

Piiparinpolku 18 päiväkodin toimitiloissa on todettu mittavat kosteusvauriot (Sisäilmainsinöörit Oy:n raportti 14.8.2013). Tilojen korjaamisen sijaan kokonaistaloudellisesti tarkoituksenmukaisempaa on purkaa olemassa oleva rakennus ja rakentaa vanhan päiväkodin paikalle uusi päiväkotikoti. Turvallisen ympäristön takaamiseksi päiväkodin väistötilajärjestelyistä on päätetty Kasvatus- ja opetuslautakunnassa 11.12.2013. Muutto väistötiloihin tapahtuu maaliskuun 2014 alkuun mennessä.

Kiinteistöliikelaitos on Strateginen tilojen ohjaus –vastuualueen tilauksesta laatinut hankesuunnitelman päiväkodin korvaavien tilojen hankinnasta. Uusi päiväkotirakennus on suunnitelman mukaan siirtokelpoinen elementtirakennus, jonka toimittaja kilpailutetaan hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen.

Hankkeen rakennuskustannukset tammikuun vuoden 2014 kustannustasossa ovat tavoitehintalaskelman mukaan yhteensä 1 762 000 euroa. Kustannuksiin sisältyy myös nykyisen rakennuksen purkaminen. Rakennuskustannuksiin ei sisälly arvonnalisävero. Rakennuskustannukset ja niistä laskettu vuokra on arvioitu teoreettisen huonetilaohjelman perusteella. Todellinen kustannusvaikutus tiedetään vasta, kun hankinta on suoritettu. Tilanhankinta esitetään tehtäväksi leasing-rahoituksella. Sopimuskauden lopussa tila lunastetaan kaupungin omistukseen.

Korvaavan päiväkotirakennuksen tilaohjelma on laadittu 4 lapsiryhmän (84 lapsen) tarpeisiin. Nykyinen päiväkotikoti on mitoitettu 3 lapsiryhmälle (56 lasta). Yhden ryhmän tilojen lisäys perustellaan Runosmäen alueen hoitopaikkojen kovalla kysynnällä ja jatkuvilla päivähoitonojoilla. Myös Päivähoidon palveluverkkoselvityksestä käy ilmi, että uusia ja korvaavia paikkoja tulee toteuttaa pohjoiselle varhaiskasvatusalueelle merkittävä määrä. Uuden päiväkodin tavoitebruttoala on hankesuunnitelman mukaan 737 brm². Tilaohjelman osalta on kuitenkin oltava joustovalmiutta, sillä hankkeen lopullinen laajuus toteutuu siirrettävän elementtirakennuksen toimittajien mallistojen ja tarjousten mukaan.

Korvaavan tilan hankinnan kilpailutus on tarkoitus käynnistää heti hankesuunnitelman ja rahoitusmuodon hyväksymisen jälkeen. Rakennustyöt purkutöineen kestävät arviolta noin 12 kuukautta. Nykyisen päiväkotirakennuksen purkulupa oli Rakennuslautakunnan käsittelyssä 20.2.2014, mutta se jäi pöydälle. Seuraava kokous on 6.3.

Käyttäjälle aiheutuvat kustannukset muodostuvat uuden päiväkodin irtaimistohankinnoista, ryhmämäärän kasvattamisesta johtuvasta henkilöstön määrän lisäyksestä sekä kohteesta maksettavasta sisäisestä vuokrasta ja tonttivuokrasta. Kustannukset on arvioitu hankesuunnitelmassa seuraavasti:

- irtaimistohankinnat noin 92 000 euroa
- henkilöstön lisäyksen kustannus noin 120 000 euroa/vuosi
- sisäinen vuokra 150 340 euroa/vuosi
- tontin vuosivuokra noin 3 660 euroa/vuosi

Strateginen tilojen ohjaus –vastuualue pyytää Kasvatus- ja opetuslautakunnalta ja Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta lausuntoa liitteenä olevasta hankesuunnitelmasta. Hyväksymällä hankesuunnitelman käyttäjätoimialan sitoutuu hankkeesta aiheutuviin kustannuksiin.

Tuomas Koskiniemi
vs. tilajohtaja

Tilaaaja:

Turun kaupunki, Turun Kiinteistöliikelaitos
PL 11
20101 Turku

Hanke:

Piiparinpolun päiväkoti

■ UUDISRAKENTAMINEN

PIIPARINPOLUN PÄIVÄKOTI

UUDISRAKENTAMINEN

Piiparinpolun päiväkotiki - korvausrakentamishankkeen hankeohjelman laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet Merja Lumme ja Tapio Alapaattikoski.

Hankeohjelman laadinnan asiantuntijoina ovat olleet:

- Maija-Liisa Rantanen,
- kustannuslaskija Heikki Aalto.

Piiparinpolun päiväkodin, Piiparinpolku 18, hankeohjelmalla on tarkoitus korvata kosteusvaurioitunut kolmen ryhmän 56-paikkainen päiväkotiki. Kiinteistön rakennearvauksissa ja niiden yhteyksissä otetuissa materiaalinäytteissä (Sisäilmainsiinäörit Oy:n raportti 14.8.2013) todettiin vauriot rakenteellisesti niin mittaviksi, että on kokonaistaloudellisesti tarkoituksenmukaisempaa purkaa olemassa oleva rakennus ja rakentaa vanhan päiväkodin paikalle uusi kuin korjata vanhat tilat.

Samalla alueen hoitopaikkapulaa voidaan lievittää kasvattamalla laskennallinen paikkamäärä 84:ään (4 ryhmää).

Hankesuunnitelman mukainen tilaohjelma on taloudellisten reunaehtojen vuoksi mahdollisimman tiivis. Kiinteistöliikelaitoksen käsityksen mukaan suunnitellut tilat ovat kuitenkin riittävät ja tukevat toteutuessaan Sivistystoimialan toiminnan tavoitteiden saavuttamista.

Turku 18.2.2014

Sisällysluettelo:

1. YHDYSHENKILÖT	4
2. TOIMINNAN KUVAUS	5
2.1 Kuvaus tilaajan toiminnasta	5
2.2 Toiminta	5
2.3 Henkilökunta	6
2.4 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet	6
2.5 Tilojen käyttö	6
3. PERUSTELUT HUONETILOHJELMALLE	7
3.1 Tilojen yhteiset perustelut	7
4. HUONETILOHJELMA	7
4.1 Huonetiloahjelman kuvaus	7
4.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset	7
4.3 Järjestelmävaatimukset	7
5. SELVITYS RAKENNUSPAKASTA	8
5.1 Tontti	8
5.2 Tonttialueen käyttösuunnitelma	8
5.3 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset	8
6. TOTEUTTAMISAIKATAULU	8
7. PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS	8
7.1 Perustamiskustannukset	8
7.2 Perustamiskustannukset yhteensä ja niiden rahoitus	9
8. KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET	9
8.1 Tontin vuokratkustannukset	9
8.2 Rakennuksen ylläpitokustannukset	9
8.3 Sivistystoimialan maksusitoumuminen ko. tilahankkeen pääoma- ylläpito ja tonttikustannuksiin	10

Liitteet

- Liite 1: Huonetiloahjelma
Liite 2: Tonttikartta

1. YHDYSHENKILÖT

Tilaaaja / Rakennuttaja:

Turun kaupunki, Turun Kiinteistöliikelaitos

PL 11

20101 Turku

Puhelin: 02-330000

* (Projektijohtaja)

*

Rakennuttajatehtävät:

Turun Kiinteistöliikelaitos

PL 11

20101 Turku

Puhelin: 02-330 000

* (Projektipäällikkö)

2. TOIMINNAN KUVAUS

2.1 Kuvaus tilaajan toiminnasta

Varhaiskasvatus siirtyi 1.8.2010 sosiaali- ja terveystoimesta opetustoimeen, ja varhaiskasvatuksen tulosalue on tänä päivänä osa Sivistystoimialaa. Lasten kasvatuksen ja opetuksen pääprosessin tilaajana toimii Sivistystoimialan toimialajohtajan alaisena palvelujohtaja. Kaupungin omasta suomenkielisestä varhaiskasvatuksesta vastaa tulosaluejohtaja.

Yksityisen sektorin varhaiskasvatuspalvelut täydentävät ja tukevat kaupungin itse järjestämää toimintaa.

Laki ja asetus lasten päivähoidosta ja perusopetuslaki ovat keskeinen varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen lainsäädännöllinen perusta. Mm. Laki lasten kotihoitoon ja yksityisen hoidon tuesta sekä Laki sosiaali- ja terveydenhuollon palvelusetelistä täydentää toiminnan järjestämisen perusteita.

2.2 Toiminta

Piiparinpolun purettavassa päiväkodissa on neljä toiminnallista lapsiryhmää: alle 3-vuotiaat (12 paikkaa), 3-4-vuotiaat (21 paikkaa), esiopetus (13 paikkaa) ja 5-vuotiaat (10 hoitopaikkaa). Eri kiinteistöissä sijaitseviin väistötiloihin siirretään yhteensä 56 lasta. Korvaavien tilojen tulisi mahdollistaa poistuvan päiväkodin kaltaisten ryhmien toiminta jatkossa. Hoidossa olevien lasten, nykyisten hakijoiden hoidon tarpeiden ja voimassa olevan päivähoitolain ja –asetuksen säädösten mukaisesti, tilojen tulee täyttää kokopäivähoitoon riittävät kriteerit. Turun varhaiskasvatuksessa on linjattu, että toiminta tapahtuu pienryhmätoimintana. Tilojen suunnittelussa tulee huomioida, että yhdellä lapsiryhmällä on mahdollisuus jakautua kolmeen (7 / 4 lapsen) pienryhmään päivän aikana. Varhaiskasvatuksen liikunnan suositusten mukaisesti päivähoitossa tulee järjestää lapsille päivittäin vähintään kaksi tuntia hengästyttävää liikuntaa. Toiminta jakautuu sekä ulko- että sisätoimintaan. Sisällä tapahtuvan liikunnan toteuttamiseen tarvitaan ryhmätilojen lisäksi neljän ryhmän yhteinen monitoimitila. Henkilökunnalle varattujen tilojen mitoituksessa tulee huomioida tilojen käyttötarpeet henkilöstön ja asiakasperheiden erilaisiin kokouksiin ja neuvotteluihin sekä toiminnan suunnitteluun ja valmisteluun.

0-6-vuotiaiden lasten määrän ennusteen mukaan alueella päivähoitoikäisten lasten kokonaismäärä tulee pysymään joko ennallaan tai lievästi laskemaan. Jo päivähoitossa olevien lasten lisäksi Runosmäen alueella on ollut jatkuvasti jo-

nossa lapsia, joille ei ole pystytty järjestämään hoitopaikkaa päivähoitoasetuksen säätämässä määräajassa. Keväälle (huhtikuun loppuun mennessä) 2014 Runosmäen alueelle on yhteensä 37 hakijaa, joille ei ole kaupungin omasta toiminnasta mahdollista osoittaa hoitopaikkaa. 4 mainituista hakijoista on hoitopaikan siirtohakijoita. Puolet jonossa olevista lapsista on perheistä, joilla on toinen vanhemmista kotona ja heistä suurin osa on taustaltaan vieraskielisiä. Lasten tasapainoisen kehityksen ja oppimisen turvaamiseksi, lapsille pitäisi pystyä osoittamaan paikka päivähoidossa, jonka suunnitelmallisella ja tavoitteellisella toiminnalla pystytään tukemaan suomen kielen oppimista ja lapsen muuta kehitystä ja oppimista. Kielen kehityksen turvaaminen alle kouluikäisenä vieraskielisten lasten kohdalla on merkittävä ennaltaehkäisevä tekijä myöhempien pulmien syntymisessä.

Runosmäen viereisellä pienalueella aloittaa maaliskuussa 2014 toimintansa yksityinen Touhula-päiväkoti. Päiväkodin hoitopaikoista on tällä hetkellä varattu jo 50 paikkaa Turun kaupungin palvelusetelihoitopaikoiksi. Jäljellä olevat vajaat 20 hoitopaikkaa eivät riitä kattamaan Runosmäen alueen tarpeita, mikäli perheet kykenisivät kuljettamaan lapsensa ko. päiväkotiin ja ottaisivat vastaan palvelusetelin. On huomattava, että Nättinummen Touhula-päiväkoti palvelee sijaintinsa puolesta myös Raisiolaisia perheitä.

2.3 Henkilökunta

Uusien tilojen henkilöstörakenne on seuraava:

Nykyisessä Piiparinpolun päiväkodissa on 9 kasvatusta- ja ohjaushenkilöä sekä 2 laitosapulaista. Yhden ryhmän toiminnan lisäys vaatii 3 kasvatusta- ja ohjaushenkilön vakanssin lisäyksen (vuosikustannusarvio 120 000€).

2.4 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

Nykyisissä toimitiloissa on mittavat kosteusvauriot 70-luvun rakenneratkaisujen vuoksi. Henkilökunta oireilee kohteessa ja työterveyshuolto on todennut, että kohteesta tulee luopua pikaisesti. Toiminnan siirtämisestä väistötiloihin on sovittu ja siirto tapahtuu maaliskuun 2014 alkuun mennessä.

2.5 Tilojen käyttö

Tiloja käytetään arkisin (ma-pe) klo 06.30 – 17.00, tarvittaessa (6.15 – 18.00) ympäri vuoden.

3. PERUSTELUT HUONETILAOHJELMALLE

3.1 Tilojen yhteiset perustelut

Uusien, riittävien ja turvallisten toimitilojen saaminen korvaamaan kosteusvaurioituneet tilat on välttämätöntä, jotta Sivistystoimiala voi hoitaa sille osoitetut tehtävät. Toiminnan pysyvä jatkaminen nykyisissä, rakenteiltaan riskialttiissa tiloissa ei ole mahdollista.

Päivähoidon palveluverkkoselvitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.2.2014 § 20. Korvaavien tilojen rakentaminen Piiparinpolun päiväkodille ei ole ristiriidassa Päivähoidon palveluverkossa todettujen kuntakohtaisten ja alueellisten palvelutavoitteiden kanssa.

Verrattaessa hankesuunnitelman huonetilaohjelmalla nykyisiin tiloihin on huomattava, että tilamäärän kasvu (103 brm²) nykyisiin toimitiloihin nähden johtuu lapsimäärämitoituksen nostamisesta 56:stä 84:ään. Tilat on suunniteltu vastaamaan 4-ryhmäisen päiväkodin välttämättömiä tilatarpeita.

4. HUONETILAOHJELMA

4.1 Huonetilaohjelman kuvaus

Huonetilaohjelman mukaiset lasten toimintaan tarvittavat tilat ovat ohjelma-alaltaan yhteensä 472 ohm². Ryhmien lukumäärä on 4 kpl.

Henkilökunnan sosiaali- ja toimistotilat ja huoltotoimen tilat ovat yhteensä 98 ohm². Kohteessa ei tarvita väestönsuojaa.

Yhteensä rakennuksen huonetilaohjelman sisältämien tilojen ohjelma-ala on 570 ohm². Liikennetiloille, teknisille tiloille ja rakenteille on varattu 167 m².

Hankkeen tavoitebruttoala on 737 brm², tavoitetehtävyys 1,29 brm²/hym² ja tavoitetilavuus 2870 rm³.

4.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset

Huonetilaohjelma on esitetty liitteessä 1.

4.3 Järjestelmävaatimukset

Erityisiä järjestelmävaatimuksia ovat esim: sähköverkkoon kytketty palovaroitin-, rikosilmoitus-, ja kulunvalvontajärjestelmät. Lisäksi tulee rakentaa langaton tietotekniikkayhteys.

5. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

5.1 Tontti

Tontti sijaitsee Turun Runosmäessä. Tontin (kortteli nro 085, tontti nro 0021) pinta-ala on 3003 m². Tontin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 1500 kem² kem². Rakennuksen huonetilaohjelman mukainen tavoitebruttoala on n. 737 brm². Tilaohjelman mukaiset tilat on mahdollista rakentaa tontille. Tontti on sopiva kyseiseen käyttötarkoitukseen, kun nykyinen päiväkotito on purettu. Tontin sijainti on esitetty liitteenä 2.

5.2 Tonttialueen käyttösuunnitelma

Tontti on asemakaavassa määritetty sosiaali- ja terveystalvelujen rakentamis-alueeksi.

5.3 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset

Turun kaupunki omistaa ko. tontin.

6. TOTEUTTAMISAIKATAULU

Toiminnan jatkaminen, terveellisen tason ja laadun sekä kehityksen turvaaminen edellyttävät mahdollisimman nopeita toimenpiteitä toimitilaratkaisun toteuttamiseksi.

Siirtokelpoisen tilan hankinnan kilpailutus on tarkoitus käynnistää heti hankesuunnitelman ja rahoitusmuodon hyväksymisen jälkeen. Rakennustyöt purkutoimeen kestävät noin 12 kuukautta. Tavoitteena on, että uusi rakennus voidaan ottaa käyttöön vuoden 2015 keväällä.

7. PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS

7.1 Perustamiskustannukset

Tonttikustannukset

Tontin vuokra nousee lisärakennusnelöiden osuudella. Tontin vuokra on 305 € /kk.

Rakennuskustannukset

Hankkeen rakennuskustannukset tammikuun vuoden 2014 kustannustasossa ovat tavoitehinalaskelman mukaan yhteensä 1 762 000 euroa. Kustannuksiin sisältyy myös nykyisen rakennuksen purkaminen. Rakennuskustannuksiin ei sisälly arvonlisäveroa.

Rakennuskustannukset ja niistä laskettu vuokra on arvioitu liitteenä olevan huonetilaohjelman perusteella. Todellinen kustannusvaikutus tiedetään vasta, kun hankinta on suoritettu.

Muut perustamiskustannukset

Irtaimiston sekä toiminnan kojeiden ja laitteiden hankintabudjetti on 102 000 euroa. Irtaimiston osuus on noin 92 000 ja toiminnan kojeiden ja laitteiden osuus noin 10 000 euroa. Osa laitteista on tarkoitus siirtää nykyisistä tiloista uuteen rakennukseen.

7.2 Perustamiskustannukset yhteensä ja niiden rahoitus

Perustamiskustannukset

Hankkeen perustamiskustannukset ovat kokonaisuudessaan seuraavat:

Rakennuskustannukset	1 762 000 euro
Rakennusaikainen tontin vuokra	457 euro
Irtaimisto (käyttäjähankinta)	92 000 euro
Toiminnan kojeet ja laitteet: älytaulut, projektorit, dokumenttikamerat(käyttäjähankinta)	10 000 euro
4 työaseman vuosikustannukset	2 000 euro
Rakennusaikaiset korot	5 105 euro

Perustamiskustannusten rahoitus

Perustamiskustannukset on tarkoitus rahoittaa leasingrahoituksella.

Väistötiloihin siirretään vanhoja kalusteita pestyinä. Kalusteet ovat kuitenkin vanhoja ja kuluneita, eivätkä täytä esim. nykypäivän ergonomisia vaatimuksia. Tästä syystä uudet tilat tulee myös kalustaa kokonaan. Parhaimpia vanhoista kalusteista voitaneen hyödyntää muualla varhaiskasvatuksessa varakalusteina.

8. RAKENNUKSESTA AIHEUTUVAT KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET

8.1 Tontin vuokratkustannukset

Sivistystoimialalta perittävä tontin vuosivuokra on noin 3 660 €/vuosi.

8.2 Rakennuksen sisäinen vuokra

Sivistystoimialalta perittävä sisäinen vuokra on 150 340 €/vuosi.

8.3 Sivistystoimialan maksusitouminen ko. tilahankkeen pääoma- ylläpito- ja tontti-kustannuksiin

Hyväksymällä tämän hankesuunnitelman Sivistystoimiala sitoutuu maksamaan toteutuvien kustannusten mukaan lasketut pääoma- ja ylläpitovuokrat (ennuste 1/2014).

