

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 281

Aleksanterin koulun perusparannuksen tarveselvitys

TRE:2404/10.03.07/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Lauri Savisaari

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, koordinaattori Elina Kalliohaka puh. 040 486 4918, etunimi.sukunimi@tampere.fi ja hankearkkitehti Minna Tuominen, puh. 041 730 0384, etunimi.h.sukunimi@tampere.fi,

Lisätietoja päätöksestä

Vt. lakiasiaintohtaja Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Aleksanterin koulun tarveselvitys ja väistötilaratkaisut hyväksyttiin jatkosuunnittelun pohjaksi.

Hankesuunnitteluvaiheessa hankkeen kustannuksia pyritään pienentämään vähintään 10 prosentilla tarveselvityksen alustavasta kustannusarviosta.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Aleksanterin koulun tarveselvitys ja väistötilaratkaisut hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsittely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Lauri Savisaarelle, koordinaattori Elina Kalliohaalle, kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille sekä liiketoiminta- ja rahoitusjohtaja Arto Vuojolaiselle. He olivat läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Asian esittelijä, konsernijohtaja Juha Yli-Rajala täydensi päätösehdotustaan seuraavalla lisäponnella: "Hankesuunnitteluvaiheessa hankkeen kustannuksia pyritään pienentämään vähintään 10 prosentilla tarveselvityksen alustavasta kustannusarviosta."

Puheenjohtaja totesi näin muutetun päätösehdotuksen olevan asian käsittelyn pohjana.

Perustelut

Wivi Lönnin koulun Aleksanterin koulutalo sijaitsee Kaakinmaan kaupunginosassa osoitteessa Hallituskatu 26, 33200 Tampere. Kiinteistötunnus on 837-106-86-6. Etäisyys Keskustorilta on alle 1 km. Aleksanterin koulutalo koostuu kolmesta eri aikaan rakennetusta koulurakennuksesta. Aleksanterin koulun ruokalarakennuksen vuodelta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

1875 on suunnitellut Brynolf Sjöström, puurakennuksen vuodelta 1886 on suunnitellut F.L. Calonius ja kivirakennuksen vuodelta 1904 on suunnitellut Wivi Lönn. Ruokalarakennus on perusparannettu vuonna 2000, kivirakennus vuonna 2001 ja puurakennus tulipalon jälkeen vuonna 2011. Aleksanterin koulutalon koulurakennukset ovat perusparannuksen tarpeessa. Tässä tarveselvityksessä esitetään, että Aleksanterin koulutalon kolme koulurakennusta perusparannetaan kerralla. Tarveselvitysvaiheessa on selvitetty myös rakentamisen vaiheistamisen mahdollisuudet. Aleksanterin koulu sijaitsee keskustan sisäisten kevyenliikenteenyhteyksien ympäröimänä, raitiotien läheisyydessä. Sijainti on hyvä ja palveluverkon näkökulmasta tarkoituksenmukainen.

Tilan tarve

Aleksanterin koulu on noin 575 oppilaan koulu. Perusopetuksen opetustiloista pääosa sijaitsee Kivirakennuksessa, jossa on opetustilat noin 425 oppilaalle. Puurakennuksessa on opetustilat noin 75 oppilaalle ja Ruokalarakennuksessa noin 75 oppilaalle (25 oppilasta /perusopetusryhmä). Henkilökunnan määrä on noin 70. Kolmen rakennuksen yhteenlaskettu bruttoala on noin 7565 brm², huoneistoala (vuokra-ala) 5003 htm² ja hyötyala noin 3500 hym². Aleksanterin koulu on olennainen osa keskustan alueen palveluverkkoa.

Aikataulu

Alustavan aikataulun mukaan rakennustyöt käynnistyvät syyskuussa 2025. Rakennustöiden kestoksi on arvioitu 22 kuukautta, jolloin rakennuksen käyttöönotto on kesäkuussa 2027.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Voimassa oleva asemakaava 6387 on vuodelta 1985. YO-14, Opetustoimintaa ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kerrosalat: kivirakennus 4500 kem², puurakennus 570 kem² ja ruokalarakennus 1060 kem². Kolmen koulurakennuksen perusparannus suunnitellaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, kaikilla korttelialueen rakennuksilla on suojelumerkintä sr-11 Tontin autopaikkamäärä 15 autopaikkaa. Piha-alue: sj-3 "Kaupunkikuvan kannalta tärkeä korttelialue. Rakentamattomat korttelialueen osat on istutettava alueen käytön vaatimalla tavalla ja ottaen huomioon korttelialueen ja sitä ympäröivien alueiden kaupunkikuvallinen merkitys." Korttelialuetta rajaavat pohjois- ja länsipuolella Pyynikin kirkkopuisto, eteläpuolella Hallituskatu ja idässä Hämeenpuisto. Tontti on laajuudeltaan 10941 m² ja se on kaupungin omistama. Piha-alueelle sijoitetaan aidattu monipeliareena, kiinteitä penkkejä, keinuja, hiekkalaatikko ja kiipeilytelineitä. Pihan välineet ja toiminta tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tontille osoitetaan asemakaavan mukaiset pysäköintipaikat sekä vähintään yksi liikuntaesteisille mitoitettu autopaikka sisäänkäynnin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

läheisyyteen. Tampereen Työväenyhdistykselle on vuokrattu tontilta 350 m² kokoinen alue pysäköintialueeksi. Vuokrasopimuksella on kolmen kuukauden molemminpuolinen irtisanomisaika. Vuokrasopimus esitetään irtisanottavaksi, jotta tontille saadaan järjestettyä 0–2-luokkien oppilaille riittävän kokoinen, erillinen aidattu välituntihiha ja saattoliikenteen turvallisuutta saadaan parannettua. Huollon ja saattoliikenteen järjestelyitä tulee jatkosuunnittelussa tarkentaa yhteistyössä kaupungin liikennesuunnittelun kanssa. Koulujen suunnitteluohjeen mukaan tontille tulisi sijoittaa 1 polkupyöräpaikka / 2–3 oppilasta ja puolet pyöräpaikoista rakennetaan katetuiksi. Keskustakoulussa pyörällä saapuvia alakoululaisia on vähän. Tontinkäyttöluonnoksessa katettuja pyöräpaikkoja on esitetty 56 + 16 polkupyöräpaikkaa. Polkupyöräkatosten sijoittaminen tontille edellyttäisi poikkeamislupaa. Polkupyöräkatosten rakentamisen mahdollisuudet selvitetään tarkemmin hankesuunnitteluvaiheessa. Pyöräpaikkojen sijoittamisessa huomioidaan myös niiden iltakäyttö.

Ruokalarakennuksessa tilojen perusjärjestys säilyy ennallaan. Nykyiset kantavat ja jäykistävät seinälinjat rajoittavat isompien tilamuutosten tekemistä. Keittiö- ja ruokalatilakokonaisuuden toiminnallisuutta parannetaan avartamalla sekä keittiö- että ruokasalitilaa. Jakelulinjastolle ja astianpalautukseen johtavaa kulkuaukkoa levennetään. Jokaiseen opetustilaan järjestetään kulku suoraan eteistiloista. Kahteen opetustilaan rakennetaan siirtoseinä parantamaan tilojen muunneltavuutta.

Kivirakennuksen perusparannuksessa parannetaan tilojen keskinäistä sijoittumista ja tilojen yhteiskäyttöisyyttä sekä muunneltavuutta. Kellarikerrokseen sijoittuvat tekstiilityön ja teknisen käsityön opetustilat, uudet esi- ja alkuopetuksen märkäeteistilat, opiskeluhuollon tilat kokonaisuutena, opetustilaa ja oppilaiden erilliset wc-tilat. Kellarikerrokseen sijoittuvat lisäksi henkilökunnan sosiaalitilat, vahtimestarin tila, varastotilaa, siivouskeskus sekä teknistä tilaa. Kivirakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu opetustiloja sekä opettajien työ- ja taukotilat. Henkilökunnan työ- ja taukotilat ovat yhteisiä kaikille käyttäjille. Toiseen kerrokseen sijoittuu opetustiloja sekä voimistelusalitila puku- ja pesutiloineen. Kolmanteen kerrokseen sijoittuu opetustiloja, juhlasali, näyttämö ja musiikin opetustila. Ullakkokerrokseen sijoittuu kaksi ilmanvaihtokonehuonetta sekä uusi kalustevalasto.

Puurakennuksen perusparannuksessa selkeytetään nykyistä tilajakoa, jolloin saadaan kolme suurempaa OT3-opetustilaa nykyisten kahden pienemmän ryhmätilan tilalle. Opiskeluhuollon tila siirtyy kivirakennukseen. Liikuntatila säilyy nykyisellään, liikuntatilan puku- ja pesutilat järjestetään uudelleen toimivimmiksi.

Rakennusteknisen toteutuksen tavoitteet

Rakennuksista suunnitellaan ja korjataan terveelliset ja turvalliset noudattaen lakeja, viranomaisohjeita, ympäristöministeriön asetuksia

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

ohjeineen sekä Tampereen Tilapalvelut Oy:n ohjeita. Kuntotutkimuksissa esitetyt mahdolliset ongelmia aiheuttavat tai vanhentuneet rakenteet uusitaan ja rakenteet korjataan toimimaan oikein. Kaikissa suunnitteluvalinnoissa huomioidaan helposti huollettavat, korjattavat ja päivitettävät rakenteet ja materiaalit sekä elinkaarenaikainen hiilijalanjälki ja elinkaarikustannukset. Rakeneratkaisut ja detaljit pidetään mahdollisimman yksinkertaisina ja vikasietoisina. Rakenteellisissa ratkaisuissa pyritään kunnioittamaan vanhoja rakenteita ja kohteen historiallisia arvoja mahdollisuuksien mukaan. Suojelunäkökohdat huomioiden osa rakeneratkaisuista poikkeaa suunnitteluohjeista. Poikkeavat ratkaisut hyväksytetään suunnitteluryhmässä suunnittelun edetessä.

Kaikki asbestia sisältävät rakennusosat poistetaan. Korjaussuunnittelussa käyttöikä 30 vuotta. Rakennusten kosteudenhallinnan toimintamallina käytetään Kuivaketju 10 -järjestelmää ja kaikki ulkovaippoihin kohdistuvat työt tehdään sääsuojaissa. Rakennusten vaippoja tiivistetään läpimenojen ja liittymien osalta niin, että tavoitellaan ilmanvuotolukua $2,0 \text{ m}^3/\text{hm}^2$. Lämmöneristyksiä parannetaan vanhojen rakenteiden sallimissa rajoissa. Kokonaan uusittavien rakenteiden lämmöneristykset mitoitetaan täyttämään ympäristöministeriön asetuksessa uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annettuja lämpöhäviön laskennassa käytettäviä lämmönläpäisykertoimien vertailuarvoja. Kiinteistössä ei ole väestönsuojaa. Uudet katokset rakennetaan arkkitehdin suunnitelman mukaisesti huomioiden kaavamääräykset.

Investointi- ja käyttökustannukset

Esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty seuraaviin kustannusarvioihin: Ruokalarakennuksen perusparannus 5 880 000 euroa (5380 euroa / brm^2 , alv 0%). Kivirakennuksen perusparannus 16 950 000 euroa (3759 euroa / brm^2 , alv 0%). Puurakennuksen perusparannus 2 670 000 euroa (4413 euroa / brm^2 , alv 0%). Erillishinta Ruokalarakennuksen keittiölaitteet Voimia Oy:n arvio 170 000 euroa, alv 0%. Erillishinta Kivirakennuksen ikkunoiden uusiminen alkuperäisen mallin mukaan. Ajoitus seuraavan julkisivurappauskorjauksen yhteyteen 900 000 euroa, alv 0%.

Ateria- ja puhtauspalveluiden järjestämisestä vastaa Pirkanmaan Voimia Oy. Palvelut tuotetaan joko Pirkanmaan Voimian omana tuotantona, ostopalveluna tai näiden yhdistelmänä. Aleksanterin koulutalon keittiö toimii palvelukeittiönä. Palvelukeittiössä valmistetaan aamupala, kuumennetaan ja täydennetään tuotantokeittiössä valmistettu pääruoka, kypsennetään energialisäke, tehdään salaatti sekä tarjoillaan tuotantokeittiössä valmistettu välipala. Ateriapalvelukustannukset ovat noin 400 000 euroa / vuosi. Kustannukset jakautuvat arviolta seuraavalla tavalla: Perusopetuksen ateriat 350 000 euroa / vuosi ja esiopetuksen ateriat 50 000 euroa / vuosi. Puhtauspalveluiden kustannukset ovat noin $1,47 \text{ euroa}/\text{m}^2/\text{kk}$.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kustannusarvion pohjalta arvioitu vuokrataso tulisi olemaan yhteensä noin 2 166 308 euroa.

Ruokalarakennuksen perusparannuksen aiheuttama pääomavuokra on 352 800 euroa / vuosi (35,34 euroa/m²/kk), olemassa oleva pääomavuokra 9 984 euroa / vuosi (1,00 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset) 29 172 euroa / vuosi (3,25 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito (Pirkanmaan Voimia Oy) 4 914 euroa / vuosi (4,88 euroa /m²/kk), kunnossapito 14 976 euroa / vuosi (1,50 euroa/m²/kk) ja tontinvuokra 8 187 euroa / vuosi (0,82 euroa/m²/kk). Vuokra on yhteensä 420 033 euroa / vuosi (42,07 euroa/m²/kk).

Kivirakennuksen perusparannuksen aiheuttama pääomavuokra on 1 014 000 euroa / vuosi (22,96 euroa/m²/kk), olemassa oleva pääomavuokra 221 520 euroa / vuosi (5,00 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset) 143 988 euroa / vuosi (3,25 euroa/m²/kk), kunnossapito 66 456 euroa / vuosi (1,5 euroa/m²/kk) ja tontinvuokra 36 329 euroa / vuosi (0,82 euroa/m²/kk). Vuokra on yhteensä 1 485 293 euroa / vuosi (33,53 euroa/m²/kk).

Puurakennuksen perusparannuksen aiheuttama pääomavuokra on 160 200 euroa / vuosi (27,93 euroa/m²/kk), olemassa oleva pääomavuokra 68 832 euroa / vuosi (12,00 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset) 18 642 euroa / vuosi (3,25 euroa/m²/kk), kunnossapito 8 604 euroa / vuosi (1,5 euroa/m²/kk) ja tontinvuokra 4 704 euroa / vuosi (0,82 euroa/m²/kk). Vuokra on yhteensä 260 982 euroa / vuosi (45,50 euroa/m²/kk).

Oppilashuollon tilat tullaan vuokraamaan Pirkanmaan hyvinvointialueelle ja erittelemään ne vuokratukustannuksissa samaan tapaan kuin Pirkanmaan Voimia Oy:n sekä eri hallinnonalojen osuudet.

Vuosivuokra käyttäjittäin jakautuu seuraavasti: kasvatuspalvelut (varhaiskasvatus, sis. esiopetus) 55 331 euroa / vuosi, opetuspalvelut (perusopetus) 2 022 040 euroa / vuosi ja Pirkanmaan Voimia Oy 43 880 euroa / vuosi. Opiskeluhuollon tilat, Pirkanmaan hyvinvointialue 45 058 euroa / vuosi.

Kaukolämmön arvio tulevasta energiankulutuksesta on noin 800 MWh/a. Sähkön arvio tulevasta energiakulutuksesta on noin 296 MWh/a.

Toiminnan kustannukset

Koulussa on henkilökuntaa tällä hetkellä noin 70 henkilöä (mukaan lukien esiopetus, oppilashuolto, perusopetus ja Pirkanmaan Voimia). Perusopetuksen opettajia koulussa on noin 35. Lisäksi on rehtorit, koulusihteeri, koulunkäynninohjaajat, kouluvalmentaja ja vahtimestari. Heidän kaikkien palkkakustannukset ovat yhteensä noin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

2 592 810 euroa / vuosi. Esiopetusryhmien määrä vähenee perusparannuksen jälkeen, sillä osa suomenkielisistä ryhmistä siirtyy uuteen Eteläpuiston pienten lasten yksikköön. Perusparannuksen jälkeen esiopetuksen henkilökunnan henkilöstökustannukset ovat vuodessa noin 164 000 euroa.

Vuoden 2027 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida ensikertaisen kalustuksen kustannus, joka on 1 437 500 euroa eli 2500 euroa oppilasta kohden. Tästä varhaiskasvatuksen osuus on 62 500 euroa. Perusopetuksen summasta 65 % eli 893 750 euroa on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 35 % eli 481 250 euroa on varaus käyttötalouteen, sisältäen tarvittavat ICT-hankinnat. Varhaiskasvatuksen summa jakautuu samoin, 65% eli 40 625 euroa on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 35 % eli 21 875 euroa on varaus käyttötalouteen, sisältäen tarvittavat ICT-hankinnat.

Väistötilat

Aleksanterin koulun perusparannuksen aikaisina väistötiloina toimivat Eteläpuiston päiväkodin ja koulun tilat sekä Pyynikintie 2:n perusopetuksen väistötiloiksi suunnitellut tilat. Eteläpuiston päiväkotin ja koulu on syksyllä 2024 valmistuva uudisrakennus. Pyynikintie 2:n perusparannus valmistuu syksyllä 2023. Pyynikintie 2:n tilat on suunniteltu lukion ja perusopetuksen käyttöön sekä väistötilakäyttöön. Pyynikintie 2:n aineopetuksen tiloja käyttää väistötilakäytössä myös Wivi Lönnin yläkoulu. Eteläpuiston päiväkodin ja koulun tiloista osa on väistötilavaiheessa myös päiväkotiryhmien käytössä. Väistön alkamisajankohta on alustavasti elokuu 2025. Väistövaiheen ajankohta tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä ja kun varmistuu milloin Pyynikintie 2:n perusopetuksen tilat vapautuvat edeltävästä väistötilakäytöstään (Lamminpään koulu).

Lapsivaikutusten arviointi

Aleksanterin koulun koulutalojen perusparannukset mahdollistavat lapsille terveelliset ja turvalliset oppimisympäristöt. Perusparannetut opetustilat luovat viihtyvyyttä ja koulumyönteistä asennetta oppilaisiin ja perheisiin. Koulun oppilashuolto toimii saumattomassa yhteistyössä oppilaiden terveyden ja opiskeluolosuhteiden edistämiseksi.

Perusparannuksen suunnittelun yhteydessä mietitään kouluympäristön liikenneturvallisuutta. Esioppilaiden saattoliikenteelle suunnitellaan turvallinen reitti. Välitunti- ja omaehtoinen liikunta tukevat. Koulu on hyvin saavutettavissa myös kauempaa tultaessa (painotukseen tulevat oppilaat ja iltakäyttö).

Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia lasten ja perheiden arjen sujumiseen, kun esiopetus ja alakoulu pystytään tarjoamaan jatkossakin lähipalveluna alueen lapsille. Rakennuksen tilat suunnitellaan niin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

monikäyttöiseksi kuin vanhaa korjattaessa on mahdollista ja niitä voi vuokrata myös iltakäyttöön, esim. lasten harrastustoimintaa ja urheiluseuroja varten.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Minna Tuominen, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Anni Andrejeff, Lauri Savisaari, Kristiina Järvelä, Elli Rasimus, Elina Kalliohaka, Mika Luukkanen, Sirpa Paju, Susanna Fagerlund-Jalokinos (Pirha), Matti Tanski (Voimia), Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, kitiatalous

Liitteet

- 1 KH 5.6.2023 Aleksanterin koulun perusparannuksen tarveselvitys
- 2 KH 5.6.2023 Aleksanterin koulun perusparannuksen tarveselvitys - Liite Tontinkäyttösuunnitelma
- 3 KH 5.6.2023 Aleksanterin koulun perusparannuksen tarveselvitys - Liite Tilaohjelma

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 12.6.2023 www.tampere.fi

Päätös on annettu tiedoksi sähköisesti 16.6.2023.

Tampere
16.06.2023

Elina Nikkilä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§281

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta 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 §)