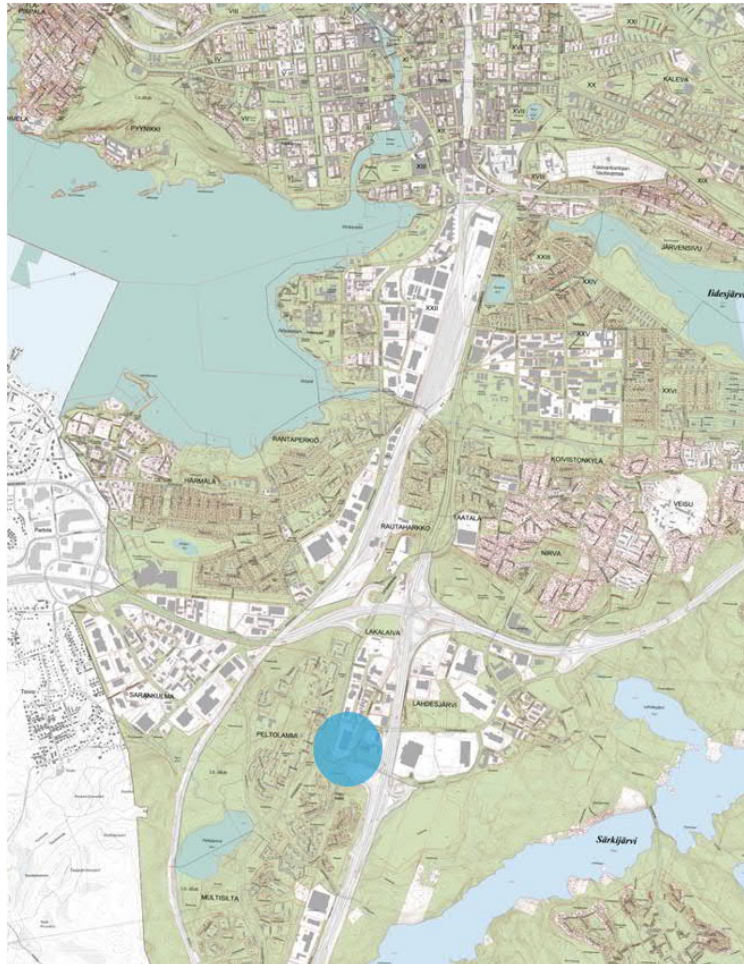


9.8.2021  
PÄIVITYS 29.10.2021, PÄIVITYS 7.11.2022



*Kuva 1 Kansikuva, rakennuksen sijainti*

## PELTOLAMMIN HYVINVOINTIKESKUS TARVESELVITYS

1	Tiivistelmä .....	4
1.1	Lapsivaikutusten arviointi .....	4
1.2	Hankeryhmän kokoonpano.....	5
1.3	Arvio kustannuksista / koulu, päiväkoti, nuorisotilat ja kirjasto & liikuntatilat ja kirjastoauton tilat .....	6
1.4	Arvio kustannuksista / sosiaali- ja terveystilapalvelut.....	8
1.5	Vanhan rakennuksen purku ja tasearvo.....	8
1.6	Yhteistyösopimus Tampereen kaupunki - Lujatalo Oy.....	9
1.7	Hyvinvointialueen vaikutukset.....	10
1.8	Alustavat laajuustiedot .....	10
2	Nykytilanteen analyysi .....	11
2.1	Toimialan kuvaus .....	11
2.1.1	Sivistyspalvelut .....	11
2.1.2.	Sosiaali- ja terveystilapalvelut.....	12
2.1.3.	Virastomestari- ja tilojen omatoimikäyttö.....	15
2.2.	Nykyiset tilat.....	16
2.2.1	Toimijoiden nykyiset tilakustannukset / poistuvat kustannukset .....	16
2.2.2.	Nykyisten rakennuksien kunto.....	17
3	Toiminnan tarpeet.....	18
3.1.	Toiminnan kehityssuunnitelma.....	18
3.2	Toiminnan strategialternatiivit.....	19
3.3	Tilantarve .....	20
3.3.1.	Koulu, päiväkoti, nuorisotilat ja kirjasto sekä ikäihmiset.....	20
3.3.2.	Liikuntatilat ja kirjastoauton tilat / kaupallinen osa .....	21
3.3.3.	Sosiaali- ja terveystilapalveluiden tilat / hyvinvointialueen tilat .....	21
3.4	Vaihtoehtoiset toimitilat.....	22
3.5	Palvelumuotoilu ja osallistaminen .....	22
4	Rakennushanke.....	23
4.1.	Merkitys lähiympäristölle .....	23
4.1.1.	Peltolampi-Lakalaiva yleissuunnitelma.....	23
4.1.2.	Vireillä oleva asemakaavamuutos .....	23
4.1.3.	Palveluverkko.....	24
4.1.5.	Liikenneyhteydet .....	25
4.1.6.	Pysäköinnin ratkaisut .....	25
4.1.6.1.	Autopaikat .....	25
4.1.6.2.	Polkupyöräpaikat .....	26
4.1.7.	Tontin pohjaolosuhteet.....	26
4.1.8.	Hulevesien hallinta .....	26

4.2.	Kiinteistöstrategia.....	26
4.3.	Toimintojen sijoittuminen rakennuksen sisällä / Tampereen kaupungin tilat.....	27
4.3.1.	Yhteiskäyttöiset tilat .....	27
4.3.2.	Käyttäjakohtaiset tilat .....	28
4.4.	Toimintojen sijoittuminen rakennuksen sisällä / Sosiaali- ja terveystalveluiden tilat.....	30
4.4.1.	Sosiaali- ja terveystalvelut .....	30
4.4.2.	Sosiaalitilat (puku- ja pesutilat) .....	30
4.5.	Tukipalvelujen tarve ja järjestämistalveluohdot .....	31
4.5.1.	Ateria- ja puhtauspalvelut .....	31
4.5.2.	Ateria- ja puhtauspalvelut poistuvat kustannukset.....	31
4.5.3.	Vaihtoehtoiset ratkaisut .....	31
4.6.	Väistötalvarpeet .....	31
4.7.	Kustannukset .....	32
4.7.1.	Tilakustannukset / Koulu, päiväkotit, nuorisotilat ja kirjasto .....	32
4.7.2.	Tilakustannukset / koulun liikuntatilat ja kirjastoauton tilat .....	32
4.7.3.	Tilakustannukset / hyvinvointialue .....	33
4.7.4.	Tilakustannukset / pysäköinti.....	33
4.7.5.	Toiminnan kustannukset .....	34
4.7.6.	Irtokalustus / ensikertainen kalustaminen ja varustaminen .....	34
4.8.	Talve rakennushankkeessa.....	35
5	Hankkeelle asetettavat tavoitteet .....	35
5.1	Toiminnan tavoitteet.....	36
5.2	Aikataulu- ja kustannustavoitteet .....	36
5.3.	Hankintarajat.....	36
5.4.	Rakennusteknisen toteutuksen tavoitteet.....	36
5.5.	Arvio energian käyttökustannuksista.....	38
5.6.	Elinkaaren hiilijalanjälkilaskelma.....	38
5.7.	Elinkaarikustannuslaskelma .....	38
5.8.	Tekniset olosuhdevaatimukset.....	38
5.8.1.	LVI-tekniikka .....	38
5.8.2.	Sähkötekniikka.....	39
5.8.3.	Energialuokkatavoite .....	42
5.8.4.	Teknisten tilojen tilavaatimukset .....	43
5.8.5.	Toiminnan asettamat vaatimukset turvallisuudelle ja varustelutasolle.....	43
6	Liitteet .....	44

## 1 Tiivistelmä

Peltolammin hyvinvointikeskuksen tarveselvitystä on käsitelty kaupunginhallituksessa 16.8.2021 (§351), 8.11.2021 (§519) ja 29.11.2021 (§558). 29.11.2021 kokouksessa asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi. Kokouksessa esitettiin, että päiväkotia, koulu, kirjasto ja nuorisotila toteutetaan kaupungin omana investointina. Sosiaali- ja terveystalvet erotetaan kaupungin omasta hankkeesta ja tilat sijoitetaan hyvinvointikeskuksen kaupalliselle puolelle ja hyvinvointialue vuokraa tarvitsemansa tilat. Vuokrattaviin tiloihin on suunniteltu tulevan äitiys- ja lastenneuvola, kouluterveydenhuolto, suunterveydenhuolto, perhepalvelut sekä ikäihmisten palveluja. Parkkipaikkoja sote- palvelujen toimintaa tarvitaan 47 kappaletta ja nämä paikat tulevat sijoittumaan kaupalliseen keskukseen. Lisäksi liikunta- ja kirjastoauton vaatimat tilat sijoitetaan kaupalliselle puolelle ja kaupunki tekee niistä vuokrasopimuksen.

Peltolammin hyvinvointikeskuksen uudisrakennus sijaitsee Lakalaivan kaupunginosassa Automiehenkadun, Autovarikonkadun ja Lempääläntien rajaamalla alueella. Etäisyys keskustorilta on noin 7 km. Suunnittelualue sijaitsee Peltolammin ja Lakalaivan kaupunginosissa Automiehenkadun eteläpuolella. Siihen sisältyy Valiolta vapautunut tontti osoitteessa Automiehenkatu 2 sekä lähiympäristön liikenne-, katu-, viher- ja suojaviheralueita. Länsipuolella on Peltolammin asuinalue, pohjois- ja itäpuolella Lakalaivan yritystontteja ja eteläpuolella Palokallion pientaloasutusta.

Kohde on vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa ja asemakaavamuutos on vireillä (D:no TRE: TRE:1841/10.02.01/2017). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.11. - 17.12.2020 välisen ajan. Tämänhetkisen arvion mukaan asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville syksyllä 2022 ja kaavaehdotus keväällä 2023. Tavoitteena on, että asemakaava vahvistuisi vuoden 2023 aikana, mikäli siitä ei valiteta. Hyvinvointikeskuksen viitesuunnitelmia tehdään yhteistyössä asemakaavoituksen kanssa ja niitä tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Koulusta, päiväkodista, nuorisotiloista ja kirjastosta koostuva uudisrakennus on esitetty toteutettavaksi kaupungin omana investointina. Viereinen rakennus, johon sijoittuvat liikuntatilat ja kirjastoauton tilat toteutetaan vuokrauksella tai muulla rahoitusmallilla. Myös hyvinvointialue vuokraa tilat suoraan tilojen tulevalta omistajalta. Kaupungin oman investoinnin ja kaupallisen puolen tilojen rakentamisen aikataulut yhteensovitetään siten, että ne ovat käyttöönotettavissa samanaikaisesti. Rakennusten väliin rakennetaan lämmin yhdyskäytävä toisen kerroksen tasoon. Kaikki tilat suunnitellaan yhteiskäyttöisiksi. Tilat ja piha-alueet palvelevat myös alueen asukkaita. Rakennuksen mitoituksessa on huomioitu asukasmäärän kasvusta johtuva palvelutarpeen kasvu eri palveluissa.

Rakennustyöt on suunniteltu toteutettavaksi vuosien 2025-2027 aikana, jolloin käyttöönotto olisi elokuussa 2027.

Uuden hyvinvointikeskuksen valmistuttua vanhasta koulurakennuksesta ja tontilla olevasta siirtokelpoisesta väistötilarakennuksesta luovutaan ja alue kehitetään asumiselle. Vanhan koulun tontin asemakaavamuutos on vireillä (Asemakaava nro 8804, TRE:216/10.02.01/2020). Lisäksi luovutaan vanhasta Peltolammin päiväkodista.

## 1.1 Lapsivaikutusten arviointi

Terveys: Peltolammin hyvinvointikeskuksen uudisrakennus mahdollistaa lapsille ja koululaisille terveellisen ja turvallisen oppimisympäristön. Samoin kuin nuorille terveelliset tilat toimintaan koulupäivän jälkeen ja muille alueen asukkaille, jotka käyttävät talon muita palveluita (neuvola, hammashoitoa ja kirjastopalveluita).

**Turvallisuus ja liikkuminen:** Hyvinvointikeskus sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella.

Turvallinen kevyenliikenteen yhteys suunnitellaan myös Västingimäestä, mistä ohjataan oppilaita Peltolammin kouluun. Päiväkodin ja esiopetuksen saattopaikat järjestyvät lähistölle, josta on turvallinen kulkuyhteys päiväkodille ja kouluun. Oppilaiden on helppo tulla kouluun kävellen tai polkupyörillä. Koulun ja päiväkodin polkupyöräpaikat sijoitetaan hajautetusti oppilaiden kulkureittien ja päiväkodin saattoreittien yhteyteen. Huoltoajolle suunnitellaan turvallinen reitti, joka ei risteä muiden kulkuyhteyksien kanssa. Lisäksi hyvinvointikeskuksen välittömään läheisyyteen on suunniteltu raitiotiepysäkkiä, mahdollista uutta raitiotielinjausta varten. Mikäli uusi linja tulevaisuudessa (aikaisintaan 2030-luvulla) toteutetaan, palvelee se silloin erinomaisesti myös kauempaa kulkevia. Alueen kehittämiseen liittyen Lempääläntien uudelleenjärjestelyt toteutuvat vaiheittain ja kaikissa eri vaiheissa on keskeistä se, että joukkoliikenne palvelee hyvinvointikeskusta mahdollisimman hyvin.

**Arjen sujuvuus:** Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia lasten ja perheiden arjen sujumiseen, kun varhaiskasvatus, esiopetus sekä alakoulu pystytään tarjoamaan jatkossakin lähipalveluna alueen lapsille. Rakennuksen tilat tulevat olemaan monikäyttöisiä ja niitä on mahdollista vuokrata iltakäyttöön, esim. lasten harrastustoimintaa varten. Arjen sujuvuutta parantaa myös se, että saman katon alla on myös muita palveluita (mm. neuvola, hammashoito ja kirjasto).

## 1.2 Hankeryhmän kokoonpano

Tarveselvitysesityksen on valmistellut hankeryhmä, joka koostui seuraavista henkilöistä ja yrityksistä:

- Vuorinen Mari suunnittelupäällikkö, sotepalvelut
- Vartio Sanna projektisuunnittelija, sotepalvelut (*lokakuun loppuun 2021 asti*)
- Haraholma Harri suunnittelija, -"- (*toukokuun loppuun 2022 asti*)
- Helevirta Tommi -"-
- Aaltonen Anne-Mari suun hoitotyön päällikkö, sotepalvelut, suun terveydenhuolto
- Sokura Päivi suunnittelija, sotepalvelut
- Ahonen Anne-Mari suunnittelupäällikkö, sotepalvelut, ikäihmiset (*syyskuun loppuun 2021 asti*)
- Korpi Merja palvelupäällikkö, sotepalvelut, ikäihmiset
- Vekara Leena hoitotyön päällikkö, sotepalvelut, lasten, nuorten ja perheiden palvelut / Terveyspalvelut
- Huttunen Terhi palvelupäällikkö, sotepalvelut, lasten nuorten ja perheiden palvelut / Perhepalvelut
- Kalliohaka Elina koordinaattori, sivistyspalvelut / palveluverkko
- Sola Monika kehittämiskoordinaattori, sivistyspalvelut / palveluverkko
- Koskinen Jarno aluekoordinaattori, sivistyspalvelut (ME-talo)
- Moisala Tanja palvelupäällikkö, varhaiskasvatus ja esiopetus
- Raatikainen Ville vastaava rehtori, perusopetus
- Vartiainen Sirkku rehtori, perusopetus
- Kaipainen Jouni työsuojeluvaltuutettu, perusopetus
- Etu-Seppälä Jukka nuorisopalvelujohtaja, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (nuorisopalvelut)
- Sahlander Taina aluekirjastonjohtaja, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (kirjasto)
- Helen Maarit kokoelmapäällikkö, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (kirjasto)
- Salmenkangas Niina kirjastopalvelujohtaja, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (kirjasto)
- Tolvanen Jari liikuntapäällikkö, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut (liikunta)
- Tanski Matti asiakkuusvastaava, Pirkanmaan Voimia Oy
- Paterno Pekka LVI-asiiantuntija, Tampereen Tilapalvelut Oy
- Rautiainen Juha sähköasiiantuntija, Tampereen Tilapalvelut Oy

- Suomela Minna rakenneasiantuntija, Tampereen Tilapalvelut Oy
- Andrejeff Anni kiinteistöpäällikkö, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä
- Kuitunen Henna projektipäällikkö, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä
- Viljakka Jarmo hankepääällikkö, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikkapalveluryhmä
- Lujatalo Oy
- BST Arkkitehdit Oy

### 1.3 Arvio kustannuksista / koulu, päiväkoti, nuorisotilat ja kirjasto & liikuntatilat ja kirjastoauton tilat

Taulukko 1 Arvio kustannuksista / tiivistelmä

<b>Investoinnit</b>		
Rakentamisen kustannus 3 859 euroa/brm <sup>2</sup> (Hintataso Haahtela Tampere 9.2022)		34 850 000 euroa
Taideinvestointi		200 000 euroa
Rakennusinvestointi yhteensä		35 050 000 euroa
Irtokalustus (varhaiskasvatus), ensikertainen (2 500 euroa/ lapsi)		487 500 euroa
Irtokalustus (perusopetus), ensikertainen (2500 euroa / oppilas)		1 187 500 euroa
Irtokalustus (kirjasto ja kirjastoauton tilat), ensikertainen		280 000 euroa
Irtokalustus (nuorisotilat), ensikertainen		130 000 euroa
Irtokalustus yhteensä		2 085 000 euroa
<b>Rakennusinvestointi ja irtokalustehankinta yhteensä</b>		<b>37 135 000 euroa</b>
Ensikertaisen irtokalustuksen poistokustannus, poistoaika 3 vuotta		695 000 euroa
Keittiölaitteiden kustannus (Pirkanmaan Voimia Oy:n investointi)		225 000 euroa
Tasearvo purettava koulu (31.8.2022)		925 487 euroa
<b>Vaikutukset käyttömenoihin</b>		
Arvio vuokratasosta / vuosi / Tampereen kaupungin oma investointi		
* pääomavuokra		2 103 000 euroa
* tontinvuokra		86 400 euroa
* kiinteistönhoito		245 867 euroa
* kunnossapito		121 368 euroa
Arvio vuokratasosta / vuosi / Vuokrattavat tilat (Tre, ei sis. sote)		0 euroa
* pääomavuokra (sis. mm. tontin vuokran)		492 289 euroa
* Ylläpitovuokra		121 848 euroa
* käyttäjäsähkö (arvio)		18 369 euroa
* hallinnointi, isännöinti ym.		15 675 euroa
<b>Vuokra yhteensä</b>		<b>3 204 816 euroa</b>

Toiminnan kustannukset euroa / vuosi	Uudet kustannukset	Kustannukset yhteensä
Varhaiskasvatuksen henkilöstökustannukset (ml. esiopetus)	313 899 euroa	763 000 euroa
Perusopetuksen henkilöstökustannukset	627 713 euroa	2 030 000 euroa
Kirjaston henkilöstökustannukset (ml.kirjastoauto)	272 000 euroa	660 000 euroa
Nuorisotoimen henkilöstökustannukset	80 000 euroa	240 000 euroa
Muut toiminnan kustannukset:		
* siivouskustannukset yhteensä (sivistyspalvelut)	73 400	143 500 euroa
* ateriakustannus (varhaiskasvatus)	100 000	180 000 euroa
* ateriakustannus (perusopetus)	205 000	280 000 euroa
* muut kustannukset (varhaiskasvatus)	75 472	138 840 euroa
* muut kustannukset (perusopetus)	161 395	380 250 euroa
* muut kustannukset (kirjasto)	25 000	135 000 euroa
* muut kustannukset (nuorisotoimi)	7 000	10 000 euroa
Toiminnan kustannukset yhteensä	0	3 880 590 euroa
<b>Oppilas-/hoitopaikan kustannus</b>		
Yhden päivähoitopaikan kustannus (ilman vuokraa)		* 8 945 euroa / vuosi
Yhden esiopetuspaikan kustannus (+esiopetuksen jälkeinen hoito)		* 3 715 euroa / vuosi
Yhden oppilaspaikan kustannus (ilman vuokraa)		7 882 euroa / vuosi
- päivähoitopaikka vuokratkustannus 2 659 euroa/lapsi/vuosi		11 605 euroa
- esiopetuspaikka vuokratkustannus 2 659 euroa/lapsi/vuosi		6 375 euroa
- oppilaspaikka vuokratkustannus 3 948 euroa/oppilas/vuosi		11 830 euroa
Väistötilakustannukset (perusopetus, kirjastot, Pirkanmaan Voimia Oy)	858 312 euroa / vuosi	
Poistuvat kustannukset (päiväkoti, nuorisotilat, kirjastoauto, liikuntasali)	248 820 euroa / vuosi	
* Tilinpäätökseen 2021 perustuva omakustannushinta		

## 1.4 Arvio kustannuksista / sosiaali- ja terveystalvet

Taulukko 2 Arvio kustannuksista / tiivistelmä

<b>Investoinnit</b>		
Irtokalustus ja -varustus yhteensä		775 000 euroa
<b>Yhteensä</b>		<b>775 000 euroa</b>
Ensikertaisen irtokalustuksen poistokustannus, poistoaika 3 vuotta		258 333 euroa
<b>Vaikutukset käyttömenoihin</b>		
Arvio vuokratasosta / vuosi		
* pääomavuokra (sisältää tontinvuokran)		440 672 euroa
* ylläpito vuokra		109 072 euroa
* käyttäjäsähkö (arvio)		16 443 euroa
* autopaikat (pysäköintilaitos)		0 euroa
* hallinnointi, isännöinti, vuokralaiselle kuuluva kunnossapito (sis.)		14 031 euroa
<b>Vuokra yhteensä</b>		<b>580 218 euroa</b>
<b>Toiminnan yhteenlasketut kustannukset euroa / vuosi</b>	<b>Uudet kustannukset</b>	<b>Kustannukset yhteensä</b>
Henkilöstökustannukset yhteensä	683 500 euroa	3 186 659 euroa
Muut toiminnan yhteenlasketut kustannukset yhteensä	87 230 euroa	255 693 euroa
Puhtauspalvelut	18 500	25 500 euroa
Toiminnan kustannukset yhteensä	770 730 euroa	3 467 852 euroa
<b>Poistuvat tilakustannukset</b>		
Toimijoiden nykyiset, poistuvat tilakustannukset (poislukien siirtokelpoinen koulu)		297 636 euroa
Väistötilakustannukset (siirtokelpoinen koulu)		64 740 euroa
<b>Poistuvat tilakustannukset yhteensä</b>		<b>362 376 euroa</b>

Tarveselvitysvaiheen vuokra-arvio on alustava ja se tarkentuu hankesuunnittelun valmistuttua, kun hyvinvointikeskuksen mahdollistavan asemakaavan asettamat reunaehdot toteutukselle ovat selvillä ja toteutettavien tilojen laajuus ja laatu tarkentuvat.

## 1.5 Vanhan rakennuksen purku ja tasearvo

Vanhalla Peltolammin koulurakennuksen tontilla on vireillä asemakaavamuutos. Mikäli asemakaava sen mahdollistaa, vanha koulurakennus (rakennusnumero 2118) esitetään purettavaksi ja poistetaan kirjanpidosta sitten kun liikuntasalin tarve poistuu. Arvio purkuvuodesta on 2027, mikäli hyvinvointikeskuksen käyttöönotto on vuonna 2027. Purettavan rakennuksen tasearvo on 925.486,74 euroa (31.8.2022).



## 1.6 Yhteistyösopimus Tampereen kaupunki - Lujatalo Oy

Tampereen kaupunki ja Lujatalo Oy ovat allekirjoittaneet yhteistyösopimuksen, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.10.2020 (TRE Dno TRE:5494/10.00.02/2020). Yhteistyösopimuksella osapuolet sopivat alueen kehittämisestä yli nykyisten kiinteistörajojen saavuttaakseen mahdollisimman tehokkaan ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden. Ohessa ote päätöksestä:

"Sopimusalue sijaitsee Peltolammin kaupunginosassa Automiehenkadun ja Lempääläntien risteuksen eteläpuolella, noin viiden kilometrin päässä Tampereen keskustasta. Alueella on voimassa asemakaavat numerot 2315, 6627, 7066, 7436, 7957 ja 8243. Sopimusalue käsittää Asunto Oy Espoon Sinfonian omistaman tontin 6035-1 ja kaupungin omistamia yleisiä katu-, lähivirkistys-, suojaviher- ja puistoalueita ja yleiseen pysäköintiin osoitetun LP- 3 - tontin. Tontilla 6035-1 sijaitsee olemassa oleva teollisuusrakennus. Peltolammi on esitetty kantakaupungin yleiskaava 2040:ssä yhtenä kaupungin viidestä aluekeskuksesta. Kehittämisen tavoitteena on toteuttaa yleiskaavaa kehittämällä kokonaisratkaisu Lakalaivan aluekeskuksen rakenteelle. Maankäytön muutoksella sovitetaan yhteen alueen palvelu-, toimitila- ja asuinrakentaminen sekä liikenne- ja viherverkostot. Alueen kehittäminen toteutetaan vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa tavoitteena on kehittää yhteistyössä kaupungin, Asunto Oy Espoon Sinfonian ja Lujatalo Oy:n kanssa Peltolammin eteläosan sopimusalueelle tontti kaupungin palveluverkon kannalta merkitykselliselle hyvinvointikeskukselle, jossa on myös muuta kaupallista toimintaa alueen palveluiden laajentamiseksi. Lisäksi tavoitellaan alueen täydennysrakentamista asumiseen ja liikenneverkon muutoksia aluekeskuksen tarpeita tukeviksi. Hanke tukee myös ympäristöministeriön valtakunnalliseen lähiöohjelmaan hyväksymän Peltolammi-Multisilta lähiöohjelman tavoitteita. Lähiöohjelmalla varmistetaan Peltolammi-Multisilta alueen uudistumisen käynnistyminen, mahdollistetaan asukkaiden hyvinvointia, edistetään täydennysrakentamista sekä varmistetaan lähiöiden hyvä peruspalvelutaso ja ehkäistään alueiden negatiivista segregatiota.

Ensisijaisena tavoitteena on, että Asunto Oy Espoon Sinfonia ja Lujatalo Oy alueen maanomistajana ja toteuttajana kehittävät asemakaavamuutosalueelle Peltolammin hyvinvointikeskuksen liittäen siihen myös yksityisiä palvelu- ja liiketiloja. Kaupunki vuokraisi kaupungin palvelukäyttöön tulevat tilat. Tässä yhteydessä kehittäminen tarkoittaa rakennuksen suunnittelua kaupungin suunnitteluohjeiden ja tilaprosessin mukaisesti yhteistyössä kaupungin palvelualueiden ja tilaorganisaation kanssa. Rakennuksen tulevilla omistajalla tulee olla kaupungin hyväksymät referenssit pitkäaikaisesta tilojen omistamisesta ja kunnossapidosta. Vuokran tulee olla vertailukelpoinen kaupungin vastaavien tilojen vuokrien kanssa. Jos Asunto Oy Espoon Sinfonian ja Lujatalo Oy:n esittämä taho hyvinvointikeskuskiinteistön omistajaksi ei täytä kaupungin referenssivaatimuksia tai vuokra ei ole vertailukohteiden tasoinen, ei ensisijainen tavoite toteudu. Tällöin Peltolammin hyvinvointikeskuksen toteutuminen varmistetaan toteutussopimuksen yhteydessä tehtävien kiinteistövaihtojen avulla ja hyvinvointikeskukselle osoitettu tontti järjestellään kaupungin omistukseen rakennusoikeuden jaosta sovittujen periaatteiden mukaisesti. Alueelle on asemakaavamuutoksen pohjaksi laadittu yleissuunnitelma 29.8.2019. Yleissuunnitelmassa käytetty raja-alue on sopimusaluetta laajempi. Asemakaavoitusohjelmassa alueen asemakaavamuutos on ajoitettu vuodelle 2021. Samanaikaisesti Peltolammi-Lakalaivan - aluekeskuksen kanssa on asemakaavaohjelmassa ajoitettu myös käytöstä poistetun Peltolammin koulun alue, jonne tavoitellaan alueelle soveltuvaa monipuolista asumista. Ennen kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen nähtävillä asettamista kaupunki ei voi tehdä sitovia sopimuksia kaavan toteuttamiseen liittyvistä kysymyksistä. Yhteistyösopimuksella sovitaan ainoastaan asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja periaatteista koskien tulevaa rakennusoikeuden luovutusta. Tarkemmin asiasta sovitaan kaavaluonnoksen tai -ehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä."

## 1.7 Hyvinvointialueen vaikutukset

Sote uudistus hyväksyttiin 23.6.2021. Uudistamisen myötä syntyvät hyvinvointialueet vastaavat palveluiden järjestämisestä 1.1.2023 alkaen. Kaupunki edistää palveluiden järjestämisen sujuvaa siirtymistä jatkamalla laadittujen palveluverkkosuunnitelmien mukaisten investointihankkeiden suunnittelua. Peltolammin hyvinvointikeskuksen kaupalliselle puolelle sijoittuvat sosiaali- ja terveyspalvelut ovat hyvinvointialueen järjestämisvastuulla kustannuksineen. Hankkeen edetessä, Hyvinvointialue ja vuokranantaja laativat vuokrasopimukset tarvittavien tilojen käytöstä.

## 1.8 Alustavat laajuustiedot

*Taulukko 3 Tarveselvitysvaiheen alustavat laajuustiedot. Huoneistoala on laskennallinen arvio, joka tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa. Jako vuokralaisten kesken arvioitu tilaohjelman perusteella. Pinta-alat sisältävät myös yhteisten tilojen osuudet.*

<b>Koulu, päiväkotit, nuorisotilat ja kirjasto</b>	
Kerrosluku	3
Bruttoala	8 907 brm <sup>2</sup>
Kerrosala	8 574 kem <sup>2</sup>
Huoneistoala-arvio, joka jakautuu vuokralaisten kesken seuraavasti (pinta-alat sisältävät myös yhteisten tilojen osuudet):	7 329 htm <sup>2</sup>
perusopetus	3 612 htm <sup>2</sup>
varhaiskasvatus ja esiopetus	1 489 htm <sup>2</sup>
kirjasto	1 702 htm <sup>2</sup>
nuorisotoimi	283 htm <sup>2</sup>
Pirkanmaan Voimia Oy	243 htm <sup>2</sup>
Hyötyala	8 898 hym <sup>2</sup>
Tilavuus	45 200 m <sup>3</sup>
<b>Koulun liikuntatilat ja kirjastoauton tilat (osa kaupallista rakennusta) / vuokratilaa</b>	
Kerrosluku	2
Bruttoala	2 166 brm <sup>2</sup>
Kerrosala	2 166 kem <sup>2</sup>
Tilavuus	17 850 m <sup>3</sup>
Huoneistoala-arvio, joka jakautuu vuokralaisten kesken seuraavasti (pinta-alat sisältävät myös yhteisten tilojen osuudet):	1 877 htm <sup>2</sup>
perusopetus, liikuntatilat	1 469 htm <sup>2</sup>
yyvitettävät tilat (liikennetilat)	164 htm <sup>2</sup>
kirjastoauton tilat	408 htm <sup>2</sup>
hyötyala	1 332 hym <sup>2</sup>
<b>Sosiaali- ja terveyspalvelut (osa kaupallista rakennusta) / vuokratilaa</b>	
Bruttoala	2 179 brm <sup>2</sup>
Kerrosala	2 014 kem <sup>2</sup>
Huoneistoala-arvio, joka jakautuu vuokralaisten kesken seuraavasti (pinta-alat sisältävät myös yhteisten tilojen osuudet) Sote palveluiden tilat, sisältää äitiys- ja lastenneuvola, kouluterveydenhuolto, perhekeskuspalvelut ja ikäihmisten palvelut (sisältäen kotihoidon ja palvelukioskin)	1 827 htm <sup>2</sup>
Hyötyala	1 378 hym <sup>2</sup>
Tilavuus	8 806 m <sup>3</sup>

## 2 Nykytilanteen analyysi

### 2.1 Toimialan kuvaus

#### 2.1.1 Sivistyspalvelut

##### 2.1.1.1 Perusopetus ja varhaiskasvatus

Kunnan on järjestettävä varhaiskasvatuslaissa (540/2018) säädettyä varhaiskasvatusta siinä laajuudessa ja sellaisin toimintamuodoin kuin kunnassa esiintyvä tarve edellyttää. Kunnan on huolehdittava siitä, että lapsi ennen oppivelvollisuuslain (1214/2020) 2 §:ssä tarkoitetun oppivelvollisuuden alkamista saa varhaiskasvatusta. Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu erityisesti pedagogiikka.

Kunnan on pyrittävä järjestämään varhaiskasvatusta lähellä palvelun käyttäjiä ottaen huomioon asutuksen sijainti sekä liikenneyhteydet.

Varhaiskasvatuslain (540/2018) mukaisesti varhaiskasvatusympäristön on oltava kehittävä, oppimista edistävä sekä terveellinen ja turvallinen lapsen ikä ja kehitys huomioon ottaen. Toimitilojen ja toimintavälineiden on oltava asianmukaisia ja niissä on huomioitava esteettömyys.

Kunta on velvollinen järjestämään sen alueella asuville oppivelvollisuusikäisille perusopetusta sekä oppivelvollisuuden alkamista edeltävänä vuonna esiopetusta. Perusopetuslain 29 §:n mukaan opetukseen osallistuvalla on oikeus turvalliseen opiskeluympäristöön.

Lasten ja nuorten palvelujen lautakunnan hyväksymien tilojen käytön periaatteiden mukaisesti koulutalossa on koko henkilökunnan yhteiset sosiaali-, tauko- ja neuvottelutilat ja tilojen yhteiskäyttö korostuu muutoinkin toiminnassa.

Aamu- ja iltapäivätoiminta (Eppu-kerho) käyttää joustavasti niin esiopetuksen, kuin koko koulun tiloja ja hyödyksi, kuten myös Harrastava Iltapäivä - toimintakin käyttää. Tilat suunnitellaan joustaviksi ja eri toimintoja tukeviksi niin, että aamu- ja iltapäivätoiminta (Eppu-kerho) toimii hyvin koulun tiloissa.

##### 2.1.1.2. Kirjasto

Kirjastolain 6. pykälän mukaan kirjaston tulee tarjota tiloja oppimiseen, harrastamiseen, työskentelyyn ja kansalaistoimintaan. Kunnan tehtävänä on samaisen lain mukaan yleisen kirjaston toiminnan järjestäminen. Peltolammin alueella toimii tällä hetkellä kirjasto väliaikaisissa pienissä siirtokelpoisissa tiloissa.

Uusi hyvinvointikeskuksessa toimiva kirjasto tarjoaa tilat kirjaston kokoelmalle sekä tilat ja laitteet sen lainaamiseen ja palauttamiseen, tietokoneiden ja muiden laitteiden käyttöön sekä yhteisöllistä tilaa erilaisten tapahtumien, keskustelujen ja muun toiminnan alustaksi. Kirjasto on paikka, jossa on viihtyisää tilaa lukemiseen, opiskeluun, oleskeluun ja kohtaamiseen, mutta myös erillistä, hiljaista opiskelu- ja työskentelytilaa. Lisäksi kirjastossa voi järjestää näyttelyitä ja työskennellä kaupunkiverstaassa (makerspace), jossa on erilaisia välineitä (esim. 3d-printteri, ompelukone, vinyylileikkuri) asiakkaiden omatoimiseen ja ohjattuun käyttöön.

##### 2.1.1.3 Kirjastoauto

Tampereella on kaksi kirjastoautoa (v. 2009 ja 2020), jotka kulkevat kahdessa vuorossa aamusta iltaan kuutena päivänä viikossa. Kirjastoautot lastataan päivittäin kahdesti, aamulla ennen kuin ne lähtevät koulukierrokselle ja toisen kerran puolen päivän aikoihin, jolloin pyörien päällä olevat hyllymoduulit vaihdetaan ja samalla kokoelma muutetaan enemmän aikuisasiakkaita palvelevaksi.

Ilta-reittien jälkeen autot ajetaan takaisin säilytystilaansa. Kirjastoautoja varten tarvitaan tarkoituksenmukaiset, lämpimät säilytystilat, jossa autojen akustot ladataan säilytysaikana.

#### 2.1.1.4 Nuorisotoimi

Nuorisotyön laillisen pohjan asettaa nuorisolaki. Lain tavoitteena on mm. edistää nuorten osallisuutta ja vaikuttamismahdollisuuksia sekä kykyä ja edellytyksiä toimia yhteiskunnassa, tukea nuoren kasvua, harrastamista sekä parantaa nuorten kasvu- ja elinoloja. Nuori määritellään alle 29 –vuotiaaksi ja nuorisotyö nuorten kasvun, itsenäistymisen ja osallisuuden tukemiseksi yhteiskunnassa.

Nuorisotyön ja -politiikan toteuttaminen kuuluvat kunnan tehtäviin. Kunnan tulee paikalliset olosuhteet huomioon ottaen luoda edellytyksiä nuorisotyölle ja -toiminnalle järjestämällä nuorille suunnattuja palveluja ja tiloja sekä tukemalla nuorten kansalaistoimintaa. Nuorisotyötä tekevien tulee olla yhteistyössä muiden nuorille palveluja tuottavien viranomaisten sekä nuorten, heidän perheidensä, nuorisoalan järjestöjen, seurakuntien ja muiden nuorisotyötä tekevien tahojen kanssa. Tampereen alueella kunnallista nuorisotyötä toteuttaa nuorisopalvelut. Sillä on toimintoja kolmella sektorilla: harrastus- ja vapaa-ajan palvelut, kohdennettu työ sekä omaehtoinen toiminta. Nuorisotiloja Tampereella on 10 ympäri Tamperetta. Multisillan alueella toimii yksi niistä. Alueella työskentelee täysipäiväisesti 3 työntekijää. Toimintaa järjestetään 9-17 –vuotiaille, pääkohderyhmän ollessa 13-17 –vuotiaat.

#### 2.1.1.5. Verkostotyö

Tiimi tekee tahoillaan verkostotyötä alueen koulujen kanssa. Koulut ovat Peltolammin alakoulu, Hatanpään yläkoulu Koivistonkylässä ja Hatanpään alakoulu. Kouluvierailut sisältävät nuorten kanssa jutustelua ja vuorovaikutusta, yhteistyökuvioiden sopimista henkilökunnan kanssa, pienryhmätoiminnan vetämistä, välituntivalvontaa ja koululla apukäsinä olemista.

Muihin verkostoihin kuuluu muun muassa Me-talo. Tämän lisäksi yhteistyötä pyritään tekemään toiminnansuunnittelussa ja sisällöntuotossa Tampereen Turvatalon, Nuorisopalvelujen erityisnuorisotyöntekijöiden, muiden nuorisotilojen, Peltolampi-Multisillan asukasyhdistyksen, eteläisen alueen seurakunnan, Multisillan lähiohjelman ja muiden pienempien toimintojen kanssa.

#### 2.1.1.6. Toiminta

Toiminta on tekevää ja liikunnallisuuteen aktivoivaa. Työote on tukeva ja paikoitellen kuntouttava. Toiminta-alueella on paljon vähävaraisista perheistä tulevia lapsia ja nuoria, joilla on monia erityisen tuen tarpeita. Siksi pyrkimys on järjestää kaikki toiminta matalalla kynnyksellä ja aina ilmaiseksi kohderyhmälle. Retkeillä osallistujien matkakulut korvataan bussikortilla. Silloin, kun ei olla kouluilla tai retkellä, tarjonnassa on omilla tiloilla mielekästä tekemistä pelien, askartelujen, kuvataiteen, liikunnallisen peuhuhuoneen (rakenteilla) ja rentoutumisen keinoin. Kaikilla avoimien ovien vuoroilla väli- tai iltapalan ja hävikkipakkasestamme saa viedä ruokaa mennessään.

#### 2.1.1.7. Liikuntapalvelut

Eteläisen alueen sisäliikuntatilojen tarve on suuri. Päivisin koululaiset käyttävät liikuntatiloja ja iltaisin / viikonloppuisin tiloja tarvitsevat niin kuntalaiset, tamperelaiset urheiluseurat kuin rekisteröityneet yhdistyksetkin. Tilat ovat ympärivuotisessa käytössä. Tilat suunnitellaan monikäyttöisiksi, mutta erityisesti voimistelu ja palloilu huomioiden. Tila tulee varustaa parkettilattialla. Myös tilojen omatoimikäyttö tulee olla mahdollista.

### 2.1.2. Sosiaali- ja terveystilapalvelut

### 2.1.2.1 Äitiys ja lastenneuvola ja kouluterveydenhuolto

Terveys- ja kouluterveydenhuoltolaki (2011/1326) ja Valtioneuvoston asetus neuvolatoiminnasta, koulu- ja opiskeluterveydenhuollosta sekä lasten ja nuorten ehkäisevästä suun terveydenhuollosta (VNA338/2011) säätelevät äitiys- ja lastenneuvolatyön sekä kouluterveydenhuollon sisältöä ja määrää. Palveluissa on keskeisenä monialainen yhteistyö sekä perhekeskustoimintaan ja sen kehittämiseen osallistuminen.

Äitiys- ja lastenneuvolatyö on mm. vastaanotoilla ja kotikäynneillä tapahtuvaa terveyden edistämistyötä, joka on tarkoitettu kaikille lasta odottaville perheineen, alle kouluikäisille lapsille ja heidän perheilleen. Toiminnan tarkoituksena on edistää asiakkaiden ja heidän perheidensä terveyttä ja hyvinvointia monin eri tavoin seuraamalla ja arvioimalla, puuttua ongelmiin varhain, antaa perheelle tarvittavaa tukea ja estää ongelmien vaikeutumista. Neuvolapalvelut toimivat hyvinvointineuvolan toimintaperiaatteella äitiys- ja lastenneuvola -jatkumona. Tässä työssä on myös lapsiperheiden moniammatillinen KEINU-tiimin osaaminen asiakkaiden tukena ja ammattilaisten käytössä.

Neuvolan palveluihin asiakasperheet tulevat pääsääntöisesti ajanvarauksella, ryhmäneuvolan vastaanotoilla on kymmenkunta asiakasta perheineen kerrallaan, perhevalmennuksessa jopa useita kymmeniä osallistujia. Valmennuksia ja vastaanottoja pidetään myös ilta-aikaan tarpeen mukaan. Neuvolan tiloissa käy säännöllisesti myös muita jalkautuvia ammattilaisia ja yhteistyökumppaneita ja tiloissa voi kokoontua myös erilaiset vertaisryhmät esim. ryhmätilassa.

Kouluterveydenhuolto on palvelu, joka tukee peruskouluikäisten lasten ja nuorten kasvua ja kehitystä seuraamalla, arvioimalla ja edistämällä oppilaan terveyttä. Toimintaa toteutetaan kiinteässä yhteistyössä myös huoltajien ja kouluyhteisön muiden aikuisten kanssa ja kouluterveydenhuolto on osa koulun opiskeluhoitoa toimien monialaisessa opiskeluhoitoon yhteistyössä. Kouluterveydenhuolto osallistuu myös kouluyhteisön hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseen sekä terveellisyden ja turvallisuuden valvontaan.

Kouluterveydenhuollon palveluun voi tulla ympäri vuoden matalalla kynnyksellä myös ilman ajanvarausta, jolloin odotustilassa voi olla lukuisia odottelijoita. Terveystarkastuksiin ja muihin yksilökäynteihin sovitaan aika etukäteen, myös vanhemmat kutsutaan erityisesti laajoihin tarkastuksiin mukaan.

### 2.1.2.2 Perhepalvelut

Perhepalveluiden tavoitteena on edistää ja ylläpitää lasten, nuorten ja perheiden hyvinvointia, tarjota tukea, tutkimuksia tai arviointia sekä hoitoa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ongelmien tai sairauden ilmetessä sekä tarvittaessa turvata lapsen tilanne viranomaiskeinoin. Yhdenvertaisuus, oikea-aikaisuus, monialaisuus ja asiakaskeskeisyys ovat läpileikkaavia periaatteita kokonaisuuden erilaisissa palveluissa. Lapsen etu huomioidaan työskentelyssä aina ensisijaisesti.

Perhepalveluihin kuuluvat lapsiperheiden sosiaalityö, SHL-perhetyö, lapsiperheiden aikuissosiaalityö, lapsiperheiden kotipalvelu, perhepiste Nopea, perheoikeudelliset palvelut sekä matalan kynnyksen ja varhaisen tuen palveluita. Jalkautuviksi palveluiksi tulevat perhepiste Nopea, lapsiperheiden aikuissosiaalityö, perheoikeudelliset palvelut ja SHL-perhetyö, mutta pysyväksi palveluksi tulee palveluohjaus, lapsiperheiden kotipalvelu ja lapsiperheiden sosiaalityön palveluita.

Asiakkaat voivat hakeutua matalan kynnyksen palveluihin ilman sosiaalityöntekijän ohjausta (esimerkiksi lapsiperheiden kotipalvelu ja Pyydä apua -nappi). Palveluohjaajat toimivat lapsiperheiden palveluiden neuvonnan ja ohjauksen ammattilaisina eri alueilla sekä tekevät laaja-alaista verkostoyhteistyötä omalla alueellaan. He ovat myös kehittämässä ja juurruttamassa

perhekeskustoimintaa sekä toimivat aktiivisesti perhekeskustiimeissä. Lisäksi he osallistuvat lapsiperheiden sosiaalityön tiimeihin säännöllisesti. Lapsiperheiden sosiaalityön asiakkuuteen tullaan asiakkaan oman yhteydenoton, lastensuojeluilmoituksen tai sosiaalihuoltolain 35 §:n mukaisen yhteydenoton perusteella. Perhepalveluiden lapsiperheiden sosiaalityön alueasemilla tehdään sosiaalihuoltolain mukaisia palvelutarpeen arviointoja, jotka tarvittaessa sisältävät myös lastensuojelutarpeen selvityksen.

Lapsiperheiden kotipalvelun tavoitteena on ylläpitää perheen hyvinvointia ja tukea selviytymistä erilaisissa elämäntilanteissa ja ennaltaehkäistä lyhytaikaisissa elämän muutostilanteissa esiintyviä riskejä. Tehtävänä on tukea perhettä arjessa ja auttaa perhettä löytämään omat voimavaransa. Tampereen kaupungin lapsiperheiden kotipalvelu on sosiaalihuoltolain (1301/2014) 18 §:n ja 19 §:n mukaista palvelua lapsiperheille. Lapsiperheiden kotipalvelun tehtävänä on tukea asumiseen, perheen henkilökohtaiseen hoivaan ja huolenpitoon, lastenhoitoon ja kasvatukseen sekä muuhun tavanomaiseen ja totunnaiseen elämään kuuluvien tehtävien ja toimintojen suorittamista tai niissä avustamista. Lisäksi lapsiperheiden kotipalvelu osallistuu hyvinvointineuvolatoiminnan lapsiperheiden tiimipalvelu KEINUun sekä perhekeskustoimintaan. Palveluun hakeudutaan perhetyönohjaajien kautta.

### 2.1.2.3 Suun terveydenhuolto

Suun terveydenhoidon palvelut järjestetään osana vastaanottoiminnan palveluryhmän kokonaisuutta. Palvelut sisältävät väestön suun terveyden edistämisen, terveysneuvonnan, terveystarkastukset, suun sairauksien hoidon sekä asiakkaan erityisen tuen tarpeen varhaisen tunnistamisen. Hyvinvointikeskuksen asiakkaina ovat hyvinvointialueen eri ikäinen väestö, vauvasta vaariin ja toiminnan tavoitteena on suun hoidon palvelujen integroituminen osaksi sosiaali- ja terveydenhuollon palvelukokonaisuutta sekä asiakas- ja palveluohjausta.

Suun terveydenhuollon toiminta perustuu mm. Terveydenhuoltolakiin sekä Valtioneuvoston asetukseen neuvolatoiminnasta, koulu- ja opiskeluterveydenhuollosta sekä lasten ja nuorten ehkäisevästä suun terveydenhuollosta (VNA338/2011). Lainsäädäntö määrittää toimintaa ja sen palvelutoimintaa sekä toiminnassa toteutettavia palvelumalleja kaikille ikäryhmille (lapset, aikuiset) Vastaanoton toiminnassa toteutetaan suun terveydenhuollon eri ammattiryhmien (hammaslääkäri, hammashoitaja, suuhygienisti) välistä tiimityötä minkä edellytyksenä on huoneiden riittävän suuri huonelukumäärä sekä joustava siirtymismahdollisuus huoneiden välillä. Hammaslääkäri-hammashoitaja työparin ja suuhygienistin työskentely tapahtuu vastaanottohuoneissa ja välinehuoltajien välinehuollossa. Tulevaisuuden toiminnassa ennalta ehkäisevän hoidon palveluita pyritään lisäämään yksilö- kuin ryhmätoiminnassa. Yhteiskäyttötilojen osalta niiden läheisyys suhteessa vastaanottohuoneisiin mahdollistaa päivittäistoiminnan sujuvuuden. Tulevaisuuden hyvinvointikeskuksessa suun terveydenhuolto toimii yhä tiiviimmin yhteistyössä muun sosiaali- ja terveydenhuollon kanssa. Tilasuunnittelussa muiden toimijoiden esteetön läheisyys edistää yhteistyön mahdollisuutta ja asiakkaiden ohjausta. Suun terveydenhuollon toiminnassa voidaan hyödyntää yhteiskäyttötiloja mm. erilaisissa tiimityön toimintamalleissa sekä digitaalisissa palveluissa. Digitaalisten palveluiden videovastaanotto edellyttää tilojen suunnittelun osalta akustiikan huomioimista.

Suun terveydenhuollon vastaanottoiminta on instrumenttivaltaista toimintaa, jossa toiminnan keskeinen tukipalvelu on välinehuolto. Välinehuoltoilajien suunnittelun näkökulmia ovat mm. toiminnalle asetetut laite- ja hygieniavaatimukset ja välinehuollon sijainti rakennuksessa. Suunnittelussa on huomioitava välinehuollon konekapasiteetti suhteessa hyvinvointikeskuksen kokonaistoimintaan. Välinehuollon sijainnilla on keskeinen merkitys sen toiminnan sisäiselle logistiikalle.

## 2.1.2.4 Ikäihmisten palvelut

## 2.1.2.4.1 Kotihoito

Kotihoidolla tarkoitetaan asiakkaan kotona selviytymisen kannalta riittäviä ja oikea-aikaisia kotiin järjestettyjä sosiaali- ja terveystalvuuja. Kotihoidon palvelut voivat olla säännöllisiä tai tilapäisiä ja tarvittaessa ympärivuorokautisia. Säännöllisessä kotihoidossa asiakas saa palvelua vähintään kerran viikossa yli kahden viikon ajan. Tilapäisellä kotihoidolla tarkoitetaan harvemmin kuin kerran viikossa tai korkeintaan kahden viikon ajan toistuvia palveluja.

Kotihoidon palveluja ovat sosiaalihuoltolain (1301/2014) tarkoittama kotipalvelu ja terveydenhuoltolain (1326/2010) tarkoittama kotisairaanhoido. Kaikkeen kotihoitoon sisältyy kuntoutus. Kotihoidossa voidaan toteuttaa myös asiakkaan elämän loppuvaiheen hoito ja saattohoito. Kotihoidon palvelut sovitetaan sisällöltään ja määrältään vastaamaan asiakkaan kulloistakin palveluntarvetta.

Kotihoidon palvelujen lisäksi asiakas voi saada myös kotihoidon tukipalveluja (ateria-, kauppa-siivous-, turva-, hygieni- ja kuljetuspalvelut), osallistua päiväkeskustoimintaan tai saada vammaispalvelulain mukaisia palveluja tai olla omaishoidettava.

Kotihoidossa lähtökohtana on asiakkaan toimintakyky, omat voimavarat, toimijuus sekä hänen tarpeensa ja toiveensa. Kotihoidon tavoitteena on tukea asiakasta elämään oman näköistään elämää omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. Kotihoidon palvelut toteutetaan asiakkaan itsemääräämisoikeutta kunnioittaen niin, että hän voi kokea elämänsä turvalliseksi, merkitykselliseksi ja arvokkaaksi ja että hän voi ylläpitää sosiaalista vuorovaikutusta sekä osallistua mielekkääseen, hyvinvointia, terveyttä ja toimintakykyä edistävään ja ylläpitävään toimintaan.

## 2.1.2.4.2. Ikäihmisille suunnattu toiminta

Tavoitteena on tukea ikääntyvien Peltolammin ja Multisillan asukkaiden fyysistä ja henkistä hyvinvointia sekä vahvistaa osallisuutta ja aktiivisuutta. Ikäihmisille suunnattu toiminta tarjoaa asukkaille mahdollisuuksia itse tekemiseen, kulttuuri- ja liikuntaharrastuksiin ja sosiaaliseen kanssakäymiseen.

Hankkeen edetessä arvioidaan ikäihmisille suunnatun toiminnan mahdollisia toimintatapoja ja tilojen yhteiskäyttöä.

## 2.1.2.5. Palvelukioski

Palvelukioskin ohjaus- ja neuvontapisteeseen jalkautuu eri alan ammattilaisia kaupungilta, 3. sektorin toimijoista, yrityksistä ja muista toimijoista. Edustettuina ovat esim. asiakasohjaus ja kotihoito. Asiakkaiden ohjaus ja neuvonta tarvitsee ajoittain omaa rauhallista tilaa, jossa voi luottamuksellisesti keskustella.

Palvelukioski on tarkoitettu kaikenikäisille alueen asukkaille. Ikäihmisten osalta se tukee ikäihmisten kotona asumista ja palvelutarpeisiin pyritään vastaamaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta ennaltaehkäistään toimintakyvyn laskua. Matalan kynnyksen neuvontapalveluissa neuvontaa, ohjausta ja kevyitä tukimuotoja tarjotaan aktiivisesti, jotta asiakas voi itse löytää mielekkäitä tapoja toimintakykynsä ylläpitämiseen ja parantamiseen. Palvelukioskiin voidaan yhdistää itsehoitopiste.

## 2.1.3. Virastomestaripalvelut ja tilojen omatoimikäyttö

Tarveselvitys- ja palvelumallityössä nousi esille tarve keskitetyille operointi-/virastomestaripalvelulle. Rakennuksessa on useita eri toimijoita ja toimintaa eri kerroksissa. Lisäksi tilat ja toimijat toimivat vaihtelevina aukioloaikoina aamusta iltaan ympäri vuoden. Kohteeseen tarvitaan kaikkia toimialoja ja asiakkaita palveleva virastomestari. Palvelulle varataan oma tila keskeiselle ja helposti

saavutettavalle paikalle. Virastomestarilla on rooli asiakkaiden oikeaan palveluun ohjaamisessa sekä turvallisuusnäkökulmasta.

Sote-puolen virastomestaripalvelut voidaan mahdollisesti toteuttaa palvelukioskin yhteyteen.

Tarveselvitysvaiheessa on tehty alustava arvio tiloista, jotka voidaan avata varattaviksi, ja jotka mahdollistavat myös tilojen omatoimikäytön. Nämä tilat tuodaan kaupungin käytössä olevaan varausjärjestelmään. Hankesuunnitteluvaiheessa täsmennetään varattavaksi tulevat tilat, kaupungin käyttämän varausjärjestelmän periaatteet ja toteutustapa. Tilojen joustava (omatoimi)käyttö edellyttää tiloilta helppoa saavutettavuutta ja sitä, että se huomioi myös eri ikäryhmien tarpeet ja rajoitteet.

## 2.2. Nykyiset tilat

Peltolammin vanha koulurakennus, jossa oli myös alueen kirjasto, neuvola, kouluterveydenhuollon ja suun terveydenhuollon tilat sijaitsevat osoitteessa Säästäjänkatu 16. Rakennuksen bruttoala on noin 6 110 brm<sup>2</sup>. Rakennus suljettiin vakavien sisäilmaongelmien vuoksi vuonna 2019. Toiminta siirtyi samalle tontille vuonna 2019 rakennettuun siirtokelpoiseen rakennukseen. Koulu käyttää vanhan rakennuksen liikuntatiloja, joihin on tehty sisäilmakorjauksia. Koulussa on tilat luokille 0-6 kaksisarjaisena. Koulun oppilasmäärä lv. 2022-2023 on noin 330 oppilasta (ml. esiopetus). Siirtokelpoisesta rakennuksesta luovutaan uuden hyvinvointikeskuksen valmistumisen jälkeen ja vanha koulurakennus puretaan.

Peltolammin päiväkotit sijaitsee osoitteessa Peltolamminkatu 12. Päiväkodissa on kolme ryhmää ja noin 50 hoitopaikkaa. Päiväkodissa on tällä hetkellä (20.9.2022) 42 lasta.

Nuorisopalveluiden nuorisotila ja Me-talo ovat vuokralla vanhassa suklaatehtaassa Multisillassa. Kotihoidon Koivistonkylän, Nekalan, Peltolammin ja Viinikan tiimitilat sijaitsevat tällä hetkellä (1.11.2022 alkaen) Nekalassa osoitteessa Kuoppamäentie 11. Etelän alueen lapsiperheiden sosiaalipalvelut sijaitsevat tällä hetkellä Hermiassa osoitteessa Sinitaival 6.

### 2.2.1 Toimijoiden nykyiset tilakustannukset / poistuvat kustannukset

Taulukko 4 Nykyiset tilakustannukset

Toiminta	euroa/kk	euroa/vuosi
Perusopetus (siirtokelpoinen)	65 634	787 608
(vanhan koulun liikuntasali)	9 603	115 236
Varhaiskasvatus (päiväkotit)	8 233	98 796
Kirjastot (siirtokelpoinen)	4 022	48 264
<i>Kirjastoautojen säilytystila</i>	<i>754</i>	<i>9 048</i>
<i>*toimiala on vuokrannut suoraan yksityiseltä vuokranantajalta</i>		
Avopalvelut (siirtokelpoinen: kouluterveydenhuolto, neuvola)	5 395	64 740
Nuorisopalvelut (+Me-talo) (Multisillankatu1)	1 584	19 008



Kotihoito (Kuoppamäentie 11) <i>kustannus ei poistu</i>	13 616	163 392
Pirkanmaan Voimia Oy (siirtok.) (päiväkoti) (alv 0%)	1 870 561	22 440 6 732
Lapsiperheiden sosiaalipalvelut (Hermia Sinitaival 6)	24 803	297 636
<b>Yhteensä poistuvat</b>	<b>122 459</b>	<b>1 469 508</b>

Koulu-, kirjasto, neuvola, suun terveydenhuollon kiinteistön (Peltolammin vanhan koulun) sekä Peltolammin päiväkoti ja korttelikerho –rakennuksen omistaa Tampereen kaupunki. Peltolammin koulun väistötilan omistaa Kuntarahoitus Oyj. Kirjastoautojen säilytystilan, osoitteessa Perkkoonkatu 9, on Kirjastot vuokrannut suoraan yksityiseltä toimijalta. Säilytystilan vuokrasopimus on voimassa 31.12.2022 asti. Uuden sopimuksen tilanne on vielä avoin. Vuokranantaja on Aktiivihallit Ky. Multisillankatu 1 “vanha suklaatehdas” vuokranantaja on Kiinteistö Oy Lahden Heinlammintie 61. Lapsiperheiden sosiaalipalveluiden tilat Hermissä omistaa Technopolis Oy.

## 2.2.2. Nykyisten rakennuksien kunto

### 2.2.2.1 Peltolammin koulu

Vanhan koulurakennuksen kuntotutkimuksen on tehnyt RKM Group Oy (31.10.2016). Koulurakennus on valmistunut 1969 ja sitä on laajennettu 1978. Koulurakennuksessa on todettu suurimmiksi sisäilmaston ongelmien aiheuttajiksi puutteellinen ilmanvaihto, putkikanaaleista leviävä hajuhaitta, akustiikkakattolevyistä irtoavat mineraalivillakuidut sekä seinien alaosien kosteusvauriot. Lämpökamerakuvauksissa on todettu ikkunoissa sekä niiden liitoksissa merkittäviä ilmavuotoja ja lämpötekniisiä ongelmia. Kosteusteknisesti on havaittu useita ongelmarakenteita. Alapohjien alla ei ole kunnollista kapillaarisen kosteuden nousua estävää rakennekerrosta ja maaperä alapohjien alla on hyvin kosteutta nostavaa savea. Märkätilat ovat elinkaarensa päässä ja vaatisivat perusparannuksen. Rakennuksen reuna-alueilla pintavedet pääsevät kastelemaan rakennuksen sokkeleita, mikä näkyy sisäpuolisina kosteusvaurioina. Julkisivuelementtien saumoissa on puutteita, joiden kautta kosteus pääsee seinien eristetilään. Julkisivun pesubetonipintaiset kuorielementit ovat pahoin rapautuneita eteläsivulla, päädyissä on jo aikaisemmin tehtyjä betonikorjauksia ja päädyn kulmia on korjattu pellityksillä. Terästen korroosiovaurioita on havaittavissa pesubetonipintaisissa julkisivuelementeissä vähän. Sokkeleissa ja tukimuureissa maalipinta on huonokuntoinen ja paikoin on havaittavissa betonipinnan rapautumista sekä teräskorroosiovaurioita. Julkisivupellitykset räystäillä sekä ikkunapellitykset ovat huonossa kunnossa ja puutteellisia. Ikkunoiden kunto on yleisesti heikko. Kaikki pintarakenteet ovat kuluneita ja elinkaarensa päässä. Lattioiden pintamateriaalina olevissa vinyylilaatoissa on asbestia. Vesikaton ja yläpohjarakenteen kunto on tyydyttävä. Merkittäviä vuotojälkiä ei ole havaittavissa ullakotilassa. Lämpötekniisesti kaikki rakenteet ovat tämän päivän lämmöneristysarvoihin verrattuna huomattavasti heikompia.

### 2.2.2.2 Peltolammin päiväkoti, korttelikerho ja liiketila

Kiinteistöön on tehty useita tutkimuksia vuosina 2018 – 2020, viimeisimpinä seuraavat tutkimukset:

- Epäilyllä sisäilmaongelman tutkimusraportti Peltolammin päiväkoti 21.12.2018, Dimen Oy
- Liike- ja kerhotilojen rakennetutkimukset 17.12.2019, Dimen Oy
- Liike- ja kerhotilojen Rakenteiden jatkotutkimukset 24.6.2020, Dimen Oy

Tehtyjen sisäilmatutkimusten perusteella on todettu useita sisäilmaan vaikuttavia riskitekijöitä, jotka käsittävät laajempaa osaa rakennusta sekä osa paikallisia ongelmia. Suurimmat riskitekijät liittyvät alapohjaan. Tuulettumattomassa alapohjan ryömintätilassa on todettu korkeita kosteuspitoisuuksia sekä voimakas mikrobiperäinen haju. Painesuhteet ja ilmavuodot aiheuttavat ilmavirtauksia ryömintätilasta sisäilmaan. Maanvaraisen alapohjarakenteen alueella sekä putkikanaaleissa on todettu paikoin kohonneita kosteuspitoisuuksia. Maanvastaisissa seinärakenteissa on todettu

korkeita kosteuspitoisuuksia ja puutteita ulkopuolisessa kosteuseristyksessä. Julkisivuissa ja ulkoseinärakenteissa ei ole todettu merkittäviä puutteita liitosten ilmapuotoja lukuun ottamatta. Vesikatto ja yläpohjarakenne ovat yleisesti hyväkuntoinen, mutta kaikki läpimenot vaativat tiivistyksiä ja pellitysten korjauksia. Kiinteistössä on toteutettu lisälämmöneristyksiä ulkoseiniin ja yläpohjaan 2006.

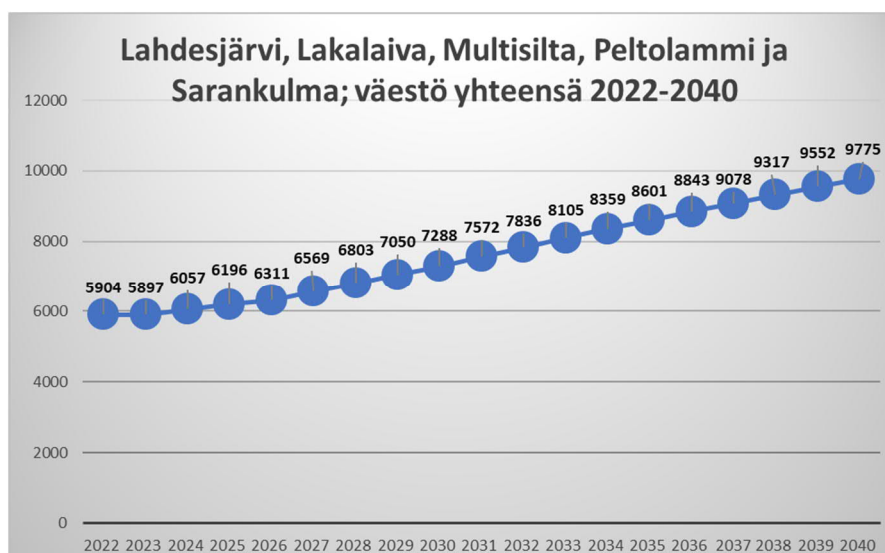
Kiinteistössä on toteutettu kuntotutkimuksissa ehdotettuja sisäilmaan vaikuttavia korjaustoimenpiteitä kesällä 2019 ja 2020.

### 3 Toiminnan tarpeet

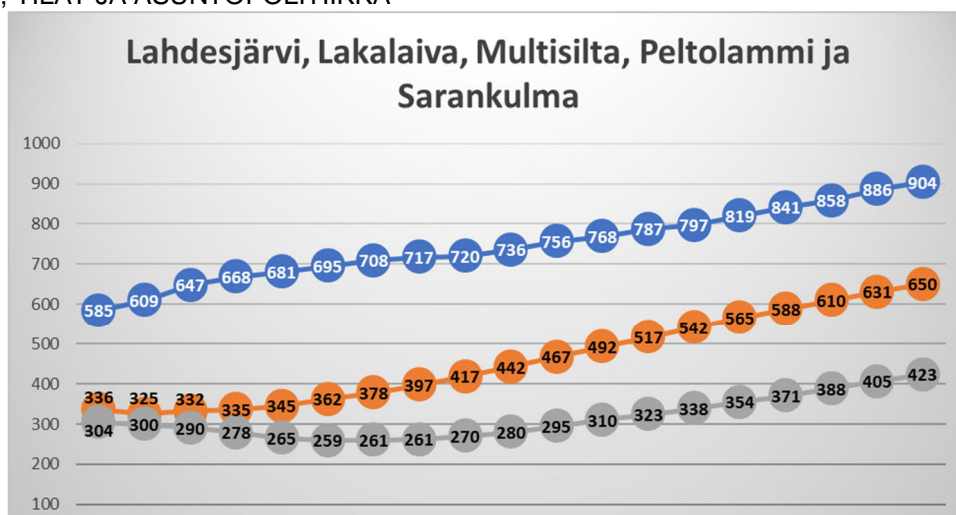
#### 3.1. Toiminnan kehityssennuste

Hyvinvointikeskuksen vaikutusalueetta kehitetään täydennysrakentamalla ja uusia alueita on kaavoitettu asumiseen. Tästä syystä alueen asukasmäärä on kasvamassa voimakkaasti väestösuunnitteen (2022) mukaan. Asukasmäärän kasvun vuoksi alueen palvelutarve tulee kasvamaan ja palvelut suunnitellaan nykyistä laajempina. Asiakkaita ohjataan osaan palveluista laajemmalta alueelta kuin Peltolammilta ja Multisillasta, esimerkiksi Vuoreksesta neuvolapalveluihin ja Västringinmäestä perusopetukseen.

Hyvinvointialueen sote-palveluihin ohjautuminen voi tapahtua edellä mainittuja alueita laajemmalta alueelta, kuten esimerkiksi Lempäälän pohjoisosasta.



*Kuva 2 Kuvassa näkyy asukasmäärän kehitys yhteensä Lahdesjärven, Lakalaivan, Peltolammin ja Sarankulman alueilla. Asukasmäärä kasvaa ennusteen mukaan 5904:stä 9775. Eli vuoden 2022 väestösuunnitteen mukaan asukasmäärä kasvaa lähes 4000:lla*



Kuva 3 Kuvassa näkyy asukasmäärän kehitys eri ikäryhmittäin vuosina 2022-2040. Kaikkien esitettyjen (0-6, 7-12 ja 75+) määrä on kasvussa väestösuunnitteen mukaan. 0-6-vuotiaiden määrä kasvaa 336:sta 650:ta, 7-12-vuotiaiden määrä kasvaa noin 300:sta reiluun 400

## 3.2 Toiminnan strategiovaihtoehdot

Tampereen kaupungilla tehtiin vuosina 2014-2016 hyvinvointipalveluissa tulevaisuuden palvelumallityötä, tämän työn yhteydessä kehitettiin mm. hyvinvointikeskus ja lähitorimalli. Työtä tehtiin palvelualueittain yhteistyössä kaupungin eri toimijoiden ja asukkaiden kanssa. Palvelumallityötä ohjasi kaupunginhallituksen suunnittelukokous.

Etelän palvelualueen palvelumallia työstettiin vuonna 2016, kaupunginhallituksen suunnittelukokous hyväksyi alueen toimenpide-esitykset 10.10.2016 jatkotyöskentelyn pohjaksi. Yhtenä toimenpide-esityksenä oli Peltolammin hyvinvointikeskuksen suunnittelun käynnistäminen. Toimenpide-esitysten valmistelun aikana oli tehty selvityksiä mm. Peltolammin koulun kunnosta ja Peltolammin hyvinvointikeskuksen mahdollisesta sijaintipaikasta alueella. Selvitysten taustalla oli myös yleiskaavoituksessa esiin nostettu tulevaisuuden uusi Lakalaivan aluekeskus. Valmisteluun osallistui erilaisissa asukastilaisuuksissa noin 450 asukasta ja kyselyvastauksia saatiin yli 1600. Täältä pohjalta valmisteltiin Peltolammin hyvinvointikeskusta ja sen palveluita koskeva toimenpide-esitys, jonka kaupunginhallitus hyväksyi jatkosuunnittelun pohjaksi. Hyvinvointikeskukseen esitettiin sijoittuvat Peltolammin koululla olevat palvelut: perusopetuksen 0-6 luokat liikuntatiloineen, kouluterveydenhoito, äitiys- ja lastenneuvola sekä suun terveydenhuolto. Näiden lisäksi muualta tältä alueelta hyvinvointikeskukseen siirtyviä palveluita ovat nuorisopalvelut, Peltolammin päiväkoti ja Peipontuvan ikäihmisten palvelut ja ikäihmisten kotihoidolle tiimitilat. Lisäksi lasten ja nuorten palvelujen lautakunta oli hyväksynyt tätä ennen Peltolammin koulun toiminnan siirtämisen Peltolammin hyvinvointikeskukseen käsitellessään etelän palvelualueen lasten ja nuorten palveluihin liittyviä toimenpide-esityksiä 16.9.2016.

Sivistys- ja kulttuurilautakunta hyväksyi 22.10.2018 kokouksessaan §149 seuraavan esityksen: Peltolammin uusi koulu ja päiväkoti toteutetaan etelän alueen hyvinvointikeskuksen yhteyteen ja Multisiltaan rakennetaan pysyvä päiväkoti nykyisen siirtokelpoisen päiväkodin tilalle.

Vuoden 2023 alusta sote-palvelut siirtyvät Hyvinvointialueen vastuulle, jolloin hyvinvointialue tekee hankkeeseen liittyvät päätökset sote-palveluiden osalta.

### 3.3 Tilantarve

Hyvinvointikeskus koostuu kahdesta erillisestä rakennuksesta ja usean eri toimijan tiloista: koulusta, päiväkodista, nuorisotiloista, kirjastosta, kirjastoauton tiloista äitiys- ja lastenneuvolasta, kouluterveydenhuollosta, suun terveydenhuollon tiloista, perhepalveluista ja ikäihmisten palveluista. Suunnitelman mukaan osa tiloista toteutetaan yhteiskäyttöisinä ja siten, että ne palvelevat myös eteläisen alueen ja koko kaupungin asukkaita mahdollisimman hyvin.

Koulu, päiväkotit, nuorisotilat ja kirjasto sijoittuvat omalle tontilleen rakennettavaan kiinteistöön ja se toteutetaan kaupungin omana investointina. Liikuntatilat, kirjastoauton tilat sekä sosiaali- ja terveystiloiden tilat sijoittuvat erilliseen, kaupungin omistaman osan viereen, rakennettavaan kaupallisen puolen tiloihin. Rakennusten väliin rakennetaan lämmin yhdyskäytävä toisen kerroksen tasoon.

Sosiaali- ja terveystiloiden tiloja ovat kouluterveydenhuollon, äitiys – ja lastenneuvolan, suun terveydenhuollon, perhepalveluiden sekä palvelukioskin tilat.

#### 3.3.1. Koulu, päiväkotit, nuorisotilat ja kirjasto sekä ikäihmiset

##### 3.3.1.1. Koulu ja päiväkotit

Koulun rakenteellinen mitoitus on 550 oppilasta (luokat 0-6, 25 oppilasta / perusopetusryhmä). Esiopetuksen osuus on kolme ryhmää (noin 75 oppilasta). S2-opetuksen ja erityisopetuksen oppilaat sisältyvät edellä mainittuun kokonaismäärään. Päiväkodin rakenteellinen mitoitus on kuusi ryhmää eli 120 lasta. Suunnitellut tilat mahdollistavat oppilasmäärien vuosittaisen vaihtelun.

##### 3.3.1.2. Nuorisotilat

Nuorisotiloille suunnitellaan omat tilansa, ”kotipesä”. Nuorisopalvelut voivat joustavasti hyödyntää myös esimerkiksi liikuntatiloja, musiikkiluokkaa ja kirjaston tiloja. Alustavan suunnitelman mukaan tilat sijoittuvat toiseen kerrokseen, jolloin kulku tiloihin tapahtuu yhteisen aulatilin kautta. Tarvittaessa myös sote-palvelut voivat vuokrata yhteiskäyttötiloja palvelujen tueksi, esim. ikäihmisten toimintaan.

##### 3.3.1.3. Kirjasto

Kirjaston tilat koostuvat kirjastosalista, maker space tilasta, hiljaisesta tilasta, asiakkaille varattavista työtiloista, pelihuoneesta, varastosta ja henkilökunnan työtilasta. Alustavan suunnitelman mukaan tilat sijoitetaan maantasokerrokseen ja ne avautuvat Automiehenkadun suuntaan.

*Taulukko 5 Tilaohjelman osat. Tilaohjelma on tarveselvityksen liitteenä*

1. yhteiskäyttöiset tilat	
sisäänkäyntiaula (sis. infopiste)	65 hym <sup>2</sup>
ruokailutilat	365 hym <sup>2</sup>
liikuntatilat / monitoimisali	132 hym <sup>2</sup>
yhteiskäyttöiset työ- ja neuvottelutilat	256 hym <sup>2</sup>
varastotilat (hallinto)	10 hym <sup>2</sup>
siivoustilat	30 hym <sup>2</sup>
sosiaalitilat	130 hym <sup>2</sup>
wc-tilat	89 hym <sup>2</sup>
kiinteistöhuolto	30 hym <sup>2</sup>
2. käyttäjäkohtaiset tilat	
perusopetuksen tilat	2 231 hym <sup>2</sup>
päiväkodin tilat	919,5 hym <sup>2</sup>

keittiö	150 hym <sup>2</sup>
nuorisotilat	175 hym <sup>2</sup>
kirjaston tilat	1 051 hym <sup>2</sup>
<b>Hyötyala yhteensä</b>	<b>5 632 hym<sup>2</sup></b>

### 3.3.2. Liikuntatilat ja kirjastoauton tilat / kaupallinen osa

#### 3.3.2.1. Kirjastoauton tilat

Kirjastoautotoiminnalle suunnitellaan tilat lähelle kirjastoa. Tilat koostuvat lämpimästä talli- ja lastaustilasta, joka mitoitetaan kahdelle kirjastoautolla. Lisäksi tallin yhteyteen sijoittuu iso varasto-/työtila.

#### 3.3.2.2. Liikuntatilat

Iso liikuntasali puku- ja pesutiloineen sijoittuu kaupallisen osan 2.kerrokseen. Tiloihin on suora yhteys koulun ja päiväkodin tiloista sekä katutasosta.

Taulukko 6 Tilaohjelman osat. Tilaohjelma on tarveselvityksen liitteenä

liikuntatilat / iso sali ja aputilat	1 018 hym <sup>2</sup>
kirjastoauton tilat	314 hym <sup>2</sup>
<b>Hyötyala yhteensä</b>	<b>1 332 hym<sup>2</sup></b>

### 3.3.3. Sosiaali- ja terveystiloiden tilat / hyvinvointialueen tilat

#### 3.3.3.1. Sosiaali- ja terveystiloiden tilat

Suun terveydenhoidolle suunnitellaan 10 hoitohuoneen kokonaisuus aputiloinen. Niihin sijoittuu kuusi hammaslääkäri- hammashoitaja työparia, neljä suuhygienistiä sekä kaksi välinehuoltajaa ja kaksi opiskelijaa (yht. 20). Huone- ja henkilöstömäärässä on huomioitu alueellinen väestön- ja palvelutarpeen kasvu. Kouluterveydenhuollolle suunnitellaan kaksi terveydenhoitajan ja yksi lääkärin vastaanottohuone. Äitiys- ja lastenneuvolaan suunnitellaan viisi terveydenhoitajan ja yksi lääkärin vastaanottohuone aputiloinen. Väestön- ja palvelutarpeen kasvu on huomioitu näissä mitoituksissa. Perhepalveluille suunnitellaan yhteensä seitsemän työ-/vastaanottohuoneen kokonaisuus. Ikäihmisten kotihoidolle suunnitellaan neljä tiimitilaa ja seitsemän työhuonetta.

Taulukko 7 Tilaohjelman osat. Tilaohjelma on tarveselvityksen liitteenä

1. yhteiskäyttöiset tilat	
infopiste ja yhteinen odotustila / sosiaali- ja terveystiloiden palvelut (varaus)	40 hym <sup>2</sup>
työ- ja neuvottelutilat	155 hym <sup>2</sup>
siivoustilat	20 hym <sup>2</sup>
sosiaalitilat	109 hym <sup>2</sup>
wc-tilat (henkilökunta ja asiakkaat)	43 hym <sup>2</sup>
2. käyttäjäkohtaiset tilat	
kouluterveydenhuolto ja oppilashuolto	104 hym <sup>2</sup>
suun terveydenhuolto	284 hym <sup>2</sup>
äitiys- ja lastenneuvola	240 hym <sup>2</sup>
kotihoito	243 hym <sup>2</sup>
perhepalvelut	140 hym <sup>2</sup>
<b>Hyötyala yhteensä</b>	<b>1 378 hym<sup>2</sup></b>

### 3.4 Vaihtoehtoiset toimitilat

Alueella ei ole vaihtoehtoisia toimitiloja toiminnan järjestämiseksi.

### 3.5 Palvelumuotoilu ja osallistaminen

Tulevaan hyvinvointikeskukseen sijoittuu useita eri kaupungin toimijoita. Toiminnan ja tilojen suunnittelun yhdeksi keskeiseksi lähtökohdaksi on asetettu tilojen mahdollisimman laaja yhteiskäyttö. Lisäksi keskus tulee palvelemaan alueen asukkaita. Tämän vuoksi päätettiin tilata osana tarveselvitystyötä palvelumuotoilua Hellon Oy:ltä, työ toteutettiin aikavälillä 17.8.-5.11.2020. Osana palvelumallityötä järjestettiin työpajoja hyvinvointikeskukseen tuleville toimijoille. Työpajoihin osallistui noin 30 henkilöä. Lopputuotoksena valmistui ”*Peltolammin hyvinvointikeskuksen toimijoiden toimintakäsikirja*”.

Tilaja asetti palvelumuotoilun tavoitteiksi neljä kokonaisuutta:

- funktionaalinen tilallinen ja ajallinen ulottuvuus
- houkuttelevuus ja käytettävyys
- positiivinen vaikutus alueen yhteisöllisyyteen
- eri toimijoiden välisten hallintorajojen häivyttäminen

Valmiin työn mukaisesti hyvinvointikeskuksen toteutuksen ja toiminnan tavoitteiksi nostettiin kuusi osa-aluetta:

- tasavertainen ja mutkaton
- paikallinen
- yhteisöllinen ja osallistava
- aina aktiivinen
- kestävä ja luonnonläheinen
- yhteinen

Tilojen suunnittelun lähtökohdiksi nostettiin viisi asiaa:

- monikäyttöisyys ja muunneltavuus
- tilojen selkeys ja toimivuus
- saavutettavuus ja yhdenvertaisuus
- kestävä kehitys
- osallisuus

Asiakastarpeiden pääteemoiksi nostettiin:

- Hyvinvointikeskus tukee asukkaiden psyykkistä ja fyysistä hyvinvointia usein eri tavoin ja eri elämäntilanteissa
- Hyvinvointikeskus on asukkaiden näköinen ja tuntuinen paikka, ja siksi kaikkien luottamuksen arvoinen
- Hyvinvointikeskus on kutsuva ja viihtyisä paikka, jonne on helppo tulla

Palvelumuotoilun myötä tunnistettiin myös suunnittelun ja yhteistoiminnan kriittiset pisteet:

#### Aina aktiivinen

Miten voimme tarjota asiakkaille mahdollisimman joustavan toimintaympäristön (aukioloajat + omatoimijat + ulkotilat)?

#### Virtuaalinen HVK

Miten mahdollistamme palvelut ja asiakkaiden kohtaamisen verkossa?

#### Toiminnan priorisointi

Miten tehdään eri toimintojen priorisointi eli mikä menee minkä edelle?

#### Resurssit yhteistyöhön

Miten mahdollistamme että kaikilla toimijoilla on aikaa ja resursseja yhteisen toiminnan toteuttamiseen ja suunnitteluun?

#### Kestävä kehitys

Miten mahdollistamme sen että ekologiset arvot ja kestävä kehitys eivät jää kiireen ja rahoituksen jalkoihin?

#### Osallistaminen

Miten mahdollistamme asiakkaiden jatkuvan osallistamisen valmisteluissa ja jatkuvassa toiminnassa?

#### Yhteistyö ja yhteiset tavoitteet keskiöön

Miten varmistetaan poikkileikkaava yhteistoiminta kaikilla tasoilla sekä yhteisiin tavoitteisiin sitoutuminen?



Kuva 4 Palvelumuotoilussa tunnistetut kriittiset pisteet

Palvelumuotoilutyön tuloksia tullaan hyödyntämään kohteen rakennussuunnittelussa ja toiminnan suunnittelussa.

## 4 Rakennushanke

### 4.1. Merkitys lähiympäristölle

#### 4.1.1. Peltolammi-Lakalaiva yleissuunnitelma

Yleissuunnitelman lähtökohtana oli toukokuussa 2017 hyväksytty Tampereen kantakaupungin yleiskaava, jossa eteläisen Tampereen osalta keskeinen uusi yhdyskuntarakenteen kehittämistavoite on kokonaan uuden aluekeskuksen muodostaminen ja alueen liikenneverkon kehittäminen. Yleiskaavan tavoitteen mukaisesti Lakalaivan eteläosaa valtatie eteläpuolella kehitetään jatkossa asumiseen ja palveluihin painottuen nykyisten toimintojen muuntuessa ja väistyessä alueelta. Uuden aluekeskuksen ytimeksi tavoitellaan hyvinvointikeskusta, johon sijoittuu koulu, päiväkotia, nuorisotila, neuvola, kirjasto sekä matalan kynnyksen palveluita. Lisäksi alueen liikenneverkkoa kehitetään palvelukeskittymän ja alueelle sijoittuvan asuntorakentamisen ehdoilla. Aluekokonaisuuden muutos keskustamaiseksi ympäristöksi edellyttää asemakaavojen käyttötarkoitusten muuttamista.

Yleiskaavassa 2040 nykyinen Lakalaivan alue on määritelty keskustatoimintojen alueeksi sekä uudistuvaksi keskustaksi. Alue on Etelä-Tampereen uusi kehitettävä keskusta-alue. Alue ulottuu kokonaisuudessaan pohjoisessa Rautaharjon ja Rantaperkiön eteläosiin saakka sekä etelässä valtatie 3:n eteläpuolelle. Yleiskaavassa on määritelty Lakalaivan aluekeskuksessa painotus asumiseen sekä julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Aluekeskuksesta tulee olla sujuvat yhteydet Peltolammille, Härmälään, Sulkavuoreen ja Lahdesjärvelle sekä alueen ulkopuolisille virkistysalueille.

#### 4.1.2. Vireillä oleva asemakaavamuutos

Kohde on vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa ja asemakaavamuutos on vireillä (D:no TRE: TRE:1841/10.02.01/2017). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.11. - 17.12.2020 välisen ajan. Tämänhetkisen tiedon mukaan asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville syksyn 2022 aikana ja asemakaavaehdotus kevään 2023 aikana. Tavoitteena on, että asemakaava vahvistuu vuoden 2023 aikana mikäli siitä ei valiteta.

Suunnitteluala sijaitsee Peltolammin ja Lakalaivan kaupunginosissa Automiehenkadun eteläpuolella. Siihen sisältyy Valiolta vapautunut tontti osoitteessa Automiehenkatu 2 sekä lähiympäristön liikenne-, katu-, viher- ja suojaviheralueita. Länsipuolella on Peltolammin asuinalue, pohjois- ja itäpuolella Lakalaivan yritystontteja ja eteläpuolella Palokallion pientaloasutusta.

Kaavoitettava alue muodostaa tulevaisuudessa osan Peltolampi-Lakalaivan aluekeskuksesta. Hyvinvointikeskuksen lisäksi vireillä olevassa asemakaavassa on mukana liiketiloja, asuinkortteleita, erityisryhmien asumista, viherpalveluita, oleskelua-/leikki-/ja liikuntapaikkoja sekä kattavien liikenneyhteyksien suunnittelu. Suunnittelualueen koko on noin 19 hehtaaria. Asemakaavassa ratkaistaan muun muassa hyvinvointikeskuksen rakennusoikeus, sallittu kerrosluku ja pysäköinnin ratkaisut.

Asemakaavaluonnoksen mukaisesti palvelurakennusten korttelialueita (P) sijoittuu kaksi kaava-alueen pohjoisreunaan hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Alueelle on tarkoitus toteuttaa Tampereen eteläisiä kaupunginosia palveleva hyvinvointikeskus, joka on monipuolinen julkisten ja yksityisten palvelujen keskittymä. Alustavaan tilaohjelmaan sisältyy mm. koulu, päiväkotitilat, nuorisotilat, ikäihmisten päivätoiminta, kirjasto, liikuntatilat, neuvola, hammashoito, 1–2 päivittäistavaran myymälää ja pienliiketilaa. Koulu ja päiväkotitilat sekä muut melulta suojattua pihaa ja puiston läheisyyttä tarvitsevat toiminnot sijoittuvat läntiseen kortteliin nro 6027 Kuusamapuiston reunaan. Rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä (me-1). Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma (me-6). Korttelin koko on 13 365 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 10 000 kem<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku IV. Liiketilat, sosiaali- ja terveydenhoidon tilat sekä mahdollisesti myös liikuntatilat sijoittuvat itäiseen kortteliin nro 6035. Korttelin koko on 6688 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 8000 kem<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku III. Molemmissa kortteleissa on lisäksi kaavamääräyksiä hulevesistä, pilaantuneesta maaperästä ja sähkömuuntamoista sekä auto- ja polkupyöräpaikkojen määrästä. Hyvinvointikeskuksen viitesuunnitelmia tehdään yhteistyössä asemakaavoituksen kanssa ja niitä tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

#### 4.1.3. Palveluverkko

##### 4.1.3.1. Tampereen kaupunki

Peltolammin hyvinvointikeskus sijoittuu Tampereen eteläiselle palvelualueelle, jossa ei vielä ole omaa hyvinvointikeskusta. Näin saadaan merkittävä ja odotettu täydennys kaupungin hyvinvointikeskusverkkoon. Hyvinvointikeskukseen tulee sivistyspalvelujen palveluita, päiväkotitilat ja koulu, kirjasto, nuorisotilat sekä suuri liikuntatila.

Uusi hyvinvointikeskus palvelee Peltolammin, Multisillan, Lakalaivan ja Västringinmäen alueiden asukkaita. Osa palveluista esim. kirjasto sekä liikuntatilat palvelevat laajempaa aluetta.

##### 4.1.3.2. Hyvinvointialue

Peltolammin hyvinvointikeskus eroaa muista Tampereella olevista hyvinvointikeskuksista siinä, että siellä ei ole perusterveydenhuollon lääkärivastaanoton palveluita (pl. hammashoito), alueen sosiaali- ja terveyskeskus on Hatanpäällä. Sosiaali- ja terveyspalveluista Peltolammille sijoittuu alueen lapsiperheiden palveluita kuten kouluterveydenhuolto, äitiys- ja lastenneuvola, perhetyön palveluita sekä myös suun terveydenhuollon yksikkö. Lisäksi hyvinvointikeskukseen sijoittuu myös jalkautuvan sosiaalityön ja kotihoito tiimitiloja ja ikäihmisten matalan kynnyksen palveluita kuten palvelukioski. Näin taataan, että alueella säilyy edellä mainitut keskeiset sosiaali- ja terveyspalvelut lähellä asukkaita.

Saavutettavuudeltaan hyvinvointikeskus sijoittuu keskeiselle paikalle, hyvien kulkuyhteyksien varrelle ja näin ollen esimerkiksi Vuoreksesta on helppo tulla Peltolammille.

Sosiaali- ja terveyspalvelujen osalta hyvinvointikeskus palvelee tarvittaessa myös laajemmin esimerkiksi Lempäälän pohjoisosan asukkaita.



Sivistys- sekä sosiaali- ja terveyspalveluiden osalta varaudutaan palvelutarpeen kasvuun, alueen täydennysrakentamisen sekä siihen, että palveluita tarjotaan entistä laajemmalle alueelle.

#### 4.1.4. Tontti ja piha

Arvio tontin koosta on noin 13 365 m<sup>2</sup>. Suunnitelman mukaan rakennukset sijoittuvat tulevien tonttien pohjoispäähän Automiehenkadun reunaan. Suunnitelma tarkentuu asemakaavatyössä ja hankesuunnitelmavaiheessa. Osa hyvinvointikeskuksen toiminnoista sijoitetaan viereisen liikekeskuksen yhteyteen. Liikekeskuksesta suunnitellaan lämmin ja esteetön sisäyhteys hyvinvointikeskuksen puolelle. Kulkureitit erotetaan toiminnoista, eli esimerkiksi liikuntatiloihin ei kuljeta kirjastotilojen läpi. Tarveselvitysvaiheessa hyvinvointikeskus on arvioitu olevan kolmekerroksinen ja liikekeskus kaksikerroksinen.

Koulun välituntipihan pinta-alatavoite on 5 500 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup>/oppilas) ja päiväkodin pihan 2 400 m<sup>2</sup> (20m<sup>2</sup>/lapsi), joka tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä. Koululaiset kulkevat omiin tiloihinsa välituntipihan kautta. Vastaavasti päiväkotilapset saatetaan ryhmätiloihin leikkipihan kautta. Muiden palveluiden asiakas- ja iltakäytön kulku rakennukseen keskitetään Automiehenkadun puolelle tai rakennusten väliselle alueelle.

Koulun pihalle sijoitetaan muun muassa aidattu tekonurmipintainen miniareena (jalkapallo, koripallo, ym.) sekä keinoja ja kiipeilyvälineitä huomioiden myös esiopetusikäisten tarpeet. Pihalle suunnitellaan pienehkö, koulun ja päiväkodin tarpeita palveleva pelikenttä. Piha-alueiden pintamateriaaleina käytetään rakennuksen lähialueilla sidottuja materiaaleja. Pihoista muodostetaan yhtenäinen helposti valvottava kokonaisuus. Päiväkodin piha aidataan. Koulun piha aidataan tarvittavilta osin. Pihan välineet ja varusteet tarkennetaan hanke- ja toteutussuunnitteluvaiheessa. Päiväkodin ja koulun pihasuunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin suunnitteluohjeita.

Piha-alueiden on tarkoitus palvella kaikkia alueen asukkaita. Päivisin piha-alueita käyttävät koulu ja päiväkotitoiminta. Iltaisin piha-alueet ovat kaikkien kuntalaisten käytettävissä. Iltajänkäyttö huomioidaan toimintojen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Keittiön yhteyteen sijoittuu muusta liikenteestä erotettu huoltopiha. Huoltopiha aidataan tarvittaessa siten, että läpikulku ei ole mahdollista.

#### 4.1.5. Liikenneyhteydet

Keuyen liikenteen reitit hyvinvointikeskukselle suunnitellaan asemakaavan yhteydessä. Keskus tulee olla helposti saavutettavissa joka suunnasta. Liikenteen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota lapsi- ja oppilasturvallisuuteen. Keittiölle suunnitellaan saatto- ja keuyestä liikenteeltä erotettu huoltoreitti. Kirjastoautojen ajo rakennukseen sijoittuu liikekeskuksen puolelle. Alustavan suunnitelman mukaan raitiotien pysäkki sijoittuisi Automiehenkadulle. Raitiotie rakentuu alueelle aikaisintaan 2030-luvulla. Alkuvaiheessa joukkoliikenne hoidetaan busseilla. Asemakaavan yhteydessä tehdään laaja liikenneselvitys ja siinä yhteydessä tarkentuvat myös bussiliikenteen järjestelyt. Lempääläntien uudelleenjärjestelyt toteutuvat vaiheittain ja myös joukkoliikenteen järjestelyt muuttuvat vaiheittain. Kaikissa eri vaiheissa on keskeistä se, että joukkoliikenne palvelee hyvinvointikeskusta mahdollisimman hyvin.

#### 4.1.6. Pysäköinnin ratkaisut

##### 4.1.6.1. Autopaikat

Pysäköintipolitiikan mukaiset koulun ja päiväkodin, kirjaston sekä nuorisotilojen autopaikat sijoittuvat tontille sijoittuvalle pysäköintialueelle rakennuksen välittömään läheisyyteen. Pysäköintialue toimii myös esiopetuksen ja päiväkodin saattopaikoitusalueena. Tontille tai sen välittömään läheisyyteen sijoitetaan myös huoltoauton ja liikuntaesteisten autopaikat.

Pysäköintiratkaisussa huomioidaan myös invataksien reitti rakennukselle ja pysäköinti. Maantasopaikkoja suunnitellaan tontille yhteensä noin 25 kappaletta.

Hyvinvointialueen autopaikat sijoittuvat pysäköintihalliin, arvioitu autopaikkatarve on noin 47 autopaikkaa. Asiakaspaikoitus ei sisälly investointiin.

Paikkamäärät tarkistetaan myöhemmin huomioiden kaavan määräämät määrätykset.

Hankesuunnitteluvaiheessa tarkennetaan autopaikkojen vaatimukset (sähköautojen latauspisteet, ym.).

Kirjastoautoille (kaksi autoa) varataan omat tallipaikat liikekeskuksen lastaustilan yhteyteen. Tila varustetaan kirjastoautojen siivoukseen, aineiston päivittämiseen ja henkilökunnan työskentelyyn sopivilla tilavarauksilla.

Hallipaikkojen pysäköinnille kehitetään konseptia, joka perustuu käyttöaikaan ja paikkojen kiertoon, lisäksi kaupan toimintojen kanssa tutkitaan pysäköinnin vuoropysäköintiperiaatteen mahdollisuus. Kustannukset, katso kohta 4.8.1.

#### 4.1.6.2. Polkupyöräpaikat

Koulun ja päiväkodin polkupyöräpaikat sijoitetaan hajautetusti oppilaiden kulkureittien ja päiväkodin saattoreittien yhteyteen. Puolet paikoista suunnitellaan katettuna. Pyörätelineet ovat runkolukittavaa mallia. Polkupyöräpaikkoja suunnitellaan eri käyttäjäryhmille seuraavasti: päiväkotia 30 paikkaa, koulu 275 paikkaa, kotihoito 15 paikkaa, sotepalvelut 25 paikkaa ja kirjastolle 25 paikkaa. Yhteensä 370 paikkaa. Sijainnit tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Kotihoidolle suunnitellaan erillinen lukittava pyörävarasto noin viidelle sähköpyörälle. Kotihoidon pyöräpaikat varustetaan latauspisteillä. Pyörävaraston sijainti tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa.

#### 4.1.7. Tontin pohjaolosuhteet

Rakennettavuusselvityksen on tehnyt Taratest Oy. Jatkosuunnittelun yhteydessä tilataan tarkentavat selvitykset.

#### 4.1.8. Hulevesien hallinta

Hulevesiselvitys tehdään suunnittelualueelle asemakaavan valmisteluvaiheessa.

### 4.2. Kiinteistöstrategia

Tampereen kaupungin strategian keskeisenä tavoitteena on toimia kokonaisvastuullisesti ja varmistaa edullinen ja häiriötön toiminta kaikissa olosuhteissa. Tilojen hallintatapa määräytyy taloudellisuuden, palveluverkon tarpeiden ja tarjolla olevien tilaratkaisuvaihtoehtojen perusteella.

Yksi tärkeä tavoite on tilaomaisuuden arvon säilyttäminen sekä käytön tehostaminen ja kehittäminen. Tavoitteena on myös realisoida sellaista omaisuutta, jota ei tarvita kunnan palvelutuotannon tarpeisiin.

Tilaomaisuuden kehittämisen lähtökohtana on kaupungin palveluverkkotyön seurauksena syntyvä palveluiden verkostosuunnitelma ja sen toteuttaminen. Tampereen kaupungin rakennus- ja kiinteistöomaisuus jaetaan pidettäviin, kehitettäviin ja pidettäviin, kehittämisen kautta myytäviin sekä suoraan myytäviin kohteisiin. Pidettävät ja kehitettävät kohteet ovat pääasiassa Tampereen kaupungin palvelukäytössä olevia tiloja. Realisoitavaksi määritelty omaisuus voidaan luokitella kehittämispotentiaalin mukaan. Mikäli rakennuksella ei ole käyttö-, myynti- tai kehittämisarvoa, ne esitetään mahdollisuuksien mukaan purettavaksi, jotta ylläpitokuluja ei synny. Realisointien tavoitteena on mahdollistaa tulevat investoinnit ja pienentää ylläpitokuluja.

Hyvinvointikeskuksen sijainti on hyvä ja palveluverkossa tarkoituksenmukainen.

Tavoitteena on kehittää Peltolammin ja Lakalaivan alueiden väliin joukkoliikennereittien varrelle kokonaan uusi Peltolammin ja Multisillan asuinalueita palveleva hyvinvointikeskus. Se koostuu kahdesta eri rakennuksesta: kaupungin omaan taseeseen rakennettavasta koulun, päiväkodin, kirjaston ja nuorisotilojen sisältävästä rakennuksesta sekä liikerakennuksesta (kaupallinen osa), josta Tampereen kaupunki vuokraa kaupungin käyttöön tulevat kirjastoauton ja liikunnan vaatimat tilat. Myös hyvinvointialueen tarvitsemat tilat sijoittuvat kaupalliseen osaan. Kehitystyön keskiössä tullaan hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioimaan kokonaisvastuullisuus; teknisten ja toiminnallisten sekä elinkaari-, energia- ja ympäristötavoitteiden toteutumista seurataan ja ohjataan läpi hankkeen yhteistyössä osallisten kesken.

### 4.3. Toimintojen sijoittuminen rakennuksen sisällä / Tampereen kaupungin tilat

Hyvinvointikeskuksesta suunnitellaan tehokas ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Etäisyydet eri tilojen väleillä ja käytävien määrä pyritään minimoimaan. Tarveselvitysvaiheessa rakennuksen arvioitu kerrosluku on kolme. Kokonaisuus koostuu kaupungin tarpeiden mukaisten tilojen kokonaisuudesta (koulu, päiväkotito, nuorisotilat ja kirjaston tilat) ja erillisestä liikerakennuksesta, johon sijoittuu koulun liikuntatilat sekä kirjastoauton tilat sekä sosiaali- ja terveyspalveluiden tilat (katso kohta 4.4.). Rakennusten välille suunnitellaan lämmin yhdyskäytävä. Toiminnot sijoitetaan siten, että ne ovat helposti saavutettavissa sekä rakennuksen pääkäyttäjille ja alueen asukkaille. Rakennus suunnitellaan kengättömäksi, märkäeteisiin ja eteisiin suunnitellaan kenkätelineet. Rakennuksen likaiset ja puhtaat reitit (portaot ja käytävät) suunnitellaan siten, että ne eivät risteä. Suurin osa tiloista suunnitellaan yhteiskäyttöisiksi. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota sisäisen liikenteen toimivuuteen. Kulku kerrosten välillä toteutetaan ns. puhtaita portaita pitkin. Pandemiariskit huomioidaan esimerkiksi kulkureittien ja tilojen jaettavuuden suunnittelussa. Tilojen tulee olla helposti saavutettavia kaikille käyttäjä- ja ikäryhmille, katso myös kohta 3.5. Omatoimikäyttö, katso kohdat 2.1.1.7. ja 2.1.3.

Tilojen suunnittelussa huomioidaan eri toimintojen vyöhykkeet (julkinen - yksityinen) ja rajuusmahdollisuus muista toiminnoista sekä lapsi- ja oppilasturvallisuus. Ruokasalit, päiväkodin ja koulun tilat suunnitellaan siten, että ne ovat erotettavissa yleisistä tiloista käytön aikana. Rakennuksen huolto ja tavarankuljetus tapahtuu huoltopihan kautta. Keittiötilan läpi huoltoreittiä ei saa suunnitella. Suunnittelussa huomioitava myös erityislasten tarpeet, rakennukseen ei suunnitella ratkaisuja, jotka mahdollistavat esimerkiksi kiipeilyn (ulkona ja sisällä) tai kiinnijäämisen rakennusosiin tai vastaavia ratkaisuja. Yksi hissi sijoitetaan ja mitoitetaan niin, että se mahdollistaa tavarankuljetukset rakennuksen sisällä, lisäksi se palvelee myös pienimpien lasten kuljetusta ulos tai ruokasaliin. Mitoitus tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa. Tiloissa on huomioitava esteettömyys liikuntaesteisten, kuulo- ja näkövammaisten kannalta. Aukkojen kohdilla kaidekorkeus tulee olla vähintään 1 400 mm. Irtokalusteiden suunnittelussa ja sijoittelussa on huomioitava putoamisriski. Hissit sijoitetaan tarkoituksen mukaisesti paikkoihin. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomioitava tilojen hyvään äänenvaimennukseen, huoneakustiikkaan sekä ergonomiaan. Päiväkodin ja koulun tilojen suunnittelussa noudatetaan koulun ja päiväkodin suunnitteluohjeita.

#### 4.3.1. Yhteiskäyttöiset tilat

##### 4.3.1.1. Sisäänkäyntiaula

Sisäänkäyntiaula sijoittuu keskeisesti helposti saavutettavaan paikkaan. Aulan yhteyteen sijoittuu virastomestarin vastaanottotiski. Tilan irtokalustus ja varustus suunnitellaan siten, että se soveltuu monenlaiseen toimintaan, esimerkiksi asukkaiden tapaamistilana ja kahvilana. Tilan suunnittelussa

kiinnitetään erityistä huomiota akustiseen suunnitteluun. Aula on rakennuksen käyntikortti käyttäjälle ja sen arkkitehtuuriin ja selkeyteen kiinnitetään erityistä huomioita.

#### 4.3.1.2. Ruokasali

Koulun ja päiväkodin ruokasalit sijoitetaan keskeiselle paikalle. Sali tulee olla erotettavissa sisäänkäyntiaulasta. Ruokasalin tulee sijaita lähellä koulun ja päiväkodin tiloja. Erityisesti pienten lasten kulkureitteihin tulee kiinnittää huomiota, portaiden nousu ja etenemä suunnitellaan lasten mittakaava huomioiden. Hissiyhteys tulee sijaita suhteellisen lähellä päiväkodin tilaa. Päiväkodin ruokasali on erotettavissa koulun salista lasiseinällä. Salia voidaan käyttää myös esimerkiksi kabinettitilana. Ruokasali suunnitellaan vähintään kaksi kerrosta korkeaksi tilaksi. Ruokasalia voidaan käyttää myös muuhun toimintaan, esimerkiksi juhlatilana. Ruokasalin yhteyteen sijoitetaan opetusporras, joka voi toimia myös katsomona tai vapaan oleskelun tilana.

#### 4.3.1.3. Liikuntatilat

Liikuntatilat suunnitellaan siten, että ne palvelevat rakennuksen pääkäyttäjien lisäksi alueen asukkaita ja liikuntaseuroja mahdollisimman hyvin. Isompi liikuntasali on jaettava kolmeen eri lohkoon. Salin yhteyteen suunnitellaan puku- ja pesutilat ja liikuntavälinevarastot, joiden päälle sijoitetaan pieni katsomo iltakäytön tarpeita varten. Iso liikuntasali sijoittuu liiketilan toiseen kerrokseen. Liikuntasali varustetaan pienellä katsomolla, joka alustavan suunnitelman mukaan sijoitetaan puku- ja pesutilojen yläpuolelle. Tiloihin on lämmin sisäyhteys hyvinvointikeskuksesta. Tiloihin suunnitellaan erillinen iltakäytön reitti. Pienempi monitoimisali palvelee useaa eri käyttäjää: mm. päiväkotia, nuorisopalveluja sekä muita käyttäjiä. Tila sijoitetaan päiväkodin ja nuorisotilojen läheisyyteen. Tila varustellaan siten, että se voi palvella useita eri käyttäjiä ja toimintoja.

#### 4.3.1.4. Yhteiskäyttöiset työ- ja neuvottelutilat

Neuvottelutilat suunnitellaan yhteiskäyttöisiksi ja monikäyttöisiksi. Tilojen sijoittelussa tulee huomioida sujuvat reitit pääsisäänkäynniltä tiloihin. Osa tiloista sijoitetaan lähelle toimintoja.

#### 4.3.1.5. Siivoustilat ja käsi-/wc-paperivarasto

Siivouskeskuksesta tulee olla esteetön yhteys kaikkiin tiloihin. Keskuksen lisäksi kerrokseen sijoitetaan pienempiä siivoustiloja. Wc - ja käsipaperivarasto sijoitetaan lähelle huoltopihaa ja sinne on lyhyt reitti huoltopihalta. Ratkaisuja tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa.

#### 4.3.1.6. Sosiaalitilat (puku- ja pesutilat)

Työturvallisuuslaissa ja asetuksissa on määritelty vaatimukset henkilökunnan sosiaalitiloille. Ratkaisuissa tulee huomioida tilat kaikille sukupuolille. Tilat keskitetään ja sijoitetaan toiminnallisesti oikealle paikalle yhdeksi kokonaisuudeksi. Ensisijainen ratkaisu on kaikille yhteinen pukutila, jota voidaan tarvittaessa jakaa osiin pukukaapeilla tai verhoilla. Pukutilan yhteyteen suunnitellaan erilliset yhden hengen wc-/suihku-/pukeutumistilat. Tilat mitoitetaan ja niitä käyttää koko rakennuksen henkilökunta. Ratkaisua tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa, jolloin huomioidaan myös eri käyttäjäryhmien erityistarpeet.

### 4.3.2. Käyttäjakohtaiset tilat

#### 4.3.2.1. Perusopetuksen ja esiopetuksen tilat

Koulun opetustilat suunnitellaan omaksi kokonaisuudekseen, jossa yhteydet tilojen välillä ovat toimivat ja mahdollisimman lyhyet. Esi- ja alkuopetuksen tilat (luokat 0-2) suunnitellaan yhtenäiseksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, tilat suunnitellaan kuitenkin koulun opetustilojen yhteyteen. Osa luokista on yhdistettävissä toisiinsa ja avattavissa käytävän suuntaan siirtoseinän, jolloin opetuksessa voidaan hyödyntää myös käytävätiloja. Osa kotiluokista on jaettava kahdeksi pienemmäksi opetustilaksi siirtoseinällä. Ensisijaisesti tutkitaan solumallista ratkaisua, joka

mahdollistaa tilojen joustavan käytön ja muuntojouston. Kaikista soluista on suora yhteys välituntipihalle kenkäeteisten kautta. Kenkäeteiset ja mahdollisuuksien mukaan myös vaatesäilytystilat ovat erotettavissa opetustiloista. Erityisopetuksen luokat voidaan sijoittaa hajautetusti mutta kuitenkin muun opetuksen tilojen yhteyteen, opetuksessa korostuu yhteistyö yleisopetuksen kanssa. Kotiluokat suunnitellaan siten, että ne saavat suoraa luonnonvaloa tilaan (ulkoikkunat).

Taito- ja taideaineiden tiloista suunnitellaan yhtenäinen kokonaisuus. Tilat sijoitetaan lähelle huoltopihaa (tavaran tuonti). Käsityön tiloihin ei ole päivittäistä huoltotarvetta, tavarat tuodaan kuitenkin huoltopihan kautta. Mikäli tilat eivät sijaitse huoltopihan välittömässä läheisyydessä täytyy kuljetusreitit rakennuksen sisällä suunnitella siten, ettei kuljetuksesta aiheudu haittaa muulle toiminnalle.

#### 4.3.2.2. Päiväkodin tilat

Päiväkodin tilat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Tilojen perusratkaisu tulee olla tiivis ja sen tulee mahdollistaa lyhyet yhteydet päiväkodin tilojen ja rakennuksen muihin tiloihin. Osa tiloista kuten esimerkiksi liikuntatilat ja ruokasali suunnitellaan siten että reitti sinne on lyhyt ja helposti saavutettavissa. Tilat on mahdollista sijoittaa kahteen kerrokseen, alempi kerros tulee sijaita kuitenkin maantasokerroksessa. Kaikista ryhmätiloista tulee olla suora yhteys pihalle märkäeteisten kautta. Lasten kulkuportaat piha-alueelle ovat lämpimiä tiloja. Koulun oppilaille ja päiväkodin lapsille suunnitellaan erilliset portaat. Avoin perusratkaisu mahdollistaa tilojen joustavan käytön käyttäjän tarpeita mukaillen. Ruokasalia käyttää suurin osa päiväkodin lapsista, vain pienimmät lapset ruokailevat ryhmätiloissa. Ryhmätilat suunnitellaan muuntojoustaviksi. Osa ryhmätiloista on mahdollista yhdistää siirtoseinällä yhdeksi isommaksi luokkatilaksi. Ratkaisu mahdollistaa koulun opetuskäytön tarvittaessa. Kahden ryhmän yhteinen eteistila on ryhmän keskeinen kokoava tila ja sitä voidaan hyödyntää osana oppimisympäristöä: eteiseen voidaan muodostaa tiloja pienryhmille irtokalustein. Kahdelle ryhmälle suunnitellaan yksi lepohuone, jossa kaappisängyt noin 28 lapselle. Muut ryhmän tilat suunnitellaan monikäyttöisiksi ja muuntojoustaviksi. Tilaohjelmassa esitetty ryhmätilojen kokonaishyötyala pysyy vakiona, tilojen määrä ja pinta-alat tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa. Tilojen valvottavuuteen ja lapsiturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

#### 4.3.2.3. Keittiötilat

Keittiötilat mitoitetaan koulun ja päiväkodin tarpeiden mukaan. Keittiö sijoitetaan huoltopihan välittömään läheisyyteen. Huolto-oven viereen sijoitetaan kylmä lukittava laatikkovarasto. Ruuanjakelutila tulee olla erotettavissa ruokasalista.

#### 4.3.2.4. Nuorisotilat

Tilat sijoitetaan lähelle sisäänkäyntiaulaa. Tiloja käyttää-nuorisopalvelut. Käyttäjät hyödyntävät rakennuksen muita tiloja joustavasti. Monitoimitila sijoitetaan lähelle tätä kokonaisuutta. Kalusteet ja varusteet suunnitellaan siten, että se mahdollistaa eri käyttäjäryhmien toiminnan. Nuorisotilat eivät tarvitse erillistä kulkuyhteyttä ulkoa, vaan kulku tiloihin tapahtuu pääsisäänkäynnin ja aulan kautta. Jatko suunnittelussa selvitetään mahdollisuutta vuokrata tilaa myös hyvinvointialueelle ikäihmisten toimintaa varten (päätös tehdään myöhemmin).

#### 4.3.2.5. Kirjasto ja kirjastoauto

Kirjaston tilat sijoittuvat maantasokerrokseen Automiehen kadun vastaiselle sivulle. Kirjasto tarvitsee erillisen työtilan ja pienen varaston. Kirjaston logistiikka on huomioitava rakennuksen suunnittelussa (kirjastoon tulevat ja sieltä lähtevät päivittäiset aineistokuljetukset). Henkilökunta voi käyttää talon yhteisiä sosiaali- ja muita tiloja. Kirjaston tulee olla varustettu omatoimiteknikalla,

jolloin siellä voi asioida myös palveluaukioloaikojen ulkopuolella. Tämä tulee huomioida kulkukäytännöissä koko talon tasolla.

Kirjastoautotoiminnalle suunnitellaan tilat hyvinvointikeskuksen yhteyteen. Lämmin talli-/lastaustila mitoitetaan kahdelle kirjastoautolle ja se yhteyteen sijoittuu isompi varasto-/työtila. Kirjastoauton ja kirjaston tilojen välinen yhteys tulee olla lyhyt ja esteetön. Myös tavaran kuljettaminen tilojen välillä tulee olla toimiva, huomioidaan myös mahdollisen hissien mitoituksessa.

Tilassa tulee olla mahdollista vaihtaa ja säilyttää vaihdettavia hyllymoduuleja sekä tilaa muulle työskentelylle ja autojen siivoamiselle. Tilat halutaan sijoittaa kiinteään kirjaston ja sen työskentelytilojen kanssa samaan rakennukseen, jotta ei tarvita erillisiä kokoelmien säilytystiloja ja vältetään turhaa siirtymistä pisteiden välillä.

Tilassa pitää pystyä lastaamaan kaksi autoa samanaikaisesti. Lastausta varten tilassa pitää olla lastauslaiturit, jotta hyllymoduulien vaihtamiseen ei tarvita erillisiä lastausnostimia. Lastauslaiturien tulee olla samalla korkeudella kirjastoauton sisätilan kanssa (noin 1000 mm) ja lastaamisen tulee olla mahdollista sekä auton perästä (takaovi) että sivulta (ns. asiakasovi). Tilassa tulee olla mahdollista kytkeä autot voimavirtaan akkujen lataamista varten.

Mikäli autot pysäköidään vierekkäin ja arvioidaan lastauslaiturien viemä tila, tallitilan tarve on vähintään: leveys 10 m, pituus 17 m. Tämän lisäksi tarvitaan tilaa hyllymoduulien säilytykseen ja työskentelyyn.

#### 4.3.2.6. Väestönsuoja

Kaupungin omistamaan rakennukseen tehdään väestönsuoja, joka suunnitelman mukaan sijoitetaan kellarikerrokseen. Alustavan suunnitelman mukaan kaupungin henkilökunnan sosiaalitulat keskitetään väestönsuojaan. Liiketilän puolelle toteutetaan väestönsuoja, johon sijoittuu hyvinvointialueen henkilökunnan suojatilat.

## 4.4. Toimintojen sijoittuminen rakennuksen sisällä / Sosiaali- ja terveystiloiden tilat

### 4.4.1. Sosiaali- ja terveystiloiden tilat

Kouluterveydenhuollon, oppilashuollon, äitiys ja lastenneuvolan, suun terveydenhoidon ja perhepalveluiden tilat suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Tilat tulee olla erotettavissa muista tiloista ja tarvittaessa toisistaan. Tiloihin tulee olla suora kulku ulkoa. Kotihoidon tilat voidaan suunnitella erillisenä kokonaisuutena. Kotihoidon tiimien työntekijät työskentelevät kahdessa vuorossa ja käyttävät tiloja aikaisesta aamusta myöhäisiltaan saakka. Kotihoidon tiloissa toteutetaan asiakaskirjaukset, työnjärjestely, kokoukset, lääkehuolto, välinehuolto sekä henkilökunnan tauot. Ratkaisuja tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa.

### 4.4.2. Sosiaalitulat (puku- ja pesutilat)

Työturvallisuuslaissa ja asetuksissa on määritelty vaatimukset henkilökunnan sosiaalituloille. Ratkaisussa tulee huomioida tilat kaikille sukupuolille. Tilat keskitetään ja sijoitetaan toiminnallisesti oikealle paikalle yhdeksi kokonaisuudeksi. Ensimmäinen ratkaisu on kaikille yhteinen pukutila, jota voidaan tarvittaessa jakaa osiin pukukaapeilla tai verhoilla. Pukutilan yhteyteen suunnitellaan erilliset yhden hengen wc-/suihku-/pukeutumistilat. Tilat mitoitetaan ja niitä käyttää soten henkilöstö. Sijainnissa on huomioitava myös iltakäyttö (mm. kotihoidon tilat). Tarvittaessa tiloja voi olla kaksikin. Ratkaisua tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa, jolloin huomioidaan myös eri käyttäjäryhmien erityistarpeet.

## 4.5. Tukipalvelujen tarve ja järjestämismvaihtoehdot

### 4.5.1. Ateria- ja puhtauspalvelut

Tampereen kaupungin yksiköiden ateria- ja puhtauspalveluiden järjestämisestä vastaa Pirkanmaan Voimia Oy. Palvelut tuotetaan joko omana tuotantona, ostopalveluna tai näiden yhdistelmänä.

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

Ateriapalveluiden kustannukset ovat noin 460 000 euroa / vuosi, jakautuen seuraavasti: Varhaiskasvatus 180 000 euroa ja Perusopetus 280 000 euroa.

Puhtauspalveluiden kustannukset ovat yhteensä n. 169 000 euroa / vuosi, jakautuen seuraavasti: Yhteiskäyttötilat 41 000 euroa, perusopetus 38 000 euroa, varhaiskasvatus 42 000, nuorisopalvelut 4 500 euroa, kirjastopalvelut 18 000 euroa, suun terveydenhuolto 9 500 euroa, lasten- ja äitiysneuvola 6 000 euroa, kotihoito 7 000 euroa ja kouluterveydenhuolto 3 000. Uusien kustannusten osuus on yhteensä noin 91 900 euroa.

### 4.5.2. Ateria- ja puhtauspalvelut poistuvat kustannukset

- Peltolammin päiväkotit: puhtaus 19 000 euroa/vuosi, Ateriat 80 000 euroa/vuosi, sisältää myös Peltolammin koulun esioppilaiden ateriat
- Peltolammin koulu: puhtaus 49 000 euroa/vuosi, Ateriat 75 000 euroa/vuosi
- Peltolammin kirjasto: puhtaus 2 100 euroa/vuosi
- Peltolammin neuvola: puhtaus 7 000 euroa/vuosi, sisältäen neuvolan ja kouluterveydenhuollon tilat

### 4.5.3. Vaihtoehtoiset ratkaisut

Lähialueella ei ole muita esitetyn toiminnan mahdollistavia asemakaavoitettuja tontteja. Nykyinen koulukiinteistö on heikkokuntoinen eikä sen perusparantaminen ole kannattavaa. Vanhan koulun tontin alue on asemakaavaohjelmassa ja se kaavoitetaan asumiseen soveltuvaksi. Nykyistä rakennusta ei ole sijaintinsa ja kuntonsa perusteella tarkoituksenmukaista muuttaa ja laajentaa siten, että ne vastaisivat kasvaneeseen ja muuttuneeseen tarpeeseen alueella. Katso myös kohdat 2.2.2., 4.1.1. ja 4.2.

## 4.6. Väistötilatarpeet

Peltolammin koulu, kirjasto ja neuvola toimivat tällä hetkellä Kuntarahoitus Oyj:n omistamassa siirtokelpoisessa koulurakennuksessa nykyisen koulun tontilla lukuun ottamatta liikuntatiloja, jotka sijaitsevat kaupungin omistamassa vanhassa koulurakennuksessa. Siirtokelpoisen väistötilan määräaikainen rakennuslupa on voimassa 23.8.2024 asti. Väistötilan kustannus (leasingvuokrasopimuksen mukainen sisäänvuokraushinta) on 69 086 euroa /kk ja 829 032 euroa /vuosi. Varsinainen vuokra-aika on voimassa 31.12.2024 asti. Hankkeen aikataulu on sidoksissa alueen asemakaavan aikatauluun. Asemakaava ei mahdollista hyvinvointikeskuksen valmistumista alkuperäisen suunnitelman mukaisesti kesällä 2024. Varaudutaan hakemaan poikkeamislupaa siirtokelpoisen rakennuksen jatkolle sekä jatkamaan leasingvuokrasopimusta. Käyttäjän muuttuneista tilatarpeista johtuen väistötilaa tullaan mahdollisesti laajentamaan. Päiväkoti jatkaa toimintaansa nykyisissä tiloissa uusien tilojen valmistumiseen saakka.

## 4.7. Kustannukset

## 4.7.1. Tilakustannukset / Koulu, päiväkotit, nuorisotilat ja kirjasto

Esiselvitysten ja tilaohjelman perusteella tehdyssä laskelmassa on päädytty kustannusarvioon 34 850 000 euroa (3 859 euroa/brm<sup>2</sup>) alv 0%. Hintataso 09/2022 Haahtela = 115 %.

Rakennusinvestointiin lisätään julkinen taidehankinta, jonka suuruus on 200 000 euroa. Katso myös kohta 4.8. Rakennusinvestointi yhteensä **35 050 000 euroa**. Jatkosuunnittelussa pyritään kustannuksia alentamaan.

Syksyllä 2021 tehtiin laajuuteen kustannusarvio Peltolammin hyvinvointikeskuksesta (Tampereen kaupungin osuudesta). Laskettavan hankkeen arvioitu koko oli tuolloin 8 809 brm<sup>2</sup>.

Tuolloin esiselvitysten ja tilaohjelman perusteella tehdyssä laskelmassa kustannusarvio oli 26 100 000 euroa (2 963 euroa/brm<sup>2</sup>) alv 0%. Hintataso 104,0 / 09/2021.

Arvion pohjalta arvioitu yhteenlaskettu vuokrataso tulisi olemaan 2 556 635 euroa / vuosi ja 213 053 euroa / kuukausi. Erittelyt, katso alla oleva taulukko.

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 225 000 euroa (alv 0%), arvio sisältää myös rakennuttamis- ja rakentamisen kustannukset.

Erittelyt, katso alla oleva taulukko.

Taulukko 8 Vuokralaskelma / kaupungin oma investointi

	euroa/kk	euroa/vuosi
Pääomavuokra	175 250	2 103 000
Kiinteistöhoitovuokra (sisäiset vuokralaiset)	19 487	233 838
Kiinteistöhoitovuokra (Pirkanmaan Voimia Oy, alv 0%)	1 002	12 029
Kunnossapitovuokra	10 114	121 368
Tontin vuokra	7 200	86 400
<b>Yhteensä</b>	<b>213 053</b>	<b>2 556 635</b>

Taulukko 9 Vuokran jakautuminen vuokralaisten kesken / koulu, päiväkotit, nuorisotilat ja kirjasto

	euroa/kk	euroa/vuosi
1. sivistyspalvelut		
1.1. perusopetus	104 836	1 258 027
1.2. varhaiskasvatus ja esiopetus	43 217	518 605
1.3. Kirjastot	49 399	592 791
1.4. Nuorisopalvelut	8 214	98 566
2. Pirkanmaan Voimia Oy	7 387	88 644

## 4.7.2. Tilakustannukset / koulun liikuntatilat ja kirjastoauton tilat

Tampereen kaupunki ei sitoudu vielä tarveselvitysvaiheen vuokra-arvioon.

Lujatalo Oy:n tekemän arvion mukaan pääomavuokrataso ilman ylläpito- ja energiakustannuksia tulisi olemaan noin 20,10 euroa / m<sup>2</sup>, eli 77 747 euroa / kuukausi ja 932 962 euroa / vuosi (hintataso 10/2022, alv 0 %).



Lujatalo Oy on arvioinut ylläpitovuokraksi 3,98 euroa / brm<sup>2</sup>, eli 4,98 euroa / htm<sup>2</sup>, eli 19 243 euroa / kuukausi ja 230 920 euroa / vuosi. Ylläpitovuokrasta on vähennetty siivouksen osuus.

Kustannukset sisältyvät ylläpitovuokraan Kulutuksen mukaan erikseen laskutettavat käyttäjäsähkökustannukset ovat arviolta n. 2 901 euroa / kuukausi ja 34 812 euroa / vuosi. Pääomavuokra ja ylläpitovuokra on sidottu viralliseen indeksiin.

Kohteen kokonaisvuokra sisäisille asiakkaille ja Pirkanmaan hyvinvointialueelle on yhteensä 1 228 399 euroa / vuosi.

Vuokran määrä tulee tarkentumaan suunnittelun edetessä kustannustason ja jakautumaan vuokralaisten kesken toteutuvan pinta-alan mukaan.

Vuokrasopimuksen pituus on 25vuotta + optio 5 vuotta.

Erittelyt, katso alla oleva taulukko.

*Taulukko 10 Vuokran jakautuminen vuokralaisten kesken / liikuntatilat ja kirjastoauton tilat*

	euroa/kk	euroa/vuosi
1. Kirjastot, kirjastoauton tilat	10 798	129 573
2. Perusopetus, liikuntatilat	43 217	518 608
Vuokrat sisältävät jyvittävät tilat		

#### 4.7.3. Tilakustannukset / hyvinvointialue

Erittelyt, katso alla oleva taulukko.

*Taulukko 11 Vuokran jakautuminen vuokralaisten kesken / sosiaali- ja terveyspalveluiden*

	euroa/kk	euroa/vuosi
<b>1. sosiaali- ja terveyspalvelut yhteensä</b>	<b>48 352</b>	<b>580 218</b>
1.1. Avopalvelut (äitiys- ja lastenneuvola)	ei määritetty	ei määritetty
1.2. Avopalvelut (kouluterveydenhuolto)	ei määritetty	ei määritetty
1.3. Avopalvelut (perhekeskuspalvelut)	ei määritetty	ei määritetty
1.4. Avopalvelut (suun terveydenhuolto)	ei määritetty	ei määritetty
1.5. ikäihmisten palvelut (sis. palvelukioski)	ei määritetty	ei määritetty

#### 4.7.4. Tilakustannukset / pysäköinti

Pysäköintitalossa on sosiaali- ja terveyspalvelujen käyttöön tulevia autopaikkoja 47 kappaletta. Alustavassa arvioissa sote- palvelut lunastavat tarvittavat autopaikat itselleen. Lujatalo Oy:n arvioima investointikustannus lunastettavista autopaikoista on noin 22 600 euroa/ap (hinta alv 0 % ja hintatasolla 10/2022). Yhteenlaskettu kustannus on noin 1 034 000 euroa.

Hinnassa ei ole huomioitu mahdollisia kaupunkikuvallisia julkisivuratkaisuja- ja/tai tehosteita. Halli on kylmä ja ulkoseinät tuulettuvia.

Taulukko 12 Toiminnan kustannukset

Toimiala / palvelualue	henkilöstö kustannukset euroa / vuosi	henkilöstökust annukset / uusien kustannusten osuus euroa / vuosi	muut kustannukset / euroa / vuosi	muut kustannukset / uusien kustannusten osuus / euroa / vuosi
<b>1. Sivistyspalvelut</b>				
1.1. varhaiskasvatus ja esiopetus	763 000	313 899	138 840	75 472
1.2. perusopetus	2 030 000	627 713	380 250	161 395
1.3. kirjasto kirjastoauto	311 000 349 000	272 000	40 000 95 000	25 000
1.4. nuorisotoimi	240 000	80 000	10 000	7 000
1.5. liikuntapalvelut	ei ole omissa kohteissa			
2. vahtimestaripalvelut (SIPA) / arvio	135 000	100 000		
<b>Yhteensä</b>	<b>3 828 000</b>	<b>1 393 612</b>	<b>664 090</b>	<b>268 867</b>
<b>3. Sosiaali- ja terveyspalvelut</b>				
3.1. äitiys- ja lastenneuvola	205 000	102 500	54 387	27 193
3.2. kouluterveydenhuolto	101 500	51 000	34 074	17 037
3.3. perhepalvelut	126 159		81 232	35 000
3.4. suun terveydenhuolto	854 000	400 000	46 000	4 000
3.5. ikäihmisten palvelut	1 900 000	130 000	40 000	4 000
3.6. palvelukioski	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>3 186 659</b>	<b>683 500</b>	<b>255 693</b>	<b>87 230</b>

## 4.7.6. Irtokalustus / ensikertainen kalustaminen ja varustaminen

Taulukko 13 Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen, kulut

<b>1. Yhteiskäyttöiset tilat</b>	kustannus / euroa	jakoperuste (maksajat) / pinta- alaperusteinen (hym2)	vastuutaho / Kuka vastaa kalustamisesta
----------------------------------	-------------------	--	--

sisäänkäyntiaulan irtokalusteet	kustannus sisältyy käyttäjäkohtaisiin irtokalustuskustannuksiin	pinta-alaperusteinen (hym2)	kaikki
<b>1. Sivistyspalvelut</b>			
perusopetuksen tilat (2500 euroa / oppilas)	1 187 500	100 %	perusopetus
päiväkodin tilat (2500 euroa / lapsi + esioppilas)	487 500	100 %	varhaiskasvatus
Nuorisotilat	130 000		
* nuorisotilat	130 000	100 %	nuorisotilat
kirjasto	280 000	100 %	kirjasto
<b>Yhteensä</b>	<b>2 215 000</b>		
<b>2. Sosiaali- ja terveystilat</b>			
Kouluterveydenhuolto (ml. odotustilan kalustusta, noin 3 000euroa)	50 000	100 %	sote
oppilashuolto (kuraattori ja psykologi)	5000	100 %	sote
suun terveydenhuolto	500 000	100 %	sote
Äitiys- ja lastenneuvola (ml. myös arvio odotustilan ja ryhmätilan kalustuskustannuksista, noin 20 000euroa)	120 000	100 %	sote
kotihoito ikäihmiset	60 000	100 %	sote
perhepalvelut	40 000	100 %	sote
<b>Yhteensä</b>	<b>775 000</b>		

Pirkanmaan Voimia Oy, katso kohta 4.5.1.

#### 4.8. Taide rakennushankkeessa

Julkisen taiteen ohjausryhmä on hyväksynyt esityksen taidehankinnasta Peltolammin hyvinvointikeskuksen uudisrakennukseen. Rakennushankkeeseen liittyvä taide toteutetaan osana rakennusprojektia. Taidehankinnasta perustetaan työryhmä, jonka toiminta käynnistyy hankesuunnitteluvaiheessa. Taiteen suunnittelu ja toteutus yhteen sovitetaan rakennushankkeen aikatauluun. Taideteokset integroidaan kokonaisuuteen ja ympäristöön. Taideinvestoinnin summaksi esitetään 200 000 euroa. Summa on kustannusraami, jota ei ylitetä. Tampereen taidemuseo tekee erillisen päätöksen ja sopimuksen taiteen hankinnasta. Tampereen Taidemuseo tulee omistamaan taideteokset.

#### 5 Hankkeelle asetettavat tavoitteet

## 5.1 Toiminnan tavoitteet

## 5.2 Aikataulu- ja kustannustavoitteet

Valmistelussa olevassa investointiohjelmassa koulu, päiväkotiki, nuorisotila ja kirjaston uudisrakennus on esitetty toteutettavaksi kaupungin omana investointina. Liikuntatilat ja kirjastoauton tilat toteutetaan vuokrauksella tai muulla rahoitusmallilla. Hyvinvointialue vuokraa tilat suoraan tilojen tulevalta omistajalta. Kaupungin oman investoinnin ja kaupallisen puolen tilojen suunnittelun ja rakentamisen aikataulut yhteensovitetaan siten, että ne ovat käyttöönotettavissa samanaikaisesti.

Kaupungin ja kaupallisen osuuden väliin toteutetaan lämmin yhdysilta, joka tässä tarveselvityksessä on esitetty osaksi kaupallisen puolen tilaa ja kaupunki maksaa siitä vuokraa. Yhdyskäytävän rakentamisen kustannusarvio on noin 250 000 euroa.

Tämänhetkisen arvion mukaan asemakaava vahvistuu vuoden 2023 aikana mikäli siitä ei valiteta.

Arvio aikataulusta (jos asemakaava on lainvoimainen vuonna 2023)

- tarveselvitys kaupunginhallituksessa marraskuussa 2022
- hankesuunnittelu käynnistyy tammikuussa 2023
- hankesuunnitelman hyväksyntä asemakaavan hyväksymisen jälkeen elokuussa 2023
- rakennuslupa kohteella toukokuussa 2025
- rakentamisen aloitus kesäkuussa 2025
- rakennustyöt valmiit toukokuussa 2027
- käyttöönotto elokuussa 2027

Vuoden 2023 valmistelussa olevassa investointiohjelmassa kaupungin omalle investoinnille on esitetty määrärahaa vuosille 2024 - 2027. Määrärahat esityksessä jakautuvat seuraavasti: vuosi 2024 400 000 euroa, vuonna 2025 7 425 000 euroa, vuonna 2026 14 850 000 euroa, vuonna 2027 7 625 000 euroa, yhteensä 30 300 000 euroa.

## 5.3. Hankintarajat

Hankinnoissa noudatetaan ja sovelletaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n uusinta hankintarajataulukkoa. Rakennusinvestointiin kuuluvat kiinteä kalustus myöhemmin määritettävissä laajuudessa, varustus ja laitteet, jotka tarkentuvat mahdollisine hankintarajoineen toteutus suunnittelun yhteydessä. Irto kalusteiden ja -varusteiden sekä opetusvarusteiden ja -laitteiden, mm. AV-laitteiden hankinta, ei kuulu investointiin. Nämä hankinnat kuuluvat ns. ensikertaiseen kalustamiseen, joka suunnitelluineen on käyttäjien vastuulla.

## 5.4. Rakennusteknisen toteutuksen tavoitteet

Rakennuksesta tehdään terveellinen ja turvallinen noudattaen lakeja, viranomaisohjeita, Ympäristöministeriön asetuksia perustelumistioineen ja ohjeineen sekä Tampereen Tilapalvelut Oy:n ohjeita (Rakennussuunnitteluohje 2018 Yleisosa, Rakennussuunnitteluohje 2018 Rakennusosat, Päiväkotien suunnitteluohje 2020, Koulujen suunnitteluohje 2021)

Alueelta puretaan olemassa olevat rakennukset. Rakenteet ja purkujätteet lajitellaan ja toimitetaan asianmukaiseen jatkokäsittelyyn.

Rakenteet suunnitellaan mahdollisimman muuntojoustaviksi ja kantavien sekä jäykistävien seinien määrää pyritään minimoimaan rakennuksen sisällä. Muuntojoustavuus tulee huomioida myös

ikkunoiden aukotuksen ja talotekniikan sijoittelun suunnittelussa. Rakennerratkaisut ja detaljit pidetään yksinkertaisina ja vikasietoisina. Kaikissa suunnitteluvaiheissa huomioidaan helposti huollettavat, korjattavat ja päivitettävät rakenteet ja materiaalit sekä elinkaarenaikainen hiilijalanjälki ja elinkaarikustannukset.

Rakennustekniset työt tehdään sisäilmaohjeen 2018 luokan S2 ja puhtausluokitustason P1 mukaan. Kaikkien käytettävien rakennusmateriaalien on oltava M1 luokiteltuja.

Rakennuksen vaippa toteutetaan tiiviinä rakenteena kaikkine läpimenoineen niin, että ilmanvuotoluku 1,0 m<sup>3</sup>/hm<sup>2</sup> täyttyy. Lämmöneristeet mitoitetaan täyttämään Ympäristöministeriön asetuksessa uuden rakennuksen energiatehokkuudesta annettuja lämpöhäviön laskennassa käytettäviä lämmönläpäisykertoimien vertailuarvoja.

Rakennuksen paloluokka on P1.

Kosteudenhallinnan toimintamallina käytetään Kuivaketju 10 järjestelmää sekä erillistä kosteudenhallintaselvitystä. Runkovaiheen jälkeen rakentaminen toteutetaan sääsuojan alla.

Suunnittelussa rakenneosien käyttöiäksi määritetään perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, muut rakenteet 50 vuotta.

Rakenteet mitoitetaan Eurokoodien Rakenteiden kuormat standardien mukaisille kuormille. Korkeiden tilojen kohdilla ja reitti niihin tulee mitoittaa huollon vaatiman henkilönostimen vaatimalle kuormitukselle. Vesikaton kuormissa huomioidaan aurinkosähköjärjestelmän kuormat.

Rakennuksen korkeusasema suunnitellaan riittävän korkealle huomioiden pintavesien poisjohtaminen rakennuksen vierustoilta sekä suunnitteluohjeiden mukaisten sokkelikorkeuksien toteutuminen.

Rakennukset ja pihat perustetaan rakenne- ja pohjarakennesuunnitelmien mukaan. Alapohjarakenteet ovat maanvaraisia ja täyttökerrokseen asennetaan radonputkitus. Pihoihin tehdään tarpeelliset toiminnan ja käyttötarkoituksen mukaiset oleskelu- ym. tilat jakaen käyttäjien tarpeiden ja käyttövaatimusten mukaisiin osiin pihasuunnitelman mukaan.

Rakennuksen runkorakenteet ja julkisivut ovat pääosin teräsbetonirakenteisia. Rakenteet suunnitellaan tilojen ominaisuuksien ja käyttötarkoituksen mukaan arkkitehtisuunnitelmien pohjalta lähtökohtana tilaohjelma. Rakennuksen runkona teräsbetoniseinät ja –pilarit sekä ontelolaattaholvit kannateltuina matalaleukapalkeilla. Julkisivut arkkitehdin viitesuunnitelman mukaisesti. Isot lasiseinät toteutetaan vakiorakenteisina ja isoissa lasipinnoissa huomioidaan olosuhdevaatimusten toteutuminen.

Kohteeseen rakennetaan S1- luokan mukaiset väestönsuojatilat.

Vesikatot kallistetaan ulospäin ja rakennukseen tehdään ulkopuolinen sadevedenpoistojärjestelmä. Rakennuksen joka sivulle suunnitellaan pitkät räystäät suojaamaan ulkoseiniä. Vesikatteeseen tehtävät läpimenot minimoidaan. Nostojen korkeuksissa huomioidaan mahdolliset kinostuma-alueet.

Märkätilojen väliseinät toteutetaan kivrakenteisina, muut kevyet väliseinät levyrakenteina. Luokka- ja ryhmätilojen välille toteutetaan siirtoseiniä.

Alakattoja käytetään pääosin kaikissa tiloissa. Alakatoissa huomioidaan tilan vaatimukset ja mahdolliset tekniikan suojaukset, tarkastukset ja huolto.

Tilojen pintarakenteet suunnitellaan tilojen käyttötarkoituksen mukaiseksi ja laatutasoltaan käytön ja kulumisen kestäviksi. Materiaaleissa on huomioitava myös huollettavuus, ylläpito ja kulutuskestävyys, erityisesti julkisissa tiloissa, mutta myös isolla käytöllä olevissa tiloissa. Ennen pintamateriaaleja asennettaessa on varmistettava pohjarakenteilta vaadittavat olosuhteet.

Kiintokalusteet, varusteet, koneet ja laitteet suunnitellaan käyttäjien tarpeiden, käyttöolosuhteiden ja toiminnan mukaiseksi.

Ullakkotiloihin, vesikatoille sekä muihin huoltokohteisiin suunnitellaan turvalliset kulkuyhteydet.

Akustiikkasuunnittelussa huomioidaan käytön tarpeet huonetiloittain.

## 5.5. Arvio energian käyttökustannuksista

Tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa. Arviot jaetaan alueittain kiinteistöön sijoitettavien toimintojen perusteella.

## 5.6. Elinkaaren hiilijalanjälkilaskelma

Peltolammin hyvinvointikeskuksen uudisrakennuksen kaupungin kiinteistön kokonaishiilijalanjälki on 50 vuoden arviointijaksolla 7 980 t CO<sub>2</sub>e. Energiankulutuksen päästöjen arviointiin on käytetty Ympäristöministeriön menetelmän mukaisia kertoimia energiantuotannon päästöjen muuttumiselle laskentajakson aikana.

## 5.7. Elinkaarikustannuslaskelma

Suunnitelmien perusteella tehtyjen laskelmien mukainen uudisrakennuksen elinkaarikustannus on 50 vuoden arviointiajanjaksolla 53 662 000 euroa.

## 5.8. Tekniset olosuhdevaatimukset

Tässä kappaleessa käsitellään kaupungin oman investointiin tulevien tilojen vaatimukset ja tavoitteet.

### 5.8.1. LVI-tekniikka

#### 5.8.1.1. Yleiset tavoitteet

Rakennuksen LVI-suunnittelun lähtökohtana on hyvin käytettävän ja huollettavan laitoksen lisäksi elinkaaritalous. Tavoitteena on valita mahdollisimman energiatehokkaat järjestelmät ja laitteet. Toteutusratkaisuissa huomioidaan tilojen erilaiset käyttöajat ja -mahdollisuudet sekä järjestelmien helppokäyttöisyys, huollettavuus ja turvallisuus. Mitoituksissa noudatetaan lakeja, viranomaisohjeita sekä asetusten määräyksiä ja mitoitusohjeita. Rakennuksen sisäilmastoluokkavaatimus on S2. Tilat varustetaan huonekohtaisella lämmityksen ja tarvittaessa jäähdytyksen säädöllä. Sprinklerijärjestelmän tarve selvitetään hankesuunnitteluvaiheessa.

#### 5.8.1.2. Liittymät

Rakennus liitetään Tampereen Sähkölaitos Oy:n kaukolämpöverkoston ja Tampereen Veden vesi- ja viemäriverkostoihin. Sadevesiviemärinti johdetaan viivytyslaitteiston välityksellä Tampereen veden sadevesiviemäriverkoston.

#### 5.8.1.3. Ilmanvaihto

Rakennus varustetaan voimassa olevien asetusten mukaisilla ilmanvaihtolaitteilla. Ilmanvaihdon suunnittelussa huomioidaan tilojen käyttötarkoitus ja muuntojoustavuus. Tilojen ilmanvaihdon

mitoituksessa noudatetaan sisäilmastolukon S2 vaatimuksia. Ilmanvaihdon mitoitus perustuu tilan henkilömäärään sekä toiminnan edellytyksiin. Tiloihin, joissa henkilömäärä vaihtelee, suunnitellaan Ilmamääräsäätöinen järjestelmä.

Ilmanvaihto toteutetaan pääosin tehdasvalmisteisilla koteloiduilla koneilla, joiden palvelualuejako suunnitellaan tilojen käyttöajan, tarkoituksen, laatuvaatimusten, sekä sijainnin perusteella. Tilavarauksissa ja laitesijoittelussa kiinnitetään erityistä huomiota huoltoon sekä laiteosien myöhempään vaihdettavuuteen. Palopellit liitetään rakennusautomaatioon ja ne varustetaan toimilaitteilla sekä tarvittaessa savuilmaisimilla.

#### 5.8.1.4. Vesi ja viemäri

Rakennus varustetaan asetusten mukaisilla vesijohto- ja viemärilaitteilla. Kalusteina käytetään kulutusta kestäviä, vähän vettä kuluttavia vesijohto- ja viemärikalusteita huomioiden tilojen käytön vaatimukset kalusteiden malleissa. Keittiössä käytetään tarpeen mukaan elektronisia, kosketusvapaita sekoittajia.

Keittiötilat viemäroidään rasvanerotin kautta jätevesiviemäriin. Keittiössä käytetään haponkestävästä teräksestä valmistettuja lattiakaivoja ja -altaita ritiläkansin sekä sakka-astioin. Rakennuksen kattovedet johdetaan lämmitettävien kourujen ja syöksytorvien kautta sadevesiviemäriverkostoon. Vesi- ja viemärijärjestelmien toteutuksessa huomioidaan siivottavuus.

#### 5.8.1.5. Lämmitys

Rakennus liitetään Tampereen Sähkölaitos Oy:n kaukolämpöverkostoon. Päiväkodin tilat lämmitetään vesikiertoisella lämmitysjärjestelmällä, muut tilat ikkunoiden alle sijoitettavilla lämmityspattereilla. Patteriverkosta ohjataan termostaattisilla patteriventtiileillä, lattialämmitysjärjestelmää RAU-järjestelmään liitettävillä huonelämpötilasäätimillä. Jäähdytetyissä tiloissa lämmityslaitteet varustetaan lisäksi elektronisilla toimilaitteilla kytkettynä sarjasäätöön jäähdytyksen toimilaitteiden kanssa. Toimilaitteiden ohjaus toteutetaan rakennusautomaatioon liitettävillä huonesäätimellä. Toteutussuunnitteluvaiheessa tutkitaan kattosäteilypaneelien tai lämmityspalkkijärjestelmän käytön soveltuvuutta hankkeessa.

#### 5.8.1.6. Jäähdytys

Keittiön ja päiväkodin tilat jäähdytetään. Toteutussuunnitteluvaiheessa tutkitaan kattosäteilypaneelien käytön soveltuvuutta hankkeessa sekä varmistetaan jäähdytysjärjestelmien tarve ja laajuus olosuhdesimuloinnilla. Muut tilat jäähdytetään, jos olosuhdesimulointi niin edellyttää.

Jäähdytettäviä tiloja palvelevat tuloilmakoneet varustetaan jäähdytyspattereilla, jotka liitetään vedenjäähdytyslaitteistoon, kesällä käytössä oleviin tiloihin asennetaan lisäksi tilajäähdytyslaitteet. Vedenjäähdytyslaitteisto sijoitetaan ilmanvaihtokonehuoneeseen.

#### 5.8.1.7. Rakennusautomaatio

Rakennus varustetaan keskitetyllä taloteknisten laitteiden säätö- ja valvontajärjestelmällä. Rakennusautomaatiojärjestelmä koostuu väylään asennettavista valvonta-alakeskuksista, jotka liitetään Tampereen Tilapalvelut Oy:n keskusvalvomoon. Valvonta-alakeskukset sijoitetaan lämmönjakohuoneisiin ja ilmanvaihtokonehuoneisiin.

### 5.8.2. Sähkötekniikka

## 5.8.2.1. Yleistä

Rakennuksen sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien ja niihin kiinteästi liitettyjen laitteiden suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on helppokäyttöisyys, huollettavuus, turvallisuus ja elinkaaritalous. Tavoitteena on valita mahdollisimman energiatehokkaat järjestelmät ja laitteet.

Suunnittelutavoitteena on saavuttaa rakennukseen sellaiset toteutusratkaisut, joissa on huomioitu tilojen muunneltavuusmahdollisuudet, tilankäytön vaihtelumahdollisuudet sekä erilaiset käyttöajat ja käyttötarpeet koko sen elinkaaren aikana. Sähkö- ja tietoteknisten laitteistojen käyttöikätaavoite on 35 vuotta.

Rakennuksen kaikkien sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan voimassa olevia lakeja, viranomaisohjeita, standardeja sekä tilaajan suunnittelu- ja erillisohjeita. Lisäksi huomioidaan Nuorisotilan ja kirjaston erityisvaatimukset tiloille.

Rakennuksen kaikki sähkö-, tieto-, turva- ja valvontajärjestelmien asennukset toteutetaan halogeenivapaita (HF) kaapelointeja sekä putkitus- ja uppoasennusjärjestelmiä käyttäen. Kaapeloinnit toteutetaan vähintään luokan dca-s2,d2,a2 vaatimukset täytyvinä. Putketonta asennustapaa ei hyväksytä.

Rakennuksen katolle toteuttamaan aurinkosähköjärjestelmä uusiutuvan energian käyttämiseksi apuna taloteknistenjärjestelmien energiakulutuksessa. Järjestelmän on nimellisteholtaan n. 100kWp. Käytettävien aurinkopaneelien hiilijalanjäljen materiaalipäästöjen maksimiarvo on 150 kg/m<sup>2</sup> ja hyötysuhde minimiarvo 20%.

## 5.8.2.2. Liittymät

Rakennuksen toteutetaan seuraavat liittymät ulkopuolisiin verkostoihin:

Rakennus liitetään alueelliseen sähköenergian jakeluverkkoon omalla 0,4 kV:n kuluttajaliittymällä. Liittymän koko ja tulosuunta selvitetään yhteistyössä jakeluverkkoyhtiön kanssa toteutussuunnittelun yhteydessä.

Tietoliikenneverkkoon (valokuitu) (Tampereen kaupungin infraomaisuuden hallinta), Kiinteistö liitetään Tampereen kaupungin valokuituverkkoon omalla valoliittymällä. Liittymän tulosuunta selvitetään yhteistyössä teleoperaattorin kanssa toteutussuunnittelun yhteydessä.

Hyvinvointikeskuksen sähkönjakeluun toteutetaan aurinkosähköjärjestelmän liittymä.

## 5.8.2.3. Sähkönjakelu ja johtotiet

Rakennukseen toteutetaan tavanomainen kiinteä sähköenergian pääjakelujärjestelmät tavanomaista kaapelointia käyttäen. Järjestelmää ei voi ilman asennustoimenpiteitä muunnella mittauksen ja rakenteen kannalta. Sähkönjakelu toteutetaan jakelualueittain sijoitettujen jakokeskusten kautta.

Rakennuksen sähkön kulutus mitataan sen pääkeskuksella. Lisäksi mitataan vuokralaisten, ilmanvaihdon, keittiön, sähköautojenlatauksen sekä poikkeuksellisten kokonaisuuksien (esim. jäähdytys-, aurinkosähköjärjestelmä yms.) sähkön kulutus tai tuotto. Kaikki mittaukset suunnitellaan ja toteutetaan väyläpohjaisilla verkkoanalysointoreilla. Mittaustiedot viedään rakennusautomaatiojärjestelmään.

Rakennuksen kaikissa ryhmäkeskuksissa varaudutaan valaistus- ja käyttösähkön erillisiin kulutusmittauksiin.



Rakennukseen toteutetaan normaalit toiminnan vaatimat maadoitus- ja potentiaalintasausjärjestelmät.

Pääkeskukseen varataan lähtö ja pääkeskustilaan toteutetaan tilavaraus kompensointilaitteistolle. Kompensoinnin tarve mitataan, todetaan ja toteutetaan vasta, kun rakennus on valmis ja toiminta käynnistynyt. Mahdollinen kompensointi toteutetaan estokelaparistolla.

Rakennukseen ei toteuteta katkeamatonta sähköjakeluverkkoa (UPS-verkko) tai kerrosjakamo kohtaisia UPS-laitteita.

Autolämmityspistorasioita ei toteuteta, henkilökunnan pysäköinti on osoitettu erilliseen pysäköintiyhtiöön. Koulun ja päiväkodin saattoliikenteen pysäköintialueelle toteutetaan 1kpl sähkökäyttöisten kulkuneuvojen latauspisteitä (lataustapa 3). Lisäksi vähintään 20% pysäköintipaikoista toteutetaan putkitukset sähkökaapeleita varten, jotta niihin voidaan myöhemmässä vaiheessa asentaa latauspisteet. Sähköavusteisille polkupyörille toteutetaan 8kpl latauspaikkoja pyörien säilytyspaikalle. Sähkökäyttöisten kulkuneuvojen lataustehon mitoitus tarkennetaan / rajoitetaan toteutussuunnittelun yhteydessä. Pääsääntöisesti pyritään lataustehon mitoitus määrittämään ja rajoittamaan siten, että kiinteistön liittymisluokka ei kasva tästä syystä. Sähkökäyttöisten kulkuneuvojen latauspisteet toteutetaan julkiseen käyttöön ja lataussähkö laskutetaan käyttäjältä.

Sähkö- ja tietoteknistenjärjestelmien kaapeloinneille toteutetaan rakennus- ja kerrostason pääreiteille kokonaan erilliset kaapelihyllyt. Kaapelointireitit ja sähkökalusteiden asennuspaikat suunnitellaan ja toteutetaan, yksittäiset kenttäpisteet pois lukuun, luokse päästävillä ja jälkiasennus varat omaavilla ratkaisuilla.

Opetus-, toimisto-, kirjasto- yms. tiloissa liitántä- ja ohjauspisteet toteutetaan pääsääntöisesti metallisiin johtokanaviin tai sähköpeliin sekä seinä- ja alakattorakenteessa uppoasennuksena putkittamalla. Päiväkodin tiloissa liitántä- ja ohjauspisteet toteutetaan putkittamalla uppoasennuksena seinä- ja kattorakenteeseen.

Lattiarasioita ei asenneta, vaan tarvittaessa tilojen keskialueiden sähkönsyöttö toteutetaan yläkautta esim. pistorasiapylväillä yms. Lattiarasioita voidaan asentaa neuvottelu- ja kokoustiloihin tarvittaessa. Rakennuksen kiinteistön, LVI:n ja käyttäjän laitteet ja laitteistot sähköistetään tavanomaisella niiden tarpeen edellyttämällä tavalla.

Rakennukseen toteutetaan sadevesijärjestelmän sulanapitolämmitys sekä LVI-suunnittelijan määrittelemille vesiputkille ja viemäreille saattolämmitykset.

#### 5.8.2.4. Valaistus

Valaistus suunnitellaan ja toteutetaan voimassa olevien standardien vaatimukset täyttäväksi, huomioiden eri tilojen ja ulkoalueiden käyttötarkoitukset ja vaatimukset valaistukselle. Valaistusratkaisujen tulee noudattaa kiinteistölle määritettyä energialuokka vaatimusta ja ne tulee ylläpitää energiatehokkaalla tavalla.

Valaistus suunnitellaan ja toteutetaan led-valaisimia käyttäen. Valonlähteinä tulee käyttää pitkäikäisiä ja energiatehokkaita tuotteita. Valaisimet valitaan tilojen arkkitehtuuriin sopiviksi. Riippuvia valaisimia ei käytetä kuin erikoistapauksessa, tilaajan kanssa erikseen sovitusti.

Sisävalaistuksen hallinta suunnitellaan ja toteutetaan keskitettynä reititinpohjaisena järjestelmänä (Dali), jossa kukin tila on erikseen ohjattavissa ja hallittavissa. Kaikissa tiloissa hyödynnetään läsnäolotunnistus- toimintoa, kun sen on tilan toiminnan tai käyttöajankohdan kannalta järkevää.

Opetus-, ryhmä-, pienryhmä-, lepo-, toimisto- ja neuvotteluhuoneet sekä yhteistilat varustetaan valaistuksen himmennyksellä. Yleisötilat valaistusta lisäksi aikaohjauksilla. Vakiovalo-ohjauksen käytöstä ja laajuudesta sovitaan toteutussuunnittelun yhteydessä tilaajan kanssa erikseen. Teknisissä tiloissa valaistusta ohjataan kytkin- tai painikeohjauksena.

Yleisötiloissa, joissa tarvitaan puhe- ja ohjelmaaäenentoistoa, ns. näyttämöalueelle toteutetaan esitysvalaistus.

Aula-alueilla tehosteseinien yms. erikoiskohteiden kohdevalaistus toteutetaan kosketinkiskoon asennettavilla valaisimilla.

Tiloissa, joissa ei ole valaistuksen säätöä tai muuta ohjausautomaatiikkaa, valaisimet ryhmitellään siten, että tilan yleisvalaistusta voidaan ohjata tilan valaistustarpeen mukaan.

Ulko-alueen toiminnan vaatimukset tulee huomioida aluevalaistuksessa. Rakennuksen julkisivuihin suunnitellaan ja toteutetaan hillitty, rakennuksien tyyliin sopiva valaistus sekä pääkatselusuuntiin julkisivuvalaistus.

#### 5.8.2.5. Tietojärjestelmät

Rakennukseen suunnitellaan ja toteutetaan normaalit viranomaisten edellyttämät ja käyttäjän toimintaa tukevat sekä henkilöturvallisuuden varmistavat tietojärjestelmät.

Rakennukseen toteutetaan kattava yleisäänentoistojärjestelmä (paloilmoitinjärjestelmän palokelloja täydentävänä osana).

Rakennukseen toteutetaan pääsääntöisesti kaikki tilat kattava yleiskaapelointistandardien mukainen CAT6A tietoliikennekaapelointijärjestelmä. Käyttäjien WLAN- verkko järjestelmä toteutetaan yleiskaapelointia käyttäen.

Rakennuksen tiloihin toteutetaan AV-tekniikan vaatimat johtotiet sekä kiinteästi asennettavat kaapeloinnit liittimiseen. (laitehankinta liitoskaapeleineen kuuluu käyttäjälle).

Yleisötiloissa, joissa tilaisuuden järjestämisessä tarvitaan puhe- tai ohjelmaaäenentoistoa, tulee ottaa huomioon kuulurajoitteisten asettamat vaatimukset tilojen äänijärjestelmille.

Rakennukseen toteutetaan laajakaistainen matkaviestinlaitteiden ja virven sisäpeittoantenni-järjestelmä sekä VSS-tilan passiiviantennijärjestelmällä.

Rakennukseen toteutetaan lisäksi ovipuhelin-, lähiverkko-, varattuvalo-, sisäänpyyntö-, avunpyyntö-, ajannäyttö-, kirjasto- ja Info-TV-järjestelmät tilojen käyttötarkoituksen mukaisessa laajuudessa.

#### 5.8.3. Energialuokkatavoite

Rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko rakennuksen linkkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset.

Rakennuksen energiatehokkuuden tavoitetasoksi (e-luku) asetetaan rakennustyyppin mukainen A-luokka.

## 5.8.4. Teknisten tilojen tilavaatimukset

Lämmönjakohuoneen pinta-ala n. 20 m<sup>2</sup> ja ilmastointikonehuoneen/-huoneiden pinta-ala n. 620 m<sup>2</sup>.

Sähkö- ja teletiloille varataan n. 1,5 % hyvinvointikeskuksen bruttopinta-alasta. Tilavaraus sisältää sähkö, tele ja turvajärjestelmien tilatarpeen. Sähkö- ja teletilavaraus tarvitaan kerroksittain jokaista 500...750 m<sup>2</sup> kohden. Pisin kohtisuora etäisyys tilavarauksesta jakelualueen reunaan 40m. Sähkö- ja teletilavarauksen tulisi sijoittaa mahdollisuuksien mukaan eri kerroksissa päällekkäin sekä mahdollisimman ”kiinteälle” kohdalle (elinkaaren aikana tehtävien pienempien tilamuutosten yhteydessä keskustilojen siirtäminen ei ole mielekäästä). Pieniä tilavaruksia ei ole huomioitu (paloilmoitinkeskus, savunpoiston ohjauskeskus, jne) IVKH-tilojen osalta ei ole huomioitu sähkötilavarausta (=vapaa seinätila).

## 5.8.5. Toiminnan asettamat vaatimukset turvallisuudelle ja varustelutasolle

Rakennukseen suunnitellaan ja toteutetaan normaalit käyttäjän toimintaa tukevat sekä henkilöturvallisuuden varmistavat turva- ja valvontajärjestelmät.

Poistumisvalaistus-, paloilmoin-, savunpoisto ja palo-ovien ohjausjärjestelmät toteutetaan määräysten mukaisesti.

Valtaosa rakennuksen turvallisuustasosta koostuu julkisesta tilasta, sekä perustason työskentelytilasta, kuten toimistohuoneista (ST IV). Henkilöasiakirja- tai muun salassa pidettävän tiedon säilytys- ja käsittelytilat sijoitetaan korotetun tason tiloihin. Nämä tilat määritellään hankesuunnitteluvaiheessa tehtävässä erillisessä riskienarvioraportissa ja tiloista laaditaan vyöhykekartta.

Ulko-oville ja käyttäjäryhmiä rajaaville oville toteutetaan kulunvalvonta sekä ulko-oville hätälukitus. Henkilökunnan käyntioville toteutetaan varaus työaikapäätteelle.

Iltakäytön sisään tuloihin toteutetaan mobiililaitetunnistautuminen oven avaamiseksi.

Tilojen ja turvallisuusvyöhykkeiden välisen lukituksen pitää olla järjestetty siten, ettei määritellyille turvallisuusvyöhykkeille pääse oikeudettomia. Rakennuksen toimintojen välistä lukitusta käytetään yhtenä kulunvalvonnan elementtinä ja se on keskeisin vyöhykejaon mahdollistava tekijä. Korotetun tai korkean tason käsittelytiloihin ei tule päästä ilman myönnettyä oikeutta ja sähköistä kulunvalvontaa.

Vakituinen henkilöstö käyttää kuvallista henkilötunnistetta ja korotetun tason turvallisuusvyöhykkeelle saapuessaan henkilökohtaista kulkutunnistetta tai avainta.

Rakennus varustetaan ulkopuolisella salamasuojajärjestelmällä (salamasuojaluokka I – IV suuret julkiset ja liike- rakennukset). Sähköpääkeskus varustetaan ylijännitesuojilla ukkoperäisten ylijännitteiden torjumiseksi.

Rikosilmoittimella suojataan rakennuksen ulkovaipan aukot sekä 1.kerroksen ulkovyöhykkeen tilat.

Rakennuksen julkisiin tiloihin, kulkureiteille, kaikille julkisivuille, sisäänkäyntien yhteyteen sekä ulkoalueille toteutetaan kameravalvontajärjestelmä.

Rikosilmoitin-, paloilmoin- ja rakennusautomaatiojärjestelmät liitetään Alerta-hälytyksen-siirtojärjestelmän.

6 Liitteet

- Tilaohjelma / kaupungin oma investointi
- Tilaohjelma / hyvinvointialueen tilat
- Tontinkäyttöluonnos 23.3.2022 / BST Arkkitehdit Oy

Lisäksi käytettävissä:

- Pohjatutkimus ja perustamistapasuositus 23.3.2021 / Taratest Oy
- Peltolammin hyvinvointikeskus Toimijoiden toimintakäsikirja / Hellon Oy
- Tampereen kaupungin suunnitteluohjeet:  
<https://tampereentilapalvelut.fi/materiaalipankki/suunnitteluohjeet/>
- Linkki asemakaava-aineistoon: Tampereen kaupunki - Kaavoitusyksikkö - Kaava 8628