

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 10

LISÄPYKÄLÄ: Aleksanterin koulun perusparannuksen hankesuunnitelma

TRE:2404/10.03.07/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Tuominen Minna

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Minna Tuominen, puh. 041 730 0384, etunimi.h.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus

Aleksanterin koulun perusparannuksen hankesuunnitelma ja väistötilaratkaisu hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Toteutuksen edellytyksenä on, että hankkeelle osoitetaan vuosille 2025–2027 kustannusarvion mukainen määräraha.

Kokouskäsitely

Hankearkkitehti Minna Tuominen oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

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 asemakaavalla suojellusta koulurakennuksesta. Aleksanterin koulun ruokalarakennuksen vuodelta 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 ja kivirakennus vuonna 2001. Puurakennus on peruskorjattu tulipalon jälkeen vuonna 2011. Aleksanterin koulutalon kivi- ja puurakennukset perusparannetaan. Vuonna 2011 tulipalon jälkeen peruskorjattu puurakennus on tutkittu kolmen vaihtoehdon mukaisesti. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaispinta-ala on 7 565 brm².

Tilan tarve

Wivi Lönnin koulun Aleksanterin koulutalossa toimii perusopetuksen luokat 1.–6. sekä varhaiskasvatuksen esiopetusryhmät. Aleksanterin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

koulutalon laskennallinen kapasiteetti on perusparannuksen jälkeen noin 550 oppilasta. Henkilökuntaa koululla on yhteensä noin 70 henkeä.

Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve hyötyalana on yhteensä 3 453 hym². Rakennuksen vuokran maksun perusteena oleva huoneistoala on 5 028 htm². Tilasuunnittelussa mahdollistetaan tilojen iltakäyttö alueen asukkaille ja muille toimijoille.

Aikataulu

Rakennustyöt on suunniteltu alkaviksi kesäkuussa 2025 ja niiden on määrä valmistua huhtikuussa 2027. Koulun käyttöönotto olisi elokuussa 2027.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1985, ja kohteen merkintä on YO-14, opetustoimintaa ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kaikilla rakennuksilla ja piha-alueella on suojelumerkintä. Tontin koko on 10 941 m². Tontti rajautuu pohjoisessa ja lännessä Pyynikin kirkkopuistoon, idässä Hämeenpuistoon sekä etelässä Hallituskatuun. Tontille kuljetaan Hallituskadulta. Välituntipihaan koko on noin 6 650 m² (noin 12 m²/oppilas). Pihan välineet ja varusteet suunnitellaan toteutussuunnitteluvaiheessa, käyttäjä osallistaa henkilökuntaa ja oppilaita suunnittelussa.

Kevyen liikenteen yhteydet koululle ovat hyvät. Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee Hämeenkadulla, joka on noin 150 metrin päässä koulupihasta. Tontille sijoittuu huolto- ja pysäköintialue, jonne on kulku Hallituskadulta. Tontille sijoittuu myös oppilaskuljetuksien taksien saattoalue. Saattoalueelta on suunniteltu esteetön, ajoväylästä erotettu turvallinen reitti kivirakennuksen eteläpuoleisen sisäänkäynnin läheisyyteen. Muu saattoliikenne on osoitettu Hallituskadun varteen nykyisen liikennesuunnitelman mukaan. Polkupyöräpaikkoja on hajautetusti yhteensä 95 paikkaa, joista 12 toteutetaan katettuina.

Koulun tilat suunnitellaan nykyisen laajuuden mukaisesti. Puu- ja ruokalarakennuksissa on kotiluokkien, keittiö- ja siivoustilojen sekä ruokasalin kokoa kasvatettu tilamuutoksin. Kivirakennukseen on järjestetty laajemmat tilat opiskeluhuollolle, esiopetuksen uudelle märkäeteiselle sekä käsityötiloille. Kivi- ja ruokalarakennuksiin on suunniteltu uudet ilmanvaihtokonehuoneet. Kivirakennuksen tilojen esteettömyyttä on parannettu. Osa luokista kaikissa kolmessa rakennuksessa varustetaan siirtoseinällä, mikä mahdollistaa luokkatilan monipuolisemman käytön. Rakenteelliset riskit korjataan ja poistetaan perusparannuksen yhteydessä. Toimenpiteet tehdään vanhoja rakenteita kunnioittaen ja historialliset arvot huomioiden.

Investointi- ja käyttökustannukset

Hankesuunnitelman perusteella on päädytty kustannusarvioon 24 140 000 euroa (3 191 euroa/brm²). Hintataso on Haahtela-indeksi Tampere 108,0/12.2023.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tarveselvityksen hyväksymispäätökseen kaupunginhallituksessa 5.6.2023 § 281 sisältyi ponsi hankkeen kustannussäästöjen tarkastelusta: ” Hankesuunnitteluvaiheessa hankkeen kustannuksia pyritään pienentämään vähintään 10 prosentilla tarveselvityksen alustavasta kustannusarviosta.”

Tarveselvityksen mukainen kustannusarvio oli 25 500 000 euroa. Hankesuunnitelman mukainen kustannusarvio on 24 140 000 euroa, eli 1 360 000 euroa tarveselvitysvaiheen kustannusta pienempi. Hankesuunnitteluvaiheessa on tutkittu kustannussäästömahdollisuuksia kaikkien rakennusten osalta. Hankkeen toteutusmuodoksi on hankesuunnitteluvaiheessa valittu yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka tavoitebudjetilla, jossa korostuu osapuolten yhteistyö hankkeen parhaaksi. Kolmen rakennuksen osalta on tehty rakennuksittain tarkastelu mahdollisista säästökohteista, joilla olisi kustannuksia alentava vaikutus ilman, että laskennallista oppilasmäärää vähennetään.

Vuonna 2011 tulipalon jälkeen osittain peruskorjatun puurakennuksen toteuttamismahdollisuuksia on tutkittu myös ilman laajempia tilamuutoksia. Puurakennuksen vaihtoehtoilla B1 ja B2 koko koulun laskennallinen oppilasmäärä laskisi 550 oppilaasta 525 oppilaaseen. Kaikissa vaihtoehtoissa vuokratilakustannus oppilasta kohden on lähes sama. Tämä puoltaa hankesuunnitelman mukaista ratkaisua A. Tässä ratkaisussa saadaan kahden kotiluokan sijaan kolme kotiluokkaa, joista yksi on lisäksi mahdollista jakaa kahdeksi erilliseksi tilaksi. Jaettavissa oleva kotiluokkatila lisää tilojen monikäyttöisyyttä. Tässä esitetyssä vaihtoehdossa kouluun saadaan kooltaan nykytavoitteen täyttäviä kotiluokkia. Muissa rakennuksissa osa kotiluokkatiloista on pienempiä johtuen vanhoista kantavista seinistä tai rakenteista.

Kolmen rakennuksen yhteenlaskettu vuosivuokra on 2 087 503 euroa, joka jakaantuu perusopetukselle 1 947 596 euroa, varhaiskasvatukselle 53 824 euroa, Pirkanmaan hyvinvointialueelle 43 449 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy:lle 42 633 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun ja hankkeen määrärahaa tarkistettavaksi urakkalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi. Hankkeelle on esitetty investointiohjelmassa määrärahaa vuosille 2024–2027 yhteensä 22 950 000 euroa, joka on 90 % tarveselvityksen mukaisesta kustannusarviosta 25 500 000 euroa. Toteutussuunnitteluvaiheessa etsitään ratkaisuja, joilla kustannuksia saadaan alennettua.

Elinkaaren hiilijalanjälki ja elinkaarikustannus

Rakennuksen kokonaishiilijalanjälki on 50 vuoden arviointijaksolla 4 580 t CO₂e. Energiankulutuksen päästöjen arviointiin on käytetty ympäristöministeriön menetelmän mukaisia kertoimia

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

energiantuotannon päästöjen muuttumiselle laskentajakson aikana. Hankesuunnitelmien perusteella tehtyjen laskelmien mukainen yhteenlaskettu kolmen rakennuksen perusrakennusten veroton elinkaarikustannus 50 vuoden arviointijaksolla on yhteensä 67 529 000 euroa.

Väistötilatarpeet

Aleksanterin koulun perusrakennuksen aikaisina väistötiloina toimivat Eteläpuiston päiväkodin ja koulun tilat sekä Pyynikintie 2:n perusopetuksen väistötiloiksi suunnitellut tilat. Pyynikintie 2:n ja Eteläpuiston päiväkodin ja koulun yhteenlasketut vuokratustannukset Aleksanterin koulun väistötilakäytön osalta ovat 1 703 732 euroa vuodessa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan vuokratason mukaan.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Tiira, Anni Andrejeff, Jenni Rämälä, Lauri Savisaari, Matti Taimi, Elina Kalliohaka, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, kitiatalous, Tilapalvelut/kirjaamo

Liitteet

- 1 Liite Akila 18.1.2024 Aleksanterin koulu, hankesuunnitelma
- 2 Liite Akila 18.1.2024 Aleksanterin koulu, tilaohjelma, kolme rakennusta
- 3 Liite Akila 18.1.2024 Aleksanterin koulu, pihasuunnitelma ja julkisivut
- 4 Liite Akila 18.1.2024 Aleksanterin koulu, investointisopimukset, kolme rakennusta

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 23.1.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 24.1.2024

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
24.01.2024

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§10

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
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

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 tietoturvasuudesta.

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 oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.