

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 58

Turtolan päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvitys

TRE:2675/10.03.06/2024

Valmistelija / lisätiedot:

Kalliohaka Elina

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Teija Mätäsniemi, puh. 040 680 2130 ja koordinaattori
Elina Kalliohaka, puh. 040 486 4918, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Savisaari Lauri, Johtaja

Päätösehdotus

Turtolan päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvitys sekä
väistötilasuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Koordinaattori Elina Kalliohaka oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn
aikana.

Perustelut

Turtolan päiväkotit sijaitsee osoitteessa Turtolantanhua 3, 33710
Tampere. Kiinteistötunnus on 837-53-5426-1. Etäisyys keskustorilta on
noin 6 km. Nykyinen päiväkotit on valmistunut vuonna 1991
Arkkitehtitoimisto Helamaa-Heiskasen suunnitelmien mukaan.
Päiväkodissa on nykytilanteessa viisi ryhmää ja nykyisiin tiloihin mahtuu
noin 80 hoitopaikkaa.

Kuntotutkimusten perusteella perusparannuksessa tarvittavat
kunnostustoimenpiteet on todettu laajoiksi ja haastaviksi, eikä niillä ole
mahdollista korjata kaikkia rakenteellisia ongelmia. Nykyisen
rakennuksen matalan sokkelirakenteen takia ulkoseinien alaosiin
kohdistuu merkittävää kosteusrasitusta, eikä matala perustamistaso
mahdollista maanpintojen laskua seinustoilla. Tiiliverhouksen tuuletus on
riittämätön aiemmista korjaustoimista huolimatta. Nämä ulkoseinien
kosteusongelmat, rakenteiden epätiiveys ja väliseinien rakenteelliset
korjaustarpeet aiheuttavat paljon rakenteiden purku- ja uusimistarvetta
perusparannusvaihtoehdossa. Perusparannuksen isosta korjausasteesta
huolimatta rakennuksen käyttöikä tulisi jäämään huomattavasti
uudisrakennusta lyhyemmäksi. Tarveselvityksessä esitetäänkin nykyisen
rakennuksen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella.

Sisäilmatilanne ja väistötila

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Ulkoseinärakenteiden kosteusvauriot ja laaja-alaiset mikrobivauriot aiheuttavat sisäilmaan epäpuhtauksia. Sisäilmasto-ongelman merkityksen arvioinnin perusteella Turtolan päiväkodissa tulee tehdä käyttöä turvaavia toimenpiteitä olosuhteiden parantamiseksi, jotta rakennuksen käyttö on mahdollista vielä kesäkuuhun 2025 saakka. Syksyllä 2025 päiväkotitoiminta muuttaa väistötiloihin osoitteeseen Sairaalakatu 6, joka sijaitsee noin viiden kilometrin päässä päiväkodista. Tämä Tampereen kaupungin omistama rakennus on toiminut ja toimii edelleen koulujen väistötilana. Rakennuksessa on jo Voimian käytössä ja toiminnassa oleva keittiö. Väistötilaratkaisu esitetään hyväksyttäväksi nyt tarveselvityksen yhteydessä.

Tilan tarve

Uuteen päiväkotiin voidaan osoittaa 80 hoitopaikkaa ja tämä vastaa nykyisen päiväkodin kapasiteettia. Keittiö on mitoitettu Pirkanmaan Voimia Oy:n ohjeen mukaisesti. Tilaohjelman mukainen tilantarve on yhteensä 920,5 h². Rakennuksen vuokran maksun perusteena oleva huoneistoala on 1152 h². Tampereen kaupungin uusien suunnitteluohjeiden mukaan toteutettuna tilat vastaavat varhaiskasvatuksen vaatimuksia paremmin kuin vanhan rakennuksen tilat. Tilasuunnittelussa mahdollistetaan tilojen iltakäyttö alueen asukkaille ja muille toimijoille.

Aikataulu

Tämän tarveselvityksen jälkeen laaditaan tarkentava hankesuunnitelma ja sen jälkeen tehdään rakentamista valmistelevalle toteutus suunnittelu. Rakennustyöt on suunniteltu alkavaksi kesäkuussa 2026 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2027. Piha viimeistellään päiväkodin käyttöön kevään ja kesän 2027 aikana. Käyttöönotto on alustavan suunnitelman mukaan elokuussa 2027.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Tontin koko on 7 334 m². Tonttia rajaa idässä Turtolantanhua, etelässä asuinpientalojen korttelialue, lännessä rakentamaton pientalotontti ja pohjoisessa leikkikenttäalue. Päiväkotitoiminta sijoittuu tontin pohjoisosaan. Aidattu leikkipiha on yhteensä noin 3000 m², eli noin 35 m²/lapsi. Päiväkodin piha-alueen ulkopuolella tontin korkeimmalla kohdalla sijaitsee tiilirakenteinen makasiinirakennus, joka ei ole päiväkodin käytössä. Tontin nykyinen puusto pyritään säilyttämään. Vain huonokuntoiset puut kaadetaan ja tilalle istutetaan uudet kookkaat puut tuomaan varjoa ja viihtyisyyttä. Pihaan istutetaan myös marjapensaita tai muita hyötykasveja rakennustöiden yhteydessä poistettavia pensaita korvaamaan. Rakennushankkeessa pihan rakenteet uusitaan. Leikkipihalla pinnoitteet toteutetaan suunnitteluohjeen mukaisesti. Sisäänkäyntien lähellä pintoina käytetään sidottuja materiaaleja.

Leikkivälineet uusitaan. Leikkipihan aita on uusittu 1,2 metriä korkeaksi vuonna 2021. Tarvittavilta osin aitaelementit uusitaan 1,4 m korkeaksi ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

portit varustellaan suunnitteluohjeen mukaisesti. Pääportin läheisyydessä oleva vaunuvarasto kunnostetaan. Tontin eteläosasta vanha leikkivälinevarasto puretaan. Uusi leikkivälinevarasto rakennetaan arkkitehtisuunnitelmien mukaan. Auringon ja sateen suojaksi rakennetaan katoksia.

Tontille sijoitetaan polkupyöräpaikkoja lapsille, henkilökunnalle ja saattopyöräilijöille vähintään 40 paikkaa päiväkotien uusimpien suunnitteluohjeiden mukaan. Puolet paikoista rakennetaan katettuina. Pyörätelineet ovat runkolukittavaa mallia. Pyöräsäilytystä varten rakennetaan uusi katos. Hankesuunnitteluvaiheessa tutkitaan mahdollisuutta sovittaa sähköpyörille latauspisteitä lukittavaan tilaan. Huoltopiha ja henkilökunnan autopaikat sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle. Huoltopihalle asennetaan syväjätekeräysjärjestelmä. Päiväkodin itäpuolelle perustetaan 8 autopaikan pysäköintialue saattoa varten. Sen yhteyteen rakennetaan jalankululle erotettu turvallinen reitti päiväkodin portille siirtymistä varten.

Pihojen suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Tampereen kaupungin uusinta Päiväkotien suunnitteluohjetta ja Päiväkotijäsenkoulupihojen suunnitteluohjetta.

Uusi päiväkotitila esitetään toteutettavaksi puurakenteisena. Perusratkaisu on tiivis ja se mahdollistaa lyhyet yhteydet rakennuksen sisällä. Kaikista ryhmätiloista on suora yhteys pihalle märkäeteisten kautta. Ryhmätilat suunnitellaan muuntojoustaviksi. Kahden ryhmän eteistila on ryhmän keskeinen kokoava tila ja sitä voidaan hyödyntää osana oppimisympäristöä: eteiseen voidaan muodostaa tiloja pienryhmille irtokalustein. Kaikille ryhmille suunnitellaan oma lepohuone, jossa on kaappisängyt 18 lapselle. Muut ryhmän tilat suunnitellaan monikäyttöisiksi ja muuntojoustaviksi. Erillistä ruokasalia ei ole, joten lapset ruokailevat ryhmätiloissa. Henkilökunnan työ- ja taukotilat ovat yhteisiä kaikille käyttäjille. Iltakäytölle suunnitellaan helposti saavutettava sisäänkäynti, josta on selkeä yhteys saliin ja sen oheistiloihin. Tilaohjelmassa esitetty ryhmätilojen kokonaishyötyala pysyy vakiona, tilojen määrä ja pinta-alat tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa. Tilojen valvottavuuteen ja lapsiturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennustyöt tehdään sääsuojan alla. Rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko rakennuksen elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset. Rakennuksen energiatehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan E-luvuksi 85 (kWhE/m² vuosi), joka vastaa päiväkodeille ja opetusrakennuksille määriteltyä energiatehokkuusluokkaa A.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Tampereen kaupungin uusinta päiväkotien suunnitteluohjetta.

Investointi ja käyttökustannukset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty seuraavaan kustannusarvioon: uudisrakennus 5 525 000 euroa (4 203 euroa/brm², alv 0 %). Hintataso 4/2024 Haahtela-indeksin Tampereen indeksi 102.5.

Turtolan päiväkoti on vuoden 2024 talousarviossa esitetty toteutettavaksi perusparannushankkeena, jolle on varattu määräraha päiväkotien perusparannusmäärärahasta. Vuoden 2025 talousarviokäsittelyssä esitetään päiväkotien perusparannusrahan siirtoa uudisrakennukselle Turtolan päiväkodin osalta. Uudisrakennukselle esitetään määrärahaa yhteensä 5 525 000 euroa vuosille 2025–2027, jakautuen vuosille seuraavasti: 200 000 euroa (vuosi 2025), 3 500 000 euroa (vuosi 2026) ja 1 825 000 euroa (vuosi 2027). Hanketta esitetään jatkettavaksi hankesuunnitteluvaiheeseen ja hankkeen määrärahaa tarkistettavaksi urakalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi. Toteutuksen edellytyksenä on, että uudisrakennukselle osoitetaan määräraha vuoden 2025 talousarviossa.

Jatkosuunnittelussa rakennuskustannuksia pyritään alentamaan. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus myöhemmin määritettävässä laajuudessa, varustus ja laitteet, jotka tarkentuvat mahdollisine hankintarajoineen toteutussuunnittelun yhteydessä. Irtokalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, muun muassa AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat niin sanottuun ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitteluineen on käyttäjien vastuulla. Vastuurajoissa noudatetaan erillistä hankintarajataulukkoa.

Keittiön laitteet ovat Pirkanmaan Voimia Oy:n oma investointi. Voimia myös kilpailuttaa keittiön laitteet ja kalusteet. Keittiölaitteiden kustannusarvio on noin 80 000 euroa (alv 0 %).

Uudisrakennuksen aiheuttama pääomavuokra on 331 500 euroa/vuosi (27,56 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset) 36 543 euroa /vuosi (3,25 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito (Pirkanmaan Voimia Oy) 3 832 euroa/vuosi (4,88 euroa/m²/kk), kunnossapito 18 045 euroa/vuosi (1,50 euroa/m²/kk) ja tontinvuokra 7 775 euroa/vuosi (0,65 euroa/m²/kk). Vuokra on yhteensä 397 695 euroa/vuosi. Varhaiskasvatuksen vuokra-arvio/vuosi on 370 517 euroa (32,95 euroa/m²/kk) ja Pirkanmaan Voimia Oy:n 27 178 euroa (34,58 euroa/m²/kk). Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Elinkaarikustannukset ja hiilijalanjälki

Tarveselvitykseen liittyy elinkaarikustannuslaskenta ja hiilijalanjälkilaskenta, joissa on huomioitu 50 vuoden ajanjaksolla rakennuksen energiankulutus ja hiilipäästöt sekä kustannukset. Turtolan päiväkodin uudisrakennuksen rakennuksen kokonaishiilijalanjälki 50 vuoden ajanjaksolla on 866 t CO₂e, ja lämmitettyä nettoneliötä kohti vuodessa 15,44 kg CO₂e. Päästöjä vähentävä ilmastohyöty eli

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

hiilikädenjälki on 6 CO₂e/m²a. Elinkaarikustannuksiksi on arvioitu 50 vuoden ajanjaksolle yhteensä noin 10,9 miljoonaa euroa. Arviossa on huomioitu hankinta-, rahoitus-, hoito-, lämpö- ja energiakustannukset sekä kunnossapitokustannukset.

Toiminnan kustannukset

Varhaiskasvatuksen henkilöstökustannukset pysyvät ennallaan, sillä toiminta ei laajene uuden päiväkodin myötä. Henkilöstökustannukset varhaiskasvatuksen opettajien, lastenhoitajien sekä avustajan osalta ovat vuodessa yhteensä noin 520 000 euroa. Koko hallinnollisen yksikön yhteisiä päiväkodin johtajan, apulaisesimiehen ja varhaiskasvatuksen erityisopettajan palkkoja ei ole tässä mukana. Aineet, tarvikkeet ja tavarat noin 23 520 euroa (294 euroa/lapsi/vuosi) ja muut kustannukset noin 39 200 euroa (490 euroa/lapsi/vuosi).

Pirkanmaan Voimia Oy:n arvion mukaan ateriapalvelukustannukset on noin 105 000 euroa/vuosi ja puhtauspalvelukustannus noin 3,56 euroa/m²/kk.

Vuoden 2028 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida ensikertaisen kalustuksen kustannukset, jotka ovat noin 200 000 euroa (2 500 euroa /lapsi). Summasta 65 % eli 130 000 euroa on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 35 % eli 70 000 euroa on varaus käyttötalouteen, sisältäen muun muassa tarvittavat ICT-hankinnat.

Lapsivaikutusten arviointi

Terveys: Turtolan uusi päiväkotitoimahdollistaa alueen lapsille kehittävän, oppimista edistävän, terveellisen ja turvallisen varhaiskasvatusympäristön lähialueena. Uusi päiväkotitoimah pystyy tarjoamaan varhaiskasvatussuunnitelman perusteiden mukaisesti oppimisympäristön, joka tarjoaa lapsille vaihtoehtoja mieluisaan tekemiseen, monipuoliseen ja vauhdikkaaseen liikkumiseen, leikkeihin ja peleihin sekä rauhalliseen oleiluun ja lepoon.

Turvallisuus ja liikkuminen: Uudisrakennuksen suunnittelun yhteydessä mietitään päiväkotiympäristön liikenneturvallisuutta. Hankkeen yhteydessä tontille sijoitetaan katettuja polkupyöräpaikkoja niin lapsille kuin henkilökunnalle. Saattoliikenteelle suunnitellaan turvallinen reitti ja päiväkodin huoltopiha järjestetään keittiön sisäänkäynnin yhteyteen, erilleen leikkipiha, niin ettei se myöskään risteä saattoliikenteen kanssa. Uuteen päiväkotiin rakennettava liikuntasali mahdollistaa osaltaan varhaiskasvatuksen tavoitteen innostaa lapsia liikkumaan monipuolisesti sekä kokemaan liikunnan iloa.

Arjen sujuvuus: Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia lasten ja perheiden arjen sujumiseen, kun varhaiskasvatus pystytään tarjoamaan lähialueena alueen lapsille. Rakennuksen tilat tulevat olemaan monikäyttöisiä ja niitä on mahdollista vuokrata iltakäyttöön, esimerkiksi lasten harrastustoimintaa varten.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tarveselvitys liitteinen (tilaohjelma ja tontinkäyttöluonnos) ovat tämän asian liitteinä.

Hallintosäännön (1.5.2024) 17 § mukaisesti lautakunta päättää oman tehtäväalueensa osalta yli 1 000 000, mutta enintään 10 000 000 euron arvoisten tilahankkeiden tarveselvityksistä ja hankesuunnitelmista sekä niihin liittyvistä investointisopimuksista pitkäaikaisine käyttötalousvaikutuksineen.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Teija Mätäsniemi, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Tiira, Jenni Rämälä, Elina Kalliohaka, Heli Rautanen, Minna Hietala, Virpi Kurikka, Petri Vuorio, Matti Tanski, Elina Lahti, Jukka Kauppinen, Harri Mannonen, Tero Keisu, Joonas Nikula, kitiatalous

Liitteet

1 Liite Kopla 11.6.2024 Turtolan päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvitys

2 Liite Kopla 11.6.2024 Tarveselvityksen liite - Turtolan uuden päiväkodin tilaohjelma

3 Liite Kopla 11.6.2024 Tarveselvityksen liite - Turtolan päiväkodin uudisrakennuksen tontinkäyttöluonnos

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 18.6.2024 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi.

Päätös on lähetetty sähköisesti 18.6.2024.

Asia liitteinen on katsottavissa kaupungin internetsivulla www.tampere.fi. Pyydetessä ote toimitetaan liitteinen.

Muutoksenhakuviranomainen

Päätökseen ei voi hakea muutosta.

Tampere
18.06.2024

Kalle Kaunisto
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§58

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai valitusta 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 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)