

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 111

Tahmelan päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvitys

TRE:4354/10.03.06/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Arto Huovila, Elina Kalliohaka

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Arto Huovila, puh. 040 642 7519, koordinaattori Elina Kalliohaka, puh. 040 486 4918, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Leeni Herrala, puh. 040 481 8428, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Lauri Savisaari, Johtaja

Päätösehdotus

Tahmelan päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvitys hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Koordinaattori Elina Kalliohaka oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Tahmelan päiväkotijohde sijaitsee osoitteessa Torpankatu 13. Kiinteistötunnus on 837-213-1038-6. Etäisyys keskustorilta on noin 2,2 km. Nykyinen rakennus on valmistunut vuonna 1962. Päiväkodissa on heikon sisäilmatilanteen vuoksi toteutettu väliaikaisia toimenpiteitä olosuhteiden parantamiseksi. Rakennuksen käyttö on mahdollista vielä kesän 2022 loppuun ja syksyllä päiväkotijohde muuttaa Hyhkyn koulun pihaan toteutettuun väistötilaan.

Tahmelan päiväkodin rakenteellisten tutkimusten pohjalta on arvioitu, että korjaaminen riskittömäksi ei ole mahdollista, joten perusrakennuksen sijaan esitetään nykyisen rakennuksen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella. Uudisrakennukseen voidaan osoittaa noin 20 hoitopaikkaa nykyistä enemmän ja se vastaa paremmin nykyisiä oppimisympäristön vaatimuksia.

Rakennuksen rakenneratkaisuksi esitetään massiivihirsirakennetta. Vertailtavina rakenteina ovat olleet hirsi ja CLT-liimapuu-elementti. Hirsirakenteen etuina ovat toimitusvarmuus ja tämän hetken markkinatilanteessa myös edullisuus. Massiivirakenteessa ei ole monikerrosrakenteelle ominaista herkkyyttä rakennusaikaisille virheille. Puupintaa voidaan jättää paljon näkyviin myös sisätiloihin, jolloin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

rakennus näyttäytyy myös käyttäjälle puurakenteisena ja puun imagohyödyt tulevat esiin. Tarveselvityksen jälkeen laaditaan tarkentava hankesuunnitelma ja sen jälkeen tehdään rakentamista valmisteleva toteutussuunnittelu.

Tilan tarve

Päiväkoti mitoitetaan 100 lapselle. Keittiö ja ruokasali on mitoitettu Pirkanmaan Voimia Oy:n ohjeen mukaisesti. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 1 152 h². Rakennuksen vuokran maksun perusteena oleva huoneistoala on 1348 h². Tilasuunnittelussa mahdollistetaan tilojen iltakäyttö alueen asukkaille ja muille toimijoille.

Aikataulu

Rakennustyöt on suunniteltu alkaviksi helmikuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2025. Päiväkodin käyttöönotto olisi elokuussa 2025. Perusparannuksen ajaksi Tahmelan päiväkotisiirto siirtyy Hyhkyn koulun piha-alueella olevaan väistötilaan. Väistötila on toteutettu aiemmin Pispalan koulun käyttöön ja tiloihin on tarpeen toteuttaa muutoksia päiväkodin tarpeita varten.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Tonttia rajaa pohjoispuolella kapea puistokaista sekä Hopankatu, itäpuolella Tahmelan kenttä, etelässä asuinkortteli ja länsipuolella Torpankatu. Tontin koko on 4691 m². Asiakasautopaikat sijaitsevat Torpankadun puoleisella sivulla. Päiväkoti on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Tontille sijoitetaan katettuja polkupyöräpaikkoja ja runkolukittavia polkupyöräpaikkoja.

Yksikerroksinen uudisrakennus sijoittuu tontin länsisivulle. Ryhmien sisäänkäynnit sijaitsevat pihan puolella. Iltakäytön sisäänkäynti sijoitetaan Torpankadun puolelle. Pihalle suunnitellaan sade- ja aurinkokatoksia. Lisäksi tontille istutetaan useita isokokoisia puita tontin rajoille ja piha-alueelle varjonpaikoiksi ja viihtyvyyttä parantamaan. Pihan pinnoitteet toteutetaan suunnitteluohjeen mukaisesti. Leikkipiha on noin 1780 m² eli 17,8 m²/lapsi. Leikkipiha aidataan ja pienten lasten piha erotetaan muusta pihasta aidalla.

Päärakennusmateriaali on massiivihirsi ja puu. Kaikista ryhmätiloista tulee olla suora yhteys pihalle märkäeteisten kautta. Ruokasali on muita tiloja korkeampi ja toimii kaikkien ryhmien ruokailutilana. Sali avautuu ruokasaliin. Iltakäyttöä varten salit on erotettavissa muista päiväkodin tiloista ja niihin pääsee erillisen sisäänkäynnin kautta. Henkilökunnan työ- ja taukotilat ovat yhteisiä kaikille käyttäjille. Ryhmätilat suunnitellaan muuntojoustaviksi. Kahden ryhmän eteistila on ryhmän keskeinen kokoava tila ja sitä voidaan hyödyntää osana oppimisympäristöä: eteiseen voidaan muodostaa tiloja pienryhmille irtokalustein. Kahdelle ryhmälle suunnitellaan yksi lepohuone, jossa on kaappisängyt noin 28 lapselle. Muut ryhmän tilat suunnitellaan monikäyttöisiksi ja muuntojoustaviksi. Tilojen valvottavuuteen ja lapsiturvallisuuteen tulee

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kiinnittää erityistä huomiota. Tilojen pinta-aloja tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa.

Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin rakennussuunnitteluohjetta ja päiväkotien suunnitteluohjetta. Rakennustyöt tehdään sääsuojan alla. Rakennuksen energiatehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan E-luku 85 (kWhE/m² vuosi), joka vastaa päiväkodeille ja opetusrakennuksille määriteltyä energiatehokkuusluokkaa A.

Investointi- ja käyttökustannukset

Esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty seuraavaan kustannusarvioon: uudisrakennus 7 270 000 euroa (4398 euroa/brm², alv 0 %). Hintataso on Haahtela-indeksin Tampereen indeksi 110,0/ 5.2022. Kustannusvertailu on tehty hirsirakenteen ja massiivipuisen CLT-elementin välillä. CLT-elementin kustannusarvio oli 7 165 000 euroa (4335 €/brm²). Kustannusarviosta poikkeavasti hirsirakenne on tällä hetkellä urakoitsijoiden mukaan edullisempi ja sen toimitusvarmuus on parempi.

Hankkeelle esitetään vuoden 2022 talousarviokäsittelyssä määrärahaa vuosille 2023–2025. Hanketta esitetään jatkettavaksi hankesuunnitteluvaiheeseen ja määrärahaa tarkistettavaksi urakkalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi. Toteutuksen edellytyksenä on hankkeelle osoitettava kustannusarvion mukainen määräraha. Hanke- ja toteutussuunnitteluvaiheessa etsitään ratkaisuja, joilla kustannuksia saadaan alennettua.

Hankesuunnitteluvaiheessa selvitetään, voidaanko tarpeen toteuttamiseksi hyödyntää käytöstä poistuvia siirtokelpoisia rakennuksia. Lisäksi arvioitaisiin mahdolliset siirto- ja muutostyökustannukset ja että rakennus vastaa nykyvaatimuksia.

Uudisrakennuksen aiheuttama pääomavuokra on 463 200 euroa/vuosi (26,97 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset) 42 075 euroa /vuosi (2,75 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito (Pirkanmaan Voimia Oy) 3 618 euroa/vuosi (4,13 euroa/m²/kk), kunnossapito 22 323 euroa/vuosi (1,38 euroa/m²/kk) ja tontinvuokra 25 000 euroa/vuosi (1,55 euroa/m²/kk). Vuokra on yhteensä 529 216 euroa/vuosi (32,72 euroa/m²/kk). Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Keittiön laitteet ovat Pirkanmaan Voimia Oy:n oma investointi. Ne kuitenkin kilpailutetaan osana kokonaisurakkaa ja laitehankinnan lisäksi Voimia osallistuu rakennuttamis- ja rakennuskustannuksiin keittiön osalta. Keittiölaitteiden kustannusarvio on noin 80 000 euroa (alv 0 %). Arvio sisältää myös rakennuttamis- ja rakentamisen kustannukset.

Tarveselvitykseen liittyy elinkaarikustannuslaskenta ja hiilijalanjälkilaskenta, joissa on huomioitu 50 vuoden ajanjaksolla rakennuksen energiankulutus ja hiilipäästöt sekä kustannukset. Tahmelan päiväkodin uudisrakennuksen rakennuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kokonaishiilijalanjälki 50 vuoden ajanjaksolla on 1879 tonnia CO₂e ja lämmitettyä nettoneliötä kohti vuodessa 24,12kg CO₂e. Päästöjä vähentävä ilmastohyöty eli hiilikädenjälki on 13,1 CO₂e/m²a. Elinkaarikustannuksiksi on arvioitu 50 vuoden ajanjaksolle yhteensä noin 15,9 miljoonaa euroa. Arviossa on huomioitu hankinta-, rahoitus-, hoito, lämpö- ja energiakustannukset sekä kunnossapitokustannukset.

Toiminnan kustannukset

Varhaiskasvatusta pystytään jatkossa tarjoamaan noin 100 lapselle. Henkilöstökustannukset varhaiskasvatuksen opettajien, lastenhoitajien sekä avustajan osalta ovat vuodessa yhteensä noin 691 000 euroa. Aineet, tarvikkeet ja tavarat noin 26 700 euroa (267 euroa/lapsi/vuosi) ja muut kustannukset n. 44 500 euroa (445 euroa/lapsi/vuosi). Pirkanmaan Voimia Oy:n arvion mukaan ateriapalvelukustannukset on noin 135 000 euroa/vuosi ja puhtauspalvelukustannus noin 3,4 euroa/m²/kk. Vuoden 2025 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida ensikertaisen kalustuksen kustannukset, jotka ovat noin 250 000 euroa (2 500 euroa/lapsi). Summasta 65 % eli 162 500 euroa on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 35 % eli 87 500 euroa on varaus käyttötalouteen, sisältäen mm. tarvittavat ICT-hankinnat.

Lapsivaikutusten arviointi

Terveys: Tahmelan uusi päiväkoti mahdollistaa alueen lapsille kehittävän, oppimista edistävän, terveellisen ja turvallisen varhaiskasvatusympäristön lähipalveluna. Uusi päiväkoti pystyy tarjoamaan varhaiskasvatussuunnitelman perusteiden mukaisen oppimisympäristön, joka tarjoaa lapsille vaihtoehtoja mieluisaan tekemiseen, monipuoliseen ja vauhdikkaaseen liikkumiseen, leikkeihin ja peleihin sekä rauhalliseen oleiluun ja lepoon.

Turvallisuus ja liikkuminen: Uudisrakennuksen suunnittelun yhteydessä mietitään päiväkotiympäristön liikenneturvallisuutta. Hankkeen yhteydessä tontille sijoitetaan katettuja polkupyöräpaikkoja niin lapsille kuin henkilökunnalle. Saatto-liikenteelle suunnitellaan turvallinen reitti ja päiväkodin huoltopiha järjestetään keittiön sisäänkäynnin yhteyteen, erilleen leikkipihasta, niin ettei se myöskään risteä saattoliikenteen kanssa. Uuteen päiväkotiin rakennettava liikuntasali mahdollistaa osaltaan varhaiskasvatuksen tavoitteen innostaa lapsia liikkumaan monipuolisesti sekä kokemaan liikunnan iloa.

Arjen sujuvuus: Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia lasten ja perheiden arjen sujumiseen, kun varhaiskasvatus pystytään tarjoamaan lähipalveluna alueen lapsille. Rakennuksen tilat tulevat olemaan monikäyttöisiä ja niitä on mahdollista vuokrata iltakäyttöön, esim. lasten harrastustoimintaa varten.

Tahmelan päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvitys, tilaohjelma, alustava aikataulu ja asemapiirustus ovat tämän asian liitteinä.

Tiedoksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Arto Huovila, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Anni Andrejeff, Lauri Savisaari, Elli Rasimus, Elina Kalliohaka, Pia Mikkola, Matti Tanski, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Sikula 14.6.2022 Tahmelan päiväkodin tarveselvitys
- 2 Liite Sikula 14.6.2022 Tahmelan päiväkotitilaohjelma
- 3 Liite Sikula 14.6.2022 Tahmelan päiväkotiaikataulu_TAS
- 4 Liite Sikula 14.6.2022 Tahmelan päiväkotiasemapiirros

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 18.7.2022 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi.

Päätös on lähetetty sähköisesti 21.6.2022.

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

Tampere
21.06.2022

Leeni Herrala
Hallintokoordinaattori

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§111

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 (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)