

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 195

Hatanpään Jukolan päiväkodin perusparannuksen ja muutostyön tarveselvitys

TRE:8036/10.03.07/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Arto Huovila

Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Arto Huovila, puh. 040 642 7519, etunimi.
sukunimi@tampere.fi, koordinaattori Elina Kalliohaka, puh. 040 486 4918

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Hatanpää Jukolan päiväkodin tarveselvitys merkitään tiedoksi.

Perustelut

Hatanpään Jukolan rakennus sijaitsee osoitteessa Hatanpään Puistokuja 4, kiinteistötunnus 837-122-0652-001. Nykyinen rakennus on valmistunut vuonna 1890 ja se on ollut alun perin Hatanpään kartanon navetta. Vuonna 1917 rakennus on muutettu sairaalakäyttöön ja viimeksi se on ollut työpaja- ja varastokäytössä. Vuonna 2020 rakennus oli tarkoitus myydä ja siihen oli tarkoitus toteuttaa yksityinen päiväkotitoimitus. Nykytilanteessa tavoitteena on toteuttaa hanke Tampereen kaupungin omistuksessa ja omana palvelutuotantona.

Päiväkotitoimitus mitoitetaan 120 paikkaiseksi, jolloin päiväkodissa on 6 ryhmää. Keittiöpalveluista vastaa Pirkanmaan Voimia Oy. Päiväkotitoimitus muodostaa uuden yksikön palveluverkossa, joten väistötiloille ei ole tarvetta rakentamisen ajaksi. Rakennuksen kunto ja käyttötarkoituksen muutos edellyttää laajaa perusparannusta.

Tarveselvitysvaiheessa on myös tehty elinkaari- ja hiilijalanjälkilaskelmat. Tarveselvityksen jälkeen laaditaan tarkentava hankesuunnitelma ja sen jälkeen tehdään rakentamista valmisteleva toteutussuunnittelu.

Tilan tarve

Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 1 255 hqm². Rakennuksen vuokran maksun perusteena oleva huoneistoala on 1567 hqm². Tilasuunnittelussa mahdollistetaan tilojen iltakäyttö alueen asukkaille ja muille toimijoille.

Aikataulu

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hankesuunnitelma valmistellaan vuoden 2023 keväällä ja sen jälkeen voidaan aloittaa toteutussuunnittelu. Rakennustyöt on suunniteltu alkaviksi elokuussa 2024 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2025. Päiväkodin käyttöönotto olisi tammikuussa 2026.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Tontti rajautuu kaikilta sivuiltaan Hatanpään Kartanopuistoon. Tonttiliittymä on osoitettu tontin koillispuolella sijaitsevan pysäköintialueen kautta. Saattoliikenteen autopaikat sijaitsevat tontin rajalla sijaitsevalla pysäköintialueella. Tontin koko on 3764 m². Päiväkoti on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Tontille sijoitetaan katettuja polkupyöräpaikkoja ja runkolukittavia polkupyöräpaikkoja.

Piha-alue ja ryhmien sisäänkäynnit sijoittuvat rakennuksen sisäpihan puolelle. Osa leikkipihasta sijoittuu puistoon, joka on asemakaavassa osoitettu leikkipaikan sijoittamiseen. Iltakäytön sisäänkäynti sijoitetaan rakennuksen länsipuolelle, jossa on Hatanpään arboretumin ruusutarha.

Pihalle suunnitellaan sade- ja aurinkokatoksia. Lisäksi tontille istutetaan useita isokokoisia puita tontin rajoille ja piha-alueelle varjonpaikoiksi ja viihtyvyyttä parantamaan. Pihan pinnoitteet toteutetaan suunnitteluohjeen mukaisesti. Leikkipihan koko on noin 1800 m² eli 15 m²/lapsi. Leikkipiha aidataan ja pienten lasten piha erotetaan muusta pihasta aidalla.

Kaikista ryhmätiloista tulee olla suora yhteys pihalle märkäeteisten kautta. Ruokasali on muita tiloja korkeampi ja toimii kaikkien ryhmien ruokailutilana. Sali avautuu ruokasaliin. Iltakäyttöä varten salit on erotettu muista päiväkodin tiloista ja niihin pääsee erillisen sisäänkäynnin kautta. Henkilökunnan työ- ja taukotilat ovat yhteisiä kaikille käyttäjille. Ryhmätilat suunnitellaan muuntojoustaviksi. Kahden ryhmän eteistila on ryhmän keskeinen kokoava tila ja sitä voidaan hyödyntää osana oppimisympäristöä: eteiseen voidaan muodostaa tiloja pienryhmille irtokalustein. Kahdelle ryhmälle suunnitellaan yksi lepohuone, jossa on kaappisängyt noin 28 lapselle. Muut ryhmän tilat suunnitellaan monikäyttöisiksi ja muuntojoustaviksi. Tilojen valvottavuuteen ja lapsiturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tilojen pinta-aloja tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos päiväkodiksi edellyttää laajoja rakennustoimenpiteitä. Rakennuksessa on tehty melko vähän muutostöitä ja toisaalta vanhoissa rakenteissa on erilaatuisia kunnostustarpeita. Rakennusratkaisuissa kunnioitetaan vanhoja rakenteita ja historiallisia arvoja mahdollisuuksien mukaan. Haitta-aineita sisältävät materiaalit poistetaan ja kaikki sisätiloihin jäävät rakennusosat puhdistetaan. Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin rakennussuunnitteluohjetta ja päiväkotien suunnitteluohjetta.

Investointi- ja käyttökustannukset

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Esiselvitysten perusteella tehdyissä laskelmissa on päädytty seuraavaan kustannusarvioon: perusparannus 9 620 000 euroa (4008 euroa/brm², alv 0 %). Hintataso on Haahtela-indeksin Tampereen indeksi 114,5/11. 2022.

Hanketta esitetään jatkettavaksi hankesuunnitteluvaiheeseen. Hankkeen etenemisen edellytyksenä on sille osoitettava kustannusarvion mukainen määräraha. Hankkeelle on esitetty vuoden 2022 talousarviokäsittelyssä määrärahaa 6 880 000 euroa vuosille 2023–2025. Hanke- ja toteutussuunnitteluvaiheessa etsitään ratkaisuja, joilla kustannuksia saadaan alennettua.

Rakennuksen aiheuttama pääomavuokra on 673 200 euroa/vuosi (35,80 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset) 49 500 euroa/vuosi (2,75 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito (Pirkanmaan Voimia Oy) 3 317 euroa /vuosi (4,13 euroa/m²/kk), kunnossapito 25 950 euroa/vuosi (1,38 euroa /m²/kk) ja tontinvuokra 27 600 euroa/vuosi (1,47 euroa/m²/kk). Vuokra on yhteensä 779 566 euroa/vuosi (41,46 euroa/m²/kk). Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

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 100 000 euroa (alv 0 %). Arvio sisältää myös rakennuttamis- ja rakentamisen kustannukset.

Elinkaaren hiilijalanjälki

Tarveselvitykseen liittyy elinkaarikustannuslaskenta ja hiilijalanjälkilaskenta, joissa on huomioitu 50 vuoden ajanjaksolla rakennuksen energiankulutus ja hiilipäästöt sekä kustannukset. Hatanpään Jukolan päiväkodin rakennuksen kokonaishiilijalanjälki 50 vuoden ajanjaksolla on 1678 tonnia CO₂e ja lämmitettyä nettoneliötä kohti vuodessa 26,65 kg CO₂e/m²/a. Päästöjä vähentävä ilmastoehyöty eli hiilikädenjälki on 9,54 CO₂e/m²/a. Elinkaarikustannuksiksi on arvioitu 50 vuoden ajanjaksolle yhteensä noin 20,9 miljoonaa euroa. Arviossa on huomioitu hankinta-, rahoitus-, hoito-, lämpö- ja energiakustannukset sekä kunnossapitokustannukset.

Toiminnan kustannukset

Varhaiskasvatusta pystytään jatkossa tarjoamaan noin 120 lapselle. Henkilöstökustannukset varhaiskasvatuksen opettajien, lastenhoitajien sekä avustajan osalta ovat vuodessa yhteensä noin 855 000 euroa. Hallinnollisen yksikön yhteisiä apulaisesimiehen ja esiopetuksen ja varhaiskasvatuksen erityisopettajan palkkoja ei ole tässä mukana. Aineet, tarvikkeet ja tavarat noin 32 040 euroa (267 euroa/lapsi/vuosi) ja muut kustannukset n. 53 400 euroa (445 euroa/lapsi/vuosi). Pirkanmaan Voimia Oy:n arvion mukaan ateriapalvelukustannukset ovat noin 170 000 euroa/vuosi ja puhtauspalvelukustannus noin 3,6 euroa/m²/kk.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuoden 2025 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida ensikertaisen kalustuksen kustannukset, jotka ovat noin 300 000 euroa (2 500 euroa /lapsi).

Lapsivaikutusten arviointi

Terveys: Hatanpään Jukolan uusi päiväkoti mahdollistaa alueen lapsille kehittävän, oppimista edistävän, terveellisen ja turvallisen varhaiskasvatusympäristön lähipalveluna. Uusi päiväkoti pystyy tarjoamaan varhaiskasvatussuunnitelman perusteiden mukaisesti oppimisympäristön, joka tarjoaa lapsille vaihtoehtoja mieluisaan tekemiseen, monipuoliseen ja vauhdikkaaseen liikkumiseen, leikkeihin ja peleihin sekä rauhalliseen oleiluun ja lepoon.

Turvallisuus ja liikkuminen: Suunnittelun yhteydessä mietitään päiväkotiympäristön liikenneturvallisuutta. Päiväkoti on hyvien kevyenliikenteen reittien varrella. Päiväkodin pihaan laitetaan lapsille ja henkilökunnalle polkupyöräpaikkoja, joista osa on katettuja. Saattoliikenteelle suunnitellaan turvallinen reitti ja päiväkodin huoltopiha järjestetään keittiön sisäänkäynnin yhteyteen erillisen leikkipihasta, niin ettei se myöskään risteä saattoliikenteen kanssa. Päiväkotiin rakennettava liikuntasali mahdollistaa osaltaan varhaiskasvatuksen tavoitteen innostaa lapsia liikkumaan monipuolisesti sekä kokemaan liikunnan iloa.

Arjen sujuvuus: Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia lasten ja perheiden arjen sujumiseen, kun varhaiskasvatus pystytään tarjoamaan lähipalveluna alueen lapsille. Rakennuksen tilat tulevat olemaan monikäyttöisiä ja niitä on mahdollista vuokrata iltakäyttöön, esim. lasten harrastustoimintaa varten.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Arto Huovila, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Anni Andrejeff, Lauri Savisaari, Elli Rasimus, Elina Kalliohaka, Päivi Uotinen, Matti Tanski, Elina Lahti, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, kitiatalous

Liitteet

- 1 Liite Akila 7.12.2022 Hatanpään Jukolan päiväkoti, tarveselvitys
- 2 Liite Akila 7.12.2022 Hatanpään Jukolan päiväkoti, arkkitehtiluonnos
- 3 Liite Akila 7.12.2022 Hatanpään Jukolan päiväkoti, tilaohjelma 2022

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 13.12.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 14.12.2022

Tampere

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

14.12.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§195

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

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

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)