

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	398	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	160	28.09.2015	7	

11567-2011 (653)

## **Raunistulan päiväkoti 1 hankesuunnitelman hyväksyminen**

### **Tiivistelmä: -**

Kh § 398

Va. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi ja tilacontroller Nora Hilden 17.9.2015:

Kaupunginhallitus käsitteli 23.3.2015 § 137 sivistystoimialan palveluverkko-muutosta ja periaatelinjauksena hyväksyttiin tällöin, että

- Raunistulan koulun yhtenäismalli puretaan,
- Kastun koulutalosta luovutaan,
- Yli-Maarian kouluhankkeen hankesuunnitelma päivitetään ja hankkeen yhteydessä toteutetaan myös yläkoulun tilat sekä että
- Rauninaukion päiväkodin korvaavat tilat toteutetaan Kastun koulun tontille.

Asia päätettiin tuoda uudelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn kasvatus- ja opetuslautakunnan käsiteltävä asian ja hyväksytyä kokonaisuuteen liittyvät erillisselvitykset.

Yllä esitetyn päätöksen mukaisesti Rauninaukion päiväkodin korvaavia tiloja käsittelevä hankesuunnitelma päivitettiin niin, että uudisrakennuksen sijoituspaikkana tarkastellaan Kastun koulun tonttia. Kastun koulun toiminta on siirtynyt muihin toimitiloihin 1.9.2015 lukien kasvatus- ja opetuslautakunnan päätöksen 1.4.2015 § 52 mukaisesti.

### **Hankesuunnitelma**

Raunistulan päiväkoti 1 -työnimellä kulkevan uudisrakennushankkeen mitoituksena on 144 hoitopaikkainen uudisrakennus, jonka tilaohjelman mukainen pinta-ala on 1.447 m<sup>2</sup>. Päiväkoti on suunniteltu kahdeksalle päiväkotiryhmälle.

Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue pyysi lausunnot päivitetystä hankesuunnitelmasta kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta ja kasvatus- ja opetuslautakunnalta 8.5.2015 mennessä. Saapuneet lausunnot ovat oheismateriaalina.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta hyväksyi osaltaan hankesuunnitelman (Kilajk 6.5.2015 § 262).

Kasvatus- ja opetuslautakunta viittasi lausunnossaan varhaiskasvatus- ja opetuslautakunnan vuonna 2012 (23.5.2012 § 76) Raunistulan päiväkoti-hankkeesta antamaan lausuntoon, jossa korostettiin hankkeen tarpeellisuutta ja käsiteltiin sijoituspaikkavaihtoehtoja. Kasvatus- ja opetuslautakunnan 22.4.2015 § 67 lausunnon mukaan Raunistulan alueella tarvitaan päiväkoti pitkälle tulevaisuuteen. Lisäksi lausunnossa todetaan, että Kastun koulun tontti on sijoituspaikkana pätevä nyt kun Kastun koulutalosta luovutaan. Lisäksi lausunnossa pyydetään selvitykset vaihtoehtoisista toteuttamismalleista, jotka on esitettävä viimeistään kaupunginhallitukselle ennen kaupunginvaltuuston käsittelyä.

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	398	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	160	28.09.2015	7	

---

Vaihtoehtoisista toteutusmalleista strateginen tilojen ohjaus -vastuualue esitti lausuntopyynnössään päiväkodin toteuttamista elementtitoteutuksena paikalla rakennetun päiväkodin sijaan. Raunistulan päiväkodin toteutusaikataulutavoitteena on, että uusi päiväkotitoimitus aloittaa toimintansa vuoden 2017 alusta. Kiireä aikataulu puoltaa hankkeen toteuttamista elementteinä, koska ns. paikalla rakentaen esitetty tavoiteaikataulu on liian tiukka.

Lisäksi on mahdollista, että elementtitoteutuksena tehtävän päiväkodin perustamiskustannukset jäävät paikalla toteutettua päiväkotirakennusta alhaisemmiksi. Elementtitoteutuksen kustannusarviot saadaan tarjouskilpailun pohjalta.

Päivitettyä hankesuunnitelmaa varten on laadittu kustannusarvio uudisrakennuksen kustannuksista sekä yksi-, että kaksikerroksisille toteutusvaihtoehdoille. Kiinteistöliikelaitoksen laatiman arvion mukaan hankkeen perustamiskustannukset ovat 2/2015 kustannustasossa yksikerroksiselle vaihtoehdolle 4.367.000 € (alv 0 %). Kaksikerroksisen toteutusvaihtoehdon arvioidut rakennuskustannukset ovat 4.065.000 €. Tämä kustannusarvio on laadittu ns. paikalla rakennetulle päiväkotirakennukselle.

Paikalla rakennetun päiväkodin kustannusarvion pohjalta on laadittu arvio sisäisen vuokralaskentamallin mukaisesti päiväkodin vuokratilakustannuksista toimialalle. Arvio sivistystoimialan tiloista maksamasta vuokrasta on 31.120,39 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuisi 373.444,68 €/v. Rauninaukion nykyisen päiväkodin vuokriin on varattu sivistystoimialan vuoden 2015 talousarviossa yhteensä 113.338 €.

### **Toteutusmalli TVT Asunnot Oy:n kanssa**

10.2.2014 käsitellyssä sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkossa esitettiin, että Raunistula 1 päiväkodin rakennushanke voidaan toteuttaa erillisen hankesuunnitelman mukaisesti myös TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiön Turun Palvelutilat Oy:n toimesta. TVT Asunnot Oy toteaa lausunnossaan, että se on valmis toteuttamaan hankkeet TVT Asunnot -konserniin, mikäli omistaja näkee sen kaupungin kokonaisedun mukaiseksi. TVT pyytää toteuttamisesta konserniohjetta.

Hanketta esitetään toteutettavaksi kumppanuusmuotoisena vuokrahankkeenä. Mallissa TVT Asunnot Oy -konserniin tulee perustaa uusi tytäryhtiö, jotta nykyisten konsernin yhtiöiden ARA-lainoituksen ehdot eivät vaarannu.

Turun kaupunki lainoittaa perustettavaa yhtiötä 100 prosenttisesti sen toteuttaessa Raunistulan päiväkodin uudisrakennushankkeen. Tarkemmat lainaehdot tuodaan myöhemmin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Hankkeen vuokratilakustannuskatto määritellään samaksi kuin hankesuunnitelmassa esitetty hankkeen sisäinen vuokra, eli 373.444,68 €/vuosi. Tämä on kokonaisvuokra sisältäen kohteen ylläpitotehtävät. Vuokratilakustannukset tullaan tarkastamaan toteutuneita kustannuksia vastaaviksi, mikäli hankkeen toteutuskustannukset alittavat esitetyn tavoitteen.

Kohteen vuokra-aika on 20 vuotta, jonka jälkeen vuokrausta on mahdollisuus jatkaa tai sopia kohteen ostamisesta. Kohteen vuokrasopimusluonnos ja varsinainen esisopimus hankkeen toteuttamisesta tuodaan myöhemmin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	398	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	160	28.09.2015	7	

Hankkeen rakennuttamistehtävistä ja kilpailuttamisesta vastaa hankkeen toteuttaja, eli perustettava TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiö. Hankkeen jatkovalmistelussa tilaajan ja toteuttajan edustajat muodostavat työryhmän, jossa sovietaan mm. hankkeen jatkosuunnitteluun ja kilpailuttamiseen liittyvistä asioista. Malli on käytössä myös käynnissä olevissa hyvinvointitoimialan vanhuspalvelun ympärivuorokautisen asumisen hankkeissa, joita valmistellaan TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiön Turun Palvelutilat Oy:n kanssa.

Kastun koulun tontista jaetaan tontti päiväkotihankkeelle ja sen lopullinen koko tarkentuu hankkeen jatkosuunnittelussa. Tontin maanvuokrasopimus tuodaan kaupungin päätöksentekoon päätösvaltarajojen mukaisesti.

Hanke on tarkoitus toteuttaa siten, että tilat ovat otettavissa käyttöön vuoden 2016 lopussa ja päiväkotitoiminta alkaisi 1/2017.

Liite 1	Raunistula 1 päiväkotia päivitetty hankesuunnitelma liitteineen
Oheismateriaali 1	Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto
Oheismateriaali 2	Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto
Oheismateriaali 3	TVT Asunnot Oy:n lausunto

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen Raunistulan päiväkotia 1 päivitetyn hankesuunnitelman. Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää, että

- hanke toteutetaan kumppanuusmuotoisena vuokrahankkeena TVT Asunnot Oy:lle perustettavan tytäryhtiön kanssa ja että asiasta annetaan TVT Asunnot Oy:lle konserniohje
- esisopimus hankkeen toteuttamiseksi, vuokrasopimus ja lainoitusso-  
pimus tuodaan myöhemmin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.

Manni, Eklund ja Karttunen ilmoittivat olevansa esteellisiä, eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn. Puheenjohtajana tämän asian kohdalla toimi 2. varapuheenjohtaja Elina Rantanen.

#### Kv § 160

Liite 1	Raunistula 1 päiväkotia päivitetty hankesuunnitelma liitteineen
Oheismateriaali 1	Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto
Oheismateriaali 2	Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto
Oheismateriaali 3	TVT Asunnot Oy:n lausunto

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	398	21.09.2015	3	
Kaupunginvaltuusto	160	28.09.2015	7	

---

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen Raunistulan päiväkotiki 1 päivitetyn hankesuunnitelman. Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää, että

- hanke toteutetaan kumppanuusmuotoisena vuokrahankkeena TVT Asunnot Oy:lle perustettavan tytäryhtiön kanssa ja että asiasta annetaan TVT Asunnot Oy:lle konserniohje
- esisopimus hankkeen toteuttamiseksi, vuokrasopimus ja lainoitusso-  
pimus tuodaan myöhemmin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

#### Jakelu

tied TVT Asunnot Oy  
 tied Kasvatus- ja opetuslautakunta  
 tpv Kaupunginhallituksen konsernijaosto  
 tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta  
 tpv Kiinteistötoimiala