

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 89

Harjun koulun rakennusten A, B, C perusparannuksen tarveselvitys

TRE:2400/10.03.07/2023

Valmistelija / lisätiedot:
Jarmo Viljakka

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Teija Mätäsniemi, puh. 040 680 2130, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Harjun koulun rakennusten A, B, C perusparannuksen tarveselvitys merkitään tiedoksi.

Perustelut

Raholan kouluun kuuluva Harjun koulu sijaitsee Raholan kaupunginosassa osoitteessa Nokiantie 22, 33270 Tampere. Kiinteistötunnus on 837-233-3071-1. Etäisyys Keskustorilta on noin kuusi kilometriä. Koulu koostuu neljästä eri aikaan rakennetusta koulurakennuksesta ja piharakennuksesta. Koulu sijoittuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle paikalle historiallisen maantien ja paikallisteiden risteykseen, jossa pidettiin markkinoita jo 1600-luvun alussa. Alueelle oli vuonna 1639 rakennettu Harjun kappelikirkko sekä Kaarilan ja Raholan kartanoiden omistajasuvun Gaddin hautakappeli 1780-luvulla.

Vanhin koulurakennus, nykyisin B-rakennus, valmistui keväällä 1862 ja sen rakentamisessa hyödynnettiin samoihin aikoihin purettujen Harjun kappelikirkon ja Pirkkalan vanhan kirkon kiviä, hirsä ja rakennusosia. Vuonna 1864 valmistui toinen, nykyisin C-rakennus, joka on rakennettu pystyhirsistä. B-rakennus laajennettiin vuonna 1908 arkkitehti Wivi Lönnin suunnitelman mukaan. Kolmas koulurakennus, A-rakennus, valmistui vuonna 1925 ja sen suunnitelmat laati rakennusmestari Artturi Metsola. Piharakennus on rakennettu 1960-luvun alussa Olavi Suvitien laatimien suunnitelmien mukaan. Samalla paikalla jo 1900-luvun alussa sijainneesta vanhasta rakennuksesta on jäljellä vanhoja saunan ja varaston rakenteita rakennuksen luoteispäädyssä. Kaikki koulurakennukset saneerattiin 2000-luvun alussa ja neljäs koulurakennus valmistui 2003.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tilan tarve

Harjun koulussa toimii esiopetus ja vuosiluokat 1.-6. yksi - kaksisarjaisena. Nykyinen oppilasmäärä on noin 260, joista noin 40 on esioppilaita. Koulun laskennallinen maksimikapasiteetti on 285 oppilasta. Väestösuunnitteen mukaan oppilasmäärä ei oleellisesti kasva. Harjun koulun kapasiteetti on tehokkaasti käytössä ja oletettavasti jatkossakin.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot, rakennusten kunto

Rakennukset perusparannetaan vastaamaan nykyaikaista koulukäyttöä rakennussuojelunäkökohta huomioiden. Tehtyjen kuntoselvityksien ja - tutkimuksien mukaan rakennuksissa tulee tehdä mittavia rakenteellisia korjaustoimenpiteitä julkisivuissa, sisätiloissa sekä piha-alueella. Lisäksi rakennuksiin tehdään toiminnallisia parannuksia, jotta ne pystyvät vastaamaan paremmin nykyisen oppimisympäristön vaatimuksiin ja myös erityisopetuksen tarpeisiin. Rakennusten esteettömyyttä parannetaan vanhojen rakennusten ehdoilla.

Koulun keittiö ja ruokailutilat sijaitsevat lisärakennuksessa, joka ei kuulu tähän perusparannushankkeeseen. Tämän rakennuksen edessä olevan huoltopihan yhteydessä sijaitsee myös jätekeräys. Huoltopiha erotetaan koulun välituntipihaista aidalla turvallisuuden lisäämiseksi. Tarveselvitysvaiheessa on selvitelty myös huoltoajon ajolinjoja, jotta voitaisiin välttää ison auton peruutustarvetta kadulta huoltopihan suuntaan. Mahdollisia ratkaisuja selvitetään hankesuunnitteluvaiheessa. Huoltoajoliittymän muutoksesta johtuvat kustannukset tarkentuvat, kun kaikille osapuolille hyväksyttävät ratkaisut löydetään.

Aikataulu

Harjun koulun rakennusten A, B ja C perusparannus toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensin perusparannetaan B- ja C-rakennukset sekä tontin lounaispäädyn piha-alue, johon sisältyy myös urheilukenttä. Rakennustöiden on määrä alkaa kesäkuussa 2025 ja valmistua toukokuussa 2026. Toisessa vaiheessa perusparannetaan A-rakennus ja tontin koillispäädyn piha-alueet. Nokiantien ja Suurmäenkadun suuntaan piha-aluetta rajaamaan rakennetaan meluaita. Suurmäenkadun pengerryksessä oleva tukimuuri kunnostetaan tarvittaessa toisen rakennusvaiheen yhteydessä. Toisen rakennusvaiheen on määrä alkaa kesäkuussa 2026 ja valmistua toukokuussa 2027.

Investointi- ja käyttökustannukset

Arkkitehtiluonnosten, tilaohjelman ja kuntotutkimusten perusteella tehdyssä laskelmassa on päädytty kustannusarvioon 8 155 000 euroa (5241 euroa/brm²). Kustannukset on arvioitu hintatasossa 04/2023 (112,0 / 04/2023) Haahtela-kehitys Oy:n hintaennusteen mukaan.

Rakennuksen A perusparannuksen aiheuttama pääomavuokra on 288 000 euroa/vuosi (32,52 euroa/m²/kk), kiinteistöhoito 28 782 euroa/vuosi (3,25 euroa/m²/kk), kunnossapito 13 284 euroa/vuosi (1,50 euroa/m²/kk)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

ja tontinvuokra 3 631 euroa/vuosi (0,41 euroa/m²/kk). Vuokra on yhteensä 333 697 euroa/vuosi (37,68 euroa/m²/kk).

Rakennuksen B perusparannuksen aiheuttama pääomavuokra on 139 500 euroa/vuosi (40,65 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito 11 154 euroa/vuosi (3,25 euroa/m²/kk), kunnossapito 5 148 euroa/vuosi (1,50 euroa/m²/kk) ja tontinvuokra 1 407 euroa/vuosi (0,83 euroa/m²/kk). Vuokra on yhteensä 157 209 euroa/vuosi (45,81 euroa/m²/kk).

Rakennuksen C perusparannuksen aiheuttama pääomavuokra on 61 800 euroa/vuosi (41,87 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito 4 797 euroa/vuosi (3,25 euroa/m²/kk), kunnossapito 2 214 euroa/vuosi (1,50 euroa/m²/kk) ja tontinvuokra 605 euroa/vuosi (0,41 euroa/m²/kk). Vuokra on yhteensä 69 416 euroa/vuosi (47,03 euroa/m²/kk).

Erillisiä kustannuksia ovat mahdollinen tukimuurin kunnostus ja meluseinän rakentaminen sekä rakentamisaikaisen oppilashuollon väistötilamuutostyöt lisärakennuksessa. Niiden kustannusarvio on yhteensä 395 000 euroa. Erillisten töiden vuokratkustannukset jakautuvat pinta-alojen suhteessa seuraavasti: Rakennus A: 15 780 euroa/vuosi, rakennus B: 5 300 euroa/vuosi ja rakennus C: 2 620 euroa/vuosi. Talonrakennusohjelmassa 2022 Harjun koulun rakennuksille A, B ja C on esitetty määrärahaa vuosille 2024–2026. Määrärahat esityksessä jakautuvat seuraavasti: 100 000 euroa vuonna 2024, 2 800 000 euroa vuonna 2025 ja 700 000 euroa vuonna 2026, yhteensä 3 600 000 euroa.

Esitetään määrärahan korotusta ja investointivuosia tarkastettavaksi talonrakennusohjelman vuosille 2025—2027 vuoden 2024 talousarviokäsittelyn yhteydessä. Kustannukset jakautuvat vaiheistussuunnitelman ja kustannusarvion perusteella seuraavasti: 1 820 000 euroa vuonna 2025, 4 180 000 euroa vuonna 2026 ja 2 550 000 euroa vuonna 2027, yhteensä 8 550 000. Vuoden 2025 osuuteen sisältyy oppilashuollon väistötilan toteutus D-rakennukseen, arviolta 120 000 euroa. Vuoden 2026 osuuteen sisältyy meluseinän toteutus, arviolta 120 000 euroa. Vuoden 2027 osuuteen sisältyy tukimuurin kunnostus, arviolta 150 000 euroa.

Toiminnan kustannukset

Koulussa on henkilökuntaa tällä hetkellä yhteensä noin 37 henkilöä (mukaan lukien esiopetus, kouluterveys- ja oppilashuolto, perusopetus sekä Pirkanmaan Voimia).

Perusopetuksen henkilöstöä on 21 (rehtori, opettajat, koulunkäynnin ohjaajat, koulusihteeri ja vahtimestari). Heidän vuosittaiset henkilöstökustannukset ovat yhteensä noin 1 117 400 euroa.

Esiopetuksen henkilökuntaa on koulussa 9 henkilöä (lastentarhanopettajat, lastenhoitajat ja avustaja). Heidän henkilöstökustannukset ovat vuodessa noin 362 000 euroa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuoden 2027 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida ensikertaisen kalustuksen kustannus, joka on kaikki rakennukset huomioiden 712 500 euroa (2 500 euroa/oppilas). Esiopetuksen osuus ensikertaisesta kalustuksesta on 125 000 euroa. Kokonaissummasta 65 % eli 463 125 euroa on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 35 % eli 249 375 euroa on varaus käyttötalouteen, sisältäen tarvittavat ICT hankinnat.

Ateria- ja puhtauspalveluiden järjestämisestä vastaa Pirkanmaan Voimia Oy. Palvelut tuotetaan joko Pirkanmaan Voimian omana tuotantona, ostopalveluna tai näiden yhdistelmänä.

Harjun koulun keittiö toimii palvelukeittiönä. Palvelukeittiössä valmistetaan aamupala, kuumennetaan alueellisessa tuotantokeittiössä valmistettu pääruoka, kypsennetään energialisäke, tehdään salaatti sekä tarvittaessa tarjoillaan alueellisessa tuotantokeittiössä valmistettu välipala.

Ateriapalvelukustannukset ovat noin 185 000 euroa/vuosi. Kustannukset jakautuvat arviolta seuraavalla tavalla: Perusopetuksen ateriat 155 000 euroa ja esiopetuksen ateriat 30 000 euroa.

Puhtauspalveluiden kustannukset ovat noin 1,43 euroa/m²/kk.

Väistötilat

Uusin koulurakennus, eli lisärakennus on käytössä rakennustöiden ajan. Perusparannus toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan rakennukset B ja C ja toisessa vaiheessa kunnostetaan rakennus A. Väistötiloiksi rakennetaan siirtokelpoinen rakennus Kaarilan koulun tontille. Saman siirtokelpoisen koulurakennuksen on määrä toimia myös Lamminpään, Raholan sekä Kaarilan koulun väistötilana. Väistötilan vuokra-aika tulee alustavan aikatauluarvion mukaan olemaan 1.8.2025 – 31.12.2032. Arvioitu sisäänvuokraushinta on 122 500 €/kk, 1 470 000 €/v. Aikataulu ja kustannukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Harjun koulun C-rakennuksessa sijaitsevia oppilashuollon tiloja varten rakennetaan väliaikaiset tilat lisärakennuksen. Koulun piharakennus on ensimmäisessä rakennusvaiheessa työmaa-alueella, joten siellä varastoitavat liikuntavälineet ja varusteet sijoitetaan väistön ajaksi väliaikaisiin varastotiloihin ja oppilaille osoitetaan väliaikaiset wc-tilat A-rakennuksen läheisyyteen.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Teija Mätäsniemi, Petri Mölsä, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Elina Kalliohaka, Petri Peltonen, Kristiina Järvelä, Lauri Savisaari, Elina Lahti, Matti Tanski, Jukka Kauppinen, Susanna Fagerlund-Jalokinos, kitiatalous, Anni Andrejeff, Lasse Sateila, Anna-Riikka Kivikoski.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- 1 Liite Akila 14.6.2023 Harjun koulu, rakennusten A, B ja C
perusparannus, tarveselvitys
- 2 Liite Akila 14.6.2023 Harjun koulu, tontinkäyttöluonnos
- 3 Liite Akila 14.6.2023 Harjun koulu, rakennusten A, B ja C tilaohjelma

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 20.6.2023 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 21.6.2023

Tampere
21.06.2023

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§89

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 §)