

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 36

Tampereen lyseon lukion perusparannuksen hankesuunnitelma

TRE:4335/10.03.07/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

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: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Tampereen lyseon lukion perusparannuksen hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnitelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

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

Perustelut

Tampereen lyseon lukiolle on laadittu hankesuunnitelma hyväksytyn tarveselvityksen (TRE:4335/10.03.07/2021) pohjalta. Suunnitelmaa on kehitetty edelleen yhteistyössä käyttäjien, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Sisätilojen keskinäistä sijoittumista, yhteyksiä, monikäyttöisyyttä ja jaettavuutta on kehitetty. Opiskelijoiden sekä henkilökunnan puku- ja pesutilojen sekä wc-tilojen määrää ja sijoittelua on tarkennettu vastaamaan paremmin lukion tarvetta. Kaksi uutta poistumisporrasta on suunniteltu rakennuksen lounaiskulmaan varmistamaan poistuminen liikuntasalista sekä uusista alustatilaan rakennettavista oppimis- ja pukuhuonetoista.

Vuonna 1935 valmistuneen lyseon lukion ovat suunnitelleet rakennushallituksen arkkitehdit Hjalmar Åberg ja Atte Willberg. Rakennus sijaitsee Pyynikintorin alueella, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Lyseon lukion laajuus on yhteensä 7349 bruttoneliometriä ja 5133 huoneistoneliometriä. Rakennuksesta on tarveselvitysvaiheessa tehty rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, länsisiiven rakennettavuusselvitys, rapatun julkisivun kuntotutkimus ja rakennushistoriaselvitys. Hankesuunnitteluvaiheessa on tehty

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

pihahistoriallinen selvitys, puustokartoitus, ikkunoiden korjattavuusselvitys, rakennuksen vähähiilisyyden arviointi ja elinkaarikustannuslaskenta.

Aikataulu

Alustavan aikataulun mukaan rakennuksen toteutussuunnitelmat valmistuvat kesäkuussa 2023 ja rakennustyöt valmistuvat kesäkuussa 2025.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Asemakaava on vuodelta 1936. Tontti on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (YO), mikä mahdollistaa nykyisen toiminnan. Kaavassa ei ole merkitty rakennusoikeutta numeroin. Laajentaminen rakennusrungon sisällä vaatii poikkeamisluvan. Tarveselvityksessä oli todettu, että rakennuksen perusparannus tulee suunnitella rakennuksen ja piha-alueen suojeluarvot huomioiden. Poikkeamislupahakemusta varten on hankesuunnitteluvaiheessa tuotettu suunnitteluaineistoa, jolla on havainnollistettu rakennukseen suunniteltujen muutosten vaikutus rakennuksen ja piha-alueen suojeluarvoihin sekä tontin myöhempää jatkokehittämistä ajatellen. Toteutussuunnitteluvaiheessa tulee hankkeeseen laatia tarkentavat suunnitelmat ja hakea poikkeamislupa poikkeamislupatyöryhmän antamalla reunaehdoilla ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä.

Lukiolle osoitettavan tontin koko on noin 4521 m². Tontti rajautuu pohjoisessa F.E.Sillanpäänkatuun ja Pynkintoriin, idässä Lyseokatuun, etelässä Kisakentänkatuun ja lännessä Lundelininpolkuun. 1990-luvulta oleva n. 15 m² kokoisen ulkoliikuntavälinevaraston korvaamista viherkatteisella, ulkonäöltään kohteeseen sovitettavalla noin 50 m² kokoisella ulkoliikuntavälinevarastolla tutkitaan jatkosuunnittelussa. Piha suunnitellaan esteettömäksi. Pihahistoriaselvityksessä on määritetty säästettäviä puita, jotka huomioidaan suunnittelussa ja toteutuksessa. Puustosta on tehty kuntokartoitus. Keittiön huoltopiha kunnostetaan ja järjestetään suojeluarvot huomioiden käytännöllisemmäksi salaojakunnostuksen yhteydessä. Kellarisiipeen rakennettaviin tiloihin järjestetään uusi porrasyhteys pihalta. Tontin kaakkoiskulmaan sijoittuu 15 autopaikan paikoitusalue, joka rajataan pihamateriaalein nykyistä selvemmin muusta piha-alueesta. Polkupyöräpaikoitusta lisätään piha-alueille Lundelininkadun ja Kisakentänkadun puolelle. Osa pyöräpaikoista toteutetaan katettuina.

Rakennuksesta tehdään terveellinen ja turvallinen noudattaen lakeja, viranomaisohjeita, ympäristöministeriön asetuksia ohjeineen sekä Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n yhteisiä ohjeita (rakennussuunnitteluohje 2018 yleisosa, rakennussuunnitteluohje 2018 rakennusosat, koulujen suunnitteluohje 2021). Kuntotutkimuksissa esitetyt mahdolliset ongelmia aiheuttavat tai vanhentuneet rakenteet uusitaan ja rakenteet korjataan toimimaan oikein. Rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

rakenteiden rakennusfysikaaliseen toimivuuteen. Kaikissa suunnitteluvalinnoissa huomioidaan helposti huollettavat, korjattavat ja päivitettävät rakenteet ja materiaalit. Rakennusratkaisut ja detaljit pidetään mahdollisimman yksinkertaisina ja vikasietoisina. Ratkaisuissa pyritään kunnioittamaan vanhoja rakenteita ja kohteen historiallisia arvoja mahdollisuuksien mukaan, toteuttaen kuitenkin elinkaareltaan pitkäikäisiä ja kestäviä ratkaisuja. Korjaussuunnittelun käyttöikä on 30 vuotta.

Järjestelmissä käytetään toimiviksi ja kestäviksi osoittautuneita energiatehokkaita kokonaisratkaisuja ja laitteita. Rakennuksen LVI-suunnittelun lähtökohtana on käyttökelpoinen, kestävä, energiatehokas ja helppohuoltoinen rakennus.

Toteutusratkaisuissa huomioidaan tilojen erilaiset käyttöajat ja -mahdollisuudet sekä järjestelmien helppokäyttöisyys, huollettavuus ja turvallisuus. Mitoituksissa noudatetaan lakeja, viranomaisohjeita sekä asetusten määräyksiä ja mitoitusohjeita.

Rakennuksen sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien ja niihin kiinteästi liitettyjen laitteiden suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on helppokäyttöisyys, huollettavuus, turvallisuus ja elinkaarialous. Järjestelmät ja laitteet valitaan mahdollisimman energiatehokkaiksi.

Rakennuksen kaikkien sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan voimassa olevia lakeja, viranomaisohjeita, standardeja sekä tilaajan suunnittelu- ja erillisohjeita. Rakennuksien kaikki sähkö- ja telejärjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan standardisarjan SFS 6000 mukaiseksi.

Suunnittelun ja rakentamisen järjestämis-, organisointi ja valvontamenettelyt

Tampereen kaupungin kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä hallinnoi omistamiaan palvelurakennuksia ja vastaa myös Tampereen lyseon lukion uudisrakennuksen rakennuttamistehtävistä. Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy välisen sopimuksen mukaisesti rakennuttamistehtävät siirtyvät hankesuunnitteluvaiheen jälkeen kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmältä Tampereen Tilapalvelut Oy:lle. Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen Tampereen Tilapalvelut Oy ohjaa toteutusvaiheen suunnittelutyötä ja rakennuttamista. Projektioorganisaatio koostuu nimetyistä tilaajan ja rakennuttajan asiantuntijoista sekä käyttäjän edustajista. Tampereen kaupunki ja Tampereen Tilapalvelut Oy vastaa yhdessä hankkeen ulkoisesta tiedottamisesta.

Hanke toteutetaan jaettuna urakkana, jossa rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana/päätoteuttajana. Tilaaja tekee lisäksi erillishankintoja, kuten laitehankinnat, atk, kulunvalvonta ja turvatekniikka. Lopullinen erillisurakoiden ja -hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Irtokalusteiden ja toimintavarustuksen, kuten esim. AV-laitteiden ns. ensikertainen kalustus, toteutetaan käyttäjien omana erillishankintana. Hankinnoissa noudatetaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n hankintarajataulukkoa.

Väistöilat tarpeet

Tampereen lyseon lukion rakentamisen aikaisena väistötilana toimii elokuussa 2023 valmistuva Pyynikintie 2. Väistöilakustannus lukiolle on noin 1 500 000 euroa vuodessa. Väistökustannuksia muodostuu myös liikuntatiloista lukion käyttöön niiltä osin, kun Pyynikintie 2:n pienen liikuntasalin käyttökapasiteetti ylittyy.

Investointi- ja käyttökustannukset

Lyseon lukion perusparannukselle on laskettu tilaohjelmepohjainen kustannusarvio: 20 237 000 euroa (2753 euroa/brm²). Tarveselvityksen kustannusarvio oli 17 868 000 euroa.

Indeksikorotus on vuoden 2021 huhtikuusta ollut lähes 12 % ja tästä aiheutunut kustannusvaikutus on noin 2 000 000 euroa. Tarveselvitys- ja hankesuunnitelmavaiheen välissä ikkunoista on teetetty kuntotutkimus. Museoviranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen perusteella on kustannusarviossa varauduttu ikkunoiden osalta uusimisen sijaan peruskorjaukseen. Tarveselvitysvaiheessa koulun pihaa rajaavien (Lundelininpolku, Kisakentänkatu) kivimuurien kevyt kunnostus oli laskettu erillishintana, kun hankesuunnitelman arviossa em. kivimuurien kevyt kunnostus (saumaukset, puhdistus, kaiteiden uusinta) on laskettu kuuluvan tavoitehintaan. Alustatilan laajentamisesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa, joista tarveselvitysvaiheen mukainen laajempi vaihtoehto on mukana kustannusarviossa.

Talousarviossa 2022 hankkeelle on esitetty suunnittelumäärärahaa 400 000 euroa vuodelle 2022 sekä rakentamisrahaa 5 000 000 euroa vuodelle 2023, 10 000 000 euroa vuodelle 2024 ja 2 468 000 euroa vuodelle 2025. Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun ja hankkeen määrärahaa tarkistettavaksi urakalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi.

Keittiön laitteet ovat Pirkanmaan Voimia Oy:n oma investointi. Ne kuitenkin kilpailutetaan osana urakkaa. Laitehankinnan lisäksi Pirkanmaan Voimia osallistuu rakennuttamis- ja rakennuskustannuksiin keittiön osalta. Keittiölaitteiden kustannusarvio on noin 250 000 euroa.

Hankesuunnitelman liitteenä on investointisopimus, joka sisältää alustavan arvion hankkeesta aiheutuvista pääoma- ja ylläpitovuokrista. Kiinteistön valmistuttua vuonna 2025 vuosivuokra on yhteensä 1 824 369 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: lukio 1 744 999 euroa, avo- ja asumispalvelut 26 622 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy 52 748 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti. Lopullinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

erillisurakoiden ja -hankintojen sisältö ja hankintarajat tarkentuvat suunnittelun edetessä. Käyttäjän irtokaluste- ja varusteluhankintojen suunnittelu täsmentyy toteutussuunnittelun rinnalla laadittavan irtokalustesuunnitelman myötä.

Tiedoksi

Matti Hännikäinen, Jaana Nieminen, Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Kitia talous, Anni Andrejeff, Leena Vekara, Matti Tanski, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen

Liitteet

1 Liite Akila 16.3.2022 Tampereen lyseon lukion hankesuunnitelma

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 22.3.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 22.3.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
22.03.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§36

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 <http://www.tampere.fi/asiointi/> 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.