



Skanssin monitoimitalon tarveselvitys

2018

Tausta

- Skanssin alue on kasvava ja kehittyvä kaupunginosa, jossa on käynnissä useampi asemakaavoitusprosessi. Alueelle tavoitellaan noin 7000 - 8000 uutta asukasta vuoteen 2030 mennessä.
- Turun kaupungin vuoden 2017 talousarviossa oli mukana kaupunginhallituksen talousarviolausekkeena, että ”Tehdään vuoden 2017 aikana tarveselvitys Skanssin monitoimitalosta”.
- Tarveselvityksessä määritellään Skanssin alueen tarpeet vuoden 2017-2018 tilanteen ja tulevaisuuden näkymien pohjalta ja esitellään päivitetyt näkemykset eri toimijoiden tilatarpeista.
- Tarveselvityksessä tuodaan esiin vaihtoehtoja tarpeiden ratkaisemiseksi.
- Hanke kytkeytyy välillisesti myös Ruiskatu 8 –hankkeeseen, sillä sinne on suunniteltu Vasaramäen koulun Syreenikujan yksikön väistötiloja.

Skanssin yleissuunnitelma



Ratkaisuvaihtoehdot





Vaihtoehtojen sisällöt

Vaihtoehtojen sisällöt, V1 (monitoimitalo)

Koulu

Oppilasmäärä: 800 (josta alakoulussa noin 280 ja yläkoulussa noin 520)

Aamu- ja iltapäivätoiminnassa noin 70 lasta

Henkilökunta: 65 (josta koulussa noin 60, aamu- ja iltapäivätoiminnassa noin 5)

Päiväkoti

Hoitopaikkamäärä: 192 (joista 168 sisäryhmissä ja 24 ulkoryhmässä)

Henkilökunta: 35

Liikuntasali (850 m²) ja 2 kpl peilisali ja puku- ja pesutilat

Kirjasto

henkilökunta: 1

Asiakasmitoitus: 60 (suuremmissa tapahtumissa max 100)

Nuoriso

henkilökunta: 2

Asiakasmitoitus: 60 (suuremmissa tapahtumissa max 150)

Sosiaali- ja terveystalvelut

henkilökunta: 17 (kouluterveydenhuolto 2, neuvola 6, terveysasema 9)

Laitoshenkilökunta: 3

Henkilökunta yhteensä: 123

Tilaohjelman mukainen hyötyala on 11 336 m² ja bruttoala on 12 800 brm².

Vaihtoehtojen sisällöt, V2 (supistettu hanke, yhtenäiskoulu ja päiväkoti)

Koulu

oppilasmäärä: 800 (josta alakoulussa noin 280 ja yläkoulussa noin 520)
aamu- ja iltapäivätoiminnassa noin 70 lasta

Henkilökunta:65 (josta koulussa noin 60, aamu- ja iltapäivätoiminnassa noin 5)

Päiväkoti

Hoitopaikkamäärä: 192 (joista 168 sisäryhmissä ja 24 ulkoryhmässä)

Henkilökunta: 35

Liikuntasali (1056 m²) ja 2 kpl peilisali ja puku- ja pesutilat

Sosiaali- ja terveystalvelut

henkilökunta: 2 (kouluterveydenhuolto)

Laitoshenkilökunta: 3

Henkilökunta yhteensä: 105

Tilaohjelman mukainen hyötyala on 9 530 m² ja bruttoala on 10 500 brm².

Vaihtoehtojen sisällöt, V3 (supistettu ja jaettu hanke)

Koulu

oppilasmäärä: 300

aamu- ja iltapäivätoiminnassa noin 70 lasta

Henkilökunta: 22

Päiväkoti

Hoitopaikkamäärä: 192 (joista 168 sisäryhmissä ja 24 ulkoryhmässä)

Henkilökunta: 35

Liikuntasali (300 m²) ja puku- ja pesutilat

Sosiaali- ja terveystalvelut

henkilökunta: 1 (kouluterveydenhuolto)

Laitoshenkilökunta: 3

Henkilökunta yhteensä: 61

Tilaohjelman mukainen hyötyala on 4 932 m² ja bruttoala on 5 500 brm²

Lisäksi Syreenikujan koulutalo:

Oppilasmäärä noin 520, henkilökunta noin 35

Tilamäärä noin 6 000 m²



Vaihtoehtojen kustannusvaikutukset

Huom.

Kaikki kustannusarviot tarveselvitysvaiheessa ovat suuntaa-antavia ja täsmentyvät jatkosuunnittelussa.

Vuokria ei ole laskettu käyttäjäkohtaisesti, vaan tässä esityksessä on arvioitu vuokrien suuruutta suhteessa käyttäjän tilamäärään.

Kustannukset V1, monitoimitalo

Hankkeen laajuus
11 335 hym2 /
12 800 br-m2

Investointi- taso

V1		
Yhteiskäyttötilat	3,0	M€
Koulu	12,2	M€
Koulun liikuntatilat	4,2	M€
Päiväkoti	4,5	M€
Nuoriso- ja kirjasto	1,2	M€
Henkilökunnan tilat ja oppilashuolto	1,7	M€
Kouluterveydenhuolto, neuvola ja terveysasema	2,2	M€
Tekniset ja liikennetilat, sis. Väestönsuoja	10,5	M€
Keittiö ja siivoustilat	1,5	M€
	41,0	M€

Vuokrataso

	% osuus tiloista	€/vuosi	Poistuvat vuokrakulut	Netto €/vuosi
Sivistystoimiala	83	2 910 475	550 000	2 360 475
Vapaa-aikatoimiala				
kirjasto	2,5	87 665	0	87 665
nuoriso	2,5	87 665	0	87 665
Hyvinvointitoimiala	9	315 594	108 984	206 610
Keittiö	3	105 198	25 000	80 198
	100	3 506 596	683 984	2 822 612

Henkilöstökustannusten nousu, V1

- **Sivistystoimiala:**

- uutta henkilöstöä tarvitaan yhteensä noin 65 henkilöä.
 - Perusopetus: noin 25 henkilöä ja tätä vastaava palkkameno on vuositasolla noin 1 125 000 euroa.
 - Varhaiskasvatuksen osalta uutta henkilöstöä tarvitaan noin 40 henkilöä ja tätä vastaava palkkameno vuositasolla on arviolta noin 1 500 000 euroa.
 - Aamu- ja iltapäivätoiminta 150 000 – 200 000 euroa vuodessa
 - Yhteensä kasvua n. 2 800 000 euroa vuodessa.

- **Vapaa-aikatoimiala:**

- 3 henkilöä (1 kirjasto ja 2 nuorisopalvelut). Tätä vastaavat palkkamenot vuositasolla on arviolta noin 111 000 euroa.

- **Hyvinvointitoimialan:**

- terveysaseman puolelle 3 lääkäriä ja 6 sairaanhoitajaa. Tätä vastaavat palkkamenot vuositasolla on arviolta noin 415 000€.
- Kouluterveydenhuoltoon ja neuvolaan 4 uutta vakanssia, joiden palkkameno arviolta noin 185 000 €/vuosi.

- Kokonaisuudessaan henkilöstömenot nousevat hankkeen myötä arviolta noin **3,5 M€:a** vuodessa.

Muut kustannukset, V1

- Vaihtoehdossa 1 käyttäjille aiheutuva keskimääräinen vuokratilustannus on noin 25-26 €/m². Kokonaisuudessaan vuosivuokra on noin 3,5M€:a.
- Karkea arvio koko monitoimitalon kalustekustannuksista on noin 8 % koko hankkeen hinnasta. Tämä tarkoittaisi käytännössä noin **3 M€:a**.
 - Viimeistään hankesuunnitteluvaiheessa tulee ottaa kantaa, otetaanko kalustehankinnat osaksi koko hankkeen hankintoja ja kustannuksia, vai varautuvatko käyttäjätoimialat omissa budjeteissaan kalustehankintoihin.

Kustannukset V2, (supistettu hanke, yhtenäiskoulu ja päiväkoti)

Hankkeen laajuus
9 530 hym2 /
10 500 br-m2

Investointi- taso

V2		
Yhteiskäyttötilat	2,7	M€
Koulu	11,9	M€
Koulun liikuntatilat	4,9	M€
Päiväkoti	4,2	M€
Henkilökunnan tilat ja oppilashuolto	1,5	M€
Kouluterveydenhuolto	0,3	M€
Tekniset ja liikennetilat, sis. Väestönsuoja	7,4	M€
Keittiö ja siivoustilat	1,3	M€
	34,2	M€

Vuokrataso

	% osuus tiloista	€/vuosi	Poistuvat vuokratulot	Netto €/vuosi
Sivistystoimiala	95,0	2 780 148	550 000	2 230 148
Hyvinvointitoimiala	1,5	43 897	0	43 897
Keittiö	3,5	102 427	25 000	77 427
	100	2 926 472	575 000	2 351 472

Muut kustannukset, V2

- kalustekustannukset arvioidaan olevan noin **2,5 M€:a**.
- Tässä vaihtoehdossa henkilöstökustannukset nousevat vain sivistystoimialan osalta. Tarve uudelle henkilöstölle on sama, kuin vaihtoehdossa 1, eli yhteensä sivistystoimialan henkilöstökulut kasvaisivat noin **2,8 M€:a** vuodessa.
- käyttäjille aiheutuva keskimääräinen vuokratkustannus on noin **26 €/m²**. Kokonaisuudessaan vuosivuokra on noin 2,9M€:a.
 - Käytännössä terveydenhuollon tiloja ja keittiötiloja lukuunottamatta vuokrat tulevat sivistystoimialan maksettavaksi.

Kustannukset V3 (supistettu ja jaettu hanke)

Investointi- taso/ Skanssi

Hankkeen laajuus 4 932
hym2 / 5 500 br-m2

V3		
Yhteiskäyttötilat	1,6	M€
Koulu	4,9	M€
Koulun liikuntatilat	1,6	M€
Päiväkoti	4,2	M€
Henkilökunnan tilat ja oppilashuolto	1,0	M€
Kouluterveydenhuolto	0,2	M€
Tekniset ja liikennetilat, sis. Väestönsuoja	4,0	M€
Keittiö ja siivoustilat	0,7	M€
	18,2	M€

Investointi- taso/ Syreenikuja

- Uuden koulun hinta 6000 brm2 x 3.300 €/brm2 = **19 800 000 € (alv 0)**
- Peruskorjauksen hinta **13.900.000 € (alv 0%)** ... **18.800.000 € (alv 0%)**.

Vuokrakustannukset, V3

- Vuokrataso on vaihtoehdon 3 eri variaatioissa (Syreenikujalle uudisrakennus 3a tai peruskorjausta 3b) suurin piirtein samaa suuruusluokkaa, mutta vaihtoehdossa 3a neliöhinta on aavistuksen korkeampi

V3a	% osuus tiloista	€/vuosi	Poistuvat vuokrakulut	Netto €/vuosi
Sivistystoimiala	95	3 071 354	550 000	2 521 354
Hyvinvointitoimiala	2	64 660	0	64 660
Keittiö	3	96 990	25 000	71 990
	100	3 233 004	575 000	2 658 004

V3b	% osuus tiloista	€/vuosi	Poistuvat vuokrakulut	Netto €/vuosi
Sivistystoimiala	95	2 936 227	550 000	2 386 227
Hyvinvointitoimiala	2	61 815	0	61 815
Keittiö	3	92 723	25 000	67 723
	100	3 090 765	575 000	2 515 765

Muut kustannukset, V3

- Vaihtoehdon 3 kalustekustannusten arvioidaan olevan noin **2,7 M€:a**. Sillä ei arvioida olevan suurta vaikutusta kalustekustannuksiin, tehtäisiinkö Syreenikujalla peruskorjaus vai uudisrakennus
- Myös vaihtoehdossa kolme aiheutuu uusia henkilöstökustannuksia sivistystoimialalle, mutta ei muille toimijoille. Vaikutus on arviolta samaa suuruusluokka, kuin vaihtoehdoissa 1 ja 2, eli **2,8 M€:a**

Kustannusvertailu

	V1 monitoimitalo	V2 yhtenäiskoulu ja päiväkoti	V3a Skanssi + Syreenikujan uudisrakennus	V3b Skanssi + Syreenikujan peruskorjaus 70%	V3b Skanssi + Syreenikujan peruskorjaus 95%
Rakennuskustannukset	40 979 000	34 164 000	39 000 000	32 000 000	37 000 000
Infrakustannukset*	2 200 000	1 970 000	1 990 000	1 990 000	1 990 000
Kalustekustannukset	3 000 000	2 500 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Myyntitulot (Syreenikuja)	-1 000 000	-1 000 000	0	0	0
Yhteensä	45 179 000	37 634 000	43 690 000	36 690 000	41 690 000

* Infrakustannukset karkeita arvioita, sis. liikuntapuiston ja monitoimitalon pohjavahvistukset ja pintarakenteet, koulun pihan kalustamisen ja varustamisen ja V3:ssa kahden pihan rakenteet, kalustamisen ja varustamisen

- Vaihtoehdot V2 ja V3a ovat eniten vertailukelpoiset, sillä niissä molemmissa rakennetaan uutta tilaa samalle oppilas- ja lapsimäärälle. Kummassakaan vaihtoehdossa ei ole mukana kirjasto- ja nuorisopalvelujen tiloja.
- Kustannustason ero on merkittävä ja Skanssiin toteutettava koulu- ja päiväkotikonaisuus on huomattavasti edullisempi, kuin toimintojen hajauttaminen kahteen paikkaan.



Näkökulmia eri vaihtoehtoihin

Näkökulmia eri vaihtoehtoihin 1/4

- Monitoimitalo vastaa parhaiten kaupungin strategiatasolla asetettuihin tavoitteisiin tilojen monipuolisesta käytöstä ja mahdollistaa eri tavalla tilojen avaamisen laajempaan käyttöön kuin perinteinen koulurakennus.
- Hankkeen myötä mahdollistetaan uusia palveluja, mutta toisaalta toimialojen kustannukset tätä kautta kasvavat.
- Skanssin hanke ei saa vaikuttaa jo olemassa olevien palvelujen heikkenemiseen.
- Vapaa-aikatoimiala katsoo, että ensi vaiheessa Skanssiin ei ole välttämätöntä sijoittaa kirjasto- ja nuorisopalvelujen tiloja. Tulevaisuuden asukaskehitys silmällä pitäen olisi kuitenkin hyvä varautua näiden tilojen myöhempään toteutukseen tontilla.
- Koulu on pitänyt erityisen tärkeänä, että ainakin kirjasto olisi samassa talossa.

Näkökulmia eri vaihtoehtoihin 2/4

- Hyvinvointitoimialan toimintojen osalta kouluterveydenhuollon tulisi ainakin sijaita koulun yhteydessä.
- Hyvinvointitoimiala haluaisin kuitenkin kehittää palveluverkkoa siirtämällä uuteen monitoimitaloon neuvolapalveluja ja sijoittamalla sinne uuden terveystaseman.
- Vaihtoehdossa 1 voitaisiin toteuttaa ns. perhekeskusmallia, jossa neuvola, terveydenhoitaja ja muut perheitä tukevat palvelut koottaisiin saman katon alle.
- Tällä hetkellä ollaan kuitenkin haastavassa tilanteessa, kun sote – muutos tekee tuloaan, mutta sen vaikutuksia ei voida vielä täysin arvioida. Joka tapauksessa nykytilanteessa Sote –palveluihin liittyviä investointeja rajoitetaan lainsäädännön kautta.

Näkökulmia eri vaihtoehtoihin 3/4

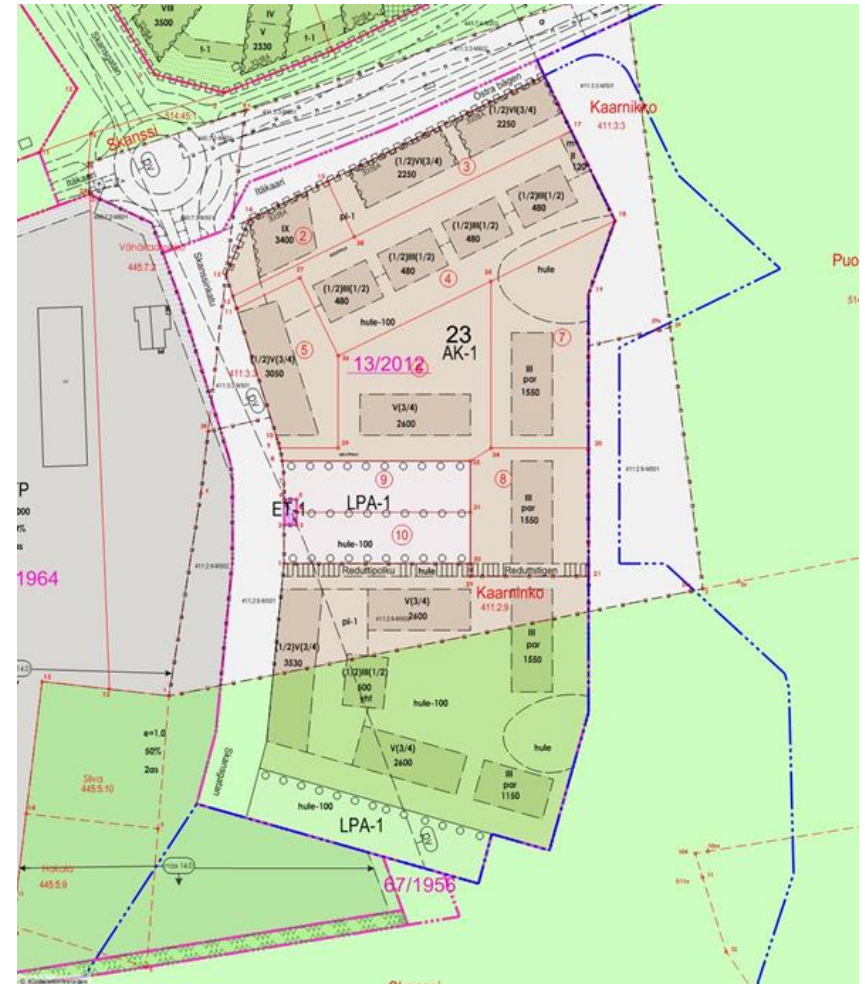
- Skanssin alueella on kattava nykyinen liikuntapaikkatarjonta niin julkisia kuin yksityisiäkin liikuntapaikkoja. Uusi opetussuunnitelma joustavine tuntirakenteineen mahdollistaa niiden tehokkaan käytön. Kuitenkin juuri yläkoulutasoisten liikuntalinjalaisten tarpeiden näkökulmasta sijainti Syreenikujalla Kupittaaan liikuntakeskuksen välittömässä läheisyydessä on hyvä.
- Vasaramäen koulun liikuntalinjalle tulee oppilaita ympäri Turkoa ja ympäryskuntia.
- Riippuen valittavasta toteutusvaihtoehdosta, muuttuu myös Skanssin ulkourheilukentän koko. Yhtenäiskoulun tarpeisiin tarvitaan suurempi kenttä, kun taas alakoulun ja vapaa-ajan liikuntakenttään riittää pienempi kenttä → vaikutus kustannuksiin.

Näkökulmia eri vaihtoehtoihin 4/4

- Sisäliikuntatilojen mitoituksiksi vaihtoehtoissa 1 ja 2 tulisi valita Liikuntapalvelujen tarpeen mukainen koko 1 056 m².
- Vaihtoehto, jossa Syreenikujan nykyinen koulurakennus peruskorjataan, sisältää riskejä, joita uudiskohteessa voidaan välttää. Peruskorjauksessa uusittavaksi tulisi rakennusrunkoa lukuun ottamatta lähes kaikki (korjausaste voi nousta jopa 95%:iin).
- Riippumatta valittavasti toteutusvaihtoehdosta, jonka pohjalta hankesuunnitelma laaditaan, on kaavoituksessa tarkoituksenmukaista varautua laajimman vaihtoehdon mukaiseen rakennusoikeuteen.

Varhaiskasvatuksen tarve

- Päiväkodin mitoitus on kaikissa vaihtoehdoissa sama.
- Sivistystoimiala arvioi, että alueelle tarvitaan pienempi päiväkoti jo ennen Skanssin hanketta, sillä lähialueiden päiväkodeissa ei ole ylimääräistä kapasiteettia
- Tarve 4 ryhmän tiloille.
- Esitetään, että käynnistetään elementtipäiväkodin hankinta tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen jo voimassa olevalle kaava-alueelle.





Kiitos!