

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 140

Kisapuiston päiväkodin hankesuunnitelma

TRE:4912/10.03.07/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi ja hankeinsinööri Panu Hirvonen, puh. 040 806
4055, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Lauri Savisaari, Johtaja

Päätösehdotus

Kisapuiston päiväkodin hankesuunnitelma hyväksytään.

Kokouskäsitely

Hankeinsinööri Panu Hirvonen oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Kisapuiston päiväkodin tarveselvitys on hyväksytty asunto- ja kiinteistölautakunnassa 16.9.2020 sekä sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 17.9.2020. Hankesuunnittelu on tehty tarveselvityksen pohjalta. Hankkeessa on kyse Tampereen Etelä-Hervantaan, osoitteeseen Teräskatu 1, toteutettavasta päiväkotihankkeesta, joka mitoitetaan 240 lapselle. Tontti rajautuu etelässä Atomikatuun, lännessä pysäköintialueeseen (LPA), pohjoisessa Teräspolkuun ja idässä Valtaraittiin. Kiinteistötunnus on 837-65-7148-5. Etäisyys Keskustorilta on noin 11 km. Samalla tontilla sijainneet Kisapuiston vanha päiväkotirakennus ja koulurakennus jouduttiin sulkemaan sisäilmaongelmien vuoksi – päiväkoti vuonna 2019 ja koulu vuonna 2017. Molemmat rakennukset on purettu loppuvuodesta 2021.

Päiväkoti toimii tällä hetkellä väistötiloissa Kanjonin siirtokelpoisessa päiväkodissa ja koulu Pelipuiston Lähipalvelukeskus Oy:n tiloissa. Väestösuunnitteen (2020) mukaan 0–5 -vuotiaiden määrä kasvaa tulevaisuudessa niin Hervannassa kuin koko Tampereen alueellakin. Myös varhaiskasvatuksen piirissä olevien lasten määrä on kasvanut tasaisesti Tampereella usean vuoden ajan. Varhaiskasvatuksen palveluverkkoa tulee Hervannan alueella parantaa. Osasta alueen päiväkodeista on jo jouduttu luopumaan sisäilmaongelmien vuoksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tilan tarve

Rakennuksen pääkäyttäjä on varhaiskasvatus. Päiväkodissa on 12 ryhmää ja tilat on suunniteltu yhteensä 240 lapselle. Henkilökunnan määrä on yhteensä noin 56 henkilöä. Keittiö ja ruokasali on mitoitettu Pirkanmaan Voimia Oy:n ohjeen mukaisesti. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 3 591 brm². Rakennuksen arvioitu huoneistoala on 3 317 htm².

Toteutusmuoto

Hanke on päätetty toteuttaa vuokrahankkeena ja rakennuttamisesta vastaa Tampereen Tilapalvelut Oy. Projektipäällikkönä toimii hankeinsinööri Panu Hirvonen. Hankkeen rakennuttamisessa ja valvonnassa noudatetaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n välistä palvelu- ja yhteistyösopimusta sekä liitteenä olevaa rakennuttamissopimusta.

Hankkeen toteuttaja kilpailutettiin avoimena hankintakyselyä 7.10.2021 – 3.1.2022 ja kyseessä oli EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Toteuttajan valintaperusteena oli kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, jossa huomioitiin seuraavat osatekijät: kokonaisvuokra 60 %, toiminnallisuus ja laatu 25 % sekä tarjoajan soveltuvuus 15 %. Suoritetun arvioinnin perusteella hankkeen toteuttajaksi valittiin Hoivatilat Oyj Tampereen Tilapalvelut Oy:n toimitusjohtajan valintapäätöksellä 24.3.2022. Hankkeen projektipäällikkönä toimii hankepäällikkö Elina Suikki Hoivatilat Oyj:stä ja pääsuunnittelija toimii Markku Ranne Avario Oy:stä.

Hankkeen toteuttaja vuokraa kiinteistön Tampereen kaupungin käyttöön 20 vuoden pituiseksi palvelujaksoksi hankkeen valmistumisesta alkaen ja vastaa palvelukokonaisuuden tuottamisesta sekä kiinteistön käytettävyydestä ja ylläpidosta. Ylläpitopalvelut sisältävät mm. kiinteistönhoidon, jätehuollon, piha-alueiden hoidon sekä vuosikorjaukset ja käytettävyyden edellyttämät peruskorjaukset. Hankintaan sisältyy viiden (5) vuoden optiomahdollisuus ja sen jälkeen tilojen käytön jatkaminen toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Hankkeen toteuttajana toimivalla vuokranantajalla on kokonaisvastuu siitä, että vuokralaisella on koko sopimusajan käytössään sovitun mukaiset tilat ja palvelut. Vuokralainen maksaa toteuttajalle vuokraa liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisesti.

Aikataulu

Hankkeen toteutussuunnittelu jatkuu hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa lokakuussa 2022 ja ne valmistuvat marraskuussa 2023. Tilat voidaan varustella joulukuussa 2023 ja ottaa käyttöön tammikuussa 2024.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Suunnitelma on laadittu asemakaavamääräysten mukaisesti ja on näin ollen olemassa olevan asemakaavan mukainen. Kaavamääräys on YL-5 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (2). Autopaikkamääräys on 20 kpl, joista vähintään 12 paikkaa osoitetaan saattopaikoiksi. Tontilla sijaitsee maanalaisen pysäköintihallin poistumisporras (tekn-7), joka ei liity hankkeeseen, mutta kyseessä oleville kiinteistöille perustetaan kulkuoikeusrasite.

Rakennusalueen ohjeellista rajaa joudutaan ylittämään rakennuksen eteläpuolella sekä pohjoispuolella huoltopihan alueella vähäisissä määrin, mikä esitetään rakennusluvassa vähäisenä poikkeamana. Lisäksi autopaikkojen sijainti poikkeaa kaavan alueesta "Pysäköimispaikka". Näillä vähäisillä poikkeamilla on mahdollistettu riittävän kokoinen leikkipiha ja saattopaikkojen luonteva sijainti lasten sisäänkäyntien läheisyydessä. Huoltopihalla oleva kalliosuojan nousukuilu sekä tontin korkeuserot ovat myös vaikuttaneet rakennuksen sijaintiin.

Alueella on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Päiväkodin välittömässä läheisyydessä sijaitsee linja-auto- sekä ratikkaliikenneyhteydet. Päiväkodille on suunniteltu saattoliikenne tontin länsisivulle. Huoltoliikenne sijoittuu tontin pohjoispäättyyn Teräskadun puolelle. Tontille on useita kevyen liikenteen yhteyksiä. Päiväkoti on saavutettavissa pyörällä sekä jalankulkijoille etelä-, länsi- sekä pohjoispäistä. Autopaikat sijaitsevat leikkipihan ja LPA-alueen välissä. Autopaikkoja on yhteensä 20, joista saattopaikkoja on 12. Saattopaikoista 2 kpl on LE-paikkoja. Polkupyöräpaikkoja yhteensä 40, joista puolet leikkipihan läheisyydessä ja puolet iltakäytön sisäänkäynnin läheisyydessä. Yhteensä puolet pyöräpaikoista toteutetaan katettuina. Pyörätelineet ovat ns. runkolukittavaa mallia.

Päiväkodille osoitettavan tontin koko on 7 197 m² ja siinä on rakennusoikeutta 3 598 km². Rakennusalueena on lisäksi viereinen leikkipuiston alue 1 265 m² (VP Kisapuisto vk-1), joka otetaan osaksi päiväkodin pihaa. Tontti rajautuu pohjoisessa Teräspolkuun, etelässä Atomipolkuun ja idässä Valtaraittiin, lännessä LPA-alueeseen. Kisapuiston alue, joka on osana päiväkodin pihaa, rajataan aidalla ulkopuolelta ja pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Piha suunnitellaan esteettömäksi. Ryhmien sisäänkäynnit sijaitsevat päiväkodin leikkipihan puolella. Iltakäytön sisäänkäynti on sijoitettu rakennuksen länsi- ja pohjoispäättyihin, joista se on helposti saavutettavissa. Päiväkodin leikkipiha aidataan. Leikkipihan koko on 3615 m² ja mitoitus on noin 15,1 m²/lapsi. Kisapuiston puistoalueen käytöstä, tontin vuokrauksesta ja vuokran määrästä on johtaja Teppo Rantasen tekemä ehdollinen viranhaltijapäätös 16.6.2022, jonka lisäksi tehdään kaupungin ja hankkeen toteuttajan välinen maanvuokrasopimus.

Päivähoidon tilat sijoittuvat kahteen kerrokseen. Pinta-ala koostuu päivähoiton ryhmätiloista, keittiöstä ja ruokasalista, liikuntasalista, hallinnon tiloista ja niitä palvelevista aputiloista. Ilmastointikonehuone

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

sijaitsee 2. kerroksessa. Rakennuksessa on henkilöhissi. Kaikkiin asiakkaiden käytössä oleviin tiloihin on esteetön pääsy.

1. kerroksessa sijaitsevat kuusi päiväkodin ryhmätilaa, ruokasali linjastoineen, liikuntasali, pukuhuonetilat, palvelukeittiö, varastotiloja, siivouskeskus, lämmönjakohuone ja tekstiilihuoltotila sekä pienkeittiötila. Korkea sali on yhdistettävissä ruokasaliin esimerkiksi isompia yleisötilaisuuksia varten. Salin seinälle sijoitetaan siirrettävä tai seinälle nostettava näyttämö. Kaikista ryhmätiloista on suora yhteys yhteistiloihin sekä leikkihallalle märkäeteisten kautta. Kaikki ryhmätilat ovat erotettavissa yhteisistä tiloista lasiseinin ja -ovin. Märkäeteisten yhteyteen rakennetaan kuivaushuoneet, osassa märkäeteisistä vaatteiden kuivaus järjestetään kuivauskaappien avulla. Keskusvarasto sijaitsee väestönsuojassa.

2. kerroksessa sijaitsevat kuusi päiväkodin ryhmätilaa, koko henkilökunnan yhteiset työ- ja taukotilat, kaksi päivähoiton monitoimitilaa sekä ilmastointikonehuone. Lasten kulku 1. kerroksen tiloihin tapahtuu sisäportaan kautta. Keskusaulan yhteys ryhmätiloista leikkihallalle on lämpimän sisäportaan kautta.

Purettavilla rakennuksilla on ollut väestönsuojatilat Hervannan eteläisessä kalliosuojassa ja niiden käyttöä jatketaan kaupungin ja hankkeen toteuttajan kesken tehtävällä sopimuksella. Rakennusoikeuden kasvaessa rakennukseen tulee oma väestönsuoja, jonka varsinainen suoja-ala on 20 m².

Lähtökohtaisesti kaikki tilat suunnitellaan iltakäytön mahdollistaviksi. Suunnittelussa on huomioitu iltakäytön vyöhykkeet: esimerkiksi sali ja liikuntasali ovat vuokrattavissa kahdelle eri toimijalle samanaikaisesti. Tästä syystä liikuntasaliin on suunniteltu erillinen sisäänkäynti.

Rakenteet suunnitellaan mahdollisimman muuntojoustaviksi ja kantavien sekä jäykistävien seinien määrää pyritään minimoimaan rakennuksen sisällä. Muuntojoustavuus huomioidaan myös ikkunoiden aukotuksia suunniteltaessa. Rakennusratkaisut ja detaljit pidetään mahdollisimman yksinkertaisina ja vikasietoisina. Rakennuksessa käytetään pitkäikäisiä ja helposti huollettavia rakennusmateriaaleja.

Käyttökustannukset (hinnat arvonlisäverottomia, alv 0 %)

Tarjouksen mukainen vuosivuokra on yhteensä 597 204 euroa, josta pääomavuokran osuus on 476 400 euroa ja ylläpitovuokran osuus 120 804 euroa. Vuosivuokrasta varhaiskasvatuksen osuus on 573 316 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy:n osuus 23 888 euroa. Vuosivuokraan ei sisälly ateria- ja puhtauspalvelut, jotka vuokralainen hankkii Pirkanmaan Voimia Oy:ltä. Tarveselvityksen mukaan ateriakustannukset ovat noin 350 000 euroa ja puhtaanapidon kustannukset ovat noin 129 857 euroa vuodessa. Keittiölaitteiden hankinta kuuluu Pirkanmaan Voimia Oy:lle, joka tekee niistä hankintasopimuksen hankkeen toteuttajan kanssa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hankkeen kilpailutusvaiheessa on ollut tontin vuokrahinnoitteluna kaupungin sisäinen tonttivuokran hinta. Yksityisen sijoittajan kohdalla täytyy kuitenkin soveltaa markkinaehtoista tonttivuokraa. Alkuperäinen tonttivuokra oli 12 013 euroa/vuosi. Markkinaehtoinen vuokra on 24 833,10 euroa/vuosi. Tarjouksessa ei ole huomioitu kalliosuojassa olevien väestösuojatilojen vuokraa. Tontin vuokratarkistuksesta aiheutuva vuokran lisäys 12 820,10 euroa/vuosi ja väestösuojavuokra 277,44 euroa/vuosi jaetaan käyttäjien kesken neliöiden suhteessa. Korjatusta kokonaisvuosivuokrasta varhaiskasvatuksen osuus on 583 500 euroa/vuosi ja Pirkanmaan Voimia Oy:n osuus 26 801 euroa/vuosi, kokonaisvuokra yhteensä 610 302 euroa/vuosi.

Hankkeen toteutuskustannukset ovat rakennuttamisen, suunnittelun ja rakennustöiden osalta yhteensä 8 900 000 euroa (2 478 €/brm²). Tämän lisäksi kiinteistöjohtajalla on valtuutus hyväksyä lisä- ja muutostöitä 400 000 euron kokonaismäärään asti. Tarveselvityksessä hyväksytty kustannusarvio oli yhteensä 9 657 000 euroa (2 909 €/brm²). Hankkeen rakennuttamispalkkio on rakennuttamissopimuksen mukaisesti 59 400 euroa, joka laskutetaan kaupungin sisäisenä vuokrana käyttäjiltä kolmen vuoden aikana yhteensä 1 650 euroa/kuukausi.

Elinkaaren hiilijalanjälki ja elinkaarikustannukset

Tarjousvaiheen suunnitelma-aineistojen perusteella laskettu kokonaishiilijalanjälki on 50 vuoden tavoitekäyttöillä 2686 tonnia CO₂e ja lämmitettyä nettoneliötä kohti vuodessa 16,80 kg CO₂e. Vastaavasti laskettu hankkeen elinkaarikustannus on 13 943 000 euroa.

Väistötilat

Kisapuiston päiväkotitoimii tällä hetkellä Hervannan siirtokelpoisessa päiväkodissa osoitteessa Ruovedenkatu 7, 33720 Tampere. Kohteen vuokrakustannus on ollut varsinaisella vuokra-ajalla 56 174 €/kk ja optioajalla 1.7.2022 alkaen 26 328 €/kk. Kisapuiston päiväkodin valmistuttua tehdään erillinen päätös Hervannan päiväkodin jatkokäytöstä. Kisapuiston uuden päiväkodin valmistuessa myös Pallopuiston ja Satoramin päiväkodeista voidaan luopua.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Niko Suoniemi, Anni Andrejeff, Elli Rasimus, Elina Lahti, Elina Kalliohaka, kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Sikula 14.9.2022 Kisapuiston päiväkodin hankesuunnitelma
- 2 Liite Sikula 14.9.2022 Hankesuunnitelman liite - Kisapuiston päiväkotiuudisrakennus, sis.vuokralaskelman
- 3 Liite Sikula 14.9.2022 Vuokrattavat tilat

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 20.9.2022 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi.

Päätös on lähetetty sähköisesti 20.9.2022.

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

Muutoksenhakuviranomainen

Sivistys- ja kulttuurilautakunta

Tampere
20.09.2022

Kalle Kaunisto
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§140

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 tietoturvasuudesta.

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.