

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 115

Ojalan päiväkodin ja koulun tarveselvitys

TRE:4278/10.03.07/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Jarmo Viljakka

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Noora Jalonen, puh. 040 142 4654, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Lauri Savisaari, Johtaja

Päätösehdotus

Ojalan päiväkodin ja koulun tarveselvitys hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Elina Kalliohaka oli asiantuntijana paikalla kokouksessa asian käsittelyn ajan.

Perustelut

Ojalan päiväkodin ja koulun uudisrakennus sijaitsee Ojalan kaupunginosassa Mossinkaaren, Polttoturpeenkadun, Sokean Paavon pannun aukion ja Lamminkorvenpuiston rajaamassa korttelissa osoitteessa Mossinkaari 2, 33610 Tampere. Kiinteistötunnus on 837-32-7810-1. Etäisyys keskustorilta on noin 13,5 km. Alueella kasvaa niin varhaiskasvatusikäisten kuin myös koululaistenkin määrä. Tuo kasvu kohdistuu alueella lähinnä vain Ojalan alueelle, joka rakentuu voimakkaasti tulevana vuosina. Rakennus toteutetaan asemakaavan mukaisesti puurakenteisena. Tässä tarveselvityksessä esitetään rakenneratkaisuksi massiivirakenteista CLT:tä. Rakenteessa ei ole monikerrosrakenteelle ominaista herkkyyttä rakennusaikaisille virheille. Rakenteella toteutettuna voidaan jättää paljon puupintaa näkyviin myös sisätiloihin, jolloin rakennus näyttäytyy myös käyttäjälle puurakenteisena ja puun imago hyödyt tulevat esiin. Tarveselvitysvaiheessa on myös tehty elinkaari- ja hiilijalanjälkilaskelmat.

Tilan tarve

Päiväkodin rakenteellinen mitoitus on 160 lasta ja esi- ja alkuopetus toteutetaan 2-sarjaisena, yhteensä noin 150 oppilasta (25 oppilasta / perusopetusryhmä). Rakennus suunnitellaan mahdollisimman

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

muuntojoustavaksi ja iltakäytön mahdollistavaksi. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 2 229,5 h². Rakennuksen arvioitu vuokrattavien tilojen huoneistoala, mikä on vuokran maksun peruste, on 2 395,5 h². Lisäksi mahdollistetaan tilojen iltakäyttö alueen asukkaille ja muille toimijoille.

Aikataulu

Valmistelussa olevassa investointiohjelmassa kohde on esitetty toteutettavaksi vuokrauksella tai muulla rahoitusmallilla toteutettavana hankkeena. Suunnitelman mukaan hanke toteutettaisiin käyttöoikeusurakkana, jonka valmistelu käynnistetään heti tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen. Rakennustyöt toteutetaan yhdessä vaiheessa ja arvioitu kesto on noin 14 kuukautta. Arvion mukaan rakennus olisi valmis ja käyttöön otettavissa elokuussa 2024.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Tontin koko on noin 9 835 m². Tonttia rajaa pohjoisessa Mossinkaari, idässä Polttoturpeenkatu, etelässä Lamminkorvenpuisto ja lännessä Sokean Paavon pannun aukio. Ajoyhteys tontille on Polttoturpeenkadun kautta. Huoltopiha ja pysäköintialue sijaitsee asemakaavan mukaisesti tontin itäpäässä Polttoturpeenkadun varrella. Polkupyöräpaikat sijoitetaan sisäänkäyntireittien ja kevyen liikenteen reittien läheisyyteen, osa paikoista sijoitetaan Sokean Paavon pannun aukion lähelle. Liikuntaesteisten autopaikat sijoitetaan siten, että reitti paikoitusalueelta rakennuksen sisälle on lyhyt ja esteetön. Leikkipihan koko on noin 5400m² (33 m² / lapsi). Piha-alue toteutetaan esteettömäksi. Kulkuportit piha-alueelle sijoitetaan aukion, eteläpuolen puiston ja pysäköintialueen sivuille. Porttien sijainnit, tontin korkeusasemat ja muut ratkaisut selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä yhteistyössä yleisten alueiden suunnittelun kanssa.

Rakennus on kaksikerroksinen. Perusratkaisu suunnitellaan tiiviiksi 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 mukailen. Iltakäytön tilat (mm. eteinen, ruokasali, sali ja niihin liittyvät aputilat) ovat rajattavissa muista tiloista. Henkilökunta- ja hallintotilat ovat yhteisiä koko henkilökunnalle. Tilojen valvottavuuteen ja lapsiturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin rakennussuunnitteluohjetta, päiväkotien ja koulujen suunnitteluohjetta. Rakennustyöt tehdään sääsuojan alla. Rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko rakennuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset. Rakennuksen energiatehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan E-luvuksi 80 kWhE/m², vuosi.

Investointi- ja käyttökustannukset

Uudisrakennuksen laskennalliset investointikustannukset ovat 11 338 000 euroa (3 560 euroa/brm², alv 0%). Uudisrakennuksen aiheuttama pääomavuokra on 680 280 euroa / vuosi (23,67 euroa / m² / kk), kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset) 76 841 euroa / vuosi (2,75 euroa / m² / kk), kiinteistönhoito (Pirkanmaan Voimia Oy) 3 217 euroa/vuosi (4,13 € /m²/kk), kunnossapito 39 669 euroa / vuosi (1,38 euroa / m² / kk) ja tontinvuokra 19 080 euroa / vuosi (0,66 euroa / m² / kk). Vuokra on yhteensä 819 187 euroa / vuosi. Vuokrat on laskettu kaupungin omin investoinneissa käytettävillä vuokrahinnoilla. Kustannukset tarkentuvat myöhemmin, kun toteutustapa ja mahdollinen sisäänvuokraushinta selviää. Keittiölaitteet ja kalusteet sisältyvät kustannusarvioon. Investoinnin suuruudeksi on arvioitu 95 000 euroa (alv 0%).

Toiminnan kustannukset

Varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen sekä perusopetuksen henkilöstökulut, samoin kuin muut toiminnan kustannukset, ovat uusia kustannuksia. Ojalan pienten lasten yksikköön tulee kahdeksan varhaiskasvatuksen ryhmää sekä kaksisarjainen esi- ja alkuopetus. Pienten lasten yksikön tulevat henkilöstökustannukset ovat yhteensä noin 1 570 000 euroa, josta varhaiskasvatuksen osuus on n. 1 100 000 euroa, esiopetuksen noin 220 000 euroa ja perusopetuksen noin 250 000 euroa.

Aineet tarvikkeet ja tavarat ovat vuodessa noin 88 470 euroa (267 euroa / lapsi ja 324 euroa / oppilas) ja muut kustannukset 145 550 euroa (445 euroa / lapsi ja 521 euroa / oppilas).

Pirkanmaan Voimia Oy:n arvion mukaan ateriapalvelukustannukset ovat noin 195 000 euroa/vuosi. Kustannukset jakautuvat arviolta seuraavalla tavalla: Varhaiskasvatuksen ateriat (aamupala, lounas, välipala) 120 000 euroa / vuosi ja Perusopetuksen ateriat (lounas, välipala) 75 000 euroa/vuosi. Puhtauspalveluiden kustannukset ovat päiväkodin tilojen osalta noin 3,41 euroa/m²/kk ja koulun tilojen osalta noin 1,40 euroa/m²/kk, mikäli palveluntarjoaja tulee olemaan ko. liikelaitos.

Henkilöstökulujen kasvuun varaudutaan vuoden 2024 vuosisuunnitelmassa. Henkilöstökuluihin varauduttaessa tulee huomioida se, että käyttöön tuleva kapasiteetti kasvaa vaiheittain, asuinalueen rakentumisen myötä. Eli henkilöstö- ja muut toiminnankustannukset kasvavat vaiheittain.

Vuoden 2024 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida ensikertaisenkalustuksen kustannukset, jotka ovat noin 775 000 euroa (Varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen osuus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

summasta on 525 000 euroa ja perusopetuksen osuus on 250 000 euroa). Summasta 65 % eli 503 750 euroa on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 35 % eli 271 250 euroa on varautumista käyttötalouteen, sisältäen mm. tarvittavat ICT-hankinnat.

Lapsivaikutusten arviointi

Terveys: Ojalan uusi pienten lasten yksikkö mahdollistaa alueen lapsille ja oppilaille terveellisen ja turvallisen oppimisympäristön lähipalveluna.

Turvallisuus ja liikkuminen: Uudisrakennuksen suunnittelun yhteydessä mietitään päiväkotiympäristön liikenneturvallisuutta. Päiväkoti on hyvien kevyen liikenneyhteyksien varrella. Päiväkodin tontille varataan myös riittävästi polkupyöräpaikkoja. Saattoliikenteelle suunnitellaan turvallinen reitti ja päiväkodin huoltopiha järjestetään keittiön sisäänkäynnin yhteyteen erilleen leikkipiha ja saattopaikasta.

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, esim. lasten harrastustoimintaa varten.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Kitia talous, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elli Rasimus, Elina Kalliohaka, Pia Mikkola, Matti Tanski, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Petri Keivaara

Liitteet

- 1 sikula 26.8.2021 Ojalan päiväkotijoukko ja koulu_tarveselvitys
- 2 sikula 26.8.2021 Ojalan päiväkotijoukko ja koulu_tilaohjelma

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 31.8.2021 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi.

Päätös on lähetetty sähköisesti 1.9.2021.

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

Muutoksenhakuviranomainen

Päätökseen ei voi hakea muutosta.

Tampere
01.09.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Noora Jalonen
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§115

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

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

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)