

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 5

Raholan päiväkodin perusparannuksen tarveselvitys ja hankesuunnitelma

TRE:8385/10.03.06/2021

Valmistelija / lisätiedot:

Viljakka Jarmo

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: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus

Raholan päiväkodin tarveselvitys ja hankesuunnitelma sekä väistötilaratkaisu hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

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

Pablo Gonzalez Torres poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Perustelut

Raholan päiväkoti sijaitsee Raholan kaupunginosassa osoitteessa Jurvalankatu 3, 33330 Tampere. Kiinteistötunnus on 837-233-3051-1. Etäisyys Keskustorilta on noin 8 km. Rakennus on valmistunut vuonna 1992 ja sitä ei ole perusparannettu aiemmin. Raholan päiväkoti on perusparannuksen tarpeessa. Tehtyjen kuntoselvityksien ja -tutkimuksien mukaan rakennuksessa tulee tehdä rakenteellisia korjaustoimenpiteitä ulkovaipassa, sisätiloissa sekä piha-alueella. Rakennus perusparannetaan vastaamaan nykyaikaista päiväkotikäyttöä, jotta se pystyy vastaamaan paremmin nykyisen oppimisympäristön vaatimuksiin. Tässä selvityksessä on kartoitettu etenemisehdot. Sen perusteella on päädytty rakennuksen perusparannukseen. Tässä hankkeessa tarveselvitys ja hankesuunnitelma on yhdistetty. Kohteessa ei tulla tekemään tilamuutoksia, jotka vaatisivat hankesuunnitelmatasoista jatkosuunnittelua. Tämän tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen siirrytään suoraan toteutus suunnitteluvaiheeseen.

Tilan tarve

Yhteensä päiväkodissa on 4 ryhmää, eli noin 80 lasta. Rakennusta ei ole perusparannettu aiemmin. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 684 hym². Rakennuksen arvioitu huoneistoala, mikä on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vuokran maksun peruste, on 866,5 htm². Lisäksi mahdollistetaan tilojen iltakäyttö alueen asukkaille ja muille toimijoille.

Aikataulu

Rakennustyöt on suunniteltu alkaviksi elokuussa 2023 ja niiden on määrä valmistua toukokuussa 2024. Käyttöönotto on elokuussa 2024.

Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot

Asemakaava on vuodelta 1985. Kaavamääräys on YL-3 (Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jonka kerrosalasta saadaan enintään m-tunnusta seuraavan luvun osoittama määrä rakentaa liiketilaksi). Perusparannus ei edellytä asemakaavamuutosta. Päiväkoti sijaitsee Raholan asuntovaltaisen alueen keskellä. Tontin koko on 3 147 m². Tonttia rajaa idässä Piikahakan puisto ja asuintalotontti, etelässä Voionmaankatu, lännessä Jurvalankatu ja pohjoisessa Tuularinkatu. Pihan rakenteet uusitaan leikkipihan ja siihen liittyvien liikenneväylien osalta. Pihan varustus ja aidat toteutetaan suunnitteluohjeen mukaisesti. Nykyinen puusto pyritään säilyttämään, vain huonokuntoiset puut kaadetaan ja tilalle istutetaan uudet. Leikkipihan koko on yhteensä noin 1 475 m², eli noin 18,4 m²/lapsi. Vanha katos puretaan. Tilalle rakennetaan uudet sadekatokset. Lisäksi pihalle rakennetaan leikkivälinevarasto ja vaunuvarasto, vanha varasto puretaan.

Kevyen liikenteen yhteydet päiväkodille ovat kohtuullisen hyvät. Lähin joukkoliikenteen pysäkki sijaitsee noin 190 metrin päässä rakennuksesta Nokiantielle. Ajoyhteys päiväkodin tontille tapahtuu Jurvalankadun kautta. Autopaikkoja tontille sijoitetaan yhteensä 8 kpl. Kulkureitti pysäköintialueelta suunnitellaan turvalliseksi ja huoltoauton reitin ratkaisuihin kiinnitetään erityistä huomiota toteutussuunnitteluvaiheessa. Katettuja polkupyöräpaikkoja sijoitetaan tontille 15 kpl. Saattopaikat sijaitsevat Jurvalankadun varressa. Tilojen perusjärjestys säilyy pääosin ennallaan. Tiloihin tehdään joitakin toiminnallisia parannuksia ja muutoksia, jotta ne vastaisivat paremmin nykyistä tarvetta. Kaikki tilapinnat ja kalusteet ja varusteet uusitaan. Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin uusinta rakennus- ja päiväkotien suunnitteluohjetta sekä hankintarajataulukkoa. Vesikatto- ja julkisivukorjaukset tehdään sääsuojan alla. Energiatohokkuuden tavoitetasoksi asetetaan energiatohokkuusluokka C, joka pyritään saavuttamaan, mikäli se on taloudellisesti kannattavaa.

Investointi- ja käyttökustannukset

Tontinkäyttöluonnoksen ja tilaohjelman perusteella tehdyssä laskelmassa on päädytty kustannusarvioon 2 950 000 euroa (3 095 euroa/brm²), hintataso 10/2021 Haahtela Tampere 104,0 %. Perusparannuksen aiheuttama pääomavuokra on 177 000 euroa/vuosi (17,02 euroa/m²/kk), nykyinen pääomavuokra 97 851 euroa/vuosi (9,41 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito (sisäiset vuokralaiset) 27 011 euroa/vuosi (2,75 euroa/m²/kk), kiinteistönhoito (Pirkanmaan Voimia Oy) 2 379 euroa/vuosi (4,13

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

euroa/m²/kk), kunnossapito 14 349 euroa/vuosi (1,38 euroa/m²/kk) ja tontinvuokra 3 878 euroa/vuosi (0,37 euroa/m²/kk). Vuokra on yhteensä 322 467 euroa/vuosi (31,01 euroa/m²/kk). 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 80 000 euroa (alv 0%), arvio sisältää myös rakennuttamis- ja rakentamisen kustannukset.

Rakennushanke toteutetaan talonrakennusohjelman päiväkotien perusparannukseen varatuista rahoista. Perusparannushankkeiden toteutukset pyritään ajoittamaan siten, että toiminta voidaan siirtää olemassa oleviin vapaisiin väistötiloihin. Toteutusaikataulut sovitetaan käytettävissä oleviin määrärahoihin. Raholan päiväkodin perusparannuksen kokonaishiilijalanjälki on 50 vuoden arviointijaksolla 630 t CO₂e/m²/e.

Toiminnan kustannukset

Päiväkodin kapasiteetti ei kasva perusparannuksen myötä. Päiväkodin kapasiteetti on jatkossakin noin 80, myös henkilöstön määrä pysyy samana. Henkilöstökustannukset ovat vuodessa noin 521 000 euroa ja aineet, tarvikkeet ja tavarat 21 360 euroa (267 euroa/lapsi/vuosi) sekä muut kustannukset 35 600 euroa (445 euroa/lapsi/vuosi). Vuoden 2024 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida uusien kalustusteiden kustannukset, jotka ovat enintään 200 000 euroa. Uusien tilojen varustamiseen tarvittavat kustannukset lasketaan lapsimäärän mukaan (80 lasta * 2500 euroa). Summasta 65 % (130 000 euroa) on varsinaista ensikertaista kalustamista (irtokalusteita) ja 35 % (700 000 euroa) on varaus käyttötalouteen, sisältää mm. tarvittavat ICT-hankinnat. Ateriapalvelukustannukset ovat noin 95 000 euroa/vuosi ja puhtauspalvelukustannukset noin 3,40 euroa/m²/kk.

Lapsivaikutusten arviointi

Terveys: Raholan päiväkodin perusparannus mahdollistaa alueen lapsille terveellisen ja turvallisen varhaiskasvatusympäristön.

Turvallisuus ja liikkuminen: Kevyen liikenteen yhteydet päiväkodille ovat kohtuulliset. Perusparannuksen yhteydessä päiväkodin pihaan lisätään lapsille ja henkilökunnalle polkupyöräpaikkoja, joista osa on katettuja. Kulkureitti pysäköintialueelta suunnitellaan mahdollisimman turvalliseksi.

Arjen sujuvuus: Hankkeella on myönteisiä vaikutuksia lasten ja perheiden arjen sujumiseen, kun varhaiskasvatus pystytään tarjoamaan lähipalveluna alueen lapsille.

Väistötilat

Raholan päiväkoti siirtyy väistötiloihin perusparannuksen ajaksi. Suunnitelman mukaan väistötilana käytetään Peltovainion päiväkotia, joka toimii tällä hetkellä Ikurin päiväkodin väistötilana.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tiedoksi

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

Liitteet

- 1 Liite Akila 19.1.2022 Raholan päiväkoti, tarveselvitys ja hankesuunnitelma
- 2 Liite Akila 19.1.2022 Raholan päiväkoti, investointisopimus
- 3 Liite Akila 19.1.2022 Raholan päiväkoti, perusparannuksen aikataulu tas+hs
- 4 Liite Akila 19.1.2022 Raholan päiväkoti, tilaohjelma
- 5 Liite Akila 19.1.2022 Raholan päiväkoti, arkkitehtisuunnitelmat

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 25.1.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 26.1.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
26.01.2022

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§5

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
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

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, joulu- 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 oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.