

Esiselvitys Mars-korttelin päiväkotihankkeesta

Lähtökohta

Turun kaupunki omistaa niin kutsutun Mars-korttelin kiinteistön. Kokonaisuus koostuu useammasta historiallisesta rakennuksesta, joihin tulee väistämättä kohdistumaan korjaustarpeita. Samaan aikaan keskusta-alueella on suuri tarve kunnallisille päivähoitopaikoille. Tilapalvelukeskus on yhdessä sivistystoimialan ja kaupunkiympäristötoimialan kanssa alustavasti selvittänyt, voisiko kiinteistöä jalostaa varhaiskasvatuksen tarpeisiin.

Kohteen muuttaminen päiväkotikäyttöön nykyisiä tiloja korjaamalla sekä osittain uudisrakentamalla nähdään mahdollisena ja hankkeesta voitaisiin käynnistää tarveselvitys- ja hankesuunnitteluprosessi. Tätä ennen on nähty tarpeelliseksi laatia asiasta esiselvitys ja saattaa se niin kasvatus- ja opetuslautakunnan kuin kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaoston hyväksyttäväksi. Mikäli tätä hanketta lähdetään edistämään, alkaa kustannuksia syntyä normaalia hanketta enemmän jo hyvin aikaisessa vaiheessa ja toisaalta tilojen nykyiset vuokralaiset tulisi myös irtisanoa nopealla aikavälillä. Vuokrasopimusten irtisanomisaika on 1-6 kk.

Varhaiskasvatuksen tarpeet

Turun alueellista kehitystä ohjaavan rakennemalli 2035:n mukaan asuinrakentamisen ja väestömäärän lisäys tulee olemaan keskustan alueella voimakasta, mikä vaikuttaa toteutuessaan varhaiskasvatuspaikkojen lisäämistarpeeseen nyt ja tulevaisuudessa.

Keskusta-alueella toimii tällä hetkellä viisi kunnallista päivähoitoyksikköä. Näistä kaksi on vuorohoitoon keskittyntä päivähoitoyksikköä, jotka vähentävät ns. tavallisten varhaiskasvatuspaikkojen määrää alueella. Tämän lisäksi alueelle on keskittynyt neljä varhaiserityiskasvatuspalveluja tarjoavaa alueellista integroitua ryhmää. Sekä vuorohoito että varhaiserityiskasvatuksen paikat palvelevat lapsiperheitä koko Turun alueelta. Nykyinen kunnallisten varhaiskasvatuspalveluiden tarjonta ei ole keskusta-alueella riittävää suhteessa palvelujen kysyntään. Keskusta-alueen palvelujen riittämättömyys yleensä ja vuorohoitopalveluiden kysynnän kasvun myötä syntynyt vaje on tiedostettu varhaiskasvatuksessa selkeästi. Ongelmasta on informoitu kasvatus- ja opetuslautakuntaa useaan otteeseen.

Varhaiskasvatuslain (19.1.1973/36) 2 §:n mukaan lasten päivähoito on pyrittävä järjestämään siten, että se tarjoaa lapsen hoidolle ja kasvatukselle sopivan hoitopaikan ja jatkuvan hoidon sinä vuorokauden aikana, jona sitä tarvitaan. ”Kunnan on huolehdittava lasten päivähoiton järjestämisestä asukkailleen sisällöltään sellaisena ja siinä laajuudessa kuin varhaiskasvatuslaissa säädetään” (4 §). Varhaiskasvatuslain (2 a §) tavoitteissa veloitetaan palvelujen järjestäjää tarjoamaan lapselle varhaiskasvatuksessa mahdollisimman turvallinen ja terveellinen varhaiskasvatus ja pysyvät ihmiskontaktit.

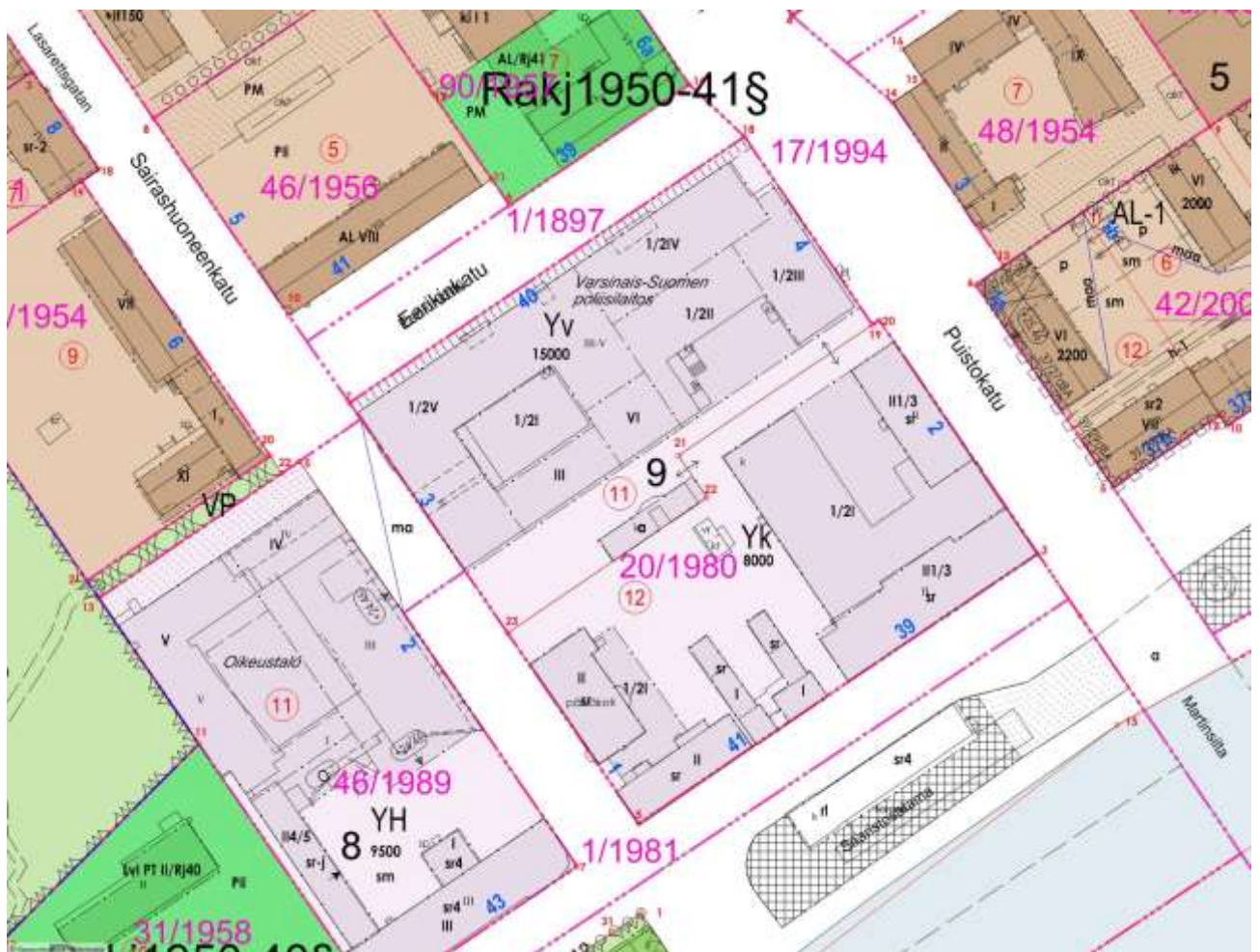
Ympäri vuorokautisen, ilta- ja lauantaihoidon palveluiden kysyntä on kasvanut Turussa viime vuosina. Kuusikkokuntien vertailun mukaan kunnallisessa päiväkotihoidossa oli ko. palveluiden piirissä vuonna 2014 333 lasta. Vuoteen 2015 kasvu oli vain 1,2 %. Tällöin lapsia oli palveluiden piirissä 337. Kasvu seuraavaan vuoteen 2015 oli jo 20,5 % lasten määrän ollessa 406. Vuoden 2017 ympäri vuorokautisen, ilta- ja lauantaihoidon palveluiden piirissä olevien lasten määrä on 522. Kasvu vuodesta 2016 on peräti 28,6 %. Kysynnän valtavaan kasvuun näyttää vaikuttavan selkeästi kauppojen aukioloaikojen vapautuminen, useiden palveluiden ilta- ja viikonloppupainottuneisuuden lisääntyminen yleensä sekä positiivisen rakennemuutoksen vaikutus työpaikkojen lisääntymiseen ja työntekijöiden alueellisen liikkuvuuden lisääntymiseen mm. Vakka-Suomen alueelle.

Keskusta-alueella vuorohoitoa tarjotaan tällä hetkellä Asemanseudun päivähoitoyksikössä Käsityöläiskadulla ja Sairashuoneenkadulla sekä Kaskenmäen päivähoitoyksikössä Kaskenkadulla. Tulevaan Kastun päiväkotiin on suunniteltu vuorohoitopalveluita, jolloin vastaavat palvelut loppuvat Munterinkadun yksikössä. Ilta- ja viikonloppuhoidon palveluita tulee tarjota kaupungin keskusta-alueella, jonne on mahdollista kulkea helposti eri puolilta kaupunkia joukkoliikenteen palveluja hyödyntäen vuorokauden eri aikoina.

Pisimmillään lapsi saattaa olla vuorohoidossa yhtäjaksoisesti jopa kymmenen vuorokautta peräkkäin. Tämä edellyttää, että päiväkotitilat suunnitellaan kodinomaisiksi, ja tilojen tulee tarjota pienelle lapselle myös mahdollisuus omaan rauhaan. Varhaiskasvatuslaki edellyttää, että varhaiskasvatusympäristö on turvallinen ja lapsen kasvua ja kehitystä tukeva. Varhaiskasvatuksessa tulee kiinnittää huomiota myös mahdollisimman pysyviin ihmiskontakteihin. Nykytilanteessa Turussa joudutaan kuitenkin lapsia siirtämään varhaiskasvatuspaikasta toiseen yö- ja viikonloppuhoidon tarpeen ajaksi. Lapsi voi myös joutua vaihtamaan toiseen päiväkotiin, mikäli vuorohoidon tarve huoltajien työolosuhteiden muuttuessa päättyy. Menettely ei vastaa varhaiskasvatuslain henkeä, mutta on riittävien tilojen puutteesta välttämätöntä. Vuorohoitopalveluiden tarjonta Turussa on tällä hetkellä täysin riittämätöntä. Mars-kortteliin suunnitella oleva ratkaisu tulisi mahdollistamaan monipuoliset varhaiskasvatuspalvelut (ilta-, yö-, ja viikonloppuhoito, ns. tavalliset varhaiskasvatuspalvelut sekä avoimen varhaiskasvatuksen palvelut) samassa pihapiirissä. Ratkaisu tulisi helpottamaan osaltaan vuorohoitopalveluiden saatavuutta sekä parantamaan varhaiskasvatuspalveluiden tarjontaa kokonaisuudessaan merkittävästi lapsiperheiden muuttuvassa arjessa.

Mars-kortteli

Mars-korttelilla tarkoitetaan tässä selvityksessä Sairashuoneenkadun, Linnankadun ja Puistokadun rajaamaa tonttia 12. Kiinteistötunnus on 853-8-9-12. Tontin pinta-ala on 6987 m².



Tontilla sijaitsevat Sairashuoneenkadun päiväkoti, nk. Föritypa (Linnankatu 41), Köydenpunojan talo (Linnankatu 41), entinen retkeilymaja (Linnankatu 39) sekä toimistotiloja (Linnankatu 39). Mars-korttelin tässä esiselvityksessä kuvattu päiväkotihanke liittyy muihin paitsi Linnankatu 39 toimistotiloihin.



Sairashuoneenkatu 1

- kaksikerroksinen suojeltu puurakennus
- rakennusvuosi 1899
- tällä hetkellä toimii kaupungin päiväkoti

Sairashuoneen- ja Linnankadun kulmassa oleva Föritupa-rakennus

- rakennusvuosi 1831
- yksikerroksinen puurakennus, myös suojeltu
- tilat ovat yhdistyskäytössä
- rakennus on kunnostuksen tarpeessa ja vajonnut
- sisätilojen lattiat ovat vajoamisesta kaltevat ja sokkeli on useasta paikasta halkeillut. Tilat ovat kuitenkin lähtökohtaisesti kooltaan ja pohjaratkaisuiltaan helposti käyttöönotettavia ja muunneltavissa päiväkotikäyttöön.

Linnankatu 41:ssä sijaitseva Köydenpunojantalo (nk. Manala)

- korttelin vanhin rakennus. Osa rakennuksesta on ajalta ennen vuoden 1827 paloa, 1750-luvulta.
- rakennus on yksikerroksinen, suojeltu
- tilat ovat yhdistyskäytössä

Linnankatu 39

- yksikerroksinen siipi on osa suurempaa kivirakennusta, jonka muissa osissa toimii Varsinais-Suomen sovittelutoimisto
- selvityksen piirissä oleva siipi on aikaisemmin toiminut matkailukotina/retkeilymajana ja toimii nyt pääasiassa asunhotellina, jossa on yhteinen keittiö- ja oleskelutila majoitushuoneiden lisäksi.
- siipi ei ole suojeltu osa rakennusta

Suunnitelma päihinänkuoressa

Sairashuoneenkadun ja Linnankadun kulmaan voitaisiin sijoittaa noin 120-140-paikkainen päiväkotikoti, mutta tämä edellyttää korjaus- ja muutostöitä nykyisiin rakennuksiin sekä uudisrakentamista. Suurin haaste kohteessa on ilmanvaihto.

Alustavan suunnitelman mukaan:

1. Sairashuoneenkadun päiväkotirakennus jää päiväkotikäyttöön. Rakennuksesta voidaan poistaa keittiö ja työhuoneet ja näin tehdä tilaa tarvittaville ryhmätiloille. Rakennuksen pohjoispäähän sijoitetaan vuorohoito ja eteläpäähän viikonloppu- ja iltahoitopaikat.
2. Hyödynnetään asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen Sairashuoneenkadun päiväkodin ja Förituvan välille. Tähän voidaan rakentaa suurin osa tulevien ryhmien eteistiloista, yhteinen jakelukeittiö, hissi, yhteissali ja työhuoneita. Laajennus toimisi vieressä olevien rakennusten eteistilana, johon pääsee sekä Sairashuoneenkadun että pihan puolelta.
3. Föritupa kunnostetaan ja otetaan päiväkotikäyttöön. Tilat soveltuvat mittojensa puolesta päiväkotikäyttöön hyvin.
4. Köydenpunojantalo soveltuu tilojensa puolesta pienempien lapsiryhmien käyttöön. Suojeluvonsa johdosta rakennusta ei voitane yhdistää viereisiin rakennuksiin esim. sisäkäytävällä, mutta katettu kulku lienee tasokkaalla suunnitelmalla järjestettävissä. Köydenpunojantaloon suunnitellaan sijoitettavaksi vain osapäiväistä avointa varhaiskasvatustoimintaa.
5. Linnankatu 39:n rakennus sijaitsee muista rakennuksista erillään ja lisäksi syvärunkoisen rakennussiiven tilat ovat pimeähköt ja vähemmän kodinomaisia kuin rakennusryhmän muut tilat. Tämä rakennus tulisi kuitenkin ottaa käyttöön, sillä kaikki tarvittavat toiminnot eivät mahdu kolmeen puurakennukseen. (Köydenpunojantalo vain avoimen toiminnan käyttöön.)

Piha-alue kiinteistöllä ei ole kaiken kaikkiaan erityisen suuri, joten pysäköintipaikat pyrittäisiin minimoimaan ja saattoliikenne hoitamaan mahdollisimman pitkälle katualueella.

Käyttäjän näkökulmasta vanhoista puutaloista muodostuva miljöö on omiaan erityisesti vuorohoidolle, jonka täytyy toimia kodinomaisessa ympäristössä.

Kaavaillut ryhmät olisivat lähtökohtaisesti seuraavanlaiset (jako voi jatkosuunnittelussa muuttua):

- kaksi ympärivuorokautista, 15 lasta/ryhmä, sisarusryhminä
- kolme viikonloppu- ja iltaryhmää, 20 lasta/ryhmä, sisarusryhminä
- kaksi 1-6-vuotiaiden ryhmää, 21 lasta/ryhmä
- avoin päiväkoti- ja kerhoryhmä

Rakennusten kunto ja kehityspotentiaali

Nykyinen kaava on hyväksytty 1980-luvulla (yleisten rakennusten korttelialue). Kaava mahdollistaa edellä esitellyn kokonaisuuden sijoittamisen tontille, myös 2-kerroksisen uudisosan.

Linnankadun varren rakennukset ovat asemakaavassa suojeltuja, eli niitä ei saa purkaa.

- Suojeluarvot ovat voimakkaammat ulko- kuin sisäpuolella, mutta erityisesti Köydenpunojantalo ei kestä merkittäviä muutoksia sisätiloissakaan.
- Nykyinen huonejako on lähtökohta, mutta pieniä muutoksia esim. Förituvassa voidaan harkita.
- Vanhat ikkunat pitäisi säilyttää.
- Entisen Hostelli-rakennuksen arvioidaan kestävän hieman enemmän muutoksia.

Rakennukset (Föritupa ja Köydenpunojantalo) vajoavat, joten niihin pitää tehdä perustustenvahvistukset. Tämän suunnittelu voitaisiin tehdä jo vuonna 2018. Kohteen osalta on huomioitava, että siellä tulee mitä todennäköisimmin tehtäväksi arkeologisia kaivauksia.

Näihin vanhoihin rakennuksiin ei lähdetä tekemään koneellista ilmanvaihtoa, joten kaupunkiympäristötoimiala ryhtyy yhdessä asiantuntijakonsultin kanssa selvittämään ja suunnittelemaan painovoimaisen ilmanvaihdon toimivuutta ja luotettavuutta kohteessa. Alustavan näkemyksen mukaan kohteeseen tulisi toteuttaa koneavusteinen painovoimainen ilmavaihto.

Nykyaikaiset energiamääräykset eivät koske tätä kohdetta, sillä kyseessä on sr-luokitellut rakennukset. Paloturvallisuuden osalta tavoiteltavana on suojaustaso 3 (sprinklerit), mutta paloilmoitinjärjestelmäkin voidaan mahdollisesti hyväksyä.

Terveysturvallisuuslaki asettaa päivähoitokohteelle seuraavia vaatimuksia:

- Ilmamäärän on oltava vähintään 6 l/hlö/s
- lattialämpötila vähintään +19
- wc:itä ja vesipisteitä oltava riittävä määrä
- siivouskeskus + komerot sekä vaatehuoltotila oltava

Kustannusvaikutukset

Hankkeelle ei ole tässä vaiheessa vielä laskettu kustannusarviota, mutta karkealla tasolla hintaa on pyritty arvioimaan neliöiden ja kohteen haastavuuden valossa.

Alustava arvio perustusten vahvistukselle on noin 550 000 €, alv 0 % (Köydenpunojantalo ja Föritupa).

Olemassa olevien rakennusten korjausten (yht. n. 2 260 m²) ja laajennusosan (n. 200 m²) alustava kustannusennuste on noin 6,5 M€ - 7 M€ (alv 0 %).

Edellä mainitut yhteensä noin 7 M€ - 7,5 M€.

Kustannukset tarkentuvat jatkoselvitysten myötä.

Aikataulu ja eteneminen

Hankkeen toteutumisen tavoiteaikataulu on 2020. Kohde tarvitaan ennen kuin Kaskenkadun nykyinen päiväkotiperuskorjataan. Tämän valmistumistavoite on 2022.

Tarkoituksena on hyväksytyyn esiselvityksen pohjalta käynnistää kohteen perustustenvahvistamisen suunnittelu ja toteutus, koekairaukset ja mahdolliset arkeologiset kaivaukset ja tämän ohella laatia päiväkotihankkeen hankesuunnitelma. Hankesuunnitelma saatettaisiin päätöksentekoon 2018 syksyllä.

Hanke tulisi huomioida investointiohjelmassa 2019 - 2020.

Esititys

Esiselvitys hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma voidaan yhdistää, sillä esiselvityksessä on jo määritelty tarve ja ratkaisuehdotus.

Hyväksyessään esiselvityksen toimielimet osoittavat valmiutta ja tahtotilaa priorisoida hanketta investointisuunnitelmassa siten, että sen toteutus voidaan aloittaa 2019.