

# Niitunniskantien päiväkotin tarveselvitys

---

7.2.2017

## Sisällys

OSAPUOLET .....	2
1 LÄHTÖKOHTA .....	2
2 NYKYTILANNE .....	2
3 ALUEEN PALVELUTARVE JA PALVELUN JÄRJESTÄMISTAPA .....	3
4 TULEVILLE TILOILLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET JA MITOITUSPERUSTE .....	4
5 TARPEEN RATKAISU .....	5
Niitunniskantien päiväkodin peruskorjaus .....	5
Uudisrakennus .....	5
Niitunniskantien päiväkodin myynti ja lisäpaikkojen toteutus Tommilankadulle.....	7
6 VÄISTÖTILAT .....	7
7 MUSEON NÄKEMYS .....	8
8 KUSTANNUKSET .....	9
9 TOTEUTUSTAPA JA RAHOITUS .....	10
10 AIKATAULU .....	10
11 YHTEENVETO .....	10

## Sivistystoimiala

Maija-Liisa Rantanen  
Kirsti Yrttiaho  
Iiro Tainio

## Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut

Kaisa Simula

## Strateginen tilojen ohjaus

Minna Juselius

## 1 LÄHTÖKOHTA

Sivistystoimiala esittää tilainvestointiohjelmaan seuraavan noin neljän vuoden ajanjaksolle neljän päiväkodin peruskorjausta tai korvaamista uudisrakennuksella. Nämä päiväkodit ovat Viinamäenkadun, Niitunniskantien, Talinkorventien ja Piinokankadun päiväkodit.

Jokaisesta kohteesta laaditaan oma selvitys. Tämä tarveselvitys käsittelee hankkeista toiseksi kiireisintä eli Niitunniskantien päiväkotia. Sivistystoimialan varhaiskasvatuksen, Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelujen ja strateginen tilojen ohjaus -vastuualueen edustajat ovat yhdessä muodostaneet sellaisen näkemyksen, että Niitunniskantien nykyinen päiväkotitoimitus voitaisiin peruskorjata, mutta vaihtoehtoisesti tulee myös harkita sen korvaamista uudisrakennuksella. Tarpeen ratkaisuvaihtoehtoa valitessa tulee erityisesti huomioida vaihtoehtojen kokonaiskustannukset, mukaan lukien väistötiloista aiheutuvat kustannukset, sekä tarvittava ja eri vaihtoehtoihin toteutettavissa oleva hoitopaikkamäärä ja hankkeen aikataulu.

## 2 NYKYTILANNE

Hepokullan päivähoitoyksikkö sijaitsee osoitteessa Niitunniskantie 1. Päiväkodissa tarjotaan normaalien päivähoitopaikkojen lisäksi iltahoitoa maanantaista perjantaihin. Päiväkodissa toimii myös alueellinen integroitu erityisryhmä ja pienennetty ryhmä.

Päiväkodissa on tällä hetkellä seitsemän ryhmää:

- 1-2 –vuotiaitten ryhmä, 12 hoitopaikkaa
- 3-5 –vuotiaitten ryhmä, 21 hoitopaikkaa
- 3-6 –vuotiaitten pienennetty ryhmä, 14 hoitopaikkaa
- alueellinen integr. erityisryhmä, 15 hoitopaikkaa
- esiopetusryhmä, 21 hoitopaikkaa
- 1-2 –vuotiaitten iltahoitoryhmä, 16 hoitopaikkaa
- 3-6 –vuotiaitten iltahoitoryhmä, 28 hoitopaikkaa

Päiväkodissa on **yhteensä 127 hoitopaikkaa**, joista 44 on iltahoitoa tarvitseville lapsille. Päiväkodissa on johtajan lisäksi 26 hoito- ja kasvatushenkilöstöön kuuluvaa sekä kolme laitosapulaista.

Päiväkodissa on Arkean valmistuskeittiö.

Päiväkoti on rakennettu vuonna 1978. Päiväkotiin ei ole tehty pienten kunnossapitotöiden lisäksi muita suurempia korjauksia. Tilojen pinnat ovat kuluneita (alkuperäisiä) suuriltaosin, joihinkin tiloihin on uusittu lattiainmattoja sekä akustiikkalevyjä. Alkuperäinen 70-luvun talotekniikka ei vastaa nykypäivän standardeja. Ryhmätilat, samoin kuin wc- ja eteistilat ovat nykikäsitksen mukaan varsin ahtaat. Säilytystilat puuttuvat päiväkodista lähes kokonaan.

Päiväkodin huoneistoala on 1 057 m<sup>2</sup> ja bruttoala 1 212 m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 4300 m<sup>2</sup>.



### 3 ALUEEN PALVELUTARVE JA PALVELUN JÄRJESTÄMISTAPA

Niitunniskantien päiväkodin läheisyydessä ei ole juurikaan muita päiväkotiteja. Kunnallisista päiväkodeista lähimpänä on Taoskuja 7:ssä sijaitseva päiväkotite Länsikeskuksessa. Rauninaukion päiväkotite jouduttiin ottamaan pois käytöstä kesällä 2016, tällä hetkellä odotetaan, että korvaava Kastun päiväkotite saadaan käyttöön 1.1.2018.

Länsikeskuksen alueella työskentelee kaksi kunnallista perhepäivähoitajaa ja yksi yksityinen perhepäivähoitaja. Pohjolan alueella on viisi yksityistä perhepäivähoitajaa.

Länsikeskuksessa sijaitsee yksityinen päiväkotite Taikahattu Taoskuja 1:ssä. Lisäksi pieniä päiväkotiteja on Kastun alueella Puolikontiellä, Leipäläntiellä ja Mullintiellä, Raunistulassa on yksityiset päiväkodit Oikotiellä ja Virusmäentiellä. Satakunnantien toisella puolella on yksityinen päiväkotite Aurala ja Kähärissä on Mukulax Kähäri Untolantiellä.

Päiväkotite	Osoite	Alue	Hoitopaikat
Muksulanmäki Puolikko	Puolikontie 2	Kastu	33
Sateenkaarikotite Ketunpesä	Leipäläntie 6	Kastu	33
Kielipesä	Mullintie 16	Kastu	16
Päiväkotite Taikahattu	Taoskuja 1	Länsikeskus	60
Päiväkotite Peppiina	Oikotie 7	Raunistula	33
Raunistulan lastenseimi	Virusmäentie 6	Raunistula	21
Mukulax Kähäri	Untolankatu 29	Kähäri	54
Auralan settlementti pk	Satakunnantie 10	Pohjola	29

Alueella tarvitaan joko Niitunniskantien päiväkodin peruskorjausta tai korvaavaa uudisrakennusta, jotta alueen tavallisten kunnallisten päivähoitopaikkojen tarjonta voidaan turvata. Uudisrakennuksen tai peruskorjatun päiväkodin ryhmäkoot tulee huomioida uuden suhdelukumäärityksen mukaisina (1:8). Henkilöstöasetuksen muutos ja joustavat ryhmärakenteet sekä iltahoito huomioiden nykyistä vastaava kokonaislapsimäärä olisi uudisrakennuksessa 152.

#### 4 TULEVILLE TILOILLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET JA MITOITUSPERUSTE

Nykyisessä Niitunniskantien päiväkodissa on 7 ryhmää. Lähtökohtaisesti sama ryhmämäärä tarvitaan myös uuteen / peruskorjattuun päiväkotiin. Niitunniskantien päiväkoti on alueella ainut kunnallinen päiväkoti, jonka takia korvaavien päivähoitopaikkojen tulee säilyä kunnallisina. Päiväkodissa järjestetään tällä hetkellä esiopetusta ja iltahoitoa sekä siellä toimii alueellinen integroitu ryhmä.

Munterikadulta Runosmäestä on suunnitteilla iltahoidon lopettaminen. Tämän takia tulee Niitunniskantiella säilyttää edelleen iltahoito. Esiopetusta ja tukea tarvitsevien lasten varhaiskasvatusta päiväkodissa tullaan edelleen järjestämään. Hepokullan koulun tiloissa ei ole ollut mahdollista järjestää esiopetusta, ja tilanne tulee jatkumaan samanlaisena tulevaisuudessa. Alueelta siirrytään perusopetukseen joko Teräsrautelan tai Hepokullan kouluihin. Jotta esiopetusikäisten ikäluokka saadaan koottua yhtenäiseksi ryhmäksi, tulee Niitunniskantiella vastaisuudessa järjestää esiopetusta myös Liljalaaksosta ja Nättiinummesta tuleville lapsille. Nättiinummessa oleva Teräsrautelan nuorisotalon esiopetusyksikkö ei riitä kattamaan alueiden koko ikäluokan esiopetuspaikkatarvetta.

Tilat tulee suunnitella ja rakentaa niin muuntamiskykyisiksi, että lapsiryhmiä voidaan perustaa joustavasti tarpeen mukaisin ikä- ym. rakentein.

Koska rakennuksessa ei ole perusopetuksen toimintaa, ei iltapäivätoiminnan tiloille tarvitse tehdä varausta.

Uudisrakennuksena toteutettavaan päiväkotiin on suunniteltu seitsemän lapsiryhmää, mikä vastaa nykyisen päiväkodin ryhmämäärää. Lapsimäärä on laskettu uuden mitoituksen (8 lasta / 1 kasvatustila- ja ohjaushenkilö) mukaan. Suunnitelmassa ei ole eritelty alle- ja yli kolmivuotiaiden ryhmiä, vaan ryhmät tulevat käytännössä muotoutumaan ns. sisarusryhmiksi tarpeiden mukaan. Tiloissa on mahdollista järjestää myös vuorohoitoa. Vuorohoitoa varten tilaohjelmassa on suunniteltu erillinen eteinen ja keittiövaraus.

Lapsiryhmät on ryhmitelty kahteen kahden ryhmän soluun, jotka käyttävät yhteistä kuraeteistä ja eteistä. Lisäksi tilaohjelmaan on suunniteltu kolmen ryhmän solu, jolla on niin ikään yhteiset eteistilat. Vuorohoidolle on varattu oma eteinen. Ruokailu on suunniteltu tapahtuvan erillisessä ruokasalissa isompien lasten osalta. Sisarusryhmien pienimmät lapset ruokailevat omilla ryhmätiloissaan.

Keittiöratkaisu Niitunniskantien päiväkodissa linkittyy Pansion keittiön peruskorjaukseen. Mikäli peruskorjaus toteutuu suunnitelmien mukaisesti, voidaan Niitunniskantien keittiö suunnitella palvelukeittiöksi. Tilaohjelmassa varaudutaan tällä hetkellä valmistuskeittiöön, jonka koko on noin 70 m<sup>2</sup>. Hankesuunnitelmassa lähtökohtana tulisi kuitenkin olla palvelukeittiö. Siihen saakka, kunnes Pansion hanke on valmis, voidaan Niitunniskantaan toimittaa ruoka Teräsrautelan keittiöstä.

Uudishankkeen koko olisi tilaohjelman mukaan 1 747 m<sup>2</sup> ja bruttoala 1 989 br-m<sup>2</sup>. Tilaohjelma on esitetty **liitteenä 1**.

## 5 TARPEEN RATKAISU

### Niitunniskantien päiväkodin peruskorjaus

Niitunniskantien päiväkoti on ulkoasultaan hyväkuntoinen ja sen pohjaratkaisu mahdollistaa sisätilojen uudelleen suunnittelun siten, että ryhmä-, eteis- ja wc-tilat saataisiin ajanmukaiselle tasolle. Tässä tapauksessa tiloihin ei saataisi enää syntymään nykyistä vastaavaa hoitopaikkamäärää, vaan määrä tulisi vähenemään. Tämän hetkisen arvion mukaan paikkamäärä vähenisi noin yhden ryhmän verran.

Ulkoryhmällä voitaisiin kuitenkin korvata peruskorjauksessa arvioitu yhden lapsiryhmän väheneminen. Piha-alueella sijaitsevassa varaosto- / väestönsuojarakennuksessa on runsaasti tilaa, jota hyödyntämällä saataisiin rakennettua esim. ulkoryhmätoimintaa tukevia tiloja.

Alustavien selvityksen mukaan päiväkodin piha-aluetta voitaisiin myös laajentaa, mikä tukisi ulkoryhmän toimintaideaa. Päiväkodin läheisyydessä on hyväksi koettuja metsäalueita, joita voitaisiin hyödyntää päivittäin ulkoryhmän toiminnassa.

Ulkoryhmän toteuttaminen vastaisi kuntalaisilta saatuun palautteeseen, jonka mukaan ulkoryhmiä on toivottu lisää kunnallisten päiväkotien yhteyteen.

Koska kohteessa ei ole tehty peruskorjausta, on se käyttöikänsä päässä ja rakennukseen tulee tehdä peruskorjaus, joka tarkoittaa kattavan sisätilaremontin lisäksi tekniikan uusimista kokonaisuudessaan nykymääräyksiä vastaavaksi. Hankesuunnitteluvaiheessa tehtävässä kuntotutkimuksessa selviää tarkemmin tuleeko ulkovaipoille tehdä mitään mutta tässä vaiheessa tulee varautua kustannuksissa osittaiseen ulkovaippojen korjauksiin (mm. ikkunat, ovet, vesikatto).

### Uudisrakennus

Uudisrakennusvaihtoehdon myötä voidaan varmistaa nykyaikaiset päiväkotitilat, mutta myös tuottaa riittävä määrä hoitopaikkoja. Peruskorjauksen yhteydessä paikkoja menetetään tai paikkamäärä pysyy samana, mikäli perustetaan yksi ulkoryhmä.

Niitunniskantien nykyisen päiväkodin sijainti on hyvä, joten uudisrakennuksen tulisi myös sijaita mahdollisimman lähellä. Vaihtoehtoina voidaan tarkastella päiväkodin nykyistä tonttia sekä Tommilankatu 24 tonttia.

**Niitunniskan päiväkodin tontin** nykyinen rakennusoikeus 2 150 m<sup>2</sup> ja siitä on käytetty hieman yli puolet. Tontin pinta-ala on 4 300 m<sup>2</sup>. Uudisrakennuksen toteuttaminen nykyiselle tontille edellyttäisi vanhan rakennuksen purkua ja väistötiloja purun ja rakentamisen ajaksi.

**Tommilankatu 24** osoitteessa sijaitsee tällä hetkellä väliaikaisissa väistötiloissa Raunistulan koulun Kastun yksikkö. Toiminta tiloissa loppuu, kun Yli-Maarian koulu valmistuu, 2019 alussa. Tämän jälkeen vanha rakennus olisi purettavissa ja uudisrakentaminen tontille mahdollista.

Tontin nykyinen rakennusoikeus on 3 928 m<sup>2</sup> ja siitä on tällä hetkellä käytössä hieman yli puolet. Tontin käyttötarkoitukseksi on määritelty YO (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue).

Sopivin sijoituspaikka rakennukselle on tontin ylälaita, jolloin rakentaminen tapahtuisi tasaisella maalla, yhteen tasoon. Piha ja parkkipaikka tulisi tässä tapauksessa sijoittaa tontin alaosaan.

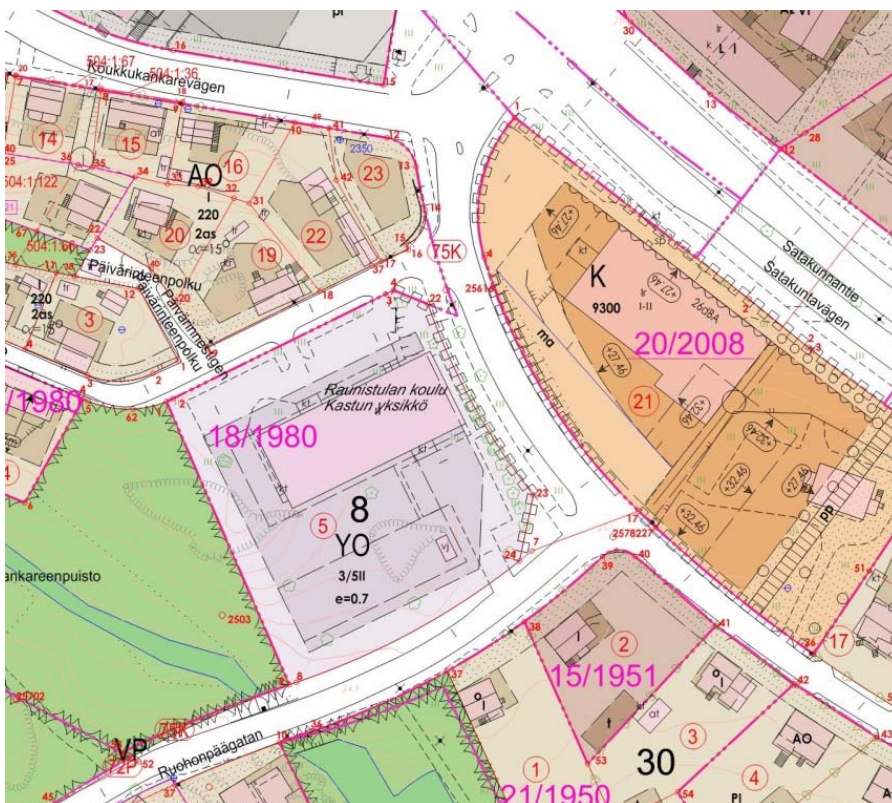
Tommilankadun tontti on hyvin saavutettavissa. Saattoliikenne voidaan liikennesuunnittelun arvion mukaan järjestää Ruohonpäänkadun kautta tontilla (tontin alalaita). Kadun varteen saattoliikennettä ei voi järjestää, sillä katu ei ole tähän riittävän leveä.



Mikäli ratkaisuvaihtoehdoksi valitaan uudisrakennus Tommilankadun tontille, voidaan Niitunniskantien päiväkodin nykyinen rakennus ja tontti myydä.



Kuva 1. Niitunniskantien päiväkodin tontti



Kuva 2. Tommikankatu 24 tontti

## Niitunniskantien päiväkodin myynti ja lisäpaikkojen toteutus Tommilankadulle

Kolmanneksi vaihtoehdoksi voidaan nostaa nykyisen päiväkotirakennuksen myyminen yksityiselle toimijalle. Tässä vaihtoehdossa kunnallisten hoitopaikkojen määrä alueella laskisi, mutta päivähoitopaikkoja jäisi yksityiselle puolelle. Kunnallisia paikkoja voitaisiin tässä tapauksessa toteuttaa Tommilankadun kiinteistöön.

Tommilankadun kiinteistöön olisi sijoitettavissa noin kolmen ryhmän tilat. Rakennus vaatisi peruskorjauksen.

Tämä vaihtoehto ei palvele niitä tavoitteita, joita aiemmin selvityksessä on esitetty. Lähtökohdiana on nimenomaan ollut se, että kunnallisten hoitopaikkojen määrä ei vähene. Niitunniskantien päiväkodin erityispiirteet (iltahoito, tukea tarvitsevien lasten varhaiskasvatus) sekä oppilasalueen haasteellinen tilanne esiopetuspaikkojen järjestämisessä, puoltavat kunnallisten hoitopaikkojen määrän pysymistä nykyisellä tasolla. Mikäli yksikkökoko pienenesi, ei korvaavassa rakennuksessa pystyittäisi tarjoamaan enää alueen tarvetta vastaavasti ns. tavallisia 1-5-vuotiaille lapsille suunnattuja kunnallisia varhaiskasvatuspalveluja.

## 6 VÄISTÖTILAT

Peruskorjaus olisi järkevintä tehdä yhdessä osassa. Näin ollen, mikäli tarpeen ratkaisuvaihtoehdoksi valitaan peruskorjaus, väistötiloja tarvittaisiin 7 ryhmälle eli noin 130 lapselle noin vuoden ajaksi.

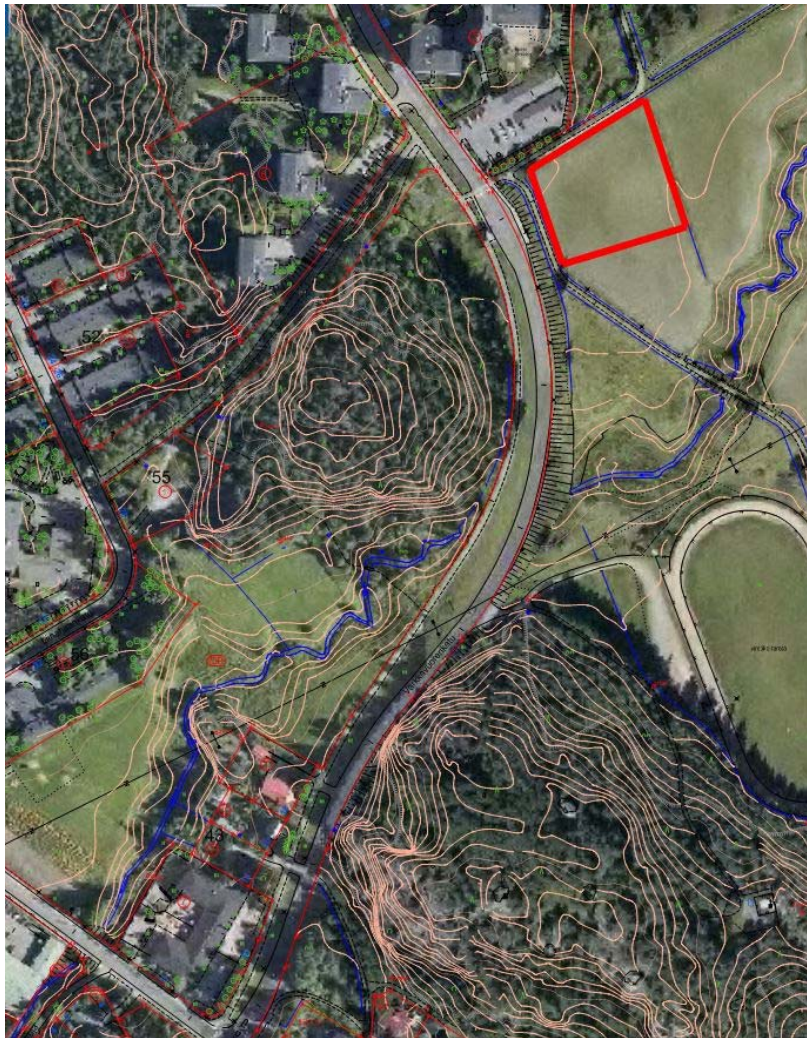
Uudisrakennusvaihtoehdossa ei tarvita väistötiloja, mikäli uudet tilat sijoitetaan Tommilankadun tontille. Mikäli sijaintipaikaksi valitaan päiväkodin nykyinen tontti, tarvitaan väistötiloja sekä purku-, että rakennustöiden ajaksi. Tähän tulisi varata noin 1,5 vuotta aikaa.

Niitunniskantien päiväkodin lähiympäristössä ei ole valmiita tiloja, joihin toiminta voitaisiin siirtää väistöön. Tommilankadun tiloja voidaan harkita väistötiloiksi niiden vapauduttua koulukäytöstä, mutta tilat vaativat joitain muutoksia soveltuakseen päiväkodin väistötiloiksi. Lisäksi peruskorjauksen aikaisena väistötilana voisi toimia Viinamäenkadun päiväkotitila, josta toiminta siirtyisi uusiin tiloihin vuoden 2018 aikana. Tämä vaihtoehto ei lisäisi toimialan kustannuksia, mutta sijainti on hyvin kaukana.

Mikäli väistötila pitäisi toteuttaa parakkiratkaisuna lähemmäs Niitunniskantietä, voidaan tarkasteluun nostaa kaksi vaihtoehtoa parakkien sijoittamiselle: Kastun vanhan koulun kenttä sekä Tammispaltanpuisto. Tammispaltanpuiston mahdollinen sijoituspaikka on esitetty kuvassa alla (Niitunniskantien päiväkotitila näkyy kuvan vasemmassa alalaidassa).

Parakkivaihtoehtoihin ei tulisi kuitenkaan päätyä niiden kustannusten vuoksi, mikäli kaupungin omaa, olemassa olevaa tilaa (Tommilankatu tai Viinamäenkadun päiväkotitila) on käytettävissä.





Kuva 3. Parakin mahdollinen sijoituspaikka

## 7 MUSEON NÄKEMYS

Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue pyysi Museokeskukselta lausuntoa eräiden päiväkotien, mukaan lukien Niitunniskantien päiväkodin, mahdollisista suojeluarvoista ja näkemystä kohteen purkuun.

Turun museonkeskus totesi lausunnossaan 21.9.2016 seuraavaa:

- Niitunniskantien päiväkodin on suunnitellut Outi Rahikkala 1977 kaupungin talorakennusosastolla. Rakennus valmistui 1978. Päiväkoti muistuttaa pientaloa ja on ulkoisesti selvästi kodikkaampi kuin muut saman aikakauden rationaaliset päiväkodit. Rakennuksessa on teräsrunko ja julkisivut ovat vaalean harmaata lohkotiiltä, joihin yhdistyy tummaksi kyllästetyt ikkunapuitteet ja keltaiset teräsovet.
- Niitunniskantien ja Piinokankadun päiväkodit kuuluvat myös 1970-luvun päiväkotinfrastruktuurin rakentamiskauteen, mutta niillä ei kuitenkaan ole samanlaista merkittävää yhteyttä ympäröivään rakennuskantaan ja alueen sosiaalihistoriaan kuin Viinamäenpäiväkodillä ja Talinkorventien päiväkodeilla, jonka johdosta museokeskus ei esitä niiden säilyttämistä.

Lausunto on esitetty **liitteenä 2**.

## 8 KUSTANNUKSET

### Peruskorjauksen hinta (alv 0%)

- Neliöhintaperusteinen kustannusarvio peruskorjaukselle 2000€/m<sup>2</sup> (1190m<sup>2</sup>), kokonaiskustannusarvio 2,4 M€

### Uudisrakennuksen hinta (alv0%)

- Tilaohjelmaan perustuva tavoitehinta-arvio on 5 263 000 € alv 0%.
- Arvio purkukustannuksista (Tommilankatu) 101 000€.
- Kokonaiskustannusarvio 5 364 000€

Käyttäjille aiheutuvat vuokra-arviot on laskettu edellä esitetyistä kustannusarvioista. Laskelman mukaan peruskorjauksen jälkeinen vuokra olisi vuositasolla noin 322 300 euroa ja uudisrakennuksen osalta noin 437 310 euroa vuodessa. Laskelma kokonaisuudessaan on esitetty **liitteessä 3**.

Sisäinen vuokra hankkeen valmistuttua	skenaario A	skenaario B
Laajuus (m <sup>2</sup> )	1190	1747
Pääomavuokra 7%	19,42	17,91
Maanvuokra	0,81	0,82
Hoitovuokra	2,00	1,80
Hallinnointipalkkio	0,33	0,33
<b>YHTEENSÄ €/m<sup>2</sup>/kk</b>	<b>22,57</b>	<b>20,86</b>
€/kk	26 858,30	36 442,42
€/v	322 299,60	437 309,04

Lisäksi pihoihin tulee varata noin 25 000€/ryhmä. Niitunniskantien 7 ryhmän päiväkodin pihatoiden kustannus olisi siis karkean arvion mukaan 175 000 €.

Arvio tontin myyntituloista (Niitunniskantie):

Tontin pinta-ala on 4300 m<sup>2</sup> ja nykyisellä kaavalla rakennusoikeutta on 2150 k-m<sup>2</sup>. Voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa tontin muuttamisen pientalojen asuinrakentamisen sallivaksi. Tontin arvo on noin 400.000 euroa (huomioimatta rakennusta tai sen purkamista). Tontti olisi tämän hetken arvion mukaan myytävissä asemakaavanmuuttamisen jälkeen eli noin vuonna 2020.

Arvio tontin myyntituloista (Tommilankatu):

Tontin pinta-ala on 5 612 m<sup>2</sup> ja nykyinen rakennusoikeus on 3 928 m<sup>2</sup>. Tontin arvo nykyisellä kaavalla on noin 500 000 euroa (huomioimatta rakennusta tai sen purkamista). Tontin sijainti on kiinteistökehityksen näkökulmasta parempi, kuin Niitunniskatien tontti.

### Väistötilat

Mikäli voidaan hyödyntää olemassa olevia toisen päiväkodin tiloja, ei väistötilasta aiheudu ylimääräisiä kustannuksia. Mikäli taas otetaan käyttöön tila, joka vaatii muutostöitä soveltuakseen väistötilaksi, kustannustaso riippuu täysin kohteen muutotarpeista. Mikäli jouduttaisiin valitsemaan väistötilaksi parakkiratkaisu, nousevat kustannukset todennäköisesti kaikkein suurimmiksi (parakkien perustaminen, kuljetus ja vuokra). Väistötilaratkaisun kustannukset arvioidaan hankesuunnittelun yhteydessä.

## 9 TOTEUTUSTAPA JA RAHOITUS

Niitunniskantien päiväkodin peruskorjaus tai uudisrakennus on tarkoitus rahoittaa kaupungin oman investointiohjelman kautta. Tarveselvitysvaiheen näkemys on, että tila tulee kaupungin omistukseen.

Mikäli toteutustavaksi valitaan uudisrakennus, esitetään siihen elementtiratkaisua, joka kilpailutetaan hankesuunnitelman pohjalta.

## 10 AIKATAULU

Tarveselvityksen jälkeen laaditaan hankesuunnitelma. Hankkeen toteutusaika on riippuvainen valittavasta ratkaisuvaihtoehdosta. Mikäli tarpeen ratkaisuvaihtoehdoksi valitaan peruskorjaus, tulee väistötilaratkaisu päättää hankesuunnittelun aikana. Tällä on vaikutusta hankkeen valmistumisaikatauluun. Toisaalta mikäli ratkaisuksi valittaisiin uudisrakennus Tommilankadulle, tyhjenee nykyinen tila vasta vuoden 2019 alussa, jonka jälkeen päästään purku- ja rakennustöihin.

Hankkeen valmistumistavoite on vuosi 2019.

## 11 YHTEENVETO

Tarveselvityksen laatinut työryhmä esittää, että Niitunniskantien päiväkodin nykyiset tilat peruskorjataan. Vaikka peruskorjauksen myötä päiväkodin sisäryhmien paikkamäärä mitä todennäköisimmin laskee, korvataan menetetyt paikat perustamalla päiväkotiin uusi ulkoryhmä.

Peruskorjauksen ajaksi tarvitaan väistötila. Tarveselvityksessä on esitetty erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja, joista valitaan sopivin hankesuunnittelun aikana.

Uudisrakennuksen tilaohjelma  
**Niitunniskantien päiväkot**

Hoitopaikkamäärä  
 Ryhmämäärä  
 Henkilökunta  
 Laitoshenkilöstö

max. 152  
**7** joista osa sisaryhmiä  
 26  
 2-3

Ei ole huomioitu erillisiä pienten ryhmiä, mahdollisuus myös vuorohoidon ryhmiin.

	m2/tila	kpl	m2	huomioita
Kuraeteinen	40	1	40	Neljälle ryhmälle
Eteinen	90	1	90	Neljälle ryhmälle
			<b>130</b>	
Solu 1 kahdelle ryhmälle				
Leikki- ja lepohuone	70	1	70	vähintään 34 vuodepaikkaa
Kotihuone	35	2	70	
Pienryhmähuone	10	2	20	
			<b>160</b>	
Solu 2 kahdelle ryhmälle				
Leikki- ja lepohuone	70	1	70	vähintään 34 vuodepaikkaa
Kotihuone	35	2	70	
Pienryhmähuone	10	2	20	
			<b>160</b>	
Kuraeteinen	30	1	30	Kolmelle ryhmälle
Eteinen	40	1	40	Kahdelle ryhmälle (huom. Vuorohoidon eteinen eri rivillä)
			<b>70</b>	
Solu 3 kolmelle ryhmälle				
				Tässä solussa mukana vuorohoito
Leikki- ja lepohuone	70	1	70	34 vuodepaikkaa
				16 vuodepaikkaa, (pienien nukkuminen / vuorohoito mahdollista rajata tänne).
				Huoneiden välillä yhdistävä ovi.
Leikki- ja lepohuone	35	1	35	
Kotihuone	35	3	105	
Pienryhmähuone	10	3	30	
Vuorohoidon keittosyvynys	10	1	10	
Vuorohoidon eteinen	20	1	20	
			<b>270</b>	
Wc-pesuhuone	20	4	80	Pyttyjen määrä 14. Sijoitus joko omaan soluun tai eteisen yhteyteen.
Vuorohoidon wc ja suihku	6	1	6	Tilassa myös hoitopöytä, sijoitus vuorohoidon eteisen yhteyteen
Wc-huone, inva	6	1	6	
Aikuisten wc + vaatevaihtotila	5	2	10	Sijoitus eteisen yhteyteen
			<b>102</b>	
Välinevarasto	5	4	20	5 ryhmälle 3, 1 oma iltaryhmille
Sali ja varasto	100	1	100	Monikäyttöinen tila
Ruokailutila	55	1	55	Yli 3-vuotiaat ruokailevat salissa kolmessa vuorossa. Linjasto tarvitaan.
Valmistuskeittiö	70	1	70	
Siivouskeskus	8	1	8	
Vaatehuolto	10	1	10	
Keskusvarasto	12	1	12	
Siivouskomero	4	3	12	mitoitus noin 1 % hyötyalasta
Vaunuvarasto	20	1	20	Sijaitsevat sisäänkäyntien lähellä.
Pihaleikkivälineet	20	1	20	Sijaitsevat sisäänkäyntien lähellä.
Kiinteistöhuoltovarasto	10	1	10	
			<b>337</b>	
Toimistohuone	10	1	10	Päiväkodin johtaja ja veo jakavat kaksi toimistohuonetta tilanteen mukana
Toimistohuone	16	1	16	
Pieni neuvottelutila	16	2	32	
Taukotila & työhuone	43,5	1	44	
Puku- ja pesutila	11,5	2	23	
Wc-huone	1,5	2	3	
			<b>128</b>	
Toiminnan tilat yhteensä			<b>1356</b>	
Tekniset ja liikennetilat				
				tekniset tilat +7%, liikennetilat +7%
Jakava liikenne			135	
Tuulikaappi			12	
Ilmanvaihto			68	
Tekniikka			15	
Tekniikkakomero			10	
Vss			151	
Kaikki tilat yhteensä			<b>1747</b>	

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

21.9.2016

Dnro 8820-2016  
(653)

Konsernihallinto, strateginen tilojen ohjaus

**Lausunto Viinamäenkadun, Niitunniskantien, Talinkorventien ja Piinokankadun päiväkotien mahdollisista suojeluarvoista**

Valmistelija: Turun museokeskus/k Kokoelmat ja kulttuuriperintöyksikkö/tutkija Sanna Kupila

Turun kaupungin Strateginen tilojen ohjaus on pyytänyt Turun museokeskuksen / Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausuntoa Viinamäenkadun, Niitunniskantien, Talinkorventien ja Piinokankadun päiväkotien mahdollisista suojeluarvoista.

Päiväkotien rakentaminen vilkastui päivähoitolain tultua voimaan 1973. Suurin osa turkulaisista päiväkodeista onkin rakennettu 1970-1980-luvuilla. Ennen tätä aikaa Turkuun valmistui vain neljä päiväkotia, ensimmäisenä Viinamäenkadulle.

Viinamäen päiväkodin eli alkujaan Itäharjun lastentalon on suunnitellut Turun kaupungin talorakennusosastolla Armi Harva vuonna 1952. Rakennus valmistui 1954 ja siinä oli seimi-, tarha-, kouluikäisten päiväkotijä neuvolatilat. Seuraavaksi valmistui niin ikään Armi Harvan suunnittelema Kaerlantien päiväkoti 1956. Molemmat ovat kooltaan suuria lastentaloja ja arkkitehtuuriltaan hieman laitosmaisia, mutta samalla kuitenkin kodikkaita. Viinamäenkadun päiväkoti on kaksikerroksinen ja julkisivuiltaan rapattu. Rakennuksen yläkerrassa on ollut henkilökunnan asunnot ja myöhemmin nuorisokoti. Päiväkoti on alueen ainoa julkinen rakennus, joka on toimintoinen oleellisesti kuulunut monen alueella asuvan tai asuneen arkielämään.

Niitunniskantien päiväkodin on suunnitellut Outi Rahikkala 1977 kaupungin talorakennusosastolla. Rakennus valmistui 1978. Päiväkoti muistuttaa pientaloa ja on ulkoisesti selvästi kodikkaampi kuin muut saman aikakauden rationaaliset päiväkodit. Rakennuksessa on teräsrunko ja julkisivut ovat vaaleanharmaata lohkoiltä, joihin yhdistyy tummaksi kyllästetyt ikkunapuitteet ja keltaiset teräsövet.

Talinkorventien päiväkoti on valmistunut 1972 ja se on arkkitehti Pekka Pitkäsen suunnittelema. Päiväkotirakennuksen vieressä on Pekka Pitkäsen suunnittelema Suikkilan koulu, joka on valmistunut samana vuonna. Rakennukset muodostavat yhdessä kokonaisuuden ja kuuluvat samalla Suikkilan asuinalueen kokonaisuuteen. Päiväkodin julkisivu koostuu moduuleista, jotka on päällystetty aaltopellillä. Julkisivu on nauhamainen ja symmetrinen. Ikkunapuitteet

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

21.9.2016

Dnro 8820-2016  
(653)

ovat väriltään vihreät ja ovet siniset. Pekka Pitkäsen suunnittelemat päiväkotirakennukset edustavat 1970-luvun rationalistista suunnittelua.

Piinokankadun päiväkotia Varissuolla on valmistunut 1980 ja sen on suunnitellut Helena Merikanto kaupungin talorakennusosastolla. Satulakattoinen, puuverhoiltu rakennus on väriltään vaalea ja tehostevärinä on rakennuksessa käytetty vihreää. Rakennus edustaa jo tyylliltään siirtymistä 1980-luvun muotokieleen.

Kaikki neljä päiväkotia on museokeskuksen, rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun keväällä 2016 valmiiksi saadussa ”Turun 1950-1980-luvulla rakennettujen päiväkotien arvottaminen” projektissa arvioitu luokkaan kaksi, joka tarkoittaa seuraavaa:

Arkkitehtonisesti ja ympäristöllisesti hyvin toteutuneet kohteet, jotka ovat päiväkotirakentamisen kokonaiskuvan ymmärtämisen kannalta edustuksellisia tai ne ovat osa arvokasta rakennetun ympäristön kokonaisuutta. Kohteet eivät ole yksittäisinä rakennuksina erityisen arvokkaita, mutta niiden säilyminen on toivottavaa.

Turun kaupungin alueen päiväkodit arvotettiin selvityksen yhteydessä kolmeen luokkaan, jossa luokkaan yksi kuuluvat ovat suojelukohteita ja luokkaan kaksi kuuluvat ovat kohteita, joiden säilyminen on toivottavaa. Ko. selvitys on tämän lausunnon liitteenä.

Selvityksessä todettiin lisäksi, että koska kaikilla päiväkodeilla on sosiaali- ja kulttuurihistoriallista merkitystä, ei sitä tässä selvityksessä otettu arvoluokittelun perusteeksi, vaan luokittelu tehtiin arkkitehtonisten ja ympäristöllisten ominaispiirteiden mukaan.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan em. päiväkodeista seuraavaa: Viinamäenkadun päiväkodilla on Turun ensimmäisenä lastentarhana ollut suuri merkitys Nummenpakan esikaupunkialueen naisten elämään. Lastentarha oli valmistuessaan myös erittäin edistysellinen ja se on siten arkkitehtonisesti hyvin toteutunut ja oman aikansa toimiva kokonaisuus. Rakennus on myös tärkeä osa Nummenpakan rakennetun ympäristön kokonaisuutta. Näiden seikkojen johdosta Turun museokeskus toteaa, että Viinamäenkadun päiväkodilla on sellaisia arvoja, että sen säilyminen on suotavaa.

Talinkorventien päiväkotia ei ole Pekka Pitkäsen arkkitehtuurissa kaikkein merkittävin, mutta rakennusta tulee tässä kohdissa tarkastella osana Suikkilan asuinalueen arkkitehtonista kokonaisuutta, jolloin rakennuksen merkittävyys kasvaa ja sen johdosta myös tämän päiväkodin säilyminen olisi suotavaa. Nii-tunniskantien ja Piinokankadun päiväkodit kuuluvat myös 1970-luvun päiväko-ti-infrastruktuurin rakentamiskauteen, mutta niillä ei kuitenkaan ole samanlais-ta merkittävää yhteyttä ympäröivään rakennuskantaan ja alueen sosiaalihisto-

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

21.9.2016

Dnro 8820-2016  
(653)

riaan kuin Viinamäenpäiväkodilla ja Talinkorventien päiväkodeilla, jonka johdosta museokeskus ei esitä niiden säilyttämistä.

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut  
museopalvelujohtaja

Olli Immonen

Kokoelmat ja kulttuuriperintöyksikkö  
intendentti

Maarit Talamo-Kemiläinen



## Sisäisen vuokran laskelma - Niitunniskantien päiväkot

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto / 7.2.2017

Tässä sisäisen vuokran laskelmassa tarkastellaan Niitunniskantien päiväkodin osalta kahta skenaariota:

a.) Nykyisen rakennuksen peruskorjaaminen

-peruskorjauksen kustannusarvio 2 400 000 €

b.) Olevan rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudisrakennuksella

-uudisrakennushankkeen kustannusarvio 5 364 000 € (sisältää purkukustannusta 100 575 €)

Sisäinen vuokra hankkeen valmistuttua	skenaario A	skenaario B
Laajuus (m <sup>2</sup> )	1190	1747
Pääomavuokra 7%	19,42	17,91
Maanvuokra	0,81	0,82
Hoitovuokra	2,00	1,80
Hallinnointipalkkio	0,33	0,33
YHTEENSÄ €/m <sup>2</sup> /kk	22,57	20,86
€/kk	26 858,30	36 442,42
€/v	322 299,60	437 309,04

Hoitovuokra sisältää kohteen lämmityksen, käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon.

Hoitovuokran taso on arvioitu verrokkikohteiden kautta. Lopullinen perittävä hoitovuokra määräytyy kohteen käyttöönottovaiheessa solmittaviin palvelusopimuksiin perustuen.

Pääomavuokran pohjana toimii kohteen käyttöönottohetken nykyhinta.

Uudisrakennuksen osalta nykyhinta on yhtä suuri kuin kohteen toteuttamiskustannus.

Peruskorjauskohteessa nykyhinta muodostetaan summaamalla peruskorjausta edeltäneen kunnan mukainen nykyhinta (2 162 472 €) ja peruskorjauskustannus alennettuna kertoimella 0,75.

Kerroin edustaa sitä osaa hankekustannuksista, jotka eivät kohdistu kohteen teknisen kunnan nostamiseen. Hankkeen yhteydessä tullaan esimerkiksi uusimaan tilapintoja ja teknisiä järjestelmiä, jotka eivät ole ikänsä tai kuntosaa puolesta vielä uusimisiässä.