

| | | | | |
|-----------------------|-----|------------|------|---|
| Turun kaupunki | § | Kokouspvm | Asia | 1 |
| Kaupunginhallitus | 442 | 19.10.2015 | 9 | |
| Kaupunginvaltuusto | 179 | 26.10.2015 | 11 | |

1715-2011 (653)

Yli-Maarian koulun ja päiväkodin uudisrakennushankkeen hyväksyminen

Tiivistelmä: -

Kh § 442

va. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi ja tilacontroller Minna Juselius 14.10.2015:

Taustaa

Yli-Maarian koulu- ja päiväkotihankkeen hankesuunnitelma hyväksyttiin ensimmäisen kerran Turun kaupunginvaltuustossa 18.4.2011. Hankkeen laajuus oli tuolloin 4 499 m² ja se sisälsi tilat 276 vuosiluokkien 1-6 oppilaalle, 105 -paikkaisen päiväkodin, terveydenhuollon tilat, lähikirjaston sekä valmistuskeittiön. Kustannusarvio (8.2.2011) oli 10 074 000 euroa ja hankkeen valmistumistavoite oli kesä 2014. Hankkeen toteuttamisajankohtaa on sittemmin siirretty ja viimeisimmässä Sivistystoimialan palveluverkossa valmistumistavoitteeksi asetettiin vuosi 2020.

Keväällä 2015 Kasvatus- ja opetuslautakunta hyväksyi päivityksen Sivistystoimialan palveluverkkoon. Tämän mukaan Kastun koulutalosta luovutaan, Raunistulan päiväkodin korvaava rakennus toteutetaan Kastun koulun tontille ja Yli-Maarian koulun hankesuunnitelma päivitetään siten, että sinne voidaan toteuttaa yhtenäiskoulu (luokat 1-9), joka voisi aloittaa toimintansa 1.8.2018. Kaupunginhallitus hyväksyi tämän periaatelinjauksen 23.3.2015. Samalla tavoitteeksi asetettiin, että Yli-Maarian päivitetty hankesuunnitelma tuotaisiin kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittelyyn ennen vuoden 2016 talousarviokäsittelyä. Raunistulan koulun Kastun yksikön oppilaat opiskelevat Tommilankadun koulutalossa, Rieskalähteen koulussa ja Raunistulan koulussa siihen saakka, kunnes Yli-Maarian tilat valmistuvat.

Hankesuunnitelma on päivitetty yhteistyössä Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelujen, sivistystoimialan, vapaa-aikatoimialan, hyvinvointitoimialan ja strateginen tilojen ohjaus- vastuualueen kanssa.

Hankesuunnitelma

Käyttäjiksi Yli-Maarian koulu- ja päiväkotirakennukseen tulevat päivitetyn suunnitelman mukaan sivistystoimialalta varhaiskasvatus, esiopetus, iltapäivä- ja aamupäivätoiminta sekä perusopetus. Vuosiluokat 1-9, yhteensä 696 oppilasta, muodostavat Yli-Maariaan yhtenäiskoulun. Vapaa-aikatoimialalta käyttäjiksi tulevat lähikirjasto ja nuorisopalvelut. Hyvinvointitoimiala tuo kohteeseen kouluterveydenhuollon, neuvolan ja psykologin. Hankesuunnitelma liitteenä 1.

Päivityksen yhteydessä hankesuunnitelmaan on tehty seuraavat muutokset:

- Hankkeeseen on lisätty vuosiluokkien 7-9 tilat ja ne on mitoitettu 420 oppilaalle. Mitoitus perustuu alueen väestönkasvu- ja oppilasennusteisiin.

| | | | | |
|-----------------------|-----|------------|------|---|
| Turun kaupunki | § | Kokouspvm | Asia | 2 |
| Kaupunginhallitus | 442 | 19.10.2015 | 9 | |
| Kaupunginvaltuusto | 179 | 26.10.2015 | 11 | |

- Päiväkodin mitoitusta on tarkistettu ja nostettu 105 paikasta 120 paikkaan. Tällä tavoin varaudutaan uuden hallituksen esitykseen päivähoidon ryhmäkokojen kasvattamisesta.
- Hankkeeseen on lisätty nuorisotilat. Nuorisolautakunta teki päätöksen hankkeeseen osallistumisesta kokouksessaan 27.8.2015. Merkittävien nuorisotilojen siirtoa puoltava tekijä on yläkoulutoiminnan tuleminen Yli-Maariaan, jolloin palvelutarjonta on lähellä kohderyhmäänsä.
- Terveystilojen mitoitusta on tarkistettu kasvaneen oppilasmäärän mukaan.
- Yhteisten tilojen mitoitusta, kuten wc-, sosiaali-, väestönsuoja- ja liikuntatilat, on nostettu suhteessa uuteen käyttäjämäärään.

Tilat jakautuvat seuraavasti:

- Sivistystoimiala ~67 % (koulu ~4930 m², päiväkotitilat ~788 m²)
- Vapaa-aikatoimiala ~5 % (kirjasto ~ 250 m², nuorisotilat ~200 m²)
- Hyvinvointitoimiala ~1,5 % (~125 m²)
- Keittiöt ~2% (~182 m²)
- Yhteiset tilat ~24,5 %. (~2107 m², jaetaan kaikille käyttäjille)

Koulutilojen osalta Opetushallituksen tilojen mitoitussuositus tämän kokoisessa hankkeessa on oppimisen tiloissa 5 m²/oppilas ja kaikissa tiloissa (nettoala) 11,7 m². Yli-Maarian koulutilojen osalta mitoitukset ovat suosituksen mukaiset.

Kohde toteutetaan alkuperäisen suunnitelman mukaan Yli-Maarian, Vakiniitun alueelle. Rakennusoikeutta tontilla on 9 208 k-m². Kohteen suunnittelusta ei järjestetä arkkitehtikilpailua.

Kustannusarvio ja hankkeen rahoitus

Hankkeen kustannusarvio on laskettu Haahtela Kustannustieto-ohjelmalla ja laskennan pohjana on kohteen arvioitu laajuus (tilaohjelma). Päivitetyn hankesuunnitelman mukainen laajuus hankkeelle on 8 582 huoneisto-m² ja hinta-arvio 22 916 000 euroa (2.670 €/huoneisto-m²).

Rakennuskustannuksissa on varauduttu uuden oppimisympäristön ja opetus-suunnitelman vaatimiin muunneltaviin tiloihin. Kohteen tilaohjelma tulee tarkentumaan hankkeen jatkosuunnittelussa.

Hankkeen kaluste- ja varustelukustannukset ovat noin 1 100 000 € ja siten hankkeen kokonaiskustannusarvio noin 24 000 000 euroa.

Vuoden 2015 talousarviossa laajuudeltaan suppeampi Yli-Maaria-hanke on ollut 12 500 000 €:n kustannusarviolla, joka ei sisällä kohteen kalustehankintoja.

420 oppilaan yläkoulun lisäämisen myötä koulun oppilasmäärä yli kaksinkertaistuu aiempiin suunnitelmiin verrattuna. Samassa yhteydessä hankkeeseen on lisätty myös nuorisotila ja kasvatettu päiväkodin mitoitusta, jolla taas varaudutaan valtion uusiin linjauksiin koskien päivähoito-oikeuden ja ryhmäkokojen muutoksia. Nämä lisäykset ovat nostaneet kustannusarviota (ilman kalusteita) yhteensä 10 400 000 € (12,5 M€:sta 22,9 M€:oon).

Yli-Maarian hanke esitetään toteutettavaksi yhtiömuotoisena, jolloin sen rahoitusta ei järjestetä perinteisesti kaupungin investointiohjelman kautta. Yhtiön perustaminen ja sen rahoittaminen tuodaan päätettäväksi erikseen.

| | | | | |
|-----------------------|-----|------------|------|---|
| Turun kaupunki | § | Kokouspvm | Asia | 3 |
| Kaupunginhallitus | 442 | 19.10.2015 | 9 | |
| Kaupunginvaltuusto | 179 | 26.10.2015 | 11 | |

Hankkeen tuomat säästöt

Hankkeen toteutuessa kaupunki välttää lähivuosille kaavaillun Kastun koulun peruskorjauksen, jonka kustannusarvio vuodelta 2012 on 7 688 000 €.

Uusi yläkoulu vähentää pohjoisten alueiden oppilaiden koulukuljetuskustannuksia, joissa säästetään noin 200 000 €/vuosi, eli esimerkiksi 15 vuodessa 3 M€.

Uusi Raunistulan päiväkotitoimitus on päätetty toteuttaa Kastun koulun tontilla olevalle kentälle, jolloin saadaan hyödynnettyä tontin jäljellä oleva (noin 1.700 krs-m²) rakennusoikeus, minkä arvo on ARA-vyöhykehinnon perusteella noin 300.000 – 400.000 €. Vanha koulurakennus on tarkoitettu myydä kehitettäväksi, esim. asumiskäyttöön.

Vuokravaikutukset

Kohteen vuokrakustannukset muodostuvat pääomavuokrasta, maanvuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokran pohjana toimiva perustamiskustannus on laskettu syyskuun 2015 hintatasossa. Kohteen valmistuessa perittävä pääomavuokra tarkastetaan vastaamaan toteutuneita kustannuksia. Vuokrakustannukset jakautuvat käyttäjille seuraavasti:

Sivistystoimiala: 1 846 000 €/vuosi (perusopetus 1 585 000 €/vuosi ja varhaiskasvatus 261 000 €/vuosi)

Vapaa-aikatoimiala: 131 500 €/vuosi (kirjasto 77 500 €/vuosi ja nuorisotoiminta 54 000 €/vuosi)

Hyvinvointitoimiala: 38 200 €/vuosi

Keittiö: 90 300 €/vuosi.

Saadut lausunnot

Strateginen tilojen ohjaus on pyytänyt päivitetystä hankesuunnitelmasta lausuntoa kasvatus- ja opetuslautakunnalta, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta, sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnalta, nuorisotoiminnan ja kulttuurilautakunnalta sekä liikuntapalvelukeskukselta ja hankinta- ja logistiikkakeskuksen asiantuntijalta.

Kaikki osapuolet toimittivat lausunnot määräaikaan mennessä (lausunnot oheismateriaalina 1-7) ja käyttäjätoimialat hyväksyivät osaltaan hankesuunnitelman. Kasvatus- ja opetuslautakunta halusi hankesuunnitelmasta poistettavaksi maininnan liittyen oppilaaksiottoalueiden määrittelyyn. Kyseinen asia kuuluu suomenkielisen varhaiskasvatus- ja perusopetusjaoston toimivaltaan eikä sinänsä ole hankesuunnitelma-asia. Lause on poistettu kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tuotavasta hankesuunnitelmasta.

Hyväksyessään hankesuunnitelman Nuorisolautakunta päätti lisäksi samalla, että nuortenpalveluiden järjestämismahdollisuudesta Pohjoisella alueella tuodaan selvitys viimeistään vuoden 2016 toukokuun lautakunnan kokoukseen. Nuorisolautakunnan mukaan on tärkeää, että Maarian–Jäkärilän alueella on jatkossakin säännöllistä nuorisotalotoimintaa uudesta, Yli-Maarian koulun yhteyteen suunnitellusta nuortentilasta huolimatta.

| Turun kaupunki | § | Kokouspvm | Asia | 4 |
|--------------------|-----|------------|------|---|
| Kaupunginhallitus | 442 | 19.10.2015 | 9 | |
| Kaupunginvaltuusto | 179 | 26.10.2015 | 11 | |

Hyväksyessään hankesuunnitelman Kulttuurilautakunta päätti lisäksi samalla, että kirjastopalvelujen tulee yhteistyössä kaupungin eri tahojen kanssa tehdä esitys siitä, miten ja millaisia kirjastopalveluja Länsi-Maaria Jäkärän alueella on mahdollisuus toteuttaa. Selvitys tuodaan lautakunnan käsiteltäväksi viimeistään lautakunnan toukokuun 2016 kokoukseen.

Liikuntapalvelukeskus esitti lausunnossaan huolen liikuntasalin mitoituksesta sekä piha-alueen riittävydestä. Lausunnon mukaan

- Sisäliikuntatila tulee mitoittaa 510 neliömetrin kokoiseksi jaolla 17 m x 30 m. Tarvittaessa varhaiskasvatuksen monitoimitila tulisi liittää liikuntasaliin, jotta vähintään tämä neliötavoite saavutetaan.
- Koulun poikkeuksellisen pieni piha tulee suunnitella toiminnallisesti aivan erityisen huolellisesti, jotta se aktivoisi eri-ikäisiä koululaisia liikuntaan ja leikkiin. Myöhemmin koulun toimintaa suunniteltaessa välituntien rytmitystä olisi hyvä porrastaa.

Strateginen tilojen ohjaus katsoo, että hankkeelle valitun tontin rakennusoikeus on keskeisessä roolissa erinäisten tilojen laajuuksia arvioitaessa. Tilamäärää ei voida hankesuunnitelmassa esitetystä enää lisätä. Suunnitteluvaiheessa on mahdollista pohtia monitoimitilan sijoittamista liikuntasalin yhteyteen.

Hankinta- ja logistiikkakeskuksen palvelupäällikkö antoi lausunnon liittyen Yli-Maarian keittiön mitoitukseseen ja kapasiteettiin suhteessa Turun pohjoisen alueen olemassa olevien keittiötilojen kapasiteettiin. Lisäksi lausunnossa arvioitiin Turun kaupungin hankkimien ruokapalvelujen toiminnan tulevaisuuden näkymiä Turun pohjoisella alueella. Lausunnon mukaan

- Hankesuunnitelman mukaisen kokonaisuuden ruokapalveluiden tuotannon toteuttaminen muulla kuin valmistuskeittiöllä ei ole perusteltua.
- Yksikön edellyttämä vapautuva valmistuskeittiökapasiteetti on hajaantunut useaan eri tuotantoyksikköön eikä sen käyttö ole logistisesti järkevää. Lisäksi tulee varautua alueen kasvavaan tuotantotarpeeseen sekä joustavuuteen alueen keittiöverkoston kehittämisessä.
- Valmistuskeittiön mitoituksessa tulee alkuperäisen hankesuunnitelman mukaisesti huomioida myös alueen palvelukeittiöiden ruokatuotantotarve. Tilatarve kokonaisuuden oman tuotantokapasiteetin edellyttämälle valmistuskeittiölle on RT 94–10443 ohjekortin mukaan 150 m²-180 m². Jos tuotantokapasiteetissa huomioidaan palvelukeittiöiden ja keittiöverkkorakenteen muutosten mukanaan tuoma tuotantokapasiteetin mahdollinen lisätarve, tulee mitoituksen olla vähintään 180 m².

Strateginen tilojen ohjaus –vastuualue toteaa keittiön mitoituksen olevan lausunnossa esitetyn mukainen ja näin ollen hankesuunnitelman mukainen keittiö mahdollistaa myös keittiöverkkorakenteen mahdollisten muutosten myötä muuttuvan tuotantokapasiteetin lisäyksen.

Hankkeen toteutustapa

Hankesuunnitelmassa esitetään hankkeen toteutustavaksi kaksivaiheista projektinjohtourakkaa. Hankesuunnitelman mukainen, noin 24 M€:n, kustannusarvio on melko korkea ja tulee etsiä keinoja sen alentamiseksi.

| | | | | |
|-----------------------|-----|------------|------|---|
| Turun kaupunki | § | Kokouspvm | Asia | 5 |
| Kaupunginhallitus | 442 | 19.10.2015 | 9 | |
| Kaupunginvaltuusto | 179 | 26.10.2015 | 11 | |

Tulevien tilojen toiminnallisuuden kuin kustannusten hallinnan ja projektin joustavan toteutuksen näkökulmasta, tarkoituksenmukaisimmaksi toteutusvaihtoehdoksi katsotaan ns. allianssihanke. Allianssihankeessa kohteen suunnitelmia niin tilojen määrän ja laadun sekä kohteen rakenneratkaisujen suhteen kehitetään valittavan kumppanin tai kumppanien kanssa yhteistyössä edullisempia ratkaisuita etsien.

Allianssimuotoinen toteutus koostuu käynnistys- (kumppanin etsintä), kehitys- ja toteutusvaiheista. Lopullinen päätös toteuttamisesta tehdään kehitysaiheen päätteeksi. Allianssimuotoista toteutusta kuvattu tarkemmin oheismateriaalissa 8.

Allianssin käynnistys- ja kehitysvaiheen kustannusten arvioidaan olevan 500 000 – 1 000 000 euroa. Nämä tulevat maksettavaksi riippumatta siitä, edetäänkö hankkeessa toteutusvaiheeseen.

Jatkokehittämisen tavoitteena on kustannusten alentaminen ja hankkeen tavoitehinnaksi esitetään asetettavaksi 22 M€, sisältäen kalustehankinnat.

Allianssiprosessin käynnistämiseen ja kehitysvaiheeseen tarvittava hankkeen tarkempi tavoiteasetanta tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi valtuustokäsittelyn jälkeen. Tällöin kaupunginhallitus voi tarkentaa tavoitteita, mutta kuitenkin siten että kohteen toiminnallisuustavoitteet säilyvät. Päätös etenemisestä toteutusvaiheeseen, eli kohteen rakentamiseen, tehdään kaupunginhallituksessa, mikäli kehitysvaiheessa päästään kaupungin tavoitteet täyttävään lopputulokseen.

Kasvatus- ja opetuslautakunta on asettanut tavoitteeksi, että koulutyö voisi alkaa uusissa tiloissa elokuussa 2018. Hankkeen kiireellisyyden vuoksi allianssihankeeseen käynnistäminen tulee tuoda kaupunginhallituksen käsiteltäväksi mahdollisimman nopeasti. Kasvatus- ja opetuslautakunnan esittämä aikataulutavoite on hankkeen toteutuksen kannalta haasteellinen ja on mahdollista, että kohde valmistuu vasta vuoden 2018 lopussa.

| | |
|-------------------|--|
| Liite 1 | Yli-Maarian uudisrakennuksen hankesuunnitelma |
| Oheismateriaali 1 | Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto |
| Oheismateriaali 2 | Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto |
| Oheismateriaali 3 | Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto |
| Oheismateriaali 4 | Kulttuurilautakunnan lausunto |
| Oheismateriaali 5 | Nuorisolautakunnan lausunto |
| Oheismateriaali 6 | Liikuntapalvelukeskuksen lausunto |
| Oheismateriaali 7 | Hankinta- ja logistiikkakeskuksen asiantuntijalausunto |
| Oheismateriaali 8 | Allianssimallin kuvaus |

| | | | | |
|-----------------------|-----|------------|------|---|
| Turun kaupunki | § | Kokouspvm | Asia | 6 |
| Kaupunginhallitus | 442 | 19.10.2015 | 9 | |
| Kaupunginvaltuusto | 179 | 26.10.2015 | 11 | |

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan Yli-Maarian koulun ja päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelman siten,

että sen kattohinnaksi asetetaan 22M€,

että hanke toteutetaan allianssimallilla ja

että hanke toteutetaan yhtiömuotoisesti.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 179

| | |
|-------------------|--|
| Liite 1 | Yli-Maarian uudisrakennuksen hankesuunnitelma |
| Oheismateriaali 1 | Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto |
| Oheismateriaali 2 | Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto |
| Oheismateriaali 3 | Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto |
| Oheismateriaali 4 | Kulttuurilautakunnan lausunto |
| Oheismateriaali 5 | Nuorisolautakunnan lausunto |
| Oheismateriaali 6 | Liikuntapalvelukeskuksen lausunto |
| Oheismateriaali 7 | Hankinta- ja logistiikkakeskuksen asiantuntijalausunto |
| Oheismateriaali 8 | Allianssimallin kuvaus |

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan Yli-Maarian koulun ja päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelman siten,

että sen kattohinnaksi asetetaan 22M€,

että hanke toteutetaan allianssimallilla ja

että hanke toteutetaan yhtiömuotoisesti.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied Hyvinvointitoimiala
tied Kasvatus- ja opetuslautakunta
tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
tpv Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut
tied Konsernihallinto, strateginen tilojen ohjaus
tied Kulttuurilautakunta

| | | | | |
|-----------------------|-----|------------|------|---|
| Turun kaupunki | § | Kokouspvm | Asia | 7 |
| Kaupunginhallitus | 442 | 19.10.2015 | 9 | |
| Kaupunginvaltuusto | 179 | 26.10.2015 | 11 | |

tied Nuorisolautakunta
tied Sivistystoimiala
tied Sosiaali- ja terveyslautakunta
tied Vapaa-aikatoimiala