

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 206

Kissanmaan koulun perusparannuksen hankesuunnitelma

TRE:6704/10.03.07/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Jarmo Viljakka

Valmistelijan yhteystiedot

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Kissanmaan koulun hankesuunnitelma ja väistötilaratkaisu hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Hankepäällikkö Jarmo Viljakka oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Rakentamishankkeiden käsittely toimitelmissä lähtee liikkeelle yleensä palveluverkon kehittämiseen liittyvistä selvityksistä, kiinteistöjen perusparannustarpeesta tai muista tilajärjestelytarpeista. Ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy asianomainen käyttäjälautakunta. Nykyisin tavoitteena on, että tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja useiden käyttäjälautakuntien hankkeiden tarveselvitys käsitellään kaupunginhallituksessa kuten muutkin tilahankkeeseen liittyvät asiakirjat. Tarveselvityksen jälkeen kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä käynnistää hankkeen hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta. Käyttötalousvaikutusten osalta hankesuunnitelman hyväksyy toimivaltainen viranomaisena. Tämän jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimitelmiin toteutussuunnitelma voidaan viedä tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma viedään muihin toimitelmiin vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10–15 % hankesuunnitelmasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kissanmaan koulu sijaitsee Kissanmaan kaupunginosassa osoitteessa Hippoksenkatu 5, 33520 Tampere. Kiinteistötunnus 837-133-840-4. Etäisyys Keskustorilta on noin 3 km. Rakennus valmistui vuonna 1950 (arkkitehdit Mikael Nordenswan ja Bertel Strömmer), eikä sitä ole perusparannettu aiemmin. Rakennusnumero on 261. Rakennus on suojeltu asemakaavalla (sr).

Tilan tarve

Koulun laskennallinen maksimikapasiteetti on 550 oppilasta (Ot3/25 oppilasta). Koulu on kaksisarjainen luokkien 0-6 koulu (lisäksi erityisopetus) ja oppilaita on tällä hetkellä noin 350 oppilasta (sis. esiopetus). Keittiö, ruokasali ja wc-tilat on mitoitettu maksimikapasiteetin mukaan. Keittiö ja ruokasali on mitoitettu Pirkanmaan Voimia Oy:n ohjeen mukaan. Alkuvaiheessa kasvavaa kapasiteettia voidaan hyödyntää väistötilana ja myöhemmin rakennus vastaa lähialueen rakentumisesta tulevaan oppilasmäärän kasvuun. Henkilökunnan määrä on yhteensä noin 35 henkilöä (350 oppilasta) ja 45 henkilöä (550 oppilasta). Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 3 143 h^{m2}. Rakennuksen arvioitu huoneistoala, joka on vuokran maksun peruste, on 4 231 h^{m2}.

Aikataulu

Toteutussuunnittelu alkaa hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen joulukuussa 2021. Rakennuslupa-aineisto on valmis ja lupahakemus jätetään sisään marraskuussa 2022. Urakkalaskenta on tarkoitus toteuttaa marraskuun 2022 ja helmikuun 2023 välisenä aikana, jolloin hankkeen toteutussuunnitelma olisi hyväksyttävänä helmikuussa 2023. Rakennustyöt on tarkoitus ajoittaa maaliskuun 2023 ja elokuun 2024 väliselle ajalle, jolloin rakennus voidaan varustella syyskuussa ja ottaa käyttöön lokakuussa vuonna 2024.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Nykyinen asemakaava on vuodelta 2011. Kaavamääräys on YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Asemakaavamääräyksen sj-16 mukaan alue on rakennustaiteellisesti, maisemallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä alue. Alueen ympäristöön suunniteltavat rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa alueen rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottavalla tavalla. Rakennus on suojeltu asemakaavassa (sr). Koulun tontin koko on 21 630 m². Tonttia rajaa pohjoisessa Teiskontie, idässä Karhunkuusikonpuisto, lännessä Hervannan valtavyöly ja etelässä Hippospuisto ja Hippoksenkatu. Samalla tontilla koulun länsipuolella sijaitsee Kissanmaan siirtokelpoinen päiväkotikoti, joka ei ole tässä hankkeessa mukana. Piha-aluetta uudistetaan hankkeessa vain niiltä osin kuin perusparannushanke sitä edellyttää.

Toteutuksessa varaudutaan tuleviin oppilasmäärien muutoksiin ja erityisluokkien tarpeisiin rakentamalla osaan kotiluokkatiloista

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

siirtoseinät. Osa luokkatiloista on yhdistettävissä ja osa jaettavissa kahdeksi tilaksi. Kaikki tilapinnat uudistetaan, kaikki kalusteet ja varusteet uusitaan. Ulko-ovet kunnostetaan. Korkean siiven päätyyn toteutetaan uusi esteetön kulkuyhteys ulkoa. Rakennukseen toteutetaan uusi hissi, joka palvelee henkilöliikenteen lisäksi myös tavarankuljetusta ja siivoustoimintaa.

Kellariin sijoitetaan uusi siivouskeskus ja käsipaperivarasto, opetusvälinevarastot ja teknisiä tiloja. Vanha maanalainen hiilivarasto puretaan. Korkeaan rakennussiipeen sijoittuu esi- ja alkuopetuksen luokkatilat, perusopetuksen luokkatilat, henkilökunnan yhteiset tauko- ja työtilat, kouluterveyden- ja oppilashuollon tilat sekä uusi iv-konehuone ullakkotilaan. Liikuntasalisiipeen sijoittuu liikuntatilojen lisäksi käsityön tilat omana kokonaisuutenaan, oppilas-wc:t ja uudet opetustilat ja iv-konehuone. Liikuntasali, näyttämö ja salin varastot uudistetaan, mutta varsinaisia tilamuutoksia ei tehdä. Entisen vahtimestarin ja hammashoitolan siiven tiloihin sijoitetaan pienryhmätiloja, iv-konehuone, varasto ja oppilas-wc:t.

Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan rakennushistoriaselvityksessä esitetyt asiat. Kaikki tilat suunnitellaan lähtökohtaisesti moni- /yhteiskäyttöisiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan koulujen suunnitteluohjetta. Tilat suunnitellaan siten, että ne mahdollistavat iltakäytön toiminnan.

Rakennuksesta tehdään terveellinen ja turvallinen noudattaen lakeja, viranomaisohjeita, ympäristöministeriön asetuksia ohjeineen sekä Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n yhteisiä ohjeita. Kuntotutkimuksissa esitetyt mahdolliset ongelmit aiheuttavat tai vanhentuneet rakenteet uusitaan ja rakenteet korjataan toimimaan oikein. Rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota rakenteiden rakennusfysikaaliseen toimivuuteen. Kaikissa suunnitteluvalinnoissa huomioidaan helposti huollettavat, korjattavat ja päivitettävät rakenteet ja materiaalit. Rakennusratkaisut ja detaljit pidetään mahdollisimman yksinkertaisina ja vikasietoisina. Ratkaisuissa pyritään kunnioittamaan vanhoja rakenteita ja kohteen historiallisia arvoja mahdollisuuksien mukaan. Rakennuksen energiatehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan E-luku 115 (kWhE/m² vuosi).

Kissanmaan koulun perusparannuksen kokonaishiilijalanjälki on 50 vuoden arviointijaksolla 4 164 t CO₂e/m²/e (15,6 kg CO₂e/m²/a). Energiankulutuksen päästöjen arviointiin on käytetty ympäristöministeriön menetelmän mukaisia kertoimia energiantuotannon päästöjen muuttumiselle laskentajakson aikana.

Investointi- ja käyttökustannukset

Kissanmaan koulun perusparannuksen laskettu tilaohjelmapihainen kustannusarvio on 13 510 000 euroa (2 296 euroa/brm²), alv 0 %.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hankkeelle on varattu määrärahaa vuosille 2022 - 2024 yhteensä 11 250 000 euroa. Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun ja hankkeen määrärahaa tarkistettavaksi urakkalaskennan kautta saatujen todellisten kustannusten mukaiseksi. Toteutuksen edellytyksenä on, että vuosien 2023 ja 2024 määrärahaa tarkistetaan kustannusarvion mukaiseksi. Toteutussuunnitteluvaiheessa etsitään ratkaisuja, joilla kustannuksia saadaan alennettua.

Keittiön laitteet ovat Pirkanmaan Voimia Oy:n oma investointi. Ne kuitenkin kilpailutetaan osana urakkaa ja laitehankinnan lisäksi Pirkanmaan Voimia osallistuu rakennuttamis- ja rakennuskustannuksiin keittiön osalta. Keittiölaitteiden kustannusarvio on noin 120 000 euroa.

Hankesuunnitelman liitteenä on investointisopimus, joka sisältää alustavan arvion hankkeesta aiheutuvista pääoma- ja ylläpitovuokrista. Kiinteistön valmistuttua vuonna 2024 vuosivuokra on yhteensä 1 301 966 euroa. Summa jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti: esiopetus 86 009 euroa, perusopetus 1 144 839 euroa, avo- ja asumispalvelut 25 956 euroa ja Pirkanmaan Voimia Oy 45 161 euroa. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

Väistötilatarpeet

Koulu ei voi toimia kiinteistössä rakennustöiden aikana, joten toiminta siirretään väistötiloihin. Suunnitelman mukaan koulu siirtyy väistötiloihin alkuvuodesta 2023 valmistuvaan uuteen Sammon koulun laajennukseen ja päiväkotiin (osoite Kaupinkatu 29). Koulujen välinen etäisyys kevyen liikenteen väylää pitkin on noin 900 metriä.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Anni Andrejeff, Kristiina Järvelä, Ville Raatikainen, Markku Kokko, Elina Kalliohaka, Elli Rasimus, Minna Nylund, Matti Tanski, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Petri Koivusilta, Kitiatalous, Kristiina Siivola, Heli Rautanen, kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Akila 24.11.2021 Kissanmaan koulu, hankesuunnitelma
- 2 Liite Akila 24.11.2021 Kissanmaan koulu, tilaohjelma hs.
- 3 Liite Akila 24.11.2021 Kissanmaan koulu, arkkitehtisuunnitelmat hs.
- 4 Liite Akila 24.11.2021 Kissanmaan koulu, investointisopimus
- 5 Liite Akila 24.11.2021 Kissanmaan koulu, aikataulu hs.

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 30.11.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 30.11.2021

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
30.11.2021

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§206

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14-16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.