

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 136

Ahvenisjärven koulun hankesuunnitelma

TRE:6348/10.03.07/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Jarmo Viljakka

Valmistelijan yhteystiedot

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Ahvenisjärven koulun hankesuunnitelma ja väistöilaratkaisu hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Rakentamishankkeiden käsittely toimielimissä lähtee liikkeelle yleensä palveluverkon kehittämiseen liittyvistä selvityksistä, kiinteistöjen perusparannustarpeesta tai muista tilajärjestelytarpeista. Ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy asianomainen käyttäjälautakunta. Nykyisin tavoitteena on, että tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja useiden käyttäjälautakuntien hankkeiden tarveselvitys käsitellään kaupunginhallituksessa kuten muutkin tilahankkeeseen liittyvät asiakirjat. Tarveselvityksen jälkeen kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä käynnistää hankkeen hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta. Käyttötalousvaikutusten osalta hankesuunnitelman hyväksyy toimivaltainen viranomainen. Tämän jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimielimiin toteutussuunnitelma voidaan viedä tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma viedään muihin toimielimiin vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10–15 % hankesuunnitelmasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Ahvenisjärven (ent. Pohjois-Hervannan) nykyinen koulurakennus sijaitsee Hervannan kaupunginosassa osoitteessa Opiskelijankatu 29, 33720 Tampere. Kiinteistötunnus on 837 - 65 - 7103 - 1. Etäisyys Keskustorilta on noin 10 km. Koulu valmistui vuonna 1975 (arkkitehti Harry W Schreck). Tarveselvityksen ja vireillä olevan asemakaavamuutoksen mukaisesti vanha huonokuntoinen koulurakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella.

Tilan tarve

Rakennuksen pääkäyttäjä on perusopetus ja varhaiskasvatus (esiopetus). Tilat on suunniteltu 1 100 oppilaalle (sisältäen esiopetuksen). Henkilökunnan määrä on yhteensä noin 140 henkeä. Keittiö ja ruokasalit on mitoitettu Pirkanmaan Voimia Oy:n ohjeen mukaisesti ja niissä on huomioitu mahdollisesti myöhemmin rakennettavan päiväkodin tarpeet. Kouluterveyden- ja oppilashuollon tilat on mitoitettu oppilasmäärien ja alueen tarpeen mukaisesti. Rakennukseen toteutetaan iso liikuntasali sekä pienempi monitoimisali, jotka palvelevat pääkäyttäjän lisäksi ilta- ja viikonloppukäyttäjiä sekä tulevaa päiväkotia. Liikuntatilojen pääkäyttäjä on perusopetus ja varhaiskasvatus päiväaikaan. Muina aikoina saleja käyttävät mm. alueen asukkaat ja urheiluseurat. Liikuntasalit ovat olennainen osa kaupungin liikuntapalveluverkkoa. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 7 636 h². Rakennuksen arvioitu huoneistoala, mikä on vuokran maksun peruste, on 9 843 h².

Aikataulu

Toteutussuunnittelu alkaa hankesuunnitelman hyväksymisen ja asemakaavan vahvistumisen jälkeen joulukuussa 2022. Urakkalaskenta on tarkoitus toteuttaa joulukuun 2023 ja maaliskuun 2024 välisenä aikana, jolloin hankkeen toteutussuunnitelma olisi hyväksyttävänä maaliskuussa 2024. Rakennustyöt on tarkoitus ajoittaa huhtikuun 2024 ja toukokuun 2026 väliselle ajalle, jolloin rakennus voidaan varustella kesän aikana ja ottaa käyttöön elokuussa vuonna 2026. Koulu siirtyy väistötiloihin kesällä 2023. Vanha koulu puretaan syksyn 2023 aikana.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Kohteen asemakaavamuutos on vireillä (TRE:342/10.02.01/2020). Arvion mukaan asemakaava vahvistuu marraskuun lopussa 2022, mikäli siitä ei valiteta. Tarveselvitys ja hankesuunnitelma on tehty yhteistyössä ja samanaikaisesti asemakaavoituksen kanssa. Uuden asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontille on 19 500 k-m². Liikenteelliset tarkastelut sekä pysäköinnin ratkaisut on suunniteltu asemakaavatyön yhteydessä. Kevyen liikenteen yhteydet koululle ovat hyvät. Ajoneuvoliittymä sijoittuu Opiskelijankadulle. Tontille sijoittuvat auto-/inva- ja saattopaikat (18 paikkaa/koulu) sijoitetaan tontin pohjoisreunalle. Päiväkodin saattopaikat (8 paikkaa) toteutetaan jo kouluhankkeen yhteydessä. Polkupyöräpaikkoja tontille sijoitetaan hajautetusti yhteensä noin 356 paikkaa, joista puolet toteutetaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

asemakaavan mukaisesti katettuna. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota lapsi- ja oppilasturvallisuuteen. Asemakaavan tavoitteiden mukaisesti tontin pohjoispuolella sijaitsevat laajemmat viheralueet säilytetään ja kunnostetaan maisemanhoidollisin toimenpitein. Vastaavasti tontin reunoilla sijaitsevat viheralueet säilytetään ja kunnostetaan. Lisäksi tontin reunoille istutetaan uusia puita, jotka osaltaan tuovat varjonpaikkoja piha-alueelle. Piha-alueelle rakennetaan uusia sade- ja aurinkokatoksia, vanha pihakatos säilytetään.

Tontin koko on 28 779 m². Rakennus on kolmekerroksinen. Rakennuksen perusratkaisu on linjattu asemakaavassa. Koulun pihan pinta-ala on noin 9 000 m² (noin 8,2 m²/oppilas). Päiväkodille ja sen pihalle varatun alueen pinta-ala on 4 720 m². Koulun pihoista muodostetaan yhtenäiset ja helposti valvottavat kokonaisuudet. Piha jaetaan toiminnallisesti pienten ja isojen oppilaiden pihoiksi. Esiopetukselle toteutetaan erillinen aidattu leikkipiha vanhan kunnostettavan katoksen yhteyteen. Pihoilta on suora yhteys ryhmä- ja opetustiloihin. Pihan välineet ja varusteet suunnitellaan toteutussuunnitteluvaiheessa yhteistyössä käyttäjien kanssa. Piha-alueiden on tarkoitus palvella kaikkia alueen asukkaita. Iltaisin piha-alueet ovat kaikkien kuntalaisten käytettävissä. Ilta-ajan käyttö huomioidaan toimintojen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Rakennus jakautuu kolmeen rakennusosaan. Länsipuolen kaksikerroksiseen siipeen sijoittuu käsityön tilat, keittiö ja linjastot, päiväkodin ruokailutila (käyttö kabinettina/monitoimitilana päiväkodin valmistumiseen saakka) liikuntatilat, musiikkiluokka, henkilökunnan työ- ja taukotilat sekä sosiaalityöt, sekä kouluterveydenhuollon ja oppilashuollon tilat. Keskimmäiseen osaan sijoittuu koulun ruokasali, opetusporras, iltakäytön pääsisäänkäynti sekä vahtimestarin tila. Itäpuolen kolmekerroksiseen osaan sijoittuvat esi- ja perusopetuksen luokkatilat sekä aineopetuksen tiloja. Ullakkokerroksessa sijaitsee iv-konehuone. Rakennus on kengätön koulu. Lähtökohtaisesti kaikki tilat suunnitellaan iltakäytön mahdollistaviksi. Suunnittelussa huomioidaan iltakäytön vyöhykkeet; esimerkiksi liikuntasali ja ruokasali ovat vuokrattavissa kahdelle eri toimijalle samanaikaisesti. Koulun tilat suunnitellaan siten, että ne ovat erotettavissa yleisistä tiloista käytön aikana. Tiloissa huomioidaan esteettömyys liikuntaesteisten, kuulo- ja näkövammaisten kannalta. Suunnitelmissa huomioidaan myös erityislasten tarpeet. Suunnittelussa noudatetaan koulujen suunnitteluohjetta.

Hankkeeseen liitetään taidehankinta. Taiteen suunnittelu ja toteutus yhteen sovitetaan rakennushankkeen aikatauluun. Taideteokset integroidaan kokonaisuuteen ja ympäristöön.

Investointi- ja käyttökustannukset

Ahvenisjärven koulun uudisrakennuksen laskettu tilaohjelmajohdainen kustannusarvio on 34 095 000 euroa (3 034 euroa/bm²).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakennusinvestointiin lisätään julkinen taidehankinta, jonka suuruus on 185 000 euroa. Rakennusinvestointi yhteensä 34 280 000 euroa (alv 0%). Hankevaraus on 7,5 % kokonaiskustannuksista. Vuoden 2022 investointiohjelmassa hankkeelle oli varattu 300 000 euroa ja vuoden 2023 investointiohjelman esityksessä hankkeelle on varattu määrärahaa vuosille 2024-2025 yhteensä 28 304 999 euroa, joka sisältää myös taideinvestoinnin.

Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun ja hankkeen määrärahaa tarkistettavaksi urakkalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi. Toteutuksen edellytyksenä on, että vuosien 2024-2026 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 350 000 euroa.

Hankesuunnitelman liitteenä on investointisopimus, joka sisältää alustavan arvion hankkeesta aiheutuvista pääoma- ja ylläpitovuokrista. Kiinteistön valmistuttua vuonna 2026 vuosivuokra on yhteensä 2 613 805 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: esiopetus 169 994 euroa, perusopetus 2 308 972 euroa, sotepalvelut 76 245 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy 58 594 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti. Rakennuksen investoinnin pääomavuokra on 2 056 800 euroa/vuosi, ylläpitovuokra /kiinteistöhoito 317 955 euroa/vuosi, ylläpitovuokra/Pirkanmaan Voimia Oy 10 296 euroa/vuosi, ylläpitovuokra/kunnossapito 163 000 euroa/vuosi ja tontin vuokra 65 754 euroa/vuosi.

Suunnittelussa rakenneosien käyttöikäksi määritetään; perustukset ja runko 100 vuotta, muut rakennusosat 50 vuotta. Rakennuksen paloluokka P1. Rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko rakennuksen elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset. Rakennuksen energiatehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan E-luvuksi 85(kWhE/m² vuosi). Tarkempi energiatehokkuustarkastelu tehdään toteutussuunnitteluvaiheessa.

Rakennuksen kokonaishiilijalanjälki on 50 vuoden arviointijaksolla 9 686 t CO₂e. Energiankulutuksen päästöjen arviointiin on käytetty ympäristöministeriön menetelmän mukaisia kertoimia energiantuotannon päästöjen muuttumiselle laskentajakson aikana. Toteutussuunnitteluvaiheessa tutkitaan mahdollisuutta pienentää hiilijalanjälkeä käyttämällä vähähiilistä betonia rakentamisessa. Hankesuunnitelmien perusteella tehtyjen laskelmien mukainen uudisrakennuksen elinkaarikustannus on 77 768 300 euroa 50 vuoden arviointijaksolla.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Väistöilat tarpeet

Koulu ei voi toimia kiinteistössä rakennustöiden aikana, toiminta siirretään väistötiloihin. Suunnitelman mukaan osa koulun opetuksesta, mm. yläkoululaisten musiikin ja kuvataiteen opetus tapahtuu uudessa Etelä-Hervannan koulussa sekä mahdollisuuksien mukaan myös liikunta ja kotitalous. Etelä-Hervannan uusi koulu otetaan käyttöön elokuussa 2023. Ahvenisjärven koulun oppilaat siirtyvät muilta osin väistötiloihin Tampereen yliopiston Hervannan kampuksella sijaitsevaan kiinteistöön, jonka tilat vapautuvat Etelä-Hervannan koulun valmistuttua. Yliopiston väistötilan sisäänvuokrakustannukset ovat 142 000 euroa/kk ja 1 704 000 euroa/vuosi.

Rakenteiden purku ja kierrätettävyys

Vanha Ahvenisjärven koulurakennus (rakennusnumero 2643) puretaan ja poistetaan kirjanpidosta vuonna 2023. Purettavan rakennuksen tasearvo on 2 311 613,56 euroa (31.8.2022). Vanhasta koulurakennuksesta tilattiin erillinen purku- ja haitta-ainekartoitus, jonka perusteella arvioitiin materiaalien uudelleenkäytön mahdollisuuksia. Selvityksen mukaan purkujätteen hyödyntämisaste on 92,56 %.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elli Rasimus, Elina Kalliohaka, Tanja Moisala, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Panu Hirvonen, kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Akila 12.10.2022 Ahvenisjärven koulu, hankesuunnitelma
- 2 Liite Akila 12.10.2022 Ahvenisjärven koulu, arkkitehtisuunnitelmat
- 3 Liite Akila 12.10.2022 Ahvenisjärven koulu, aikataulu HS
- 4 Liite Akila 12.10.2022 Ahvenisjärven koulu, investointisopimus HS
- 5 Liite Akila 12.10.2022 Ahvenisjärven koulu, uudisrakennus, tilaohjelma HS

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 18.10.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 19.10.2022

Muutoksenhakuviranomaisen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

19.10.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§136

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 tietoturvallisuudesta.

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.