

Mars -korttelin päiväkotin tarveselvitys

20.9.2018

Sisällys

OSAPUOLET	2
1 LÄHTÖKOHTA	2
2 VARHAISKASVATUKSEN NYKYTILANNE	2
2.1 Toimintaympäristö ja sen muutokset	2
2.2 Keskusta-alueen palveluntarve ja palvelun järjestämistapa	3
2.2 Vuorohoidon tilanne	4
3 MARS -KORTTELI	5
3.1 Sijainti ja rakennukset	5
3.2 Kaava	7
3.3 Nykykohteiden kunto	8
4 TULEVILLE TILOILLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET JA MITOITUSPERUSTE	9
4.1 Käyttäjän toiminnan järjestämiseen liittyvät tarpeet	9
4.2 Kaavalliset ja tekniset reunaehdot	10
5 RATKAISUEHDOTUS	10
5.1 Suunnitelma pähkinänkuoressa	10
5.2 Tekninen toteutus	11
5.3 Toiminnalliset järjestelyt	12
6 VÄISTÖTILAT	12
7 KUSTANNUKSET	13
8 AIKATAULU	14
9 TOTEUTUSTAPA JA RAHOITUS	15

Liitteet:	Liite 1	Tilaohjelma
	Liite 2	Sijoitussuunnitelma

OSAPUOLET

Sivistystoimiala

Maija-Liisa Rantanen
Virpi Kariluoma
Osmo Koskinen

Kaupunkiympäristötoimiala

Jouni Anttila
Paula Keskikastari
Anitta Sundvall
Jaana Annunen
Maija Norava

Tilapalvelukeskus

Minna Juselius
Kaisa Simula

1 LÄHTÖKOHTA

Turun kaupunki omistaa niin kutsutun Mars -korttelin kiinteistön. Kokonaisuus koostuu useammasta historiallisesta rakennuksesta, joista yksi toimii nykyään pienenä päiväkotina ja kaksi yhdistyskäytössä. Lisäksi kokonaisuudessa mukana on entinen hostelli ja toimistorakennus. Rakennukset ovat suojeltuja ja tiloihin tulee väistämättä kohdistumaan merkittäviä korjaustarpeita tulevaisuudessa. Samaan aikaan keskusta-alueella on suuri tarve kunnallisille päivähoitopaikoille ja etenkin vuorohoidon tarjonnan lisäämiselle. Tilapalvelukeskus on yhdessä sivistystoimialan ja kaupunkiympäristötoimialan kanssa ryhtynyt selvittämään, voisiko kiinteistöjä jalostaa varhaiskasvatuksen tarpeisiin.

Kohteen muuttaminen päiväkotikäyttöön nykyisiä tiloja korjaamalla sekä osittain uudisrakentamalla nähdään mahdollisena ja hankkeesta on laadittu tarveselvitys. Kasvatus- ja opetuslautakunta on prosessin aikana ottanut sellainen kannan, että uuden päiväkodin tilakokonaisuudessa voisi olla mukana Sairashuoneenkadun nykyinen päiväkotikoti, Föritupa ja entinen Hostellirakennus. Köydenpunojan taloa ei nähty tarkoituksenmukaiseksi ottaa mukaan suunnitteluun.

2 VARHAISKASVATUKSEN NYKYTILANNE

2.1 Toimintaympäristö ja sen muutokset

Varhaiskasvatuspalveluita on keskusta-alueella liian vähän suhteessa palvelujen kysyntään. Keskusta-alueella on vuorohoitopaikkoja (ilta, viikonloppu ja ympärivuorokautista hoitoa) sekä varhaiserityiskasvatuksen alueellisia integroituja ryhmiä, jotka supistavat ns. tavallisten varhaiskasvatuspaikkojen määrää alueella.

1.9.2018 voimaan tulleessa varhaiskasvatuslain § 13:ssa on vuorohoidosta kirjattu seuraavasti: ”Vuorohoitoa järjestetään iltaisin, öisin, viikonloppuisin ja arki- ja juhlapäivinä päiväkodeissa tai perhepäivähoidossa. Vuorohoitoa on järjestettävä tarpeen mukaisessa laajuudessa lapselle, joka tarvitsee sitä vanhemman tai muun huoltajan työssäkäynnin tai opiskelun vuoksi.” Varhaiskasvatuslaki edellyttää

siis vuorohoidon järjestämiseen. Lisäksi uuden lain kirjauksena on, että ”varhaiskasvatusta suunniteltaessa, järjestettäessä tai tuottaessa ja siitä päätettäessä on ensisijaisesti huomioitava lapsen etu” (4 §).

Kauppojen aukiolon vapautumisen ja useiden palvelujen ilta- ja viikonloppupainotteisuuden vuoksi vuorohoidon kysyntä kaupungissa on kasvanut huomattavasti. Määrän muutos vuodesta 2016 vuoteen 2017 oli 35,7 %. Tällöin kunnallisen varhaiskasvatuksen lapsista oli 6,9 % vuorohoidon palveluiden piirissä. Vuorohoidon kysynnän kasvusta johtuen on tultu tilanteeseen, jossa vuorohoidon olemassa oleva resurssi on riittämätön. Suuri osa viikonloppu- ja yöhoitoa tarvitsevista lapsista, joutuu ko. tarpeen takia siirtymään omasta päiväkodistaan ko. palveluita tarjoaviin keskusta-alueen päiväkoiteihin. Tätä ei voida pitää lapsen edun eikä siis varhaiskasvatuslain linjauksen mukaisena.

Väestöennusteiden mukaan 0–6 -vuotiaiden määrä lähtee vuoden 2020 jälkeen nousuun ja kasvaa vuoteen 2030 mennessä noin 2000 lapsella. Pelkästään varhaiskasvatuksen läntisen keskustan varhaiskasvatusalueelle ennustetaan noin 300 lapsen kasvua (0–6 -vuotiaat).

2.2 Keskusta-alueen palveluntarve ja palvelun järjestämistapa

Turun alueellista kehitystä ohjaavan rakennemalli 2035 (Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035) mukaan asuin rakentamisen ja väestömäärän lisäys tulee olemaan keskustan alueella voimakasta, mikä vaikuttaa toteutuessaan varhaiskasvatuspaikkojen lisätarpeeseen nyt ja tulevaisuudessa.

Jo tällä hetkellä keskusta alueella on kokonaisuudessaan tarpeeseen ja kysyntään nähden liian vähän varhaiskasvatuspaikkoja. Keskusta-alueella toimii kaksi kunnallista vuorohoitoon (ilta-, viikonloppu ja ympärivuorokautinen hoito) keskittynyttä päivähoitoyksikköä, jotka vähentävät tavallisen varhaiskasvatuspaikkojen määrää keskusta-alueella. Keskusta-alueelle on keskittynyt tämän lisäksi neljä varhaiserityiskasvatuspalveluja tarjoavaa alueellista integroitua ryhmää. Sekä vuorohoito ja varhaiserityiskasvatuksen paikat palvelevat lapsiperheitä koko Turun alueelta. Vuorohoitoa tulee tarjota ehdottomasti keskusta-alueella, mihin pääsee kulkemaan helposti eri puolilta kaupunkia joukkoliikenteen palveluja hyödyntäen vuorokauden eri aikoina.

Keskusta-alueella toimii viisi kunnallista päivähoitoyksikköä, joista kahdessa yksikössä tarjotaan vuorohoidon palveluja.

Alueen kunnalliset päiväkodit ja niiden hoitopaikat:

- Läntisen keskustan päivähoitoyksikkö, osoitteessa Koulukatu 12. Päiväkodissa toimii yhdeksän lapsiryhmää, joista kaksi on alueellista integroitua ryhmää, hoitopaikkoja on tällä hetkellä 131.
- Portsan päivähoitoyksikkö osoitteessa Sofiankatu 7. Portsan päivähoitoyksikköön kuuluu myös Topeliuksen koulussa toimivat esiopetusryhmät. Päiväkodissa on myös kaksi alueellista integroitua ryhmää, hoitopaikkoja on n. 130. Sofiankadun päiväkotia korvaavaksi tilaksi on valmistumassa Tallimäen päiväkoti kesällä 2019. Korvaavan päiväkodin tilat mahdollistavat lapsimäärän kasvun kahden ryhmän verran. Osoitteeseen Sofiankatu 7 tullaan rakentamaan vanhan päiväkodin purkamisen jälkeen uusi päiväkoti ruotsinkielisen kunnallisen varhaiskasvatuksen käyttöön.
- Nahkurinpiha 1 osoitteessa oleva päiväkoti kuuluu Tuomaansillan päivähoitoyksikköön. Nahkurinpihalla on 47 hoitopaikkaa. Päiväkodissa järjestetään englantirikasteista esiopetusta.
- Kaskenmäen päivähoitoyksikössä, osoitteessa Kaskenkatu 7 järjestetään vuorohoitoa iltaisin, viikonloppuisin ja ympärivuorokautisesti palvellen perheitä koko Turun alueella. Hoitopaikkoja on n. 100. Yksikkö on Turussa ainoa, jossa on tarjolla ympärivuorokautista hoitoa sitä tarvitseville varhaiskasvatuksen asiakkaille. Kaskenkadun päiväkodin peruskorjauksen ja laajennuksen tarveselvitys on hyväksytty kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaostossa 20.8.2018. Tarveselvityksen mukaan paikkamäärä lisääntyy 170:een.

- Toinen vuorohoitoa iltaisin ja viikonloppuisin tarjoava yksikkö on Asemaseudun päivähoitoyksikkö, osoitteissa Käsityöläiskatu 20 ja Sairashuoneenkatu 1. Hoitopaikkoja päivähoitoyksikössä on 117, joista n. 20 paikkaa on lapsille, joilla ei ole vuorohoidon tarvetta.

Keskusta-alueella ei ole kunnallisia perhepäivähoitopaikkoja

Yksityiset päiväkodit keskusta alueella:

- Päiväkoti Mukulax osoitteessa Käsityöläiskatu 20. Hoitopaikkoja on 47 ja päiväkodissa järjestetään englantirikasteista esiopetusta.
- Päiväkoti Mukulax Linnanrinne osoitteessa Linnankatu 53 F, jossa on 15 hoitopaikkaa
- Päiväkoti Miskatalo osoitteessa Käsityöläiskatu 12, jossa järjestetään venäjänkielistä päivähoitoa 42 lapselle
- Päiväkoti Satuportsa osoitteessa Puutarhakatu 46, jossa on hoitopaikkoja 40 lapselle
- Päiväkoti l'Hexagone osoitteessa Linnankatu 64, jossa järjestetään ranskankielistä varhaiskasvatusta, hoitopaikkoja on 56 lapselle
- Päiväkoti Sinikello osoitteessa Tuureporinkatu 5 E, jossa on hoitopaikkoja 54 lapselle
- Päiväkoti Verkanappulat Nappulapuisto osoitteessa Ruusuipuistonkuja 3, jossa on hoitopaikkoja 100.
- Yksityisiä perhepäivähoitajia keskusta-alueella on 6 ja hoitopaikkoja 24.

2.2 Vuorohoidon tilanne

Vuorohoidon kysyntä on kasvanut, eikä vuorohoitopaikkoja ole kaupungissa tarjolla enää kysyntää vastaavasti. Vuorohoidossa olevien lasten määrä kasvoi vuodesta 2015 vuoteen 2016 20,5 prosenttia. Vuodesta 2016 vuoteen 2017 määrä kasvoi jopa 35,7 prosenttia. Vuonna 2018 vuorohoidon kysyntä on kasvanut edelleen. Positiivisella rakennemuutoksella näyttää olevan vuorohoidon tarvetta edelleen kasvattava vaikutus. Mm. kauppojen aukioloajat ovat vapautuneet ja muukin palvelutarjonta on lisääntynyt ilta ja viikonloppuisin. Ko. palveluja tulisi pystyä tarjoamaan kaupungin keskustan alueella, jonne on eri suunnilta hyvät julkisen liikenteen yhteydet.

Vuorohoidon palvelukirjoon kuuluu iltahoito, viikonloppuhoito ja ympärivuorokautinen hoito. Vuorohoitoa tarjotaan Turussa 7 yksikössä, joista vain yksi on yksityinen päiväkotito. Tämä johtuu siitä, että vuorohoito on kustannuksiltaan huomattavasti kalliimpaa kuin muu varhaiskasvatus. Vuorohoito vaatii paljon resursseja ja siinä on kyettävä vastaamaan asiakasperheiden nopeastikin muuttuviin tarpeisiin. Vuorohoidossa on kyettävä vastaamaan myös lasten erityistarpeisiin vuorokauden eri aikoina.

Keskusta-alueella toimii kaksi kunnallista vuoropäivähoitoyksikköä:

- Kaskenmäen päivähoitoyksikössä, osoitteessa Kaskenkatu 7 järjestetään vuorohoitoa iltaisin, viikonloppuisin ja ympärivuorokautisesti palvelun perheitä koko Turun alueella. Hoitopaikkoja on n. 100. Yksikkö on ainoa Turussa, jossa on tarjolla ympärivuorokautista hoitoa sitä tarvitseville varhaiskasvatuksen asiakkaille. Kaskenkadun tilojen peruskorjauksesta ja pienestä laajennuksesta on laadittu tarveselvitys. Laajennusosa voisi toteutuessaan mahdollistaa paikkamäärän kasvattamisen noin 170 hoitopaikkaan.
- Toinen vuorohoitoa iltaisin ja viikonloppuisin tarjoava yksikkö on Asemaseudun päivähoitoyksikkö, osoitteissa Käsityöläiskatu 20 ja Sairashuoneenkatu 1. Hoitopaikkoja päivähoitoyksikössä on 117, joista n. 20 paikkaa on lapsille, joilla ei ole vuorohoidon tarvetta.

Kunnallista vuorohoitoa on näiden lisäksi tarjolla

- Varissuolla Hintsankujan päivähoitoyksikössä osoitteessa Hintsankuja 4. Hintsankujalla tarjotaan ilta ja lauantaihoitoa, hoitopaikkoja on 72
- Iltahoitoa Hepokullan päivähoitoyksikössä, osoitteessa Niitunniskantie 1, jossa on 44 hoitopaikkaa
- Iltahoitoa Runosmäessä Munterinkadun päivähoitoyksikössä, osoitteessa Munterinkatu 3. Hoitopaikkoja on 72
- Iltahoitoa Haritun päivähoitoyksikössä, osoitteessa Kymenlaaksonkuja 4. Iltahoitopaikkoja on 28.

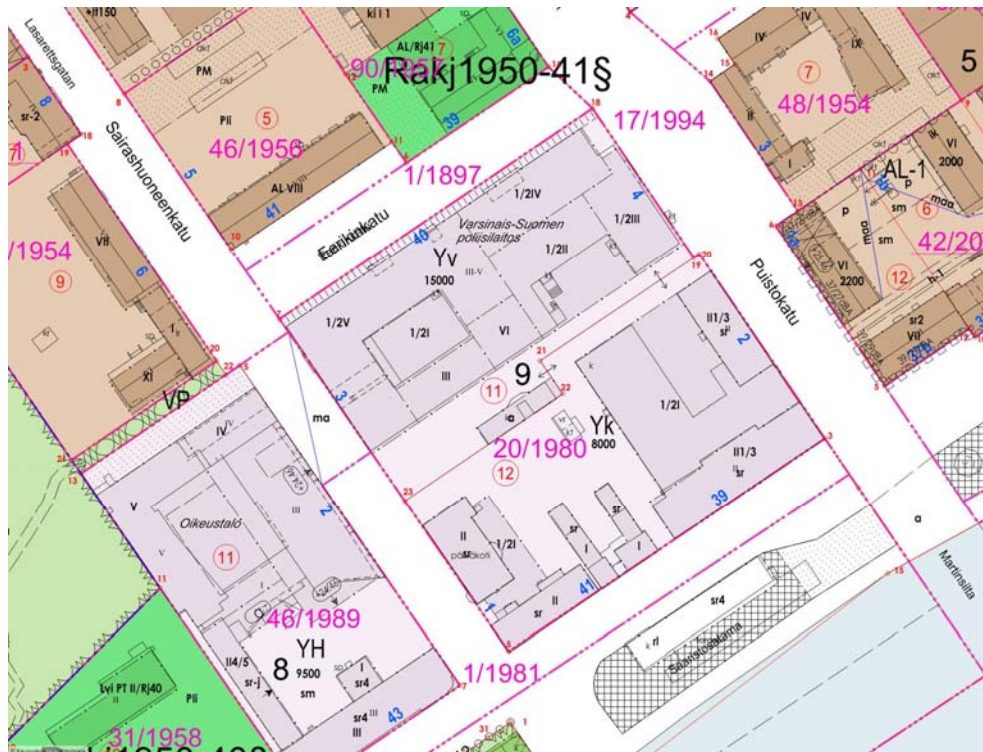
- Kastun uuden päiväkodin odotetaan valmistuvan vuoden 2019 alussa. Kyseiseen yksikköön on suunniteltu tilat kolmelle vuorohoitoryhmälle. Kastun päiväkodin aloittaessa on suunniteltu, että Munterinkadun päiväkodin vuorohoidon ryhmät siirtyisivät Kastun päiväkotiin. Kastun päiväkodin vuorohoitolasten määrää joudutaan todennäköisesti lisäämään suunnitellusta vuorohoidon kysynnän paineen takia.

Yksityisistä päiväkodeista ainoastaan Sateenkaarikoto Pääskynpesä osoitteessa Kurjenmäenkatu 8 järjestää iltahoitoa. Joulukuussa 2017 vuorohoidon paikkoja oli hankittu 29.

3 MARS -KORTTELI

3.1 Sijainti ja rakennukset

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. Föritupa (Linnankatu 41), Köydenpunojan talo (Linnankatu 41), entinen retkeilymaja (Linnankatu 39) sekä toimistotiloja (Linnankatu 39).



Sairashuoneenkatu 1

- kaksikerroksinen suojeltu puurakennus
- Rakennusvuosi 1899,
- tällä hetkellä toimii kaupungin päiväkotia.

Sairashuoneen- ja Linnankadun kulmassa oleva Föritupa -rakennus

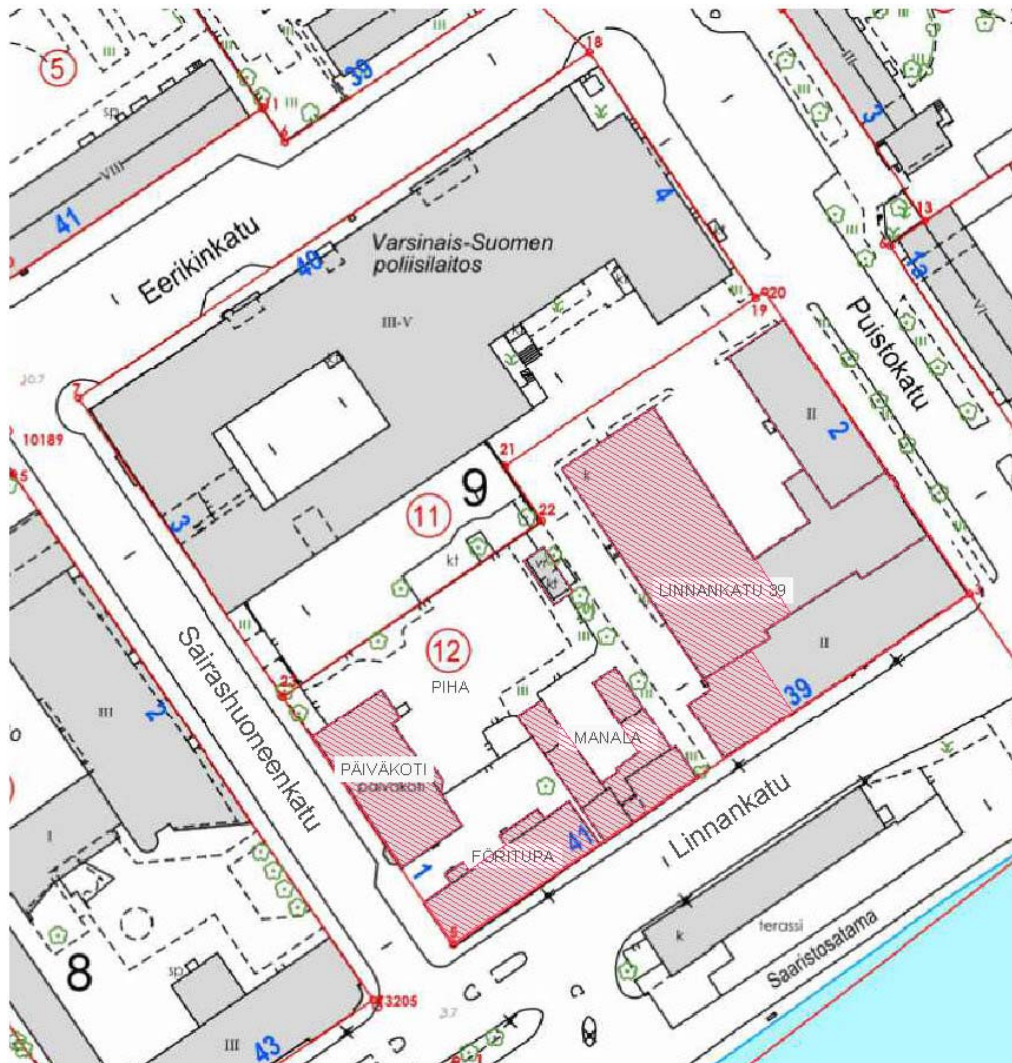
- Rakennusvuosi 1831
- yksi kerroksinen puurakennus, myös suojeltu
- tilat ovat yhdistyskäytössä
- Rakennus on kunnostuksen tarpeessa ja vajonnut.
- Sisätilojen lattiat ovat vajoamisesta kaltevat ja sokkeli on useasta paikasta halkeillut. Tilat ovat kuitenkin lähtökohtaisesti kooltaan ja pohjaratkaisuiltaan 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

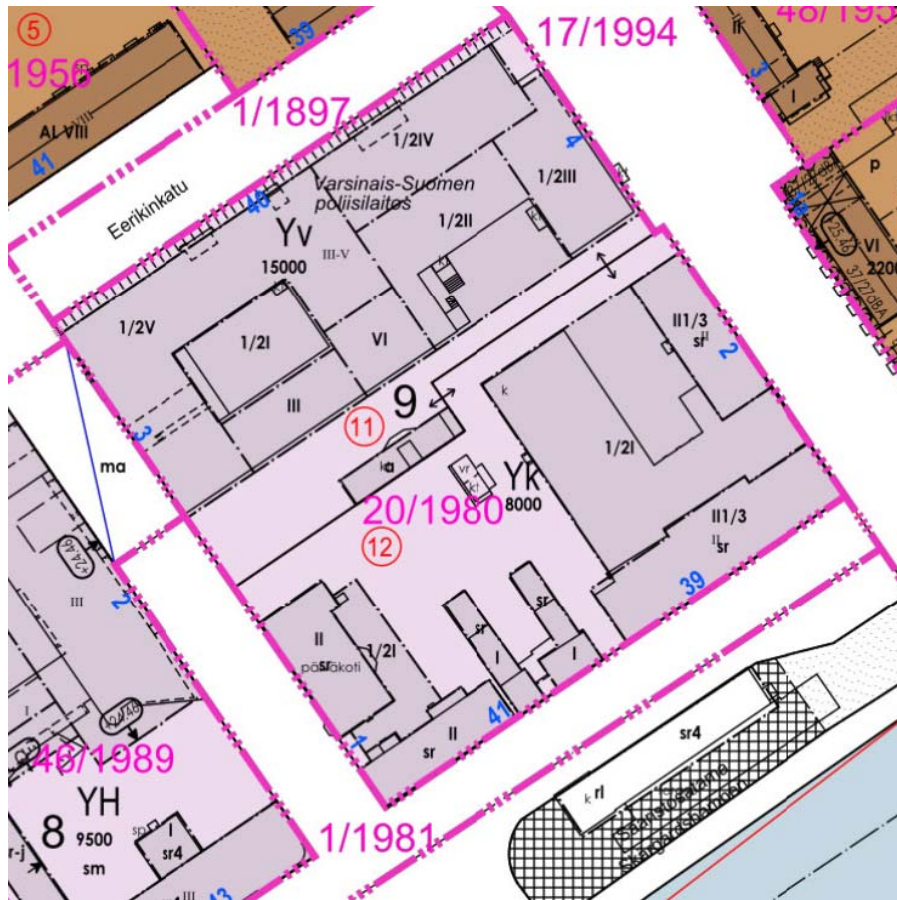
- yksikerroksinen siipi on osa suurempaa kivirakennusta, jonka muissa osissa toimii Varsinais-Suomen sovittelutoimisto.
- Selvityksen piirissä oleva siipi on aikaisemmin toiminut matkailukotina/retkeilymajana ja toimii nyt pääasiassa asuntohotellina, jossa on yhteinen keittiö- ja oleskelutila majoitushuoneiden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



Mars -korttelin tässä tarveselvityksessä kuvattu päiväkotihanke liittyy muihin paitsi Linnankatu 39 toimistotiloihin ja Köydenpunojan taloon.

3.2 Kaava

Nykyinen kaava on hyväksytty 1980 -luvulla (yleisten rakennusten korttelialue). Kaavan tunnus on 853 20/1980. Tontin rakennusoikeus on 8000 kem². Suojellut rakennukset ja rakennuksen osat ovat varustettu merkinnällä sr; "Historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä:"



Kaava mahdollistaa kappaleessa 5 esitellyn kokonaisuuden sijoittamisen tontille, myös 2-kerroksisen uudisosan.

3.3 Nykykohteiden kunto

Tarveselvitystyön aikana teetettiin kuntoarviot Sairashuoneenkadun päiväkodista ja Föritupa-rakennuksesta.

Sairashuoneenkadun päiväkodin kuntoarviossa on esitetty nykyisten rakennus- ja tekniikkaosien kunnot ja arviot tehtävistä korjaustöistä.

Raportin mukaan rakennus on rakennustekniikan osalta kokonaisuutena kuntoluokassa tyydyttävä KL3. LVI-tekniikan osalta rakennus on välttävissä kunnossa KL2. Sähköjärjestelmien osalta rakennus on myös kuntoluokassa välttävä KL2. Rakennus on siis tulossa peruskorjausikään 6-10 vuoden aikana riippumatta Mars-kortteli hankkeen toteutumisesta.

Föritupa-rakennus on rakennustekniikan osalta kokonaisuutena kuntoluokassa välttävä KL2. LVI- ja sähkötekniikan osalta rakennus on välttävissä kunnossa KL2. Rakennus on siis tulossa peruskorjausikään lähivuosien aikana riippumatta Mars-kortteli hankkeen toteutumisesta.

Raporteissa käytetyt kuntoluokat perustuvat luokitteluun: 5=uusi, 4=hyvä, 3=tyydyttävä, 2=välttävä ja 1=heikko.

Kuntoarvioissa on tuotu esiin näille rakennuksille tyypillisiä ja havaittuja puutteita sekä korjauskohteita. Kaikki rakennuksissa todetut korjauskohteet on korjattavissa hyvään kuntoon nykyvaatimusten tasolle peruskorjausten yhteydessä.

4 TULEVILLE TILOILLE ASETETTAVAT VAATIMUKSET JA MITOITUSPERUSTE

4.1 Käyttäjän toiminnan järjestämiseen liittyvät tarpeet

Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu pedagogiikka.

Varhaiskasvatuksen tarkoituksena on tukea lapsen kasvua, kehitystä ja oppimista sekä edistää lapsen hyvinvointia. Varhaiskasvatusta voidaan järjestää päiväkodissa, perhepäivähoidossa ja muuna varhaiskasvatuspalveluna, kerhotoimintana, avoimena päiväkotitoimintana ja leikkiyuistotoimintana. Varhaiskasvatustilain ja normipohjainen varhaiskasvatussuunnitelma tuovat raamit, joiden puitteissa myös varhaiskasvatuksen kasvuympäristöä ja toimitiloja tulee suunnitella.

Varhaiskasvatuksen tiloja suunniteltaessa tulee edetä käyttäjäkunnan tarpeet ja toiminta edellä. Varhaiskasvatus on pedagogista toimintaa, opetusta, kasvatusta ja hoivaa. Tilojen tulee mahdollistaa eri-ikäisten varhaiskasvatuksen menetelmien käyttämisen erikokoisissa ryhmissä ja tarvittaessa mahdollistaa myös lapsen yksilöllisen toiminnan huomioon ottamisen tiloja suunniteltaessa.

Päiväkotia suunniteltaessa tulee huomioida tilojen muuntojoustavuus, mikä huomioi lasten määrien ja iän tuomat vaihtelut vuosittain sekä erityislasten tarpeet. Asiakasperheiden muuttuviin tarpeisiin tulisi vastata myös muun varhaiskasvatuksen osalta, eli päiväkodista tulisi löytyä tila, joka palvelisi varhaiskasvatuksen kerhotoimintaa ja avointa päiväkotitoimintaa. Sekä ulko- että sisätilojen tulee tarjota lapselle leikkiin, liikkumiseen aktiiviseen oppimiseen ja tutkimiseen mahdollistavat turvalliset toimintatilat. Tilojen tulee mahdollistaa yhdenvertaiset kaikkien lasten tarpeet huomioiva kasvuympäristö eri-ikäisille lapsille.

Varhaiskasvatustilain 4 ja 13 §:t linjaavat selkeät suuntaviivat varhaiskasvatukseen ja vuorohoidon järjestämiseen. Vuorohoido tulee järjestää, mikäli tarve on syntynyt huoltaja työstä tai opiskelusta johtuen. Kuten kaikessa varhaiskasvatuksessa, palvelujen järjestämisen ensisijaisena lähtökohtana tulee olla lapsen etu.

Vuorohoidossa lapsi saattaa olla yhtäjaksoisesti jopa kymmenen vuorokautta peräkkäin, minkä vuoksi päiväkotitilojen tulee olla myös kodinomaisia ja tilojen tulisi tarjota pienelle lapselle myös mahdollisuuden omaan rauhaan.

Vuorohoitopäiväkotia suunniteltaessa on tärkeää, että kokonaisuudessa huomioidaan lapsen vuorohoidosta ja vanhempien vuorotyöstä johtuva perheen muuttuva arki. Epäsäännöllinen ja vaihteleva työ tuo mukanaan sen, että varhaiskasvatukseen ja hoidon tarve voi muuttua nopeissakin sykleissä. Hoidon tarve voi vaihdella päivätyön, iltatyön, viikonloppuhoidon ja yöhoidon välillä. Siksi on tärkeää, että varhaiskasvatusta tarjotaan samassa ympäristössä, vaikka vanhempien työ vaihtaisikin muotoaan.

Mars -korttelin päiväkotiin tulisi voida sijoittaa niin tavallisia varhaiskasvatusryhmiä, kuin vuorohoidon ryhmiä. Ryhmät muodostuvat seuraavasti:

- Kaksi ympärivuorokautista ryhmää
- Kolme viikonloppu- ja iltaryhmää
- Kuusi päivähoitoryhmää
- Avoin varhaiskasvatustoiminta ja kerhoryhmä

Avoimen toiminnan ja kerhoryhmän on suunniteltu käyttävän samaa tilaa, jolle varataan noin 60 m².

Tilojen suunnittelussa tulisi huomioida:

- Vuorohoidon sijoitus yhteen rakennukseen ja toteuttaminen mahdollisimman kodinomaisiksi tiloiksi
- Ympärivuorokautisen hoidon ryhmien sijoitus omaksi kokonaisuudeksi rakennuksen toiseen päädyn ja ilta- ja viikonloppuryhmien sijoitus toiseen.

- Vuorohoidon rakennukseen pieni jakelukeittiö ja ruokailutila, joka palvelee ns. tupakeittiönä ja olohuoneena
- Eteistilojen yhteyteen hieman yksityisempi saattotila (vrt. puhelinkoppi toimistoissa)
- Erillinen salitila
- Mahdollisuuksien mukaan ruokailutila myös päiväryhmien tiloihin
- Henkilöstön sosiaalilat
- Avoimen toiminnan tila, noin 60 m²
- vaunujen säilytystila

Tilaohjelma on esitetty liitteessä 1.

4.2 Kaavalliset ja tekniset reunaehdot

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 rakennusten ulko- kuin sisäpuolella.
- Nykyinen huonejako on lähtökohta, mutta pieniä muutoksia esim. Förituvassa voidaan harkita.
- Vanhat ikkunat pitäisi säilyttää.
- Entisen Hostelli -rakennuksen arvioidaan kestävän hieman enemmän muutoksia.

Sairashuoneenkadun ja Förituvan rakennukset vajoavat, joten niihin pitää tehdä perustustenvahvistukset.

Sairashuoneenkadun, Förituvan ja Hostelli -rakennuksen LVIAS -tekniikka saatetaan peruskorjauksen yhteydessä nykyaikaisiin tasolle. Nykyaikaiset energiamääräykset eivät koske tätä kohdetta, sillä kyseessä on sr- luokitellut rakennukset.

5 RATKAISUEHDOTUS

5.1 Suunnitelma pähkinänkuoressa

Mars -kortteliin kulmaan voitaisiin sijoittaa noin 240-paikkainen päiväkotikoti. Tämä edellyttää korjaus- ja muutostöitä nykyisiin rakennuksiin sekä rakennukset toisiinsa liittävää uudisosaa. Toteutuksessa tulee huomioida erityisesti kohteiden suojelumerkinnot sekä LVIAS-tekniikka.

Tarveselvityksen suunnitelman mukaan päiväkotikokonaisuus muodostuu seuraavasti:

1. Sairashuoneenkadun päiväkotirakennus jää päiväkotikäyttöön. Rakennukseen sijoitetaan 4 päivähoitoryhmää, keittiö- ja ruokailutila, henkilökunnan sosiaalitiloja ja varasto- sekä vaatehuoltotila.
2. Hyödynnetään asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen Sairashuoneenkadun päiväkodin ja Förituvan välille. Tähän voidaan rakentaa suurin osa tulevien ryhmien eteistiloista, hissi, yhteissali ja työhuoneita.
3. Föritupa kunnostetaan ja otetaan päiväkotikäyttöön. Tiloihin sijoittuu 2 päivähoitoryhmää ja avoimen sekä kerhotoiminnan tila.
4. Muutetaan Linnankatu 39 rakennuksen (entinen Hostelli) yksikerroksinen siipiosa päiväkotikäyttöön. Tiloihin voidaan sijoittaa vuorohoidon 5 ryhmää (2 ympärivuorokautista ryhmää ja 3 vuorohoitoryhmää) sekä kahdet eteistilat.

Piha-alue kiinteistöllä ei ole kaiken kaikkiaan erityisen suuri, joten pysäköintipaikat pyritään minimoimaan ja saattoliikenne hoitamaan osittain katualueella. Linnankadun rakennuksen nykyisin pysäköintikäytössä olevasta pihasta saadaan myös lisää pihatilaa.

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

Hoitopaikkojen ja henkilökunnan jakautuminen rakennuksiin on esitetty oheisessa taulukossa.

Mars-korttelin päiväkoti						
	Ympäri vuorokautinen hoito	Ilta- ja viikonloppuhoito	Päivähoito	Kerhotoiminta	Avoin toiminta	Yhteensä
Rakennus A "Hostelli"						
Paikkamäärät*	56	84				140
Henkilökunta	13	16				29
Laitoshuolto						4
Rakennus B "Sairashuoneenkatu"						
Paikkamäärät			72			72
Henkilökunta			10			10
Laitoshuolto						2
Rakennus C "Föritupa"						
Paikkamäärät*			32	15	15	32
Henkilökunta			6	2		8
Laitoshuolto						1
						244
Hoitopaikkoja yhteensä max. 244 + avoin toiminta ja kerhotoiminta						
Henkilökuntaa yhteensä 47 ja laitoshuolto 7						
<u>*HUOM: Paikkamääräluku on maksimi ja laskee mikäli ryhmässä on alle kolmevuotiaita, joiden lain mukainen suhdeluku aikuiseen on 4/1.</u>						

Toimintojen sijoittumissuunnitelma on esitetty liitteessä 2.

5.2 Tekninen toteutus

Sairashuoneenkadun päiväkoti ja Föritupa-rakennukset peruskorjataan tulevien korjaustöiden aikana täydellisesti. Rakennusten LVI- ja sähkötekniikka uusitaan kokonaisuudessaan. Tehtäviä töitä ovat lisäksi yläpohjan ja vesikaton uusiminen, julkisivujen kunnostaminen, alapohjien tarvittavat korjaus- ja uusimistyöt, molempien rakennusten perustusten vahvistaminen painumattomaksi sekä kaikkien sisäpuolisten pintojen korjaaminen ja uusiminen.

Rakennuksiin rakennetaan nykyaikaiset päiväkotivaatimukset täyttävät lämmitys-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmät sekä nykyaikaiset wc- ja märkätilat. Peruskorjaustöiden suunnittelussa ja toteutuksessa tullaan tehtävien esiselvitysten, hyvän suunnittelun ja laadukkaan toteutuksen yhteisvaikutuksena tekemään nykyaikaiset päiväkotitilat, joissa pyritään rakenteiden ja materiaalien pitkäaikaiskestävyyteen ja tiloihin joiden elinkaari on mahdollisimman pitkä.

Käyttäjien tiloissa toimimiseen ja työskentelemiseen tullaan kiinnittämään suunnittelussa erityishuomiota, koska tilankäytön mielekkyydestä ja kustannuksista merkittävä osa koostuu tiloissa toimimisen ja työskentelemisen sujuvasta suorittamisesta.

Föritupa-rakennuksessa tapahtuneet painumat ovat Sairashuoneenkadun päiväkotia merkittävämmät ja Förituvassa tulee lisäksi tehtäväksi perustuksien ja rakennusrungon oikaisemista.

Sairashuoneenkadun päiväkodin ja Förituvan väliin rakennetaan uudisrakennus, joka liitetään esteettömästi nykyisiin rakennuksiin. Uudisosaan tulee hissi, wc- ja eteistiloja, sali, varasto ja toimistotiloja sekä teknisiä tiloja. Rakennuksen laadukkaaseen arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityishuomiota, koska uudisosa liitetään vanhoihin suojeltuihin rakennuksiin kulttuurihistoriallisesti merkittävässä ympäristössä.

Linnankatu 39 rakennus on nykyisistä rakennuksista parhaassa kunnossa. Sen vesikatto on lähivuosina uusittu ja julkisivut ovat hyvässä kunnossa. Rakennus on myös sisäpuolelta hyvässä kunnossa. Muutettaessa nykyinen asuntophotellina toimiva rakennus päiväkotikäyttöön uusitaan sen sisäpuoliset pintamateriaalit kokonaan, tehdään tarvittavat tilamuutokset sekä uusitaan rakennusosaan nykyaikaiset päiväkotivaatimukset täyttävät lämmitys-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmät sekä nykyaikaiset wc- ja märkätilat.

Museolta saadun lausunnon mukaan (11.5.2018) rakennustöitä edeltäviä arkeologisia tutkimuksia ei tarvita, vaan arkeologiset tutkimukset voidaan tehdä ns. arkeologisena konekaivuun valvontana. (Arkeologinen konekaivuun valvonta tarkoittaa sitä, että mahdollisesti esiin tulevat kiinteään muinaisjäännökseen kuuluvat rakenteet ja kerrostumat tutkitaan ja dokumentoidaan ja löydöt taltioidaan. Dokumentoinnin ajaksi konekaivuun on keskeytettävä.)

5.3. Toiminnalliset järjestelyt

Mars -kortteli muodostaa luonnollisen kokonaisuuden, jonka kokonaisuudessa pystytään huomioimaan lapsen vuorohoidosta ja vanhempien vuorotyöstä johtuva perheen muuttuva arki. Epäsäännöllinen ja vaihteleva työ tuo mukanaan sen, että varhaiskasvatuksen ja hoidon tarve voi muuttua nopeisakin sykleissä. Hoidon tarve voi vaihdella päivä-, ilta-, viikonloppu- ja yöhoidon välillä. Siksi on tärkeää, että päivähoitoa tarjotaan samassa ympäristössä, vaikka vanhempien työ vaihtaisikin muotoaan. Mars -korttelissa kyetään järjestämään myös muun varhaiskasvatuksen, vanhalta nimeltään avoimen varhaiskasvatuksen palveluja, kerhotoimintaa ja avointa päiväkotitoimintaa kotona olevien lasten ja perheiden tarpeisiin.

Hanke korvaa Sairashuoneenkadun päiväkodin nykyiset paikat (51), mutta muilta osin hoitopaikkamäärä lisääntyy. Uusia paikkoja saadaan yhteensä noin 190. Vuorohoitoa tarjoavien Käsityöläiskadun ja Kaskenkadun yksiköiden tilat tarvitaan myös Mars -korttelin päiväkotihankkeen toteutuessa. Vuorohoidon paikkojen kokonaistarve tullaan arvioimaan uudelleen hankkeen toteutuessa. Mikäli vaikuttaa mahdolliselta, saatetaan Käsityöläiskadun yksikkö muuttaa kokonaan ns. tavallista päivähoitoa tarjoavaksi yksiköksi, mutta Kaskenkadulla jatkuu myös vuorohoito.

Ensivaiheessa Mars -korttelin päiväkodin on suunniteltu toimivan Kaskenkadun päiväkodin peruskorjauksen aikaisina väistötiloina. Vuorohoitopaikkojen lisäys on mahdollista vasta Kaskenmäen peruskorjauksen valmistuttua.

Mikäli päiväkotihankkeeseen ryhdytään, tulee Förituvan ja Linnankatu 39 siipiosan tilojen nykyiset vuokrasopimukset irtisanoa.

6 VÄISTÖTILAT

Tarveselvitystyöryhmä ehdottaa, että muutostyöt aloitetaan Hostellista, johon Sairashuoneenkadun ryhmät voitaisiin siirtää ja tämän jälkeen siirtyä operoimaan tontin toisessa laidassa. Tällä tavalla korttelin ulkopuolisia väistötiloja ei tarvita.

Mikäli koko Mars -korttelin päiväkotihanke toteutetaan kerralla, tarvitaan Sairashuoneenkadun päiväkodille väistötilat. Jo perustusten vahvistaminen edellyttää toiminnan siirtoa toisaalle.

Nykyinen hoitopaikkamäärä on 51, joista hieman yli puolet tarvitsee vuorohoitoa.

7 KUSTANNUKSET

Rakennuskustannukset

Tavoitehinnan Haahtela indeksi 94,8 8 / 2018 mukaiset kustannusarviot (alv 0 %):

Hostelli

1189 kerrosm²
2 753 000

Sairashuoneenkadun päiväkoti

793 kerrosm²
3 480 000

Föritupa

360 kerrosm²
2 474 000

Laajennus

329 kerrosm²
1 237 000

Yhteensä

2 671 kerrosm²
9 944 000 euroa
3723 €/kerrosm²

Irtaimisto ja henkilökustannukset

Irtaimisto

195 000€

Henkilöstömenot

Toiminnan lisäyksenä tarvittava henkilöstö:

1 311 562 € vuodessa

18 lastentarhanopettajaa
11 lastenhoitajaa
5 laitosapulaista
1 lastenhoitaja varahenkilö
1 päiväkodinjohtaja

Käyttäjälle aiheutuva vuokra vaikutus

Sisäisen vuokran laskelma - Mars-korttelin päiväkotiyksikkö
TURUN KAUPUNKI
Tilapalvelukeskus / Leevi Luoto
14.9.2018

Tässä laskelmassa on kuvattu suunnitellun Mars-korttelin päiväkotiyksikön sisäisen vuokran määrä. Päivähoitoyksikkö muodostuisi kolmesta peruskorjattavasta rakennuksesta sekä yhdestä uudisrakennuksesta.

Hankkeen tavoitehinta rakennuksittain		
Rakennus A	2 753 000 € (alv 0%)	2748 €/htm2
Rakennus B	3 480 000 € (alv 0%)	5073 €/htm2
Rakennus C	2 474 000 € (alv 0%)	7276 €/htm2
Rakennus D (uudisrakennus)	1 237 000 € (alv 0%)	4110 €/htm2
Hanke yhteensä	9 944 000 € (alv 0%)	

Tavoitehintalaskelmat on laatinut Heikki Aalto Tilapalvelukeskuksesta.
Laskelmat perustuvat 15.8.2018 laadittuihin tilaohjelmiin ja samana päivänä päivättyihin Arkkitehtitoimisto Tommy Gustafssonin pohjapiirroksiin.

	rak. A	rak. B	rak. C	rak. D	
Vuokrattava laajuus (m2)	1002	686	340	301	
Pääomavuokra 7%	24,31	30,83	33,32	23,97	
Maanvuokra	1,47	1,52	1,52	1,52	
Hallinnointipalkkio	0,33	0,33	0,33	0,33	
Hoitovuokra	2,00	2,00	2,00	2,00	
Siivous	1,20	1,20	1,20	1,20	
Yhteensä	29,31	35,89	38,38	29,02	€/m2/kk
		75 770,19			€/kk
		909 242,25			€/v

Hoitovuokra sisältää kohteen lämmityksen, käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon. Hoitovuokran taso on arvioitu verokkikohteiden kautta. Lopullinen perittävä hoitovuokra määräytyy kohteen käyttöönottovaiheessa solmittaviin palvelusopimuksiin perustuen.

Siivousveloitus on arvioitu verokkikohteiden kautta oletuksella, että kohdetta siivotaan kilpailutettavan palveluntuottajan toimesta. Siivousveloitus pienenee tai poistuu, mikäli käyttäjä toteuttaa siivousta omana työnä osin tai kokonaan.

Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettavaksi tulevat kustannukset sähköstä, vedestä ja jätevedestä.

Sivistystoimialan tällä hetkellä maksama vuokra Sairashuoneenkatu 1 tiloista on noin 7 600 €/kk, 91 000 €/vuosi.

Mars-korttelin ulos vuokratuista tiloista tällä saatava vuokratuotto on yhteensä noin 9 600 €/kk, josta Köydenpunojantalon osuus on noin 2 000 €/kk.

Päiväkotihankkeen myötä ulkoisia vuokratuloja poistuu noin 7600 €/kk, eli 90 000 €/vuosi.

8 AIKATAULU

Kohteen nykyisten vuokrasopimusten irtisanomisaika on 1-6 kk.

Hankkeen toteutumisen tavoiteaikataulu on 2023. Kohde tarvitaan ennen, kuin Kaskenkadun nykyisen päiväkotin peruskorjataan.

Hanke on suunniteltu vaiheistettavaksi siten, että ensin tehdään Hostellin korjaus- ja muutostyöt, jonka jälkeen Sairashuoneenkadun ryhmät siirretään sinne väistöön. Tämän jälkeen siirrytään Sairashuoneenkadun ja Förituvan perustusten vahvistamiseen ja tämän jälkeen tarvittaviin korjaus- ja muutostöihin sekä lisäosan rakentamiseen. Mars -korttelin hanke tehdään kokonaan valmiiksi ja sen jälkeen Kaskenkatu tulee tänne väistöön.

Alustava arvio hankkeen nopeimmasta mahdollisesta toteutusaikataulusta:

- Koko hankkeen suunnittelu, noin 1 vuosi
- Hostellin korjaus, noin 1 vuosi
- Perustusten vahvistus noin 6 kk
- Sairashuoneenkadun päiväkoti, Föritupa ja uudisosa, noin 1,5 vuotta
- Koko hankkeelle varattava noin 4 vuotta.

9 TOTEUTUSTAPA JA RAHOITUS

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin omana hankkeena, joka rahoitettaisiin investointiohjelman kautta.

RAKENNUS A

"HOSTELLI"

TILAN NRO	TILAN NIMI	PINTA-ALA (m ²)	RYHMÄ
A01	Pienryhmätila	34,5	Vuorohoito 3
A02	Ryhmätila	35,5	Vuorohoito 4
A03	Ryhmätila	32	Vuorohoito 3
A04	Ryhmätila	43	Vuorohoito 3
A05	Käytävä	46	Vuorohoito 3 ja 4
A06	Porras (ullakolle)	3,5	
A07	Varasto	3,5	Vuorohoito 3 ja 4
A08	Varasto	2	Vuorohoito 4
A09	Ryhmätila	42,5	Vuorohoito 4
A10	IV	2,5	
A11	WC	28,5	Vuorohoito 3 ja 4
A12	LE- WC	6	Vuorohoito 3 ja 4
A13	Eteistilat	76,5	Vuoroh. 3, 4 ja 5
A14	Varasto/käytävä	17	Vuorohoito 4
A15	Pienryhmätila	19,5	Vuorohoito 4
A16	Ryhmätila	10	Vuorohoito 5
A17	Siivous	4	
A18	Aula	7,5	Vuoroh. 3, 4 ja 5
A19	Ryhmätila	63	Vuorohoito 5
A20	WC	15	Vuorohoito 5
A21	LE- WC	3	Vuoroh. 3, 4 ja 5
A22	Ruokailu	66	Vuoroh. 3, 4 ja 5
A23	Henkilökunnan taukot.	12	
A24	Käytävä	6	Vuorohoito 5
A25	WC	3	Vuorohoito 5
A26	IV-Konehuone	30,5	
A27	Tekninen tila	45	
A28	Sähkökeskus	7,5	
A29	Käytävä	28	Yhteis
A30	Pukuhuone/N	15,5	
A31	Pukuhuone/M	9	
A32	Vaatehuolto	8,5	
A33	Vaatehuolto	6,5	
A34	WC/M	1,5	
A35	WC/N	3	
A36	WC	9	Vuorohoito 1 ja 2
A37	WC	2	Vuorohoito 1 ja 2
A38	Suihku	3,5	Vuorohoito 1 ja 2
A39	Eteinen	2,5	Vuorohoito 1 ja 2
A40	Siivous	2	Yhteis
A41	Suihku	4,5	Vuorohoito 1 ja 2

A42	WC	2,5	Vuorohoito 1 ja 2
A43	WC	2,5	Vuorohoito 1 ja 2
A44	Eteinen	57	Vuorohoito 1 ja 2
A45	Käytävä	30,5	Vuorohoito 1 ja 2
A46	Ruokailu	26,5	Vuorohoito 1 ja 2
A47	Ryhmätila	47	Vuorohoito 1
A48	Pienryhmätila	19	Vuorohoito 1 ja 2
A49	Ryhmätila	56,5	Vuorohoito 2
Huone-ala yhteensä:	Rakennus A	1008,5	
Rakennussiiven kerrosala yhteensä:	Rakennus A	1189	

RAKENNUS B

"SAIRASHUONEENKATU"

TILAN NRO	TILAN NIMI	PINTA-ALA (m ²)	RYHMÄ
B01	Eteistilat	17,5	
B02	Keittiö	49	
B03	Eteinen	19,5	
B04	Ruokailu	56	
B05	Varasto	1,5	
B06	Eteinen	1,5	
B07	Henk.kunn.työ/taukot.	16	
B08	Henk.kun. suihku	5,5	
B09	Henk.kun. pukuh.	14	
B10	Eteinen	10	
B11	WC	1,5	
B12	Henk.kunn. pukuh.	14,5	
B13	Henk.kunn.wc/suihku	7,5	
B14	Varasto	8,5	
B15	Varasto	6	
B16	Varasto	5,5	
B17	Varasto	2	
B18	Varasto	2,5	
B19	Varasto	9,5	
B20	Käytävä	7	
B21	Vaatehuolto	21	
B22	Varasto	15,5	
B23	Ryhmätila	48	Päivähoitoryhmä 1
B24	Ryhmätila	38	Päivähoitoryhmä 2
B25	Ryhmätila	49,5	Päivähoitoryhmä 3
B26	Ryhmätila	34,5	Päivähoitoryhmä 3

B27	Käytävä	53,5	
B28	WC	1,5	
B29	Siivous	1,5	
B30	Porras	9,5	
B31	Varasto	2	
B32	Käytävä	3	
B33	Käytävä	6,5	
B34	Pienryhmätila	10,5	
B35	Ryhmätila	41,5	Päivähoitoryhmä 4
B36	Varasto	3	
B37	Pesuhuone/WC	20	Yhteis
B38	Ryhmätila	24	Päivähoitoryhmä 4
B39	Käytävä	0,5	
B40	Käytävä	4,5	
Huone-ala yhteensä:	Rakennus B	646	
Rakennuksen kerrosala	1.krs	394	
	2.krs	399	
	Kerrosala yhteensä:	793	

RAKENNUS C

"FÖRITUPA"

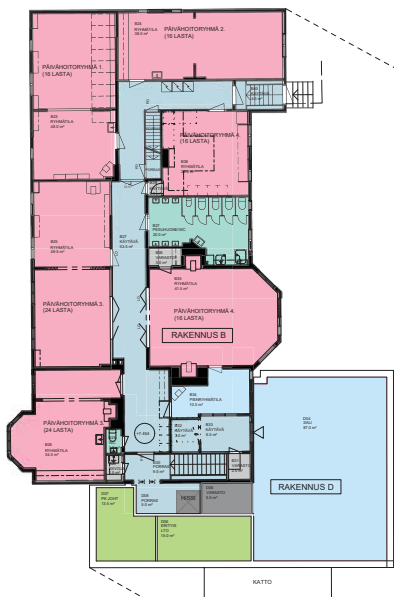
TILAN NRO	TILAN NIMI	PINTA-ALA (m ²)	RYHMÄ
C01	Ryhmätila	26,5	Päivähoitoryhmä 6
C02	Ryhmätila	24	Päivähoitoryhmä 6
C03	Ryhmätila	46	Päivähoitoryhmä 6
C04	Pienryhmätila	21	Päivähoitoryhmä 6
C05	WC ET	1,5	Päivähoitoryhmä 6
C06	WC	1,5	Päivähoitoryhmä 6
C07	WC	2,5	Päivähoitoryhmä 6
C08	WC	4,5	Päivähoitoryhmä 6
C09	Eteinen	5	Päivähoitoryhmä 6
C10	Aula	9	Päivähoitoryhmä 6
C11	WC ET	2,5	Päivähoitoryhmä 6
C12	Ryhmätila	15,5	Päivähoitoryhmä 5
C13	Ryhmätila	23	Päivähoitoryhmä 5
C14	Ryhmätila	33,5	Päivähoitoryhmä 5
C15	Aula	9	Päivähoitoryhmä 5
C16	Eteinen	10	Päivähoitoryhmä 5
C17	Eteinen	11	Päivähoitoryhmä 5
C18	Varasto	1,5	Avoin päivähoito
C19	Ryhmätila	17	Avoin päivähoito
C20	Ryhmätila	35,5	Avoin päivähoito

C21	LE WC	4,5	Yhteis
C22	WC	2,5	Yhteis
C23	WC	10	Päivähoitoryhmä 5
Huone-ala yhteensä:	Rakennus C	322,5	
Rakennuksen kerrosala yhteensä:	Rakennus C	360	

RAKENNUS D

"LAAJENNUS"

TILAN NRO	TILAN NIMI	PINTA-ALA (m ²)	RYHMÄ
D01	Eteinen	159	
D02	Siivous	3,5	
D03	LE-WC	7	
D04	Sali	87	
D05	Varasto	5,5	
D06	EriyisLTO	15	
D07	PK johtaja	13,5	
D08	Porras	5	
Huone-ala yhteensä:	Rakennus D	295,5	
Rakennuksen kerrosala	1.krs	182	
	2. krs	147	
	Rakennusala yhteensä:	329	



2. KERROS / SAIRASHUONEENKADUN RAKENNUS



1. KERROS / PIHATASO

VÄRISELITYS / TILOJEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

	1. VUOKROHITO		2. PÄIVÄKOTIORYHMÄT		3. YHTEISTILAT (SIS. SALI SEKÄ PIENRYHMÄTILA)		4. YHTEISTILAT (SALI) UUDET TILAT		5. SOB TILAT
	6. TYÖHUONEET		7. TYÖHUONEET, SADETTI TILAT		8. HUOLTOTILAT (KEITTO, SIVELY, VAR. TENNITILA)		9. HUOLTOTILAT (KEITTO, VAR. UUDET TILAT)		10. MARKKATILAT
	11. ETEISTILAT		12. ETEISTILAT, UUDET TILAT		13. KÄYTTÄVÄ		14. PYSÄKÖNTIALUE JA AID. YKSIKÖLLE		15. AVON. PÄIVÄKOTIORYHMÄ