

# Varissuon päivähoitotilojen väliaikainen tilaratkaisu

## Hankekuvaus

29.5.2017

## Sisällys

|   |                           |   |
|---|---------------------------|---|
| 1 | Lähtökohta.....           | 2 |
| 2 | Tilantarve.....           | 4 |
| 3 | Toteutustapa.....         | 4 |
| 4 | Sijoitusvaihtoehdot ..... | 4 |
| 5 | Kustannukset.....         | 6 |
| 6 | Aikataulu.....            | 7 |

## 1 Lähtökohta

Varissuon alueen päivähoitopaikkojen määrä suhteessa kysyntään on ollut pitkään ongelmallinen. Touhula Varissuon aloitettua toimintansa elokuussa 2015 tilanne saatiin väliaikaisesti tasa-painoon. Syksystä 2016 alkaen hoitopaikkaa jonottavien lasten määrät ja jonotusajat ovat kuitenkin taas pidentyneet. Tilannetta on vaikeuttanut myös se, että viimeisen viiden vuoden aikana alueelta on vähentynyt kuusi perhepäivähoitajaa. Varissuon alueella on akuutti tarve päivähoitopaikkojen lisäämiselle. Subjektiivinen oikeus varhaiskasvatuspaikkaan ei toteudu kaikkien hakijoiden kohdalla, ja paikkaa jonottavien lasten määrä on lisääntynyt kevään 2017 aikana edelleen. Kaikki alueen päivähoitopaikat ovat täynnä.

Haasteena alueella on erityisesti perheiden äkillisten tilanteiden kautta syntyvät pikaiset hoitopaikkatarpeet. Varissuon alueella kysynnän lisääntymiseen vaikuttaa selkeästi erilaisten kieli- ja työllisyyskurssien tuomat tarpeet. Palveluohjauksen mukaan hakijoita, jotka ovat joutuneet peruuttamaan saadun kurssin, opiskelupaikan tai työn, koska lapsen päivähoito ei ole järjestynyt alueelta tai kohtuullisen kuljetusmatkan päästä, on keskimäärin 8-10 toimintakaudessa. Alueella asuville perheille on pyritty tarjoamaan vaihtoehtoisia hoitopaikkoja muilta Turun alueilta. Kuljetusmahdollisuuksien rajallisuudesta johtuen päivähoitopaikkajonot eivät ole kuitenkaan purkautuneet. Siirtohakemuksia alueella on paljon. Siirtoa haetaan esimerkiksi Uittamo-Harittu suunnalta, Lausteelta ja yksityisistä päiväkodeista.

Varhaiskasvatuksen ennaltaehkäisevä vaikutus lapsen ja perheen tukemiseksi ei paikkojen puutteessa tällä hetkellä toteudu. Suomen kielen oppiminen on avainasemassa lapsen ja perheen kotoutumisessa. Kielen hallinnan tiedetään olevan perusedellytys menestyksekkäälle oppimispolulle. Joulukuussa 2016 Varissuon päiväkodeissa oli 336 lasta, joista vieraskielisiä oli 70 %, prosenttiosuuksien vaihdelta Hintsankujan 27 %:sta Piinokankadun 80 %:iin. Alueen alle kouluikäisten lasten pääseminen riittävän ajoissa varhaiskasvatuksen piiriin on ehdoton edellytys suomen kielen oppimiselle ja kielen kehityksen etenemiselle. Tästä syystä alueella tulee olla tarjolla varhaiskasvatusta kaikille, joilla siihen on subjektiivinen oikeus. Jonossa on toistuvasti hakijoita, joilla on olemassa perusteet päivähoitopaikan myöntämiseksi nopeasti. Yhteydenottoja tulee palveluohjaukseen sosiaalityöstä, lastensuojelusta, ulkomaalaistoimistosta ja neuvolasta.

Varissuon alueelle toimii tällä hetkellä kolme kunnallista päivähoitoyksikköä, joilla on päiväkotitoimintaa viidessä eri osoitteessa. Lisäksi alueella on yksi yksityinen päiväkotitoimintapaikka ja 5 kunnallista perhepäivähoitajaa.

| Päivähoitoyksikkö | Osoite          | Hoitopaikat | Muuta                         |
|-------------------|-----------------|-------------|-------------------------------|
| Hintsankujan phy  | Hintsankuja 4   | 72          | Aamu-, ilta- ja lauantaihoito |
| Piinokankadun phy | Seikonkatu 4    | 61          |                               |
|                   | Piinokankatu 4  | 89          |                               |
| Varissuon phy     | Koukkarinkatu 3 | 83          |                               |
|                   | Orminkuja 4     | 84          |                               |

Kaikki Varissuon päivähoitopaikat ovat tällä hetkellä täynnä. Palveluohjauksen mukaan touku-kuussa 2017 Varissuolla varhaiskasvatuksen toiminnanohjausjärjestelmässä on kirjattuna 61

lasta, jotka ovat jäämässä syksyllä ilman hoitopaikkaa. Lisäksi on olemassa muutamia hakemuksia, joita ei ole vielä ehditty viemään järjestelmään. Hakijoista 27 on alle kolmivuotiaista ja 34 on yli kolmivuotiaista. Hakijamäärän sijoittamiseen tarvittaisiin noin neljä uutta päiväkotiryhmää.

Varissuolla olemassa olevien päiväkotitilojen kunto on vaihteleva. Kaikista alueen päiväkodeista tullaan tekemään kesän 2017 aikana kuntokartoitukset. Piinokankadun päiväkoti on täydellisen peruskorjauksen tarpeessa. Tähän liittyen on käynnistetty koko aluetta koskeva päiväkotipaikkojen tarveselvitys. Selvitys on tällä hetkellä vasta alkuvaiheessa, ja sen osalta ratkaisujen arvioidaan valmistuvan aikaisintaan vuonna 2021. Varissuon alueen päiväkotiverkkoratkaisut eivät pysty vastaamaan tämän hetken akuuttiin tila- ja hoitopaikkaongelmaan.

Alueen olemassa olevien tilojen kartoitus ei ole tuottanut sellaisia vaihtoehtoja, jotka toisivat ratkaisun akuuttiin päivähoitopaikkaongelmaan. Turun kaupungilla ei ole Varissuolla sellaista omaa tilaa, jonka voisi muokata päivähoitokäyttöön ilman mittavia kustannuksia. Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymällä on osoitteessa Katteluksenkatu 5 käyttämättömänä Varissuon asuintalojen ruokasali, joka on yhtymän vuokrauspäällikön mukaan remontoitavissa ja vuokrattavissa akuuttiin tarpeeseen. 400 m<sup>2</sup>:n tilasta ei ole kuitenkaan mahdollista saada päiväkotitoiminnan vaatimuksia täyttävää tilaratkaisua. Kiinteistöstä puuttuu päiväkotitoiminnan vaatima piha-alue. Saatujen tietojen mukaan yksityinen päiväkoti on neuvottelemassa tontista Varissuolla seurakuntayhtymän kanssa. Kyseinen hanke tuottaisi toteutuessaan lisäpaikkoja alueelle arviolta aikaisintaan vuoden päästä.

Kasvatus- ja opetuslautakunta on käsitellyt sille esitettyä Varissuon tilaelementtiasiaa 26.4. ja 17.5.2017 (§ 76) kasvatus- ja opetuslautakunta päätti esittää strateginen tilojen ohjaus -vastuualueelle, että lisätilan hankkimisesta Varissuolle käynnistetään pikainen tarveselvitys, jotta hanke voisi konkretisoitua mahdollisimman nopeasti, mielellään 1.1.2018 lukien.

Tavanomainen tarveselvitys- ja hankesuunnitteluprosessin on kaksivaiheinen ja kestää yhteensä hankkeesta riippuen noin vuodesta kahteen. Erityisissä tilanteissa tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaan on prosessia kuitenkin sovellettavissa. Turun kaupungin tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen (KV 16.6.2014) mukaan

- ”Mikäli on muodostunut äkillinen tai odottamaton tilan tarve, on kyse väliaikaistilojen tarpeesta. Tällöin noudatetaan pääsääntöisesti Keskikokoiset hankkeet - hankeprosessia. Päätöksentekotaso ja toimitilin määräytyvät tilahankkeen arvon mukaisesti.
- Keskikokoisissa hankkeissa voidaan yhdistää hankkeen tarveselvitys- ja hankesuunnittelu vaihe yhdeksi hankekuvaukseksi.
- Keskikokoiset hankkeet –prosessissa ”Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue selvittää yhteistyössä Kiinteistötoimialan tilapalvelujen kanssa hankkeen eri ratkaisuvaihtoehdot. Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue saattaa hankekuvauksen asianosaisen toimialan lautatai johtokunnan hyväksyttäväksi toimialajohtajan esittelystä, jolloin toimiala samalla sitoutuu hankkeesta aiheutuviin kustannuksiin. Tämän jälkeen toteutus siirtyy Kiinteistötoimialan tilapalveluille.”

Varissuon päivähoidon kriittisen jonotilanteen ja akuutin tilapulan vuoksi voidaan katsoa, että hankkeesta tulisi edetä edellä mainitun keskikokoiset hankkeen –prosessin mukaisesti ja hankkeesta laaditaan päätöksentekoon hankekuvauksen. Hankkeen kustannusten arvioidaan olevan sitä luokkaa, että päätös hankinnasta tulee tehdä kaupunginhallituksessa.

## 2 Tilantarve

Päivähoitopaikkaa jonottavia lapsia on keväällä 2017 lähes 4 lapsiryhmän verran, joten väliaikainen tilaratkaisu tulee suunnitella ko. lapsimäärää vastaavaksi. Maksimihoitopaikkamäärä 84 on laskettu yli kolmivuotiaiden lasten ryhmäkoon mukaisesti.

Eteistiloissa tulee huomioida, että jokaiseen ryhmään mahtuu 21 lapselle lokerotilat. Koska ainakin alkuvaiheessa alle kolmivuotiaita lapsia tulisi sijoittumaan paljon uuteen päiväkotiin, tulee wc-tiloihin suunnitella myös sähköiset hoitopöydät.

Päiväkoti rakentuu kahdesta kahden ryhmän solusta, jossa kummallakin ryhmällä on oma erillinen ryhmä- ja pienryhmätila sekä yhteinen leikki- ja lepohuone sekä yhteiset eteistilat. Toimistohuonetta tulevat käyttämään sekä päiväkodin johtaja että alueellinen varhaiskasvatuksen erityisopettaja. Vapana ollessa huonetta käytetään myös pienenä neuvottelutilana.

Tilaohjelman huoneistoala-arvio on 827 m<sup>2</sup>. Tilaohjelma on esitetty liitteessä 1.

Tiloja tarvitaan noin 5 – 10 vuoden ajaksi.

## 3 Toteutustapa

Tilaratkaisun kiireellisyyden vuoksi esitetään, että Varissuolle hankintaan siirtokelpoinen tilaelementtirakennus ja että tilahankinta kilpailutetaan käyttöoikeusurakkana, joka sisältää kaiken perustuksista ja liittymistä kuljetukseen, asennukseen ja poisviemiseen.

Kappaleessa 2 ja liitteessä 1 esitetty tilaohjelma toimii pohjana kilpailutukselle, mutta tilaohjelman osalta on kuitenkin joustovalmiutta, sillä hankkeen lopullinen laajuus toteutuu elementtirakennuksen toimittajien mallistojen ja tarjousten mukaan.

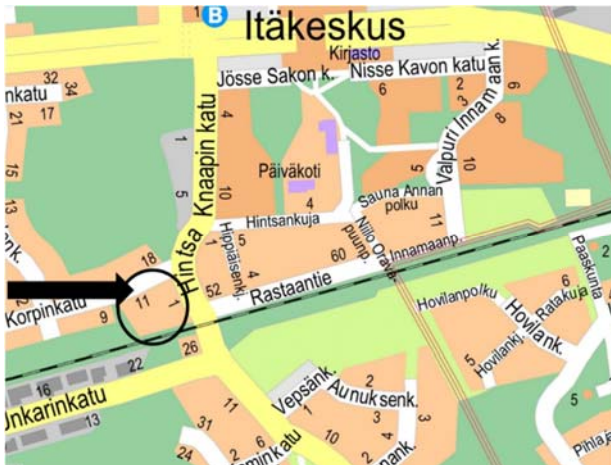
Kiinteistöliikelaitos valmistelee hankkeen hyväksymisen jälkeen tarvittavat kilpailutusasiakirjat.

## 4 Sijoitusvaihtoehdot

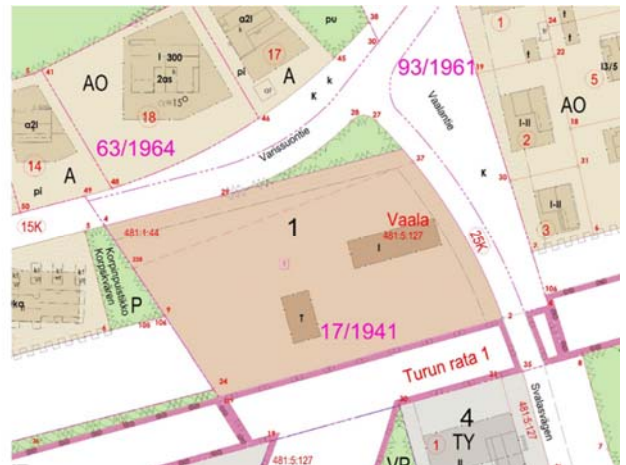
Varissuon alueelta on selvitetty mahdollisia sijoituspaikkoja väliaikaiselle päiväkodille. Tarkastelussa on ollut kolme kohdetta:



Orminkuja 4, Orminkujan päiväkodin piha



Vaalantie 1, tyhjä asuinrakentamisen tontti



Nurkkapuisto, kaavanmuutoksen alla oleva tontti



Varhaiskasvatuksen arvion mukaan Vaalantie 1 vaihtoehto saattaisi olla paras, vaikka onkin radan tuntumassa. Meluaita mahdollisesti tarvittaisiin, mutta saattoliikenne toimisi kyseiselle tontille parhaiten. Nurkkapuiston tonttia ympäröivä autoliikenne on edellistä paljon suurempi, ja sujuva kulku tontille arveluttaa. Orminkujan tonttia pidetään vaihtoehdosta heikoimpana tulevaisuutta silmällä pitäen. Orminkujan tontin säilyttämisellä vapaana tässä vaiheessa halutaan varmistaa mahdollisuus uuden pysyvän päiväkodin rakentamiselle siinä vaiheessa, kun Varissuon päivähoitopaikkojen kokonaisuus ja suunnitelma olisi valmis.

Kaavoituksen arvion mukaan Orminkujan tontti olisi paras vaihtoehto. Vaalantie 1 (kiinteistötunnus 853-481-5-127) on junaradan välittömässä läheisyydessä (melu ja tärinä), eikä näin ollen ole hyvä sijoituspaikka väliaikaisellekaan päiväkodille. Lisäksi kaavan mukainen rakennusoikeus on vain 155 m<sup>2</sup>. Nurkkapuisto –niminen alue Littoistentien ja Otto Korhosen kadun kulmassa on taas puistoaluetta, joka rajoittuu kahdelta sivultaan katualueisiin ja näin ollen melu ja tärinä ovat huomattavia. Saattoliikenteen järjestäminen turvallisesti on haastavaa. Lisäksi tontti tarvitsisi asemakaavanmuutoksen.

Väliaikainen (siirrettävä) päiväkotirakennus tulisi näin ollen sijoittaa Orminkujan päiväkodin tontille.

YOS –korttelin tontilla 3 (kiinteistötunnus 853-16-27-3) on rakennusoikeutta jäljellä noin 990 m<sup>2</sup>. Alla olevassa kuvassa keltaisella rajattu rakennusala on rakentamatonta aluetta. Kaavallinen valmius elementtipäiväkodin rakentamiselle tontille on olemassa. Tarkempi tarkastelu sijoituksesta



tarvitaan vielä siinä vaiheessa, kun rakennuksesta on suunnitelmat ja tiedetään, minkälainen rakennus malliltaan muodostuu. Puistossa on varattua alue ohjeelliselle leikkipaikalle.



Väliaikaisen päiväkodin sijoittaminen kuvan mukaiselle alueelle ei poissulje viereisen tontin jatkokehitysmahdollisuuksia Varissuon alueen päivähoidon tulevaisuuden kokonaissuunnitelman kannalta.

## 5 Kustannukset

Tilaohjelmasta ei ole laskettu paikallerakennetun päiväkodin kustannusarviota, sillä hanke esitetään tehtäväksi elementtitoiteutuksena. Elementtipäiväkodeille ei ole valmiita listahintoja, vaan kustannukset saadaan vasta kilpailutuksen kautta. Aikaisempien tilaelementtihankintojen ja –kilpailutuksien kautta voidaan tämän 4-ryhmäisen päiväkodin kustannukseksi karkeasti arvioida noin 2 – 2,2 M€a.

Tästä summasta arvioituna vuokra vaikutus sivistystoimialalle olisi hankintahinnasta ja sopimuksen kestosta (5-10 vuotta) riippuen noin 15 000 – 21 000 euroa kuukaudessa tai noin 182 000 – 252 000 euroa vuodessa. Alustava vuokralaskelma on esitetty liitteessä 2. Huomioitavaa on, että lopullinen vuokra määräytyy hankkeen kokonaiskustannusten ja sopimuksen keston myötä.

Pihatöihin tulee myös varautua. Yleinen arvio päiväkodin pihatöiden kustannuksista on noin 25 000 euroa / ryhmä, eli 4-ryhmäisen päiväkodin pihan kustannukset olisivat noin 100 000 euroa. Pihan aitaaminen on vähimmäisvaatimus ja lisäksi tarvitaan leikkivälineitä. Sijoituspaikasta riippuen voidaan arvioida, onko päiväkodin mahdollista hyödyntää jo olemassa olevien päiväkotien pihaja tai alueen puistoja. Sijoitettaessa uusi päiväkoti Orminkujan päiväkodin pihapiiriin, voidaan mahdollisesti säästää leikkiväline- ja muissa pihakustannuksissa, sillä päiväkodilla on suuri aidattu piha-alue.

Arvio irtaimistokustannuksista on noin 100 000 €. Tämä on käyttäjän oma hankinta ja rahoitetaan sivistystoimialan budjetista.

## 6 Aikataulu

Lisähoitopaikkojen tarve on Varissuon alueella akuutti. Kasvatus- ja opetuslautakunnan päätöksen (17.5.2017) mukaan hankkeen toteutumistavoite on 1.1.2018 lukien.

Riippuen hankekuvauksen hyväksymisen jälkeisestä kilpailuttamisesta, rakennuslupaprosessista sekä elementtitoimituksen aikataulusta, hanke voi valmistua vuoden 2018 kuluessa. Aikataulu tarkentuu prosessin edetessä.



## Väliaikaistilan tilaohjelma

## Varissuo

|                  |    |
|------------------|----|
| Hoitopaikkamäärä | 84 |
| Ryhmämäärä       | 4  |
| Henkilökunta     | 14 |
| Laitoshenkilöstö | 1  |

|                                | m2/tila | kpl | m2         | huomioita   |
|--------------------------------|---------|-----|------------|---|
| Kuraeteinen                    | 20      | 1   | 20         | Kahdelle ryhmälle   |
| Eteinen                        | 45      | 1   | 45         | Kahdelle ryhmälle   |
|                                |         |     | <b>65</b>  |   |
| Solu 1 kahdelle ryhmälle       |         |     |            |   |
| Leikki- ja lepohuone           | 70      | 1   | 70         | vähintään 34 vuodepaikkaa   |
| Kotihuone                      | 30      | 2   | 60         |   |
| Pienryhmähuone                 | 10      | 2   | 20         |   |
|                                |         |     | <b>150</b> |   |
| Kuraeteinen                    | 20      | 1   | 20         | Kahdelle ryhmälle   |
| Eteinen                        | 45      | 1   | 45         | Kahdelle ryhmälle   |
|                                |         |     | <b>65</b>  |   |
| Solu 2 kahdelle ryhmälle       |         |     |            |   |
| Leikki- ja lepohuone           | 70      | 1   | 70         | vähintään 34 vuodepaikkaa   |
| Kotihuone                      | 30      | 2   | 60         |   |
| Pienryhmähuone                 | 10      | 2   | 20         |   |
|                                |         |     | <b>150</b> |   |
| Wc-pesuhuone                   | 20      | 2   | 40         | Pyttyjen määrä 9. Sijoitus joko omaan soluun tai eteisen yhteyteen. |
| Wc-huone, inva                 | 6       | 1   | 6          |   |
| Aikuisten wc + vaatevaihtotila | 5       | 1   | 5          | Sijoitus eteisen yhteyteen  |
|                                |         |     | <b>51</b>  |   |
| Sali ja varasto                | 70      | 1   | 70         | Monikäyttöinen tila   |
| Jakelukeittiö                  | 50      | 1   | 50         |   |
| Siivouskeskus                  | 8       | 1   | 8          |   |
| Vaatehuolto                    | 10      | 1   | 10         |   |
| Keskusvarasto                  | 15      | 1   | 15         |   |
| Vaunuvarasto                   | 15      | 1   | 15         | Sijaitsevat sisäänkäyntien lähellä.                                 |
| Pihaleikkivälit                | 15      | 1   | 15         | Sijaitsevat sisäänkäyntien lähellä.                                 |
| Kiinteistöhuoltovarasto        | 10      | 1   | 10         |   |
|                                |         |     | <b>193</b> |   |
| Toimistihuone                  | 16      | 1   | 16         |   |
| Taukotila & työhuone           | 21      | 1   | 21         |   |
| Pukutila ja pesutila           | 12,5    | 1   | 13         | Mitoitus 15 henkilön mukaan, 1 suihku                               |
| Wc-huone                       | 1,5     | 1   | 2          |   |
|                                |         |     | <b>51</b>  |   |
|                                |         |     |            |   |
| Toiminnan tilat yhteensä       |         |     | <b>725</b> |   |
|                                |         |     |            |   |
| Tekniset ja liikennetilat      |         |     | 102        | tekniset tilat +7%, liikennetilat +7%                               |
|                                |         |     |            |   |
| Kaikki tilat yhteensä          |         |     | <b>827</b> |   |

**Sisäisen vuokran laskelma - tilapäinen päiväkotitila Varissuolle**

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistötoimiala / Leevi Luoto

30.5.2017

Tässä vuokralaskelmassa on kuvattu käyttöoikeusurakkana hankittavan päiväkotitilan sisäinen vuokrakustannus. Kohde tullaan sijoittamaan Varissuolle ja sen laajuus on 827 huonetta.

Kohteen toteutuskustannusten arvioidaan sijoittuvan 2,0 - 2,2 miljoonan euron haarukkaan. Toteuttaja vastaa kohteen perustamis- ja liittämiskustannuksista. Toteuttaja tuottaa tilaohjelmassa määritellyt tilaresurssit kaupungin käyttöön viiden tai kymmenen vuoden määräajaksi.

Toteuttaja perii tilojen käytöstä korvausta. Oletuksena on, että kohde toteutetaan tilaelementtinä, jonka elinkaari jatkuu muissa lokaatioissa sopimuskauden jälkeen. Näin ollen toteuttaja haluaa kohtuullisen tuoton tilaelementtiin sidotulle pääomalle. Laskelmassa on käytetty oletuksena 7%:n tuottoa. Liittymät, perustukset ja aluerakenteet palvelevat vain yhtä sijoituslokaatiota ja siksi nämä kulut tulee kattaa sopimusaikana. Verrokkihankkeen perusteella oletetaan, että liittymien, perustusten ja aluerakenteiden kustannukset ovat 25% toteutuskustannuksista.

|                                      | 2,0 M€ toteutus   |                   | 2,2 M€ toteutus   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | 5 vuotta          | 10 vuotta         | 5 vuotta          | 10 vuotta         |
| Vuokrattava laajuus                  | 827               | 827               | 827               | 827               |
| Toteuttajalle maksettava korvaus     | 20,66             | 15,62             | 22,72             | 17,18             |
| maanvuokra                           | 0,49              | 0,49              | 0,49              | 0,49              |
| hallinnointipalkkio                  | 0,17              | 0,17              | 0,17              | 0,17              |
| Hoitovuokra                          | 2,00              | 2,00              | 2,00              | 2,00              |
| <b>YHTEENSÄ (€/m<sup>2</sup>/kk)</b> | <b>23,32</b>      | <b>18,28</b>      | <b>25,38</b>      | <b>19,84</b>      |
| <b>(€/kk)</b>                        | <b>19 282,53</b>  | <b>15 115,87</b>  | <b>20 990,87</b>  | <b>16 407,53</b>  |
| <b>(€/v)</b>                         | <b>231 390,40</b> | <b>181 390,40</b> | <b>251 890,40</b> | <b>196 890,40</b> |

Laskelman suurin epävarmuustekijä liittyy toteuttajalle maksettavaan korvaukseen.

Kohteen kilpailutushetken markkinatilanne siirtokelpoisten tilojen markkinoilla vaikuttaa merkittävästi toteuttajan hinnoitteluun.

Käyttäjätöimialan maksettavaksi tulevat edellä esitetyn sisäisen vuokran lisäksi kustannukset tiloissa käytettävästä sähköstä sekä vedestä ja jätevedestä.