

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 7

Ojalan päiväkodin ja koulun hankesuunnitelma

TRE:4278/10.03.07/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi, hankeinsinööri Jani Boström, puh. 040 1680 434,
etunimi.sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Lauri Savisaari, Johtaja

Päätösehdotus

Ojalan päiväkodin ja koulun hankesuunnitelma hyväksytään
jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitteily

Hankeinsinööri Jani Boström oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn
aikana.

Perustelut

Ojalan päiväkodin ja koulun tarveselvitys on hyväksytty sivistys- ja
kulttuurilautakunnassa 26.8.2021 sekä asunto- ja kiinteistölautakunnassa
1.9.2021. Hankesuunnittelu on tehty tarveselvityksen pohjalta.
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. Tontin pinta-ala on
noin 9 835 m². Etäisyys keskustorilta on noin 13,5 km. Päiväkodin
rakenteellinen mitoitus on 160 lasta ja esi- ja alkuopetus toteutetaan 2-
sarjaisena, yhteensä noin 150 oppilasta (25 oppilasta
/perusopetusryhmä). Ojala on uusi asuinalue, johon palveluiden
saaminen alkuvaiheessa on alueen rakentuessa tärkeää. Ojalasta
oppilaat ohjautuvat kolmannelta luokalta alkaen Lamminrahkan
yhtenäiskouluun.

Tilan tarve

Rakennuksen pääkäyttäjä on varhaiskasvatus ja esiopetus sekä
perusopetus. Päiväkodissa on 8 ryhmää ja tilat on suunniteltu yhteensä
160 lapselle. Esi- ja alkuopetuksen tilat on suunniteltu yhteensä 150

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oppilaalle. Keittiö ja ruokasali on mitoitettu Pirkanmaan Voimia Oy:n ohjeen mukaisesti. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 3 246 brm². Rakennuksen vuokrattava huoneistoala on 2 683 htm².

Toteutusmuoto

Hanke on päätetty toteuttaa vuokrahankkeena ja hankkeen rakennuttamisesta sekä kilpailuttamisesta on vastannut Tampereen Tilapalvelut Oy. Projektipäällikkönä toimii hankeinsinööri Jani Boström. Hankkeen rakennuttamisessa ja valvonnassa sekä käyttäjän edustamisessa ja edunvalvonnassa noudatetaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n välistä palvelu- ja yhteistyösopimusta sekä liitteenä olevaa rakennuttamissopimusta.

Hankkeen toteuttaja kilpailutettiin avoimena hankintakyselyä 4.1.2022–29.4.2022 ja kyseessä oli EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Toteuttajan valintaperusteena oli kokonaistaloudellisesta edullisista tarjouksista, jossa huomioitiin seuraavat osatekijät: kokonaisvuokra 60 %, toiminallisuus ja laatu 25 % sekä tarjoajan soveltuvuus 15 %. Suoritetun arvioinnin perusteella hankkeen toteuttajaksi valittiin Rakennusliike Lapti Oy ja NREP Oy Tampereen Tilapalvelut Oy:n toimitusjohtajan ehdollisella valintapäätöksellä 30.6.2022. Hankkeen projektipäällikkönä toimii hankepäällikkö Tommi Ukkola Rakennusliike Lapti Oy:stä ja pääsuunnittelijana toimii Markus Makkonen Sweco Architects Oy:stä. Toteuttaja on juridisesti rakennushankkeeseen ryhtyvä ja vastaa rakennuttamisesta hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen.

Hankkeen toteuttaja vuokraa kiinteistön Tampereen kaupungin käyttöön 20 vuoden pituiseksi palvelujaksoksi hankkeen valmistumisesta alkaen ja vastaa palvelukokonaisuuden tuottamisesta sekä kiinteistön käytettävyydestä ja ylläpidosta. Ylläpitopalvelut sisältävät mm. kiinteistönhoidon, jätehuollon, piha-alueiden hoidon sekä vuosikorjaukset ja käytettävyyden edellyttämät peruskorjaukset. Hankintaan sisältyy viiden (5) vuoden optiomahdollisuus ja sen jälkeen tilojen käytön jatkaminen toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Hankkeen toteuttajana toimivalla vuokranantajalla on kokonaisvastuu siitä, että vuokralaisella on koko sopimusajan käytössään sovitun mukaiset tilat ja palvelut. Vuokralainen maksaa toteuttajalle vuokraa liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisesti.

Aikataulu

Hankkeen toteutussuunnittelu jatkuu hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa huhtikuussa 2023 ja ne valmistuvat kesäkuussa 2024. Tilat voidaan varustella kesäkuussa 2024 ja ottaa käyttöön elokuussa 2024.

Tontti ja piha-alue

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Rakennusalueen pinta-ala on noin 9 835 m². Puinen, kaksikerroksinen päiväkotirakennus sijoittuu paikkaansa siten, että lasten piha-alueiden koko on maksimoitu. Sijainnilla rajataan päiväkodin leikkialueet omaksi rauhalliseksi kokonaisuudeksi. Auto- ja huoltoliikenne sijoittuu Mossinkaaren ja idänpuoleisen pysäköintialueen rajaamalle alueelle. Autopaikkamäärä on 28 kpl, joista 20 on varattu saattopaikoiksi. Ajoyhteys tontille tapahtuu Polttoturpeenkadun kautta. Polkupyöräpaikat on sijoitettu sisäänkäyntien sekä kevyen liikenteen reittien läheisyyteen. Ulkoalueet ovat esteettömiä, turvallisia ja helposti valvottavia. Saattopaikoituksesta on turvallinen kulkuyhteys leikkipihaan kautta päiväkodin sisäänkäynneille. Pihalle on sijoitettu piharakennuksia, missä katokset toimivat myös sade- sekä aurinkosuojina. Päiväkodin kaikki leikkipiha on suunnattu lämpimään ja aurinkoiseen suuntaan. Piha-alueelle on suunniteltu viljelyalueita, kukkaniittyjä sekä viljelylaatikoita tukemaan lasten luontosuhdetta sekä luonnon monimuotoisuutta.

Rakennus ja tilat

Ojalan päiväkotit ja koulu toteutetaan massiivipuuisena CLT-rakenteena. Rakennuksessa on pyritty jättämään paljon puupintaa näkyviin myös sisätiloihin, jolloin puun ominaisuudet näyttäytyvät myös käyttäjälle. Päivähoidon tilat sijoittuvat kahteen kerrokseen. Alku- ja esiopetuksen tilat sijaitsevat toisessa kerroksessa. Rakennuksessa on henkilöhissi ja väestönsuoja. Rakennus suunnitellaan mahdollisimman muuntojoustavaksi ja esteettömäksi. Lähtökohtaisesti kaikki tilat suunnitellaan iltaikäytön mahdollistaviksi.

Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat neljä päiväkodin ryhmätalaa, ruokasali linjastoineen, liikuntasali, pukuhuonetilat, palvelukeittiö, varastotiloja, siivouskeskus, lämmönjakohuone, tekstiilihuoltotila ja pienkeittiötila. Korkea sali on yhdistettävissä ruokasaliin esimerkiksi isompia yleisötilaisuuksia varten. Kaikista ryhmätaloista on suora yhteys yhteistiloihin sekä leikkipihalle märkäeteisten kautta. Päivähoidon märkäeteisten yhteyteen rakennetaan kuivaushuoneet. Toisessa kerroksessa sijaitsevat neljä päiväkodin ryhmätalaa, opetustilat, kaksi monitoimitilaa ja ilmastointikonehuone. Lasten kulku kerrosten välillä tapahtuu sisäportaiden kautta.

Käyttökustannukset (hinnat arvonlisäverottomia, alv 0 %)

Tarjouksen mukainen vuosivuokra on yhteensä 745 212 euroa, josta pääomavuokran osuus on 551 808 euroa ja ylläpitovuokran osuus 193 404 euroa. Vuosivuokrasta varhaiskasvatuksen osuus on 529 479 euroa, perusopetuksen 213 740 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy:n osuus 28 655 euroa. Vuosivuokraan eivät sisälly ateria- ja puhtauspalvelut, jotka vuokralainen hankkii Pirkanmaan Voimia Oy:ltä. Tarveselvityksen mukaan ateriakustannukset ovat noin 195 000 euroa ja puhtaanapidon kustannukset ovat noin 80 521 euroa vuodessa. Keittiölaitteiden hankinta kuuluu Pirkanmaan Voimia Oy:lle, joka tekee niistä hankintasopimuksen hankkeen toteuttajan kanssa. Kaupungin ja hankkeen toteuttajan välisen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

maanvuokrasopimuksen mukaisesti tonttivuokra on tarjoushetkellä 24 000 euroa/vuosi ja se sisältyy ylläpitovuokraan. Tonttivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja sen suuruus tarkistetaan vuokra-ajan alkaessa.

Hankkeen toteutuskustannukset ovat rakennuttamisen, suunnittelun ja rakennustöiden osalta yhteensä 12 080 000 euroa (3 722 €/brm²). Tämän lisäksi kiinteistöjohtajalla on valtuutus hyväksyä lisä- ja muutostöitä 400 000 euron kokonaismäärään asti. Tarveselvityksessä hyväksytty kustannusarvio oli yhteensä 11 338 000 euroa (3 560 €/brm²). Hankkeen rakennuttamispalkkio on rakennuttamissopimuksen mukaisesti 80 000 euroa, joka laskutetaan kaupungin sisäisenä vuokrana käyttäjiltä kolmen vuoden aikana yhteensä 2 222 euroa/kuukausi. Vuokralaskelma on asian liitteenä.

Elinkaaren hiilijalanjälki ja elinkaarikustannukset sekä energiatehokkuus

Tarjousvaiheen suunnitelma-aineistojen perusteella laskettu hankkeen kokonaishiilijalanjälki on 50 vuoden tavoitekäyttöiällä 1 663 tonnia CO₂e ja lämmitettyä nettoneliötä kohti vuodessa 10,77 kg CO₂e. Vastaavilla tiedoilla laskettu hankkeen elinkaarikustannus 30 vuoden tarkastelujaksolla on yhteensä 19 789 000 euroa. Opetusrakennuksen energiatehokkuusluokka on A (2018) ja E-luku 51 kWh / (m³, vuosi).

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Petri Mölsä, Niko Suoniemi, Jarmo Viljakka, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elli Rasimus, Ville Raatikainen, Pia Mikkola, Elina Lahti, Elina Kalliohaka, sisäinen tarkastus

Liitteet

- 1 Liite Sikula 24.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, hankesuunnitelma
- 2 Liite Sikula 24.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, vuokralaskelma
- 3 Liite Sikula 24.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, tilaohjelma
- 4 Liite Sikula 24.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, arkkitehtiluonnokset
- 5 Liite Sikula 24.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, LVIA-järjestelmäseloste
- 6 Liite Sikula 24.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, sähköjärjestelmäseloste
- 7 Liite Sikula 24.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, rakennustapaseloste

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 31.1.2023 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi.

Päätös on lähetetty sähköisesti 31.1.2023.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakuviranomainen

Sivistys- ja kulttuurilautakunta

Tampere
31.01.2023

Kalle Kaunisto
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§7

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.