

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 7

Ojalan päiväkodin ja koulun hankesuunnitelma, vuokrasopimus ja rakennuttamissopimus

TRE:4278/10.03.07/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Ojalan päiväkodin ja koulun hankesuunnitelma, vuokrasopimus ja rakennuttamissopimus hyväksytään.

Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tekemään vuokra- ja rakennuttamissopimukseen tarvittaessa pieniä teknisiä korjauksia ja allekirjoittamaan vuokra- ja rakennuttamissopimus sekä päättämään mahdollisista lisä- ja muutostöistä yhteensä 400 000 euron kokonaismäärään asti.

Kokouskäsitely

Petri Rajala poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana. Hankeinsinööri Jani Boström oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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 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 rakennuttamisesta ja valvonnasta sekä käyttäjän edustamisesta ja edunvalvonnasta noudatetaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n välistä palvelu- ja yhteistyösopimusta sekä liitteenä olevaa rakennuttamissopimusta (liite).

Hankkeen toteuttaja kilpailutettiin avoimena hankintakyselyinä 4.1.2022 - 29.4.2022 ja kyseessä oli EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Toteuttajan valintaperusteena oli kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, 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 pääsuunnittelija 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 (liite 2).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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

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, joissa 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 iltakäytön 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 ryhmätiloista 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 %)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tarjouksen mukainen vuosivuokra on yhteensä 745 208 euroa, josta pääomavuokran osuus on 551 808 euroa (205,67 euroa/htm²) ja ylläpitovuokran osuus 193 400 euroa (72,08 euroa/htm²). Vuosivuokrasta varhaiskasvatuksen osuus on 529 479 euroa, perusopetuksen 213 740 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy:n osuus 28 655 euroa. Vuosivuokraan ei 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 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 rakennuttamispalkkion osuus on rakennuttamissopimuksen mukaisesti 80 000 euroa, joka laskutetaan kaupungin sisäisenä vuokrana käyttäjiltä kolmen vuoden aikana yhteensä 2222 euroa/kuukausi. Vuokralaskelma on 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. Vastaaville 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

Anu Rajala, Niko Suoniemi, Jarmo Viljakka, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Elli Rasimus, Ville Raatikainen, Pia Mikkola, Elina Lahti, Elina Kalliohaka, Tilapalvelut

Liitteet

- 1 Liite Akila 25.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, hankesuunnitelma
- 2 Liite Akila 25.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, rakennuttamissopimus
- 3 Liite Akila 25.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, vuokrasopimus
- 4 Liite Akila 25.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, vuokralaskelma
- 5 Liite Akila 25.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, tilaohjelma
- 6 Liite Akila 25.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, LVIA-järjestelmäseloste
- 7 Liite Akila 25.1.2023 Ojalan päiväkoti ja koulu, sähköjärjestelmäseloste
- 8 Liite Akila 25.1.2023 Arkkitehtiluonnokset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 31.1.2023 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 31.1.2023

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
31.01.2023

Hanna Sandström
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

Kirjaamon käyntiosoite 13.3.2023 alkaen on Frenckellinaukio 2 B.

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 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 arkipäivä, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.