolta 167 €/m² (kokonaispinta-ala 1825 m²) ja vertailukohteena tarkastellun Jussinkylän päiväkodin pihan neliöhinta noin 350 €/m² (pinta-ala 640 m²). Jussinkylässä piha oli yli puolet pienempi ja siten pienellä alueella tehtiin paljon rakenteita, mikä näkyy korkeampana yksikköhintana. Pihan suunnittelua tarkennetaan toteutussuunnitteluvaiheessa.

Investointi- ja käyttökustannukset

Tahmelan päiväkodin uudisrakennuksen laskettu tilaohjelmapohjainen kustannusarvio on 7 350 000 euroa (4 446 euroa/brm², alv 0 %). Tarveselvitysvaiheen kustannusarvio oli 7 270 000 euroa. Hankkeen laajuus ei kasvanut hankesuunnitteluvaiheessa (kokonaisala pieneni 15 brm²). Kustannusarvion kasvu johtuu kustannusindeksistä, joka on noussut 4,5 % toukokuusta 2022 joulukuuhun 2022.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Uudisrakennuksen vuosivuokra on yhteensä 532 314 euroa, joka jakautuu varhaiskasvatukselle 502 019 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy:lle 30 295 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti. Rakennuksen investoinnin pääomavuokra on 441 000 euroa/vuosi, ylläpitovuokra /kiinteistönhoito 40 986 euroa/vuosi, ylläpitovuokra/Pirkanmaan Voimia Oy 3 568 euroa/vuosi, ylläpitovuokra/kunnossapito 21 760 euroa/vuosi ja tontin vuokra 25 000 euroa/vuosi.

Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun ja hankkeen määrärahaa tarkistettavaksi urakkalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi. Hankkeelle on varattu määrärahaa vuosille 2023–2025 yhteensä 5 700 000 euroa. Toteutuksen edellytyksenä on hankkeelle osoitettava kustannusarvion mukainen määräraha. Hanke- ja toteutussuunnitteluvaiheessa etsitään ratkaisuja, joilla kustannuksia saadaan alennettua.

Elinkaaren hiilijalanjälki

Hankesuunnitelmaan liittyy elinkaarikustannuslaskenta ja hiilijalanjälkilaskenta, joissa on huomioitu 50 vuoden ajanjaksolla rakennuksen energiankulutus ja hiilipäästöt sekä kustannukset. Tahmelan päiväkodin uudisrakennuksen rakennuksen kokonaishiilijalanjälki 50 vuoden ajanjaksolla on 1664 tonnia CO₂e ja lämmitettyä nettoneliötä kohti vuodessa 21,26 kg CO₂e/m²/a. Päästöjä vähentävä ilmastohyöty eli hiilikädenjälki on 12,36 CO₂e/m²/a. Elinkaarikustannuksiksi on arvioitu 50 vuoden ajanjaksolle yhteensä noin 15,644 miljoonaa euroa. Arviossa on huomioitu hankinta-, rahoitus-, hoito-, lämpö- ja energiakustannukset sekä kunnossapitokustannukset.

Väistötilatarpeet

Tahmelan päiväkotitoimii sisäilmaongelmien vuoksi väistötilassa elokuusta 2022 alkaen Hyhkyn koulun tontilla. Väistötilojen kustannus on yhteensä 347 220 euroa vuodessa (alv 0 %).

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Arto Huovila, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Anni Andrejeff, Lauri Savisaari, Elli Rasimus, Elina Kalliohaka, Päivi Uotinen, Matti Tanski, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Akila 7.12.2022 Tahmelan päiväkotitoimii, hankesuunnitelma
- 2 Liite Akila 7.12.2022 Tahmelan päiväkotitoimii, tilaohjelma HS
- 3 Liite Akila 7.12.2022 Tahmelan päiväkotitoimii, arkkitehtiluonnokset
- 4 Liite Akila 7.12.2022 Tahmelan päiväkotitoimii, pihasuunnitelmaluonnos
- 5 Liite Akila 7.12.2022 Tahmelan päiväkotitoimii, varjotutkielmat
- 6 Liite Akila 7.12.2022 Tahmelan päiväkotitoimii, investointisopimus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 13.12.2022 kaupungin internetsivuille
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 14.12.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
14.12.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§191

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 asiointin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> 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.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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