

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 278

Takahuhdin koulun rakennuksen B perusparannuksen ja päiväkotilaajennusosan hankesuunnitelma

TRE:2981/10.03.06/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Salmi Pekka

Valmistelijan yhteystiedot

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105 ja koordinaattori Elina Kalliohaka, puh. 040 486 4918, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Lakiasianjohtaja Laura Klami, puh.040 543 2285, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Takahuhdin koulun rakennuksen B perusparannuksen ja päiväkotilaajennusosan hankesuunnitelma sekä väistötilaratkaisu hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Lauri Savisaarelle, kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille sekä koordinaattori Elina Kalliohaalle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Takahuhdin koulurakennus B sijaitsee Pappilan kaupunginosassa osoitteessa Hintsankatu 4, 33560 Tampere. Kiinteistötunnus on 837-28-5592-1. Etäisyys Keskustorilta on noin 6 km. Koulurakennuksen B vanhin osa valmistui vuonna 1939 (arkkitehdit Kitty ja Lauri Erik Hanstén). Rakennukseen toteutettiin laajennusosa, joka valmistui vuonna 1998 (arkkitehti Aarre Heino). Rakennukseen on tehty useita tilamuutoksia ja korjauksia vuosien aikana. Oppilas- ja kouluterveydenhuolto toimii tällä hetkellä viereisen Pappilan päiväkodin alatalossa. Toiminnot siirtyvät koulun yhteyteen hankkeen valmistuttua.

Takahuhdin koulurakennus perusparannetaan ja laajennetaan vastaamaan nykyaikaista koulukäyttöä. Tehtyjen kuntoselvityksien ja tutkimuksien mukaan koulurakennuksessa tulee tehdä kattava talotekninen uudistus sekä rakenteellisia korjaustoimenpiteitä julkisivuissa ja sisätiloissa. Lisäksi rakennukseen tehdään toiminnallisia parannuksia, jotta se pystyy vastaamaan paremmin nykyisen oppimisympäristön vaatimuksiin. Päiväkodin tilat suunnitellaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

muuntojoustaviksi ja vastaamaan kaupungin tarpeita. Takahuhdin koulurakennuksen B perusparannuksen ja päiväkodin laajennusosan valmistumisen jälkeen luovutaan Pappilan, Takahuhdin sekä Ankkarin päiväkodeista. Päiväkodin laajennusosan toteutuksella mahdollistetaan viereisen Pappilan päiväkodin kiinteistön kehittäminen muuhun käyttötarkoitukseen sopivaksi.

Tilan tarve

Koulun laskennallinen maksimikapasiteetti on noin 450 oppilasta (luokat 0-4, Ot3/25 oppilasta, sisältäen esi- ja erityisopetuksen). Esi- ja alkuopetus on 3 sarjainen ja luokat 1-4/3-4 sarjainen. Päiväkoti on mitoitettu 300 lapselle. Keittiö ja ruokasali on mitoitettu Pirkanmaan Voimia Oy:n ohjeen mukaan. Pirkanmaan hyvinvointialueen tilat mitoitetaan hyvinvointialueen ohjeen ja tarpeiden mukaisesti. Tilaohjelman mukainen koulun toimintojen tilantarve hyötyalana on yhteensä 2 343 hym² ja laajennusosan 3 526 hym². Rakennuksen vuokran maksun perusteena oleva huoneistoala on koulun osalta 3 130 htm² ja laajennusosan osalta 4 447 htm². Tilasuunnittelussa mahdollistetaan tilojen iltakäyttö alueen asukkaille ja muille toimijoille.

Aikataulu

Rakennustyöt vaiheistetaan siten, että laajennusosa toteutetaan ensimmäisessä vaiheessa, jonka jälkeen toteutetaan koulun perusparannushanke. Ensimmäisen vaiheen rakennustyöt alkavat joulukuussa 2025 ja valmistuvat toukokuussa 2027. Perusparannushanke käynnistyy elokuussa 2027 ja valmistuu helmikuussa 2029. Takahuhdin siirtokelpoinen päiväkotipuretaan tontilta keväällä 2029, minkä jälkeen koulun piha-alue viimeistellään kevään - kesän aikana. Tilojen käyttöönotto on vaiheen 1 osalta elokuussa 2027 ja vaiheen 2 osalta elokuussa 2029. Tontilla sijaitseva omakotitalo puretaan vuonna 2025.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Nykyinen asemakaava on vuodelta 1965. Asemakaavamääräys on Yo ” Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0,8$. Rakennusoikeutta tontilla on 15 587 k-m². Tontilla ei ole autopaikkamääräyksiä. Toimenpiteet eivät edellytä asemakaavamuutosta eivätkä poikkeuslupaa. Tontin koko on 19 484 m². Tonttia rajaa koillisessa asuntotontit, kaakossa Tanhuankatu, lounaassa Pappilankatu ja luoteessa Hintsankatu.

Päiväkoti toteutetaan laajennusosana koulun itäpuolelle. Rakennusosien väliin rakennetaan lämmin yhdyskäytävä 1. kerroksen tasoon.

Suunnitelman mukaan päiväkotipuretaan kolmekerroksinen.

Perusparannettavaan koulurakennuksen ulkokuoreen ei tehdä muita muutoksia kuin ullakkokerroksessa, jonne toteutetaan iv-konehuoneen laajennusosa. Koulun välituntipiha on noin 6 347 m² (noin 14 m² /oppilas). Päiväkodin piha sijoittuu tontin itäpuolelle ja sen koko on noin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

4 904 m² (noin 16,3 m²/lapsi). Päiväkodin piha jaetaan aidoilla ja puuistutuksilla kolmeen erilliseen osaan. Vastaavasti ryhmätiloista on suora reitti piha-alueen osalle. Piha-alueelle rakennetaan uusia sade- ja aurinkokatoksia. Päiväkodin ja koulun piha toteutetaan suunnitteluohjeiden mukaisesti. Pihoista muodostetaan yhtenäiset ja helposti valvottavat kokonaisuudet. Koulun piha sijoittuu tontin länsipuolelle ja vastaavasti päiväkodin piha itäpuolelle. Pihoilta on suora yhteys ryhmä- ja opetustiloihin. Pihalle on suunniteltu ulkoilu-/liikuntavälinevarastot. Meluselvityksen mukaisesti tontille toteutetaan meluseinät Pappilankadun ja Hintsankadun vastaisille sivuille.

Kevyen liikenteen yhteydet koululle ovat kohtuullisen hyvät. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Hintsankadulla ja Pappilankadulla aivan koulun edessä. Autopaikat mitoitetaan pysäköintipolitiikan linjausten mukaisesti. Koulun henkilökunnalle ja esiopetuksen saatolle varatut autopaikat (10 paikkaa) sijoitetaan koulun länsipuolelle. Pysäköintialue suunnitellaan läpiajettavaksi, jolloin liittymiä Hintsankadulle on jatkossa kaksi. Huoltoajo käyttää toista liittymää. Huoltopiha kulkee tontin koillissivulla, kääntöpaikka mitoitetaan rakennusosien väliin. Uuden päiväkodin saattopaikat (28 paikkaa) sijoitetaan tontin kaakkoispäähän. Pysäköintialue suunnitellaan läpiajettavaksi. Yhteensä autopaikkoja tontille toteutetaan 38 kappaletta. Polkupyöräpaikkoja sijoitetaan tontille noin 226 kappaletta. Paikat sijoitetaan hajautetusti oppilaiden ja lasten kulkureittien yhteyteen. Liikenteelliset ratkaisut on tehty yhteistyössä kaupungin liikennejärjestelmien suunnittelijoiden sekä Destia Oy:n liikennesuunnittelijoiden kanssa.

Koulun perusparannus

Koulun tilojen perusjärjestys säilyy pääosin ennallaan. Nykyiset kantavat ja jäykistävät seinälinjat rajoittavat isompien tilamuutosten tekemistä. Teknisten ja toiminnallisten muutosten lisäksi rakennuksen esteettömyyttä parannetaan. Isojen luokkatilojen lisäksi rakennukseen on suunniteltu pienryhmätiloja ja erityisopetuksen tiloja, joita rakennuksessa ei tällä hetkellä ole. Osa opetustiloista on yhdistettävissä dB-siirtoseinällä ja osa luokista varustetaan myös siirtoseinällä, joka mahdollistaa luokkatilan käytön pienryhmätilana, mikäli ryhmä koko sen mahdollistaa. Keittiö ja ruokasali sijoitetaan laajennusosaan, ja vapautuvat tilat muutetaan opetustiloiksi. Kaikki tilapinnat uudistetaan ja kalusteet ja varusteet uusitaan. Osa alkuperäisistä rakennusosista kuten väliovet kunnostetaan, mikäli se on teknisen kunnan tai muiden ominaisuuksien puolesta mahdollista. Toteutuksessa huomioidaan rakennushistoriaselvityksessä esitetyt seikat.

Laajennusosa

Laajennusosa on kolmekerroksinen. Laajennusosaan sijoittuu päiväkodin tilojen lisäksi koulun ruokasali, koulun ja päiväkodin yhteiskäyttöinen liikuntasali sekä koulun oppilashuollon tilat, jotka palvelevat myös yläkoulun oppilaita. Koulun ja laajennusosan välille toteutetaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

yhdyskäytävä. Yhdyskäytävän yhteyteen toteutetaan myös ala- ja yläkoulun oppilaita, opiskeluhoitoa sekä iltakäyttöä palveleva porras (kulku laajennusosan liikuntasaliin ja oppilashuollon tiloihin) sekä kenkäeteinen ja vahtimestarin tila. Porras toimii myös poistumisportaana. Päiväkodin suunnittelun lähtökohtana on malli, jossa kokonaisuus muodostuu seitsemästä kahden ryhmän ja yhdestä yhden ryhmän päiväkotisolusta, jotka on erotettu toisistaan väliseinän ja -ovien, jolloin toisen ryhmän toiminta ei häiritse toista. Päiväkodin tilat on suunniteltu muuntojoustaviksi. Kaikista ryhmätiloista on esteetön yhteys yhteisiin tiloihin (liikuntasali, ruokasali, monitoimitilat) sekä suora yhteys ulos. Päiväkodin huolto (keittiö, päiväkotitapahtumat) tapahtuu huoltopihan oven kautta. Myös henkilökunta käyttää samaa reittiä.

Investointi- ja käyttökustannukset

Takahuhdin koulurakennuksen B perusparannuksen laskettu tilaohjelmamallin pohjainen kustannusarvio on 12 011 000 euroa (2 997 euroa /brm²). Hankevaraus on 15 % kokonaiskustannuksista. Takahuhdin koulurakennuksen B laajennusosan laskettu tilaohjelmamallin pohjainen kustannusarvio on 17 163 000 euroa (3 161 euroa/brm²). Hankevaraus on 10 % kokonaiskustannuksista. Yhteensä 29 174 000 euroa (alv 0 %). Hanketta ei voida jakaa erillisiksi investoinneiksi. Talousarviossa hankkeelle on varattu 25 351 200 euroa vuosille 2024–2028.

Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun ja hankkeen määrärahaa tarkistettavaksi urakkalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi. Toteutuksen edellytyksenä on, että vuosien 2025–2029 määrärahaa tarkistetaan kustannusarvion mukaiseksi. Toteutussuunnitteluvaiheessa etsitään ratkaisuja, joilla kustannuksia saadaan alennettua. Keittiön laitteet ovat Pirkanmaan Voimia Oy:n oma investointi. Ne kuitenkin kilpailutetaan osana urakkaa ja laitehankinnan lisäksi Pirkanmaan Voimia osallistuu rakennuttamis- ja rakennuskustannuksiin keittiön osalta. Keittiölaitteiden kustannusarvio on noin 174 000 euroa.

Hankesuunnitelman liitteenä on investointisopimus, joka sisältää alustavan arvion hankkeesta aiheutuvista pääoma- ja ylläpitovuokrista. Kiinteistön valmistuttua vuonna 2028 vuosivuokra on yhteensä 2 416 864 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: varhaiskasvatus (sis. esiopetus) 1 109 568 euroa, perusopetus 1 199 065 euroa, Pirkanmaan hyvinvointialue 51 168 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy 57 063 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti. Lopullinen erillisurakoiden ja -hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä. Käyttäjän irtokaluste- ja varusteluhankintojen suunnittelu täsmenyy toteutussuunnittelun rinnalla laadittavan irtokalustesuunnitelman myötä.

Kustannustarkastelut ja kaupunginhallituksen ponsi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tarveselvityksen hyväksymispäätökseen kaupunginhallituksessa 5.6.2023 sisältyi ponsi hankkeen kustannussäästöjen tarkastelusta: Hankesuunnitteluvaiheessa hankkeen kustannuksia pyritään pienentämään vähintään 10 prosentilla tarveselvityksen alustavasta kustannusarviosta. Tarveselvitysvaiheessa kustannusarvio oli 28 168 000 euroa ja hankesuunnitelman kustannusarvio on 29 174 000 euroa. Kustannusarvio on noussut tarveselvitysvaiheesta. Rakentamisen kustannussäästöjä on arvioitu pidetyissä hankesuunnittelukokouksissa sekä erillisissä kustannuspalavereissa, joissa on ollut mukana pää- ja arkkitehtisuunnittelija sekä kustannusasiiantuntijat. Hankesuunnitteluvaiheessa tutkittiin laajennusosan osalta kaksi ja kolmekerroksiset vaihtoehdot ja laskettiin niille kustannusarviot. Tutkitut kustannussäästöjen keinot olivat rakentamisen laajuuteen liittyvät asiat, väistötilojen ja vaiheistuksen kustannukset, rakennuskustannusindeksin vaikutus, suunnitteluratkaisujen vaikutus, tilankäytön tehokkuus sekä mahdolliset kustannussäästöt toteutussuunnitteluvaiheessa. Kustannustarkastelut on esitetty tarkemmin hankesuunnitelmassa.

Elinkaaren hiilijalanjälki ja elinkaarikustannus

Arviointijakson pituutena käytettiin YM arviointimenetelmän mukaisesti 50 vuotta, jolloin suunnitelmasta tehdyn laskelman lähtötason mukaisen elinkaaren kokonaishiilijalanjälki on laajennusosan osalta 17,46 kg CO₂e /m²/a ja perusparannuksen osalta 13,6 kg CO₂e/m²/a. Rakennuksen kokonaishiilijalanjälki on 50 vuoden arviointijaksolla on yhteensä 6 246 t CO₂e. Toteutussuunnitteluvaiheessa tutkitaan mahdollisuutta pienentää hiilijalanjälkeä käyttämällä vähähiilistä betonia rakentamisessa. Hiilijalanjälkilaskelma päivitetään toteutussuunnitelmavaiheessa. Hankesuunnitelmien perusteella tehtyjen laskelmien mukainen kokonaisuuden elinkaarikustannus on 90 367 484 euroa. Rakennuksen laskennallinen elinkaari 50 vuotta. Elinkaarilaskelma päivitetään toteutussuunnitelmavaiheessa.

Väistötilatarpeet

Koulun B-rakennuksen toiminta siirtyy perusparannuksen ajaksi väistötiloihin ensimmäisenä valmistuvaan laajennusosaan, uuden päiväkodin tiloihin. Päiväkodin ryhmätilojen osalta osa väliseinistä jätetään rakentamatta ja kaappisänkyjä ei asenneta, jotta tilat voivat toimia koulukäytössä. Väistökäytön päätyttyä ryhmätilojen väliseinät rakennetaan ja kaappisängyt asennetaan paikoilleen. Käsityön tilojen ratkaisut tarkentuvat toteutussuunnitteluvaiheessa. Päiväkodin osalta ei ole väistötilatarpeita. Nykyiset Takahuhdin, Pappilan ja Ankkarin päiväkodit ovat toiminnassa hankkeen valmistumiseen asti.

Hankesuunnitelma liitteineen sekä hankeaikataulu ovat tämän asian liitteenä. Kohteen pohjakuvat ovat salassa pidettäviä viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain 24.1 § 7-kohdan perusteella.

Hallintosäännön (1.5.2024) 15 § kohdan 20 mukaisesti kaupunginhallitus päättää yli 10 000 000 euron arvoisten tilahankkeiden tarveselvityksistä,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

hankesuunnitelmista, toteutussuunnitelmista, rakennuttamissopimuksista, investointisopimuksista sekä taloudellisista loppuselvityksistä.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Tiira, Anni Andrejeff, Jenni Rämälä, Lauri Savisaari, Kristiina Järvelä, Ulla-Maija Ojalampi, Sami Nykänen, Pia Mikkola, Heli Rautanen, Sanna Ylönen, Raija Toikka, Jari Tolvanen, Elina Kalliohaka, Elina Lahti, Matti Tanski, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Tommi Kärkelä, Satu Lahdensivu, kitiatalous, Juhapekka Hirvimäki/Pirha, Matias Seini/Pirha

Liitteet

- 1 Kh 24.6.2024 Takahuhdin koulu, B-rakennuksen perusparannuksen ja päiväkotilaajennusosan hankesuunnitelma
- 2 Kh 24.6.2024 Takahuhdin koulu, B ja päiväkotilaajennusosa, tilaohjelma (hankesuunnitelman liite)
- 3 Kh 24.6.2024 Takahuhdin koulu, B ja päiväkotilaajennusosa, arkkitehtisuunnitelmat (hankesuunnitelman liite)
- 4 Kh 24.6.2024 Takahuhdin koulu, B, hankeaikataulu
- 5 Kh 24.6.2024 Takahuhdin koulu, B, perusparannusosa, investointisopimus (hankesuunnitelman liite)
- 6 Kh 24.6.2024 Takahuhdin koulu, B, laajennusosa, investointisopimus (hankesuunnitelman liite)

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 2.7.2024 www.tampere.fi

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostilla 2.7.2024.

Muutoksenhakuviranomainen

Kaupunginhallitus

Tampere
02.07.2024

Leeni Herrala
Hallintokoordinaattori

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§278

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
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin 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, joulu- 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 oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.