

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	399	21.09.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	161	28.09.2015	8	

9578-2011 (653)

Sofiankadun päiväkodin korvaavien tilojen hankesuunnitelman hyväksyminen

Tiivistelmä: -

Kh § 399

Va. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi ja tilacontroller Nora Hilden 17.9.2015:

Sofiankadun päiväkodin (Sofiankatu 7) nykyiset tilat eivät toiminnallisesti ja perustekniikaltaan vastaa tämän päivän varhaiskasvatuksen tarpeita. Sofiankadun päiväkodin nykyisistä tiloista joudutaan luopumaan tilojen epääjanmukaisuuden ja huonon kunnon vuoksi, vaikka tehdyillä korjauksilla on saatu lisää aikaa tilojen käytölle.

Kaupunginvaltuusto käsitteli 10.2.2014 § 20 sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkkoa. Sofiankadun päiväkodin osalta kaupunginvaltuusto linjasi seuraavaa:

”Läntisellä varhaiskasvatusalueella Sofiankadun päiväkodin huonokuntoisista tiloista tulee luopua. Sofiankadun päiväkotiki korvataan erikseen laadittavan hankesuunnitelman mukaisesti uudella noin 140 hoitopaikkaa käsittävällä päiväkodilla.”

Sivistystoimialan palveluverkkoa vuosille 2015–2020 käsiteltiin kaupunginvaltuustossa 15.12.2014. Päätöksenä Sofiankadun päiväkodin korvaavista tiloista säilyi aiemman 10.2.2014 mukainen päätös, jossa korvaavat tilat toteutetaan uudisrakennuksena.

Hankesuunnitelma

Yllä olevat päätökset ovat ohjanneet Sofiankadun hankesuunnitelman päivittämistä. Päivitetty hankesuunnitelma pohjautuu 9.5.2012 valmistuneeseen hankesuunnitelmaan, josta tilakeskus pyysi lausunnot, mutta jonka käsittely eteneminen jäi kuitenkin odottamaan sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkon hyväksymistä.

Sofiankadun päiväkotiki -työnimellä kulkevan uudisrakennushankkeen mitoitukseksi on 144-paikkainen uudisrakennus. Mikäli hallituksen esitys suhdelukuasetuksen muutoksesta astuu voimaan, paikkoja olisi 156. Hankkeen tilaohjelman mukainen laajuus on 1.667 m². Päiväkotiki on suunniteltu yhdeksälle päiväkotiryhmälle, joista yksi ryhmä on erityistukea tarvitseville lapsille.

Aiemmassa hankesuunnitteluvaiheessa vuonna 2012 tarkasteltiin erilaisia vaihtoehtoja uuden päiväkodin tilahankinnalle. Realistisiksi sijoitusvaihtoehtoiksi muodostui tällöin kolme vaihtoehtoa. Aiemmassa hankesuunnitelmassa todettiin, että uudisrakennushanke voidaan toteuttaa entiselle paikalleen Sofiankatu 7:n tai uusille paikoille, joko Puutarhakatu 41:een tai Tallimäen kentälle.

Hankesuunnitelmaa päivittänyt työryhmä katsoi, että näistä kolmesta sijoitusvaihtoehtosta hankesuunnitelmassa tulisi tarkastella vain Tallimäen kenttää. Puutarhakatu 41 tontin kaavamuutos on jo käynnistynyt ja siinä ei esitetä

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	399	21.09.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	161	28.09.2015	8	

hankesuunnitelman mukaista mittavaa päiväkotirakentamista. Nykyisen päiväkodin tontin (Sofiankatu 7) käyttöön liittyy päivähoidon väistötilojen tarve rakentamisen ajaksi ja niiden löytäminen Keskusta-alueella on todella haasteellista. Sofiankatu 7 on myös hyödynnettävissä kehityksen kautta esimerkiksi kerrostaloasumiseen olemassa olevien rakennusten purun jälkeen.

Päivitettyä hankesuunnitelmaa varten on laadittu kustannusarvio uudisrakennuksen kustannuksista sekä yksi-, että kaksikerroksisille toteutusvaihtoehdoille. Kiinteistöliikelaitoksen laatiman arvion mukaan hankkeen perustamiskustannukset ovat 8/2015 kustannustasossa yksikerroksiselle vaihtoehdolle 5.011.000 € (alv 0 %). Kaksikerroksisen toteutusvaihtoehdon arvioidut rakennuskustannukset ovat 4.695.000 €. Tämä kustannusarvio on laadittu ns. paikalla rakennetulle päiväkotirakennukselle.

Tontilla vaadittujen arkeologisten kaivausten kustannuksista vastaa Kiinteistöliikelaitos, joka perii kaivauskustannukset maanvuokran ohessa korottomasti 20 vuoden takaisinmaksuajalla. Kiinteistöliikelaitos vuokraa tontin vuokranantajalle, joka perii maanvuokrakustannuksen tilavuokran osana.

Muilta kuin kaivauksiin liittyvin osin arvio käyttäjälle kohdistuvista vuokrakustannuksista on määritetty Turun kaupungin sisäisen vuokranmääräytymisperiaatteen laskentatavan mukaisesti pohjautuen edellä esitettyihin arvioihin hankkeen perustamiskustannuksista paikalla rakennetulle päiväkodille. Todelliset vuokrakustannukset voidaan määrittellä hankkeen kustannusarvion täsmennyttyä.

Arkeologisten kaivausten kustannusten arvioidaan sijoittuvan 100.000 €:n ja 500.000 €:n välille, sillä tarvittavien tutkimusten laajuus selviää vasta kaivauksiin ryhdyttäessä. Täsmennyttömästä arviosta johtuen käyttäjälle kohdistuva vuokra on arvioitu molempien kustannusarvioiden mukaisesti vaihteluvälinä.

Arvio sivistystoimialan tiloista maksamasta vuokrasta yksikerroksisessa toteutusvaihtoehdossa on 40.375–42.042 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuisi 484.497–504.501 €/v.

Arvio sivistystoimialan tiloista maksamasta vuokrasta kaksikerroksisessa toteutusvaihtoehdossa on 38.558–40.225 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuisi 462.693–482.697 €/v.

Sofiankadun nykyisen päiväkodin vuokriin on varattu sivistystoimialan vuoden 2015 talousarviossa yhteensä 123.571 €.

Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue pyysi lausunnot päivitetystä hankesuunnitelmasta Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta ja kasvatus- ja opetuslautakunnalta 17.9.2015 mennessä. Saapuneet lausunnot ovat oheismateriaalina.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta hyväksyi osaltaan hankesuunnitelman (Kilajk 16.9.2015 § 465).

Kasvatus- ja opetuslautakunta (16.9.2015 § 135) päätti hyväksyä hankesuunnitelman ja sitoutua hankesuunnitelman mukaisiin vuokrakustannuksiin siten, että mikäli rakentamisesta toteutuvat kustannukset ovat alemmat kuin hankesuunnitelmassa esitetyt, on tämä otettava huomioon vuokrassa. Kasvatus- ja

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	399	21.09.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	161	28.09.2015	8	

opetuslautakunta toteaa lausunnossaan, että esitetty sijoittuminen Tallimäenkentälle soveltuu toiminnallisesti sivistystoimialan tarpeisiin. Lausunnossaan lautakunta toteaa myös, että kaupungin keskustan alueella on pulaa päivähoitopaikoista, joten hanke on syytä toteuttaa nykyistä Sofiankadun päiväkotia laajempaan. Sivistystoimiala puoltaa 2-kerroksisen rakennuksen toteuttamista, koska se on kustannuksiltaan edullisempi ja tarjoaa mahdollisuudet parempiin piharatkaisuihin. Lisäksi sivistystoimiala sekä kasvatusta ja opetuslautakunta pitävät tärkeänä, että hanketta kiirehdytettäisiin siten, että tilat olisivat käytössä jo elokuussa 2017, koska Sofiankadun päivähoitotilat ovat huonokuntoiset ja korvaavia tiloja on odotettu useiden vuosien ajan.

Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue esitti lausuntopyynnössään päiväkodin toteuttamista elementtitoteutuksena paikalla rakennetun päiväkodin sijaan. Sofiankadun päiväkodin toteutusaikataulutavoitteena on, että uusi päiväkotivoisi aloittaa toimintansa vuoden 2018 alusta. Tallimäenkentälle laaditun, päiväkotirakentamisen mahdollistavan kaavamuutoksen mukaisesti tontilla pitää varata 1 vuosi arkeologisten kaivausten suorittamiseksi. Näin ollen rakennusaikaa on käytettävissä noin yksi vuosi, joka puoltaa hankkeen toteuttamista elementteinä, koska ns. paikalla rakentaen esitetty tavoiteaikataulu on liian tiukka. Kasvatusta ja opetuslautakunta esitti lausunnossaan vielä hankkeen kiirehtimistä siten, että uusi päiväkotivoisi olla käytössä jo elokuussa 2017.

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

Toteutusmalli TVT Asunnot Oy:n kanssa

10.2.2014 käsitellyssä Sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkossa esitettiin, että Sofiankadun päiväkodin rakennushanke voidaan toteuttaa erillisen hankesuunnitelman mukaisesti myös TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiön Turun Palvelutilat Oy:n toimesta ja että erityisryhmien hoitotarpeen turvaamiseksi päivähoitopalvelu kyseisessä kiinteistössä toteutetaan kaupungin omana toimintana. 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 Sofiankadun päiväkodin uudisrakennushankkeen. Tarkemmat lainaehdot tuodaan myöhemmin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Hankkeen vuokratilakustannuskatto määritellään samaksi kuin hankesuunnitelmassa esitetty hankkeen sisäinen vuokra, eli 504.501 €/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.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	399	21.09.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	161	28.09.2015	8	

Hankkeen rakennuttamistehtävistä ja kilpailuttamisesta vastaa hankkeen toteuttaja, eli perustettava TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiö. Hankkeen jatkovalmistelussa tilaajan ja toteuttajan edustajat muodostavat työryhmän, jossa sovi- taan mm. hankkeen jatkosuunnitteluun ja kilpailuttamiseen liittyvistä asioista. Malli on käytössä myös käynnissä olevissa Hyvinvointitoimialan vanhuspalve- lun ympärivuorokautisen asumisen hankkeissa, joita valmistellaan TVT Asun- not Oy:n tytäryhtiön Turun Palvelutilat Oy:n kanssa.

Tallimäenkentän tontin maanvuokrasopimus tuodaan kaupungin päätöksen- tekoon päätösvaltarajojen mukaisesti.

Hanke pyritään toteuttamaan siten, että tilat olisivat otettavissa käyttöön ja päiväkotitoiminta alkaisi 8/2017, kuitenkin viimeistään 1/2018.

Liite 1	Sofiankadun 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 Sofiankadun päivä- kodin päivitetyn hankesuunnitelman. Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää, että

- hanke toteutetaan kumppanuusmuotoisena vuokrahankkeena TVT Asunnot Oy:lle perustettavan tytäryhtiön kanssa ja että asiasta annea- taan TVT Asunnot Oy:lle konserniohje
- kiinteistöliikelaitoksen tulee huolehtia, että Tallimäenkentän tontti (tun- nus 853-9-9903-0) saatetaan rakennuskuntoon vuoden 2017 alkuun mennessä
- esisopimus hankkeen toteuttamiseksi, vuokrasopimus ja lainoitusso- pimus tuodaan myöhemmin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Manni, Eklund ja Karttunen ilmoittivat olevansa esteellisiä, eivätkä osallistu- neet asian käsittelyyn. Puheenjohtajana tämän asian kohdalla toimi 2. vara- puheenjohtaja Elina Rantanen.

Kv § 161

Liite 1	Sofiankadun päiväkotia päivitetty hankesuunnitelma liitteineen
Oheismateriaali 1	Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto
Oheismateriaali 2	Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	399	21.09.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	161	28.09.2015	8	

Oheismateriaali 3

TVT Asunnot Oy:n lausunto

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen Sofiankadun päiväkodin 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
- kiinteistöliikelaitoksen tulee huolehtia, että Tallimäenkentän tontti (tunnus 853-9-9903-0) saatetaan rakennuskuntoon vuoden 2017 alkuun mennessä
- 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