

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 194

Peltolammin hyvinvointikeskuksen tarveselvitys

TRE:4275/10.03.06/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Jarmo Viljakka

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, koordinaattori Elina Kalliohaka, puh. 040 486 4918, hankepääällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105 ja suunnittelupääällikkö Mari Vuorinen, puh. 041 7310 424, 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

Peltolammin hyvinvointikeskuksen uudisrakennuksen tarveselvitys merkitään tiedoksi.

Perustelut

Peltolammin hyvinvointikeskuksen tarveselvitystä on käsitelty kaupunginhallituksessa 16.8.2021 § 351, 8.11.2021 § 519 ja 29.11.2021 § 558. Kokouksessa 29.11.2021 asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi. Kokouksessa esitettiin, että päiväkotitilat, koulu, kirjasto ja nuorisotilat toteutetaan kaupungin omana investointina. Sosiaali- ja terveystieteiden palvelut 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. Lisäksi liikuntatilat 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 kilometriä. 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kohde on vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa ja asemakaavamuutos on vireillä (TRE:1841/10.02.01/2017). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.11. - 17.12.2020. Tämänhetkisen arvion mukaan asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville syksyllä 2022 ja kaavaehdotus keväällä 2023. Tavoitteena on, että asemakaava saadaan vahvistetuksi 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. Hyvinvointialue vuokraa tilat suoraan tilojen tulevalta omistajalta.

Kaikki tilat suunnitellaan yhteiskäyttöisiksi. Tilat ja piha-alueet palvelevat myös alueen asukkaita. Rakennuksen mitoituksessa on huomioitu asukasmäärän kasvusta johtuva palvelutarpeen kasvu eri palveluissa. 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.

Tilan tarve

Hyvinvointikeskus koostuu usean eri toimijan tiloista: koulusta, päiväkodista, nuorisotiloista, kirjastosta ja kirjastoauton tiloista sekä hyvinvointialueen tiloista. Kaupungin oman investoinnin arvioitu bruttoala on 8 907 brm², huoneistoala 7 329 htm², hyötyala 8 898 hym² ja tilavuus 45 200 m³. Kaupungille vuokrattavan tilan arvioitu huoneistoala on 1 877 htm², ja hyötyala 1 332 hym². Hyvinvointialueen tilan arvioitu huoneistoala on 1 827 htm², ja hyötyala 1 378 hym².

Aikataulu

Mikäli asemakaavan aikataulu sen mahdollistaa, rakennustyöt on suunniteltu toteutettavaksi vuosien 2025–2027 aikana, jolloin käyttöönotto olisi elokuussa 2027. Kaupungin oman investoinnin ja kaupallisen puolen tilojen rakentamisen aikataulut yhteensovitetaan siten, että ne ovat käyttöönotettavissa samanaikaisesti.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Arvio tontin koosta on noin 13 365 m². Suunnitelman mukaan rakennukset sijoittuvat tulevien tonttien pohjoispäähän Automiehenkadun reunaan. Suunnitelma tarkentuu asemakaavatyössä ja hankesuunnitelmavaiheessa. Osa toiminnoista sijoitetaan viereisen liikekeskuksen yhteyteen. Liikekeskuksesta suunnitellaan lämmin ja esteetön sisäyhteys hyvinvointikeskuksen puolelle.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Koulun välituntipihaan pinta-alatavoite on 5 500 m² ja päiväkodin pihaan 2 400 m². Piha-alueiden on tarkoitus palvella kaikkia alueen asukkaita. Päivisin piha-alueita käyttävät koulu ja päiväkotit. Iltaisin piha-alueet ovat kaikkien kuntalaisten käytettävissä. Ilta-ajan käyttö huomioidaan toimintojen suunnittelussa ja toteutuksessa. Keittiön yhteyteen sijoittuu muusta liikenteestä erotettu huoltopiha. Kevyen liikenteen reitit hyvinvointikeskukselle suunnitellaan asemakaavan yhteydessä. Keskus on helposti saavutettavissa joka suunnasta. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota lapsi- ja oppilasturvallisuuteen. Keittiölle suunnitellaan saatto- sekä huoltoreitti, joka on erotettu kevyestä liikenteestä. Kirjastoautojen ajo rakennukseen sijoittuu liikekeskuksen puolelle.

Hyvinvointikeskuksesta suunnitellaan tehokas ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Tarveselvitysvaiheessa rakennuksen arvioitu kerrosluku on kolme. Kokonaisuus koostuu kaupungin tarpeiden mukaisten tilojen kokonaisuudesta (koulu, päiväkotit, nuorisotilat ja kirjaston tilat) ja erillisestä liikerakennuksesta, johon sijoittuu koulun liikuntatilat sekä kirjastoauton tilat sekä sosiaali- ja terveystiloiden tilat. Rakennusten välille suunnitellaan lämmin yhdyskäytävä. Toiminnot sijoitetaan siten, että ne ovat helposti saavutettavissa sekä rakennuksen pääkäyttäjille ja alueen asukkaille. Tilojen suunnittelussa noudatetaan koulun ja päiväkodin suunnitteluohjeita.

Investointi- ja käyttökustannukset

Esiselvitysten ja tilaohjelman perusteella tehdyssä laskelmassa on päädytty kustannusarvioon 34 850 000 euroa (3 859 euroa/brm²), hintataso 9/2022 (Haahtela = 115 %). Rakennusinvestointiin lisätään julkinen taidehankinta, jonka suuruus on 200 000 euroa. (Ks. myös tarveselvityksen luku 4.8.) Rakennusinvestointi on yhteensä 35 050 000 euroa. Jatkosuunnittelussa pyritään alentamaan kustannuksia. Keittiön laitteet ovat Pirkanmaan Voimia Oy:n oma investointi. Ne kuitenkin kilpailutetaan osana kokonaisurakkaa ja laitehankinnan lisäksi Voimia osallistuu rakennuttamis- ja rakennuskustannuksiin keittiön osalta. Keittiölaitteiden kustannusarvio on noin 225 000 euroa (alv 0 %), joka sisältää myös rakennuttamis- ja rakentamiskustannukset.

Arvion pohjalta yhteenlaskettu kaupungin investointina toteutettavan uudisrakennuksen pääomavuokra tulisi olemaan 2 103 000 euroa/vuosi. (23,91 euroa/htm²/kk), kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset) 233 838 euroa/vuosi (2,75 euroa/htm²/kk), kiinteistönhoito (Pirkanmaan Voimia Oy) 12 029 euroa/vuosi (4,13 euroa/htm²/kk), kunnossapito 121 368 euroa /vuosi (1,38 euroa/htm²/kk) ja tontinvuokra 86 400 euroa/vuosi (0,98 euroa/htm²/kk). Vuokra on yhteensä 2 556 635 euroa/vuosi ja 213 053 euroa/kuukausi (29,07 euroa/htm²/kk).

Tarveselvitysvaiheen vuokra-arvio on alustava ja se tarkentuu hankesuunnittelun valmistuttua, kun hyvinvointikeskuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

mahdollistavan asemakaavan asettamat reunaehdot toteutukselle ovat selvillä ja toteutettavien tilojen laajuus ja laatu tarkentuvat. Liikuntasalin ja kirjastoauton tilojen osalta Tampereen kaupunki ei sitoudu vielä tarveselvitysvaiheen vuokra-arvioon. Vuokran tulee olla vertailukelpoinen kaupungin vastaavien vuokrien kanssa, vertailukohteina Lielahden Lielähtikeskus ja Tesoman Westeri. Mikäli liikuntasalin ja kirjastoauton tilojen osalta edetään vuokramallilla, tulee vuokrasopimus kaupunginhallituksen ja lautakunnan hyväksyttäväksi erikseen ennen toteutusvaiheeseen siirtymistä.

Lujatalo Oy:n tekemän arvion mukaan pääomavuokrataso ilman ylläpito- ja energiakustannuksia tulisi olemaan noin 20,10 euroa/htm², 932 962 euroa/vuosi (hintataso 10/2022, alv 0 %). Kulutuksen mukaan erikseen laskutettava käyttäjäsähkön kustannus tulee olemaan arviolta 34 812 euroa/vuosi. Arvio sisäisestä ylläpitovuokravastikkeesta (hallinnointi, vuokralaiselle kuuluva kunnossapito, isännöinti ym.) on 0,64 euroa/m² /kuukausi, 29 706 euroa/vuosi. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin. Kohteen kokonaisvuokra sisäisille asiakkaille on yhteensä 648 181 euroa/vuosi. Kohteen kokonaisvuokra hyvinvointialueelle on yhteensä 580 219 euroa/vuosi. Vuokran määrä tulee tarkentumaan suunnittelun edetessä kustannustason mukaisesti ja jakautumaan vuokralaisten kesken toteutuvan pinta-alan mukaan. Vuokrasopimuksen pituus on 25 vuotta + optio 5 vuotta.

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 /autopaikka (hinta alv 0 % ja hintatasolla 10/2022). Yhteenlaskettu kustannus on noin 1 034 000 euroa (alv 0 %).

Hyvinvointialueen vaikutukset

Hyvinvointialueet vastaavat sote-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.

Poistuvat vuokratustannukset

Peltolammin vanha koulun, kirjaston, neuvolan, kouluterveydenhuollon ja suun terveydenhuollon tila sijaitsee osoitteessa Säästäjänkatu 16. Vanha rakennus on suljettu vakavien sisäilmaongelmien vuoksi vuonna 2019. Toiminta suun terveydenhuoltoon lukuun ottamatta siirtyi samalle tontille vuonna 2019 rakennettuun siirtokelpoiseen rakennukseen. Vanhan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

koulun korjatut liikuntatilat jätettiin käyttöön. Peltolammin vanha päiväkotijäsen sijaitsee osoitteessa Peltolamminkatu 12. Lapsiperheiden sosiaalipalvelut sijaitsevat Hermiassa osoitteessa Sinitaival 6. Nuorisopalveluiden nuorisotila ja Me-talo ovat vuokralla vanhassa suklaatehtaassa Multisillassa. Kirjasto on vuokrannut suoraan yksityiseltä toimijalta kirjastoautojen säilytystilan osoitteesta Perkkoonkatu 9. Pirkanmaan Voimia Oy toimii Peltolammin koulun väistötilassa sekä Peltolammin päiväkodissa. Kaikista edellä mainituista tiloista luovutaan uuden hyvinvointikeskuksen valmistumisen jälkeen.

Poistuvien rakennusten/tilojen vuokratkustannukset ovat yhteensä 1 469 508 euroa/vuosi, joista sivistyspalvelujen osuus on 1 077 960 euroa/vuosi, Pirkanmaan Voimia Oy:n osuus 29 172 euroa/vuosi ja sosiaali- ja terveystkustannusten osuus on 362 376 euroa/vuosi.

Vanhan rakennuksen purku ja tasearvo

Vanha koulurakennus (rakennusnumero 2118) esitetään purettavaksi ja poistetaan kirjanpidosta, kun koulun liikuntasalin tarve poistuu. Arvio purkuvuodesta on 2027, mikäli hyvinvointikeskuksen käyttöönotto on vuonna 2027. Purettavan rakennuksen tasearvo on 925 486,74 euroa (31.8.2022).

Toiminnan kustannukset

Hyvinvointikeskukseen tulevien palvelujen henkilöstökustannukset kasvavat niiden toimintojen osalta, joissa toiminta laajenee nykyisestä. Sivistyspalveluiden osalta toiminta laajenee varhaiskasvatuksen, perusopetuksen, kirjaston ja nuorisotoimen osalta. Sivistyspalveluiden henkilöstökustannukset (ml. virastopalveluiden henkilöstökustannukset) ovat yhteensä 3 828 000 euroa/vuosi, joista uusien kustannusten osuus on 1 393 612 euroa/vuosi. Sosiaali- ja terveystkustannusten osalta toiminta laajenee äitiys- ja lastenneuvolapalveluissa, kouluterveydenhuollossa, suun terveydenhuollossa sekä ikäihmisten palveluissa. Perhepalveluissa henkilöstökustannukset pysyvät ennallaan. Sosiaali- ja terveystkustannusten henkilöstökustannukset ovat yhteensä 3 186 659 euroa/vuosi, joista uusien kustannusten osuus on 683 500 euroa/vuosi.

Henkilöstökustannusten kasvuun tulee varautua vuoden 2027 vuosisuunnitelmissa. Ateriapalveluiden kustannukset ovat noin 460 000 euroa/vuosi, jakautuen seuraavasti: varhaiskasvatus 180 000 euroa ja perusopetus 280 000 euroa. Puhtauspalveluiden kustannukset ovat yhteensä noin 169 000 euroa/vuosi, jakautuen seuraavasti: yhteiskäyttötilat 41 000 euroa, sivistyspalveluiden osuus on noin 102 500 000 euroa ja sosiaali- ja terveystkustannusten osuus noin 25 500. Uusien kustannusten osuus on yhteensä noin 91 900 euroa. Sivistyspalveluiden muut kustannukset ovat yhteensä 664 090 euroa/vuosi, joista uusien kustannusten osuus on 268 867 euroa/vuosi. Sosiaali- ja terveystkustannusten muut kustannukset ovat yhteensä 255 693 euroa /vuosi, joista uusien kustannusten osuus on 87 230 euroa/vuosi. Vuoden 2027 vuosisuunnitelmissa tulee huomioida ensikertaisen kalustuksen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kustannukset, jotka ovat yhteensä noin 2 990 000 euroa. Sivistyspalvelujen osuus näistä kustannuksista on 2 215 000 euroa ja sosiaali- ja terveystieteiden palvelujen osuus on 775 000 euroa.

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 (neuvolaa, hammashoitoa ja kirjastopalveluita).

Turvallisuus ja liikkuminen: Hyvinvointikeskus sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella. Turvallinen kevyenliikenteen yhteys suunnitellaan myös Västingimäestä, josta ohjataan oppilaita Peltolammin kouluun. Päiväkodin ja esiopetuksen saattopaikat järjestyvät lähistölle, josta on turvallinen kulkuyhteys päiväkodille ja kouluun. Oppilaiden on helppo tulla kouluun kävelen tai polkupyörällä. 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 raitiotiepysäkki mahdollista uutta raitiotielinjausta varten. Mikäli uusi linja tulevaisuudessa (aikaisintaan 2030-luvulla) toteutetaan, palvelee se erinomaisesti myös kauempaa kulkevia. Alueen kehittymiseen 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).

Kaupunginhallituksen päätös tarveselvityksen hyväksymisestä

Hankkeen tarveselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksen kokouksessa 21.11.2022 § 462. Samalla kaupunginhallitus edellytti, että hankkeen suunnittelun jatkotyössä kiinnitetään vakavaa huomiota kustannustason saamiseksi huomattavasti nykyistä alemmalle tasolle. Päätös huomioidaan hankesuunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Anni Andrejeff, Lauri Savisaari, Kristiina Järvelä, Elli Rasimus, Pekka Paavola, Elina Kalliohaka, Tanja Moisala, Ulla-Maija Ojalampi, Sirkku Vartiainen, Leena Vekara, Matti Tanski, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Mari Vuorinen, Ilkka Kotilainen, Henna Kuitunen, kitiatalous,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Arto Ranta / pirha.fi, Matias Seini / pirha.fi, Petri Laurikka / pirha.fi, Taru Kuosmanen / pirha.fi, Juhani Sand / pirha.fi, Pekka Erola / pirha.fi, Mari Vuorinen / pirha.fi

Liitteet

- 1 Liite Akila 7.12.2022 Peltolammin hyvinvointikeskuksen tarveselvitys
- 2 Liite Akila 7.12.2022 Peltolammin hyvinvointikeskus TRE tilaohjelma tas
- 3 Liite Akila 7.12.2022 Peltolammin hyvinvointikeskus SOTE tilaohjelma tas
- 4 Liite Akila 7.12.2022 Peltolammin hyvinvointikeskus tontinkäyttöluonnos

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 13.12.2022 kaupungin internetsivuille
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 14.12.2022

Tampere
14.12.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§194

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työsopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhI 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)