

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 282

### Hiedanrannan koulun ja päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvitys ja esiselvitys hankkeen toteuttamisesta elinkaarimallilla

TRE:2272/10.03.07/2023

Valmistelija / lisätiedot:  
Lauri Savisaari

#### Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, koordinaattori Elina Kalliohaka, puh. 040 486 4918, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Vt. lakiasianjohtaja Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Hiedanrannan koulun ja päiväkodin tarveselvitys hyväksyttiin jatkosuunnittelun pohjaksi.

Hankesuunnitteluvaiheessa hankkeen kustannuksia pyritään pienentämään vähintään 10 prosentilla tarveselvityksen alustavasta kustannusarviosta.

Merkitään tiedoksi elinkaarimallia koskeva selvitys ja hyväksytään toteutusmalli jatkosuunnittelun pohjaksi. Hankkeen valmistelua elinkaarimallilla jatketaan ja päätetään esittää hankkeen rahoittamista kaupungin omana investointina.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

#### Päätösehdotus

Hiedanrannan koulun ja päiväkodin tarveselvitys hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Merkitään tiedoksi elinkaarimallia koskeva selvitys ja hyväksytään toteutusmalli jatkosuunnittelun pohjaksi. Hankkeen valmistelua elinkaarimallilla jatketaan ja päätetään esittää hankkeen rahoittamista kaupungin omana investointina.

#### Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Lauri Savisaarelle, koordinaattori Elina Kalliohaalle, kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille sekä liiketoiminta- ja rahoitusjohtaja Arto Vuojolaiselle. He olivat läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Asian esittelijä, konsernijohtaja Juha Yli-Rajala täydensi päätösehdotustaan seuraavalla lisäponnella: "Hankesuunnitteluvaiheessa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

hankkeen kustannuksia pyritään pienentämään vähintään 10 prosentilla tarveselvityksen alustavasta kustannusarviosta."

Puheenjohtaja totesi näin muutetun päätösehdotuksen olevan asian käsittelyn pohjana.

### **Perustelut**

Hiedanrannan uusi koulu ja päiväkoti sijaitsee uudessa Hiedanrannan kaupunginosassa. Rakennuksella ei ole vielä osoitetta eikä kiinteistötunnusta. Etäisyys Keskustorilta on noin 6 km. Kohteen asemakaavamuutos on vireillä (Hiedanranta, Lielähti, Hiedanrannan koulu ja päiväkoti, asemakaavamuutos nro 8895, D:no TRE:7697/10.02.01 /2021). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.3.2023–6.4.2023 välisen ajan. Alustavan arvion mukaan asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville marraskuussa 2023 ja asemakaavaehdotus keväällä 2024. Tarveselvitys on tehty yhteistyössä ja samanaikaisesti asemakaavoituksen kanssa. Arvion mukaan asemakaava vahvistuu loppuvuodesta 2024, mikäli siitä ei valiteta.

Hiedanrannan uusi koulu ja päiväkoti mahdollistaa lähialueen oppilaille varhaiskasvatuksen, esiopetuksen ja perusopetuksen toteuttamisen. Hiedanrannan ja lähialueiden koulupolkuja tarkistetaan koulun valmistumisen jälkeen.

Koulu tulee olemaan yksi keskeisistä alueen julkisista rakennuksista. Rakennuksen tilat suunnitellaan siten, että ne ovat mahdollisimman laajasti alueen asukkaiden ja kuntalaisten käytettävissä ilta-aikaan.

Koulun liikuntatilat ja alueen nuorisotilat sijaitsevat erillisessä rakennuksessa, joka on erillinen investointi. Investointiohjelman mukaisesti liikuntatilat käyttöön otetaan samanaikaisesti koulu- ja päiväkotirakennuksen kanssa. Tämänhetkisen suunnitelman mukaan liikunta- ja nuorisotilojen tarveselvitys tehdään talvella 2023–2024.

### *Tilan tarve*

Koulun uudisrakennuksen rakenteellinen mitoitus on yhteensä 1 500 oppilasta (luokat 0–9, 25 oppilasta / perusopetusryhmä), sisältäen esiopetuksen. Erityisopetuksen oppilaat sisältyvät edellä mainittuun kokonaisuuteen. Päiväkoti mitoitetaan 200 lapselle. Koulu toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan 1 000 oppilaan koulu ja päiväkoti. Toisessa vaiheessa toteutetaan tilat 500 oppilaan laajennusosaan. Suunnitellut tilat mahdollistavat oppilasmäärien vuosittaisen vaihtelun.

Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve hyötyalana on yhteensä 9 460 h<sup>2</sup>. Rakennuksen arvioitu huoneistoala, mikä on vuokran maksun peruste, on 11 607 h<sup>2</sup>. Lisäksi mahdollistetaan tilojen iltakäyttö alueen asukkaille ja muille toimijoille.

### *Aikataulu*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Ensimmäisen vaiheen rakennustyöt on suunniteltu toteutettavaksi kesäkuun 2026 ja toukokuun 2028 välisenä aikana, jolloin käyttöönotto olisi elokuussa 2028. Toisen vaiheen arvioitu toteutusaika on vuosien 2031–2033 aikana ja käyttöönotto vuonna 2033. Toisen vaiheen toteutusajankohta arvioidaan alueen rakentumisen ja tulevan tarpeen perusteella.

#### *Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot*

Tontin koko on noin 14 786 m<sup>2</sup>. Tonttia rajaa idässä katualue ja tuleva raitiotielinja, etelässä ja pohjoisessa myöhemmin rakennettava asuinkortteli ja lännessä tuleva keskuspuisto.

Tarveselvitysvaiheessa on tehty alustava tontinkäyttösuunnitelma yhteistyössä asemakaavoituksen kanssa. Rakennus sijoittuu tontin itäisivulle. Alueen ja asemakaavan tavoitteiden mukaisesti rakennuksen tulee rajata riittävällä tavalla julkista kaupunkitilaa koillisen ja kaakon suuntaan. Suunnitelman mukaan rakentamisen toinen vaihe toteutetaan ensimmäisen vaiheen laajennusosana sen pohjoispuolelle. Alustavan suunnitelman mukaan rakennus toteutetaan pääosin neljäkerroksisena.

Asemakaava- ja hankesuunnitteluvaiheessa varmistetaan, että kulku koulusta puiston toisella puolella sijaitsevalle liikunta- ja nuorisotilalle saadaan toimivaksi ja turvallisiksi. Keskeisenä tavoitteena on myös viereisen puiston hyödyntäminen koulun toiminnassa johtuen piha-alueiden pienestä koosta. Kaikki pihat aidataan. Portit sijoitetaan saapumissuuntien mukaisesti.

Koulun piha jaetaan isojen ja pienten oppilaiden pihoiksi. Välituntipihan koko on noin 4 852 m<sup>2</sup> (noin 3,2 m<sup>2</sup> / oppilas). Päiväkodin pihan kooksi on arvioitu noin 3 000 m<sup>2</sup> (15 m<sup>2</sup>/ lapsi), joka on ehdoton minimi. Pihojen välineet ja varusteet tarkennetaan hanke- ja toteutussuunnitteluvaiheessa. Pihoilta on suora yhteys ryhmä- ja opetustiloihin.

Piha-alue suunnitellaan siten, että lapset voivat ulkoilla sujuvasti myös sade- ja hellekeleillä. Leikkipihojen suunnittelussa on huomioitava varjon paikat ja sadesuojat. Varjoa tuovia elementtejä pihalla ovat riittävän suuret puut ja pensaat sekä seinämät- ja katokset. Aurinko- ja sadesuojat suunnitellaan tapauskohtaisesti. Piha-alueiden suunnittelussa noudatetaan uusinta päiväkotien ja koulujen suunnitteluohjetta. Ohjeessa otetaan kantaa mm. istutettaviin puihin, istutuksiin ja pihan pintamateriaaleihin.

Kevyen liikenteen yhteydet koululle tulevat olemaan hyvät. Lähin raitiotielinjan pysäkki tulee sijaitsemaan noin 100 metrin päässä rakennuksesta. Hiedanrannan alueen valmistuttua bussiterminaali tulee sijaitsemaan Nottbeckin aukion kaakkoispuolella. Tontille johtava henkilöautoliikenne kulkee eteläpään liittymän kautta. Huoltoyhteys

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

rakennukseen sijoittuu tontin eteläpäähän ja se suunnitellaan turvalliseksi ja erotetaan saattoliikenteestä ja kevyen liikenteen reitistä ja se piha aidataan.

Pysäköintipolitiikan mukaiset koulun ja päiväkodin autopaikat sijoittuvat tontille sijoittuvalle pysäköintialueelle rakennuksen välittömään läheisyyteen. Pysäköintialue toimii esiopetuksen ja päiväkodin saatto- ja huolto-alueena. Tontin eteläpään läheisyyteen sijoitetaan myös huoltoauton ja liikuntaesteisten autopaikat. Pysäköintialue suunnitellaan siten, että saatto- ja autopaikoilta on turvallinen kävelyreitti pihalle. Invatakselle suunnitellaan esteetön pysäköinti sekä reitti lähelle rakennuksen sisäänkäyntiä. Maantasopaikkoja suunnitellaan tontille yhteensä noin 17 kappaletta. Paikkamäärät tarkistetaan myöhemmin asemakaavan mukaisesti.

Pysäköintipolitiikan mukaisia pyöräpaikkoja tontille suunnitellaan yhteensä noin 652 kappaletta. Paikkamäärä tarkentuu asemakaavavaiheessa.

Koulusta ja päiväkodista suunnitellaan tehokas ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Etäisyydet eri tilojen väleillä ja käytävien määrä pyritään minimoimaan koulun suuresta koosta huolimatta. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan myöhemmin valmistuvan asemakaavan vaatimukset. Rakennus suunnitellaan ns. kengättömäksi. Alustavan suunnitelman mukaan 1. kerrokseen sijoittuvat taito- ja taideaineiden tilat, keittiö ja ruokasalit, osa päiväkodin tiloista ja opetustiloja sekä väestönsuoja. 2. kerrokseen sijoittuvat päiväkodin tiloja, henkilökunnan tauko- ja työtilat, kouluterveyden- ja oppilashuollon tilat ja opetustiloja. Henkilökunnan työ- ja taukotilat ovat yhteisiä kaikille käyttäjille. Osa tiloista sijoitetaan lähelle päiväkotia. 3. ja 4. kerrokseen sijoittuu opetustiloja. Ilmanvaihtokonehuoneet sijoittuvat joko kerrokseen tai ullakkokerrokseen. Ratkaisuja tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa. Kaikki tilat suunnitellaan muuntojoustaviksi ja iltakäytön mahdollistaviksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan koulujen ja päiväkotien uusinta suunnitteluohjetta.

#### *Investointi- ja käyttökustannukset*

Tarveselvitysvaiheessa on laskettu kustannukset kolmelle hiilijalanjäljeltään erilaiselle vaihtoehdolle:

##### 1. Lähtötaso

Vaihe 1: 41 402 000 euroa ja vaihe 2: 10 920 000 euroa. Yhteensä 52 322 000 euroa (alv 0%). Nykyinen suunnitteluratkaisu ennen päästövähennystoimenpiteitä ja YM menetelmän mukaisesti määritettynä 17,06 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/vuosi.

##### 2. Vaihtoehto 1

Vaihe 1: 41 971 000 euroa ja vaihe 2: 11 190 000 euroa. Yhteensä 53 161 000 euroa (alv 0%). Tuotesidonnaisten päästöjen osalta -0,93 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/vuosi (-5,5 % lähtötasosta).

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### 3. Vaihtoehto 2 (vähähiilisin)

Vaihe 1: 42 304 000 euroa ja vaihe 2: 11 280 000 euroa. Yhteensä 53 584 000 euroa (alv 0%). Tuotesidonnaisten päästöjen osalta -3,08 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/vuosi (-18 % lähtötasosta).

Tässä tarveselvityksessä esitetään hanketta toteutettavaksi vaihtoehdon 2 mukaan, jolloin rakentamisen hiilijalanjälkeä saadaan pienennettyä merkittävästi. Markkinoille on tullut ja on tulossa jatkossa vähähiilisiä rakennusmateriaaleja, jolloin niiden hintataso tulee todennäköisesti olemaan kilpailukykyinen tulevaisuudessa. Hinnat ovat päivän hintoja 4 /2023, rakennuskustannusindeksi 3/2023=111,6 muu talonrakentaminen, (2021=100). Haahtela hintataso 111.0/5.2023.

Jatkosuunnittelussa pyritään alentamaan kustannuksia. 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 306 000 euroa (alv 0 %), joka sisältää myös rakennuttamis- ja rakentamiskustannukset.

Kustannusarvion pohjalta yhteenlaskettu kaupungin investointina toteutettavan uudisrakennuksen vuokra tulisi olemaan:

#### Vaihe 1:

Pääomavuokra 2 538 240 euroa/vuosi (23,06 euroa/htm<sup>2</sup>/kk), kiinteistönhoito 363 831 euroa/vuosi (3,30 euroa/htm<sup>2</sup>/kk), kunnossapito 165 114 euroa/vuosi (1,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk) ja tontinvuokra 95 766 euroa /vuosi (0,87 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Vuokra on yhteensä 3 162 951 euroa /vuosi (28,73 euroa/htm<sup>2</sup>/kk).

#### Vaihe 2:

Pääomavuokra 676 800 euroa/vuosi (23,17 euroa/htm<sup>2</sup>/kk), kiinteistönhoito 94 926 euroa/vuosi (3,25 euroa/htm<sup>2</sup>/kk), kunnossapito 43 812 euroa/vuosi (1,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk) ja tontinvuokra 25 411 euroa /vuosi (0,87 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Vuokra on yhteensä 840 949 euroa /vuosi (28,79 euroa/htm<sup>2</sup>/kk).

Vuokrataso yhteensä 4 003 900 euroa / vuosi ja 333 658 euroa / kuukausi.

Tarveselvitysvaiheen vuokra-arvio on alustava ja se tarkentuu hankesuunnittelun valmistuttua, kun koulun ja päiväkodin mahdollistavan asemakaavan asettamat reunaehdot toteutukselle ovat selvillä.

#### *Toiminnan kustannukset*

Opetushenkilöstön määrä lisääntyy oppilasmäärän kasvun myötä. Kun koulun ensimmäisen vaiheen koko kapasiteetti on käytössä, koulun

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

henkilöstön määrä on noin 100 henkilöä. Toisen vaiheen jälkeen koulun henkilöstön määrä on noin 150.

Ensimmäisen vaiheen koko kapasiteetin ollessa käytössä perusopetuksen henkilöstön määrä on noin 100 henkilöä. Palkkauskustannukset ovat silloin yhteensä noin 5,4 milj. euroa / vuosi.

Päiväkodissa ja esiopetuksessa on henkilöstöä yhteensä noin 55.

Varhaiskasvatuksen (ml. esiopetuksen henkilöstö) henkilöstökustannukset ovat vuodessa noin 1,8 milj. euroa / vuosi.

Vuoden 2028 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida uusien kalustusteiden (1. vaiheen) kustannukset, jotka ovat perusopetuksen osalta 3 037 500 euroa ja varhaiskasvatuksen (ml. esiopetus) osalta 687 500 euroa. Uusien tilojen varustamiseen lasketaan oppilaskohtaisesti, 2 500 euroa / lapsi ja 1–6-luokan oppilas ja 3 000 euroa / 7–9-luokan oppilas. Summasta 65 % (1 974 375 euroa perusopetuksessa ja 446 875 varhaiskasvatuksessa) on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 35 % (1 063 125 euroa perusopetuksessa ja 240 625 euroa varhaiskasvatuksessa) on varauksena käyttötalouteen, joka sisältää mm. tarvittavat ICT-hankinnat.

Koulujen ja päiväkotien ateria- ja puhtauspalveluiden järjestämisestä vastaa Pirkanmaan Voimia Oy. Palvelut tuotetaan joko Pirkanmaan Voimia Oy:n omana tuotantona, ostopalveluna tai näiden yhdistelmänä. Hiedanrannan koulun ja päiväkodin keittiö toimii palvelukeittiönä. Palvelukeittiössä valmistetaan aamupala, kuumennetaan alueellisessa tuotantokeittiössä valmistettu pääruoka, kypsennetään energialisäke, tehdään salaatti sekä tarjoillaan alueellisessa tuotantokeittiössä valmistettu välipala.

Vaiheen 1 ateriapalvelukustannukset ovat yhteensä noin 870 000 euroa /vuosi, josta perusopetuksen osuus 550 000 euroa/vuosi, esiopetuksen aterioiden osuus on noin 70 000 euroa / vuosi ja päiväkodin aterioiden osuus noin 250 000 euroa/vuosi. Vaiheen 2 ateriapalvelukustannukset ovat yhteensä noin 275 000 euroa/vuosi (Perusopetus). Puhtauspalveluiden kustannukset ovat noin 1,47 euroa/m<sup>2</sup> /kk koulun tilojen osalta ja 3,56 euroa/m<sup>2</sup>/kk päiväkodin tilojen osalta.

#### *Taide rakennushankkeessa*

Julkisen taiteen ohjausryhmä on linjannut kokouksessaan, että Hiedanrannan kouluun ja päiväkotiin integroidaan taidetta. Taiteen suunnittelu ja toteutus yhteensovitetaan rakennushankkeen aikatauluun. Taideteokset integroidaan kokonaisuuteen ja ympäristöön. Taideinvestoinnin summaksi esitetään 200 000 euroa. Summa on kustannusraami, jota ei ylitetä. Taidehankinnan hankinta ja suunnittelu käynnistetään hankesuunnitteluvaiheessa. Tampereen Taidemuseo tekee päätöksen ja sopimuksen taidehankinnasta.

#### *Lapsivaikutusten arviointi*

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Terveys:** Hiedanrannan koulu ja päiväkoti mahdollistaa oppilaille terveellisen ja turvallisen oppimisympäristön. Yhtenäiskoulun oppilashuolto toimii saumattomassa yhteistyössä oppilaiden terveyden ja opiskeluolosuhteiden edistämiseksi. Uusi koulurakennus ja päiväkoti ja niiden oppimisympäristöt luovat viihtyvyyttä ja myönteistä asennetta lapsiin, oppilaisiin ja perheisiin.

**Turvallisuus ja liikkuminen:** Koulu sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. Oppilaiden on helppo tulla kouluun kävellen, polkupyörillä tai tarvittaessa myös raitiovaunulla. Koulun piha-alueelle sijoitetaan runkolukittavia polkupyöräpaikkoja, joista osa on katettuja. Huoltoliikenteelle suunnitellaan turvallinen kulkuyhteys, joka ei risteä lasten ja oppilaiden kulkureittien kanssa.

**Arjen sujuvuus:** Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia lasten, oppilaiden ja perheiden arjen sujumiseen, kun palvelut varhaiskasvatuksesta perusopetukseen tarjotaan saman katon alla lähipalveluna alueen lapsille. Rakennuksen tilat tulevat olemaan monikäyttöisiä, jotta ne vastaavat parhaalla mahdollisella tavalla muuttuviin palvelutarpeisiin. Lisäksi tiloja on mahdollista vuokrata iltakäyttöön, esim. lasten harrastustoimintaa varten.

#### *Esiselvitys hankkeen toteuttamisesta elinkaarimallilla*

Hankkeen toteutusmuodon valintaa varten Tampereen Tilapalvelut Oy on teettänyt elinkaarimallin esiselvityksen. Hankekonsultti kilpailutettiin julkisena hankintana, jonka Hilma-ilmoitus julkaistiin 15.9.2022. Hankekonsultiksi valittiin Capex Advisors Oy. Hankekonsultin tehtävänä on ollut 1. vaiheessa elinkaarihankkeen selvityksen laatiminen ja 2. vaiheessa toimia tilaajan apuna elinkaarihankkeen kilpailutuksessa ja hankesuunnittelussa. Toimeksiannossa siirrytään 2. vaiheeseen vain, mikäli kaupunki päättää jatkaa hankkeen valmistelua elinkaarimallilla. Muussa tapauksessa hankekonsultin toimeksianto päättyy 1. vaiheen valmistuessa.

Elinkaarihankkeen selvityksessä käsiteltiin mm. elinkaarimallin soveltuvuutta Hiedanrannan koulu ja päiväkoti -hankkeen toteutusmuodoksi, hankkeen osapuolten välisiä riskejä ja vastuunjakoja sekä elinkaarihankkeen kaupallista mallia. Selvityksen lähtökohta oli, että mahdollisen elinkaarihankkeen sopimusten tulisi vastata Suomessa yleisesti käytettyjä sopimusrakenteita ja ehtoja. Osana selvitystä järjestettiin myös markkinavuoropuhelu, jossa kuultiin elinkaarihankkeita toteuttavia rakennusliikkeitä.

Elinkaarihankkeen selvityksen tuloksena havaittiin, että Hiedanrannan hanke on mahdollista toteuttaa elinkaarihankkeena. Tehdyn markkinakartoituksen mukaan Hiedanrannan tyyppiselle hankkeelle löytyy useita potentiaalisia palveluntarjoajia, jotka ovat valmiita panostamaan tilaajan tarpeiden mukaisen suunnitelman ja kilpailukykyisen tarjouksen laatimiseen, joka sisältää elinkaarimallin

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

mukaisesti suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon. Elinkaarihankkeen kilpailutuksessa palveluntarjoajat sitoutuvat tilaajan esittämien tarpeiden mukaisen palvelukokonaisuuden tarjoamiseen sisältäen ehdotustasoiset arkkitehtisuunnitelmat. Selvityksen perusteella sitoutuminen hankkeen toteutusmuotoon tulee tehdä tarveselvitysvaiheessa. Mikäli hanke käynnistetään elinkaarihankemuodossa, aloitetaan hankinnan valmistelu, joka suoritetaan kilpailullisena neuvottelumenettelynä. Sen tuloksena saadaan tarjous, jossa on ehdotustasoiset arkkitehtisuunnitelmat sekä hankkeen lopullinen hinta.

Tarjousten perusteella saadaan hankkeelle hinta ja tämän perusteella laaditaan hankesuunnitelma, jossa päätetään hankkeen hyväksynnästä.

Tarveselvityksessä esitetty aikataulu mahdollistaa hankkeen toteuttamisen elinkaarimallilla.

Elinkaarihanke tarjoaa kaupungille hankintamallina joitakin sellaisia ominaisuuksia, jotka täydentävät kaupungin perinteistä tai aiemmin kokeiltuja hankintamalleja. Elinkaarimalli mahdollistaa mm. rakennushankkeen suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon laatuun ja laajuuteen liittyvien riskien siirron korvausta vastaan palveluntuottajalle 20 vuoden ajaksi. Hankintamallin arvioidaan olevan laadullisesti ja taloudellisesti kilpailukykyinen suhteessa muihin hankintamalleihin.

Elinkaarihankkeen suunnittelukustannukset painottuvat tarjouspyyntövaiheeseen. Uusi hankemuoto edellyttää asiaan erikoistuneen konsultin käyttöä, jonka arvioitu korvaus tarjouksessa esitetyn palveluhinnaston ja resurssisuunnitelman mukaisilla tuntimäärillä on 380 000 euroa. Tampereen kaupungilla, eikä Tampereen Tilapalvelut Oy:llä ole kokemusta elinkaarihankkeista ja tästä syystä tarvitaan hankekonsultin palvelua. Tämän lisäksi Tilapalveluiden hankejohtamisen kustannuksiin tulee varata 60 000 euroa. Elinkaarihankkeissa on tarjouksen teon suuritöisyydestä johtuen vakiintunut käytäntö maksaa tarjouspalkkio hävinneille tarjouksen jättäneille, tähän tulee varata tämän laajuisessa hankkeessa 100 000 euroa. Vuoden 2024 investointiohjelmassa tulee varautua elinkaarihankkeen tarjouspyyntövaiheessa yhteensä 540 000 euron kustannuksiin.

Elinkaarimalliin ei automaattisesti sisälly palveluntarjoajan tarjoamaa rahoitusta. Selvityksen perusteella rahoituksen ensisijainen ja edullisin vaihtoehto on rakentaminen kaupungin omaan omistukseen kaupungin omalla rahoituksella. Myös muut rahoitusvaihtoehdot ovat mahdollisia, kuten leasing-rahoitus. Hanke on vuoden 2023 talousarviovalmistelussa suunniteltu toteutettavaksi vuokrauksella tai muulla rahoitusmallilla. Selvityksen perusteella on tarkoituksenmukaista vuoden 2024 talousarviovalmistelussa esittää hanketta toteutettavaksi kaupungin omana investointina, mikäli hanke päätetään toteuttaa elinkaarimallilla.

#### **Lausunnot**

Liiketoiminta- ja rahoitusjohtaja Arto Vuojolainen:



Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Suomessa on vuosien 2009–2022 välillä toteutettu noin 80 koulu-, päiväkotij- ja monikäyttökohdetta elinkaarimallilla. Näiden yhteenlaskettu arvo on ollut noin 2,3 miljardia euroa. Tampereella ei toistaiseksi ole elinkaarimallia käytetty, mutta nyt Hiedanrannan uusi koulu- ja päiväkotirakennus vaikuttaisi tehtyjen selvitysten perusteella siihen soveltuvan.

Elinkaarimalli ei ole rahoitusmalli vaan toteutusmuoto, jossa suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon liittyvät toimenpiteet hankitaan käytettävyyssperusteisella pitkäaikaisella sopimuksella toimittajalta. Elinkaarihankkeessa tilaaja asettaa tavoitteet ja tarjousmenettelyn ja yhteistoiminnallisen suunnittelukilpailun tuloksena valittu palveluntuottaja sitoutuu ne toteuttamaan. Palveluntuottaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta ja sopimuksen mukaisen käyttöjakson aikaisesta toimivuudesta ja olosuhteista sekä luovutuskunnosta sopimusjakson päättyessä. Toteuttamisen ja ylläpidon riskit siirretään palveluntuottajalle, joka saa vastuun ja vapauden ratkaisujen valinnassa. Rahoitus ei ole osa elinkaarihanketta, vaan tilaaja vastaa kohteen rahoituksesta yleensä joko lainarahoituksella, tilaajan omistaman kiinteistöyhtiön rahoituksella tai kiinteistöleasing- rahoituksella.

Kansainvälisiä vastaavia hankkeita on yleensä toteutettu niin sanotulla ppp-mallilla (public-private-partnership), joka toteutetaan erillisellä sijoittajien omistamalla hankeyhtiöllä ja johon sisältyy myös rahoitus. Parhaimmillaan tämä malli on ollut esim suurten infrahankkeiden toteutuksessa, pienempiin yksittäisiin kiinteistökohteisiin se on raskas ja kallis.

Hiedanrannan päiväkotij- ja kouluhankkeen toteutus elinkaarimallilla on kannatettava uusi investoinnin toteutustapa Tampereella. Rahoituksen osalta mallissa ei ole mitään kustannuksia nostavia tekijöitä verrattuna perinteiseen omaan toteutukseen. Kohde olisi kaupungin omaisuutta ja rahoitettu esimerkiksi talousarviolainalla tai kiinteistöleasing- sopimuksella, kumpi tarkoituksenmukaisemmaksi aikanaan osoittautuu. Elinkaarivaiheen sopimuksen päätyttyä kiinteistö pysyy kaupungin omistuksessa ja siirtyy kaupungin ylläpidettäväksi ennalta sovitussa kunnossa.

### **Tiedoksi**

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Anni Andrejeff, Lauri Savisaari, Kristiina Järvelä, Elli Rasimus, Pekka Paavola, Elina Kalliohaka, Tanja Moisala, Petri Peltonen, Matti Tanski, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Panu Hirvonen, Jari Vaarma, kitiatalous, Mikko Alin/Pirha, Juha-Pekka Hirvimäki

Liitteet

1 KH 5.6.2023 Hiedanrannan koulun ja päiväkodin tarveselvitys  
2 KH 5.6.2023 Hiedanrannan koulun ja päiväkodin tarveselvityksen liite -  
aikataulu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

3 KH 5.6.2023 Hiedanrannan koulun ja päiväkodin tarveselvityksen liite -  
alustava tontinkäyttösuunnitelma ja havainnekuvat (Sweco Architects)

4 KH 5.6.2023 Hiedanrannan koulun ja päiväkodin tarveselvityksen liite -  
tilaohjelma

5 KH 5.6.2023 Elinkaarimallin esiselvitys - Hiedanrannan koulu ja päiväkoti

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 12.6.2023 [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on annettu tiedoksi sähköisesti 16.6.2023.

Tampere  
16.06.2023

Elina Nikkilä  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§282

## **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen 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 §)