

# Runosmäen monitoimitalo

---

## Tarveselvitys

27.10.2016

## Sisällys

|   |    |
|---|----|
| OSAPUOLET .....                           | 3  |
| 1 LÄHTÖKOHTA .....                        | 3  |
| 1.1 Alueen kunnalliset palvelut .....     | 3  |
| 1.1.1 Varhaiskasvatus .....               | 4  |
| 1.1.2 Koulut .....                        | 4  |
| 1.1.3 Nuorisopalvelut .....               | 4  |
| 1.1.4 Kirjastopalvelut .....              | 5  |
| 1.1.5 Sosiaali- ja terveystalvet .....    | 5  |
| 1.1.6 Liikuntapalvelut .....              | 5  |
| 1.2 Rajausta .....                        | 5  |
| 1.3 Kuvaus muutostarpeen taustoista ..... | 6  |
| 2 NYKYTILANNE .....                       | 6  |
| 2.1 Käytössä olevat tilat .....           | 6  |
| 2.1.1 Varhaiskasvatus .....               | 6  |
| 2.1.2 Nuorisopalvelut .....               | 7  |
| 2.1.3 Kirjastopalvelut .....              | 7  |
| 2.1.4 Perhe- ja sosiaalipalvelut .....    | 8  |
| 2.2 Kustannukset .....                    | 8  |
| 2.3 Tilojen käyttöasteet .....            | 9  |
| 2.4 Henkilökunta .....                    | 9  |
| 3 TULEVA TARVE .....                      | 10 |
| 3.1 Tulevien tilojen vaatimukset .....    | 10 |
| 3.1.1 Varhaiskasvatus .....               | 10 |
| 3.1.2 Nuorisopalvelut .....               | 10 |
| 3.1.3 Kirjastopalvelut .....              | 11 |
| 3.1.4 Perhe- ja sosiaalipalvelut .....    | 11 |
| 3.1.5 Kokonaisuus .....                   | 11 |
| 3.2 Sijainti ja saavutettavuus .....      | 12 |
| 4 PALVELUN JÄRJESTÄMISTAPA .....          | 13 |
| 5 RUNOSMÄEN ALUEEN KEHITTÄMINEN .....     | 14 |
| 5.1 Yleiskaava ja yleissuunnitelma .....  | 14 |
| 5.2 Raitiolinja .....                     | 14 |
| 5.3 Koulun tontti .....                   | 15 |
| 5.3.1 Kaavanmuutos .....                  | 15 |
| 6 TILATARPEEN RATKAISUVAIHTOEHDOT .....   | 15 |
| 6.1 Uudisrakennus .....                   | 15 |
| 6.2 Vaihtoehtoinen ratkaisu .....         | 16 |
| 6.3 Väistötilatarve .....                 | 17 |
| 7 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET .....         | 17 |
| 7.1 Uudisrakennus .....                   | 17 |
| 7.2 Nykytilojen peruskorjaukset .....     | 18 |
| 7.3 Alueen täydennysrakentaminen .....    | 18 |

|     |                                       |    |
|-----|---------------------------------------|----|
| 7.4 | Vaihtoehtojen kustannusvertailu ..... | 19 |
| 8   | AIKATAULU.....                        | 21 |
| 9   | YHTEENVETO .....                      | 21 |

**Kuvat:**

|         |  |    |
|---------|--|----|
| Kuva 1. | Runosmäen alue kartalla .....                    | 4  |
| Kuva 2. | Runosmäen yleissuunnitelman havainnollistus..... | 14 |

**Taulukot:**

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| Taulukko 1. | Yksityinen palveluntarjonta Runosmäen lähialueilla.....    | 7  |
| Taulukko 2. | Varhaiskasvatuksen tila- ja henkilöstökustannukset .....   | 8  |
| Taulukko 3. | Vuokra-arviot .....  | 17 |
| Taulukko 4. | Arviot kustannuksista peruskorjaus- ja uudishankkeina..... | 18 |
| Taulukko 5. | Vuokra-arviot peruskorjaus -vaihtoehdossa .....            | 18 |
| Taulukko 6. | Kehitettävien tonttien kerrosalat .....                    | 19 |
| Taulukko 7. | Vertailukustannukset .....                                 | 20 |

**Liitteet:**

- Liite 1: Monitoimitalon tilaohjelma
- Liite 2: Monitoimitalon kustannusarvio
- Liite 3: Monitoimitalon vuokralaskelma

# OSAPUOLET

Tämän tarveselvityksen ovat laatineet

## **Strateginen tilojen ohjaus**

Minna Juselius, tilacontroller  
Johanna Aarnio, tilacontroller

## **Kiinteistöliikelaitos**

Kaisa Simula, hankearkkitehti  
Suvi Panschin, maankäyttöinsinööri

## **Sivistystoimiala**

Maija-Liisa Rantanen, varhaiskasvatuksen palvelualuejohtaja  
Kirsti Yrttiaho, aluepäällikkö  
Osmo Koskinen, rakennusinsinööri (30.2.2016 asti)  
Iiro Tainio, talous- ja tilapalvelut (1.3.2016 alkaen)

## **Vapaa-aikatoimiala**

Sanna Hernelahti, palvelupäällikkö, kirjastopalvelut  
Annika Sabell, toiminnanjohtaja, nuorisopalvelut (30.2.2016 saakka)  
Peeter Nummi, nuorisopalvelut (1.3.2016 alkaen)  
Kristiina Karppi, liikuntasuunnittelija

## **Hyvinvointitoimiala**

Tuula Cornu, ylihoitaja, perhe- ja sosiaalipalvelut

## **Ympäristötoimiala**

Thomas Hagström, kaavoitusarkkitehti

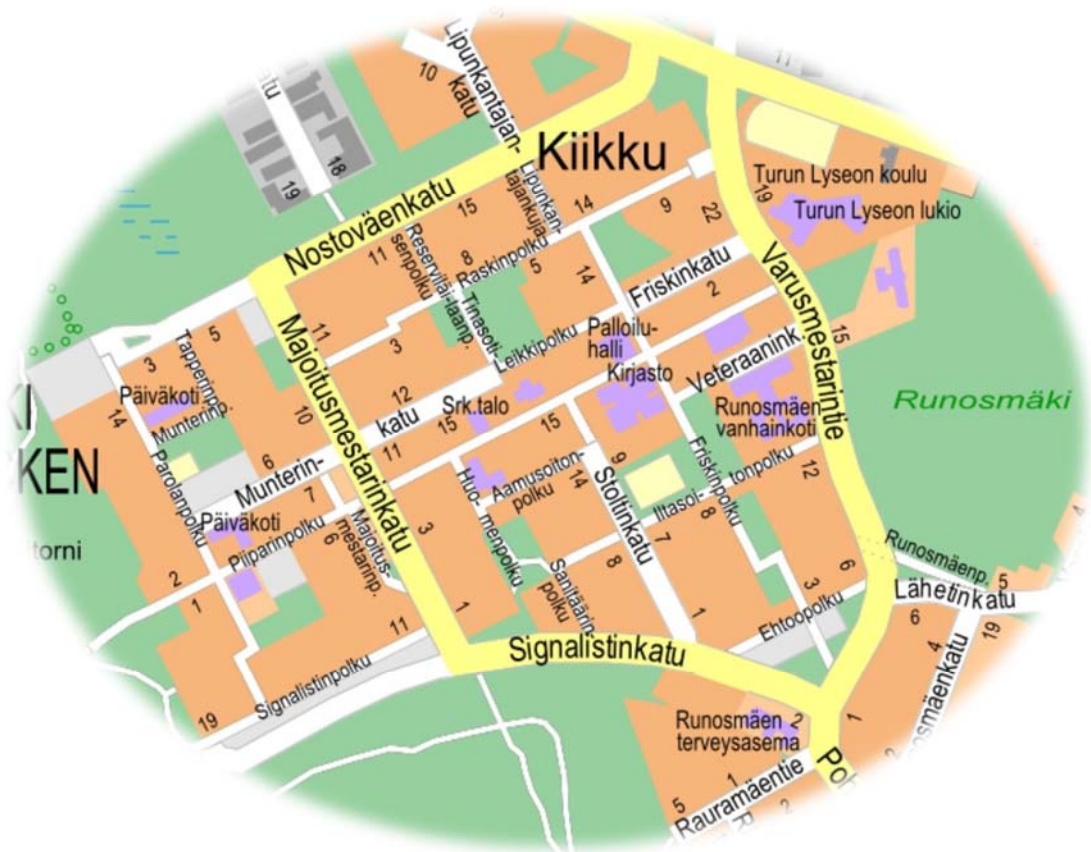
## **1 LÄHTÖKOHTA**

Tässä tarveselvityksessä tarkastellaan Runosmäen alueen kunnallisia palveluja ja niiden tilatarpeita. Selvityksessä yhdistyy aiemmin tehdyt tarkastelut alueen päiväkotien tarpeista ja keskitämismahdollisuudesta sekä niin kutsutusta Runosmäen kylätalosta.

Selvityksen laatimiseen ovat osallistuneet edustajat sivistystoimialalta (varhaiskasvatus), vapaa-aikatoimialalta (kirjasto-, nuoriso-, liikuntapalvelut), hyvinvointitoimialalta (perhe- ja sosiaalipalvelut), kiinteistötoimialalta (tilapalvelut ja kiinteän omaisuuden kehittäminen), ympäristötoimialalta (kaavoitus) sekä konsernihallinnosta (strateginen tilojen ohjaus).

### **1.1 Alueen kunnalliset palvelut**

Runosmäki sijaitsee noin kuusi kilometriä Turun keskustasta pohjoisluoteeseen. Runosmäen alue on Turun toiseksi suurin kaupunginosa Varissuon jälkeen ja sen asukasluku on noin 10 000. Asuinalue on rakennettu pääosin 1970–1980 -luvulla. Alueella tarjotaan kappaleissa 1.1.1 – 1.1.6 esitellyjä kunnallisia palveluja.



Kuva 1. Runosmäen alue kartalla

### 1.1.1 Varhaiskasvatus

Runosmäen alueella toimii kolme kunnallista päivähoitoyksikköä: Munterinkadun päivähoitoyksikkö, Parolanpolun päivähoitoyksikkö ja Piiparinpolun päivähoitoyksikkö. Munterinkadun päivähoitoyksikköön kuuluu hallinnollisesti leikkipuisto Raskinpolun leikkipaikka. Munterinkadun päivähoitoyksikössä on iltahoitoa maanantaista perjantaihin klo 22 saakka. Lisäksi alueella on kunnallista perhepäivähoitoa.

### 1.1.2 Koulut

Runosmäessä toimii tällä hetkellä kaksi koulua: Turun lyseon koulu ja lukio osoitteessa Varusmestarintie 19 sekä Luolavuoren koulun Piiparinpolun yksikkö osoitteessa Piiparinpolku 3.

Runosmäen koulu, entinen Nunnavuoren koulu, (vuosiluokat 1-6) suljettiin vuoden 2015 alussa. Oppilaat sijoitettiin Pallivahan ja Lyseon kouluihin. Suunnitelma on, että Runosmäen koulun vuosiluokkien 1-6 oppilaat tullaan kaikki sijoittamaan Lyseon kouluun, kun lukio muuttaa sieltä pois (arviolta vuonna 2018). Nykyinen koulurakennus osoitteessa Piiparinpolku 19 on muuten tyhjiillään, mutta kirjasto toimii siellä vielä.

### 1.1.3 Nuorisopalvelut

Nuorisotalo on Piiparinpolun kävelypolun varrella, jossa jokaisen on turvallista kulkea. Kirjasto on saman polun varrella ja siten palvelee samoja asiakkaita. Nuorisotalo on nuorille avoinna 4-5 päivää viikossa. Vuositasolla nuorisotilojen käyttäjiä on noin 10 000. Lisäksi järjestöt käyttävät tilaa päivittäin aamusta iltaan erilaisiin kerhoihin ja tapahtumiin. Kävijöitä on näin ollen noin 30 000 – 40 000 vuodessa. Isoja, koko lähiölle suunnattuja tapahtumia on neljä vuodessa.



ole tänä aikana irtisanonut sopimusta, jatkuisi sopimuksen voimassaolo sopimuksen mukaisesti. Tässä vaiheessa ei tiedetä, miten ja missä perhe- ja sosiaalipalveluita tullaan jatkossa järjestämään. Tästä syystä on riskinä, että mikäli Runosmäen monitoimitalon yhteyteen tehtäisiin tilat ko. toiminnolle, ne jäisivät tulevaisuudessa tyhjilleen.

### **1.3 Kuvaus muutostarpeen taustoista**

Runosmäen alueella on useammalla toimijalla tilamuutostarpeita.

Sivistystoimialan kanssa on selvitetty Runosmäen alueen varhaiskasvatuksen palveluiden kysyntää ja ratkaisuvaihtoehtoja ja vapaa-aikatoimialan keskuudessa on visioitu niin sanottua kylätaloa alueelle. Niin päiväkotitiloissa, kuin nuorisotalon tiloissa tulee lähivuosina eteen suurempia korjaustarpeita, joten on tarkoituksenmukaista pohtia peruskorjauksille myös vaihtoehtoja. Päiväkotien osalta linjaus on, että kunnalliset yksiköt mitoitetaan 140 -paikkaisiksi, joten nykyisten pienempien yksiköiden keskittämistarve on tullut tätä kautta tarkasteltavaksi. Lisäksi kirjasto toimii parhaillaan yksin suuressa koulurakennuksessa, joka ei pitkällä aikavälillä ole järkevä ratkaisu. Piiparinpolun koulurakennukselle ei sen sisäilmaepäilyjen vuoksi ole löytynyt muuta käyttöä, joten rakennuksen purkamista tulee harkita.

Tämän tarveselvityksen tarkoituksena on koota yhteen Runosmäen alueen kunnallisten toimijoiden tilatarpeet ja selvittää toimintojen keskittämismahdollisuutta monikäyttöiseksi kokonaisuudeksi, jossa tilat ovat tehokkaassa käytössä ja myös järjestöjen tilatarpeisiin alueella voitaisiin tulevaisuudessa vastata.

Runosmäen aluetta tarkastellaan myös kaupunkikehityksellisestä näkökulmasta ja alueelle laaditaan yleissuunnitelmaa. Aluetta voidaan kaavallisesti kehittää ja tätä kautta mahdollistaa myös täydennysrakennusta.

## **2 NYKYTILANNE**

### **2.1 Käytössä olevat tilat**

Tässä kappaleessa esitellään tarveselvityksen piirin kuuluvien toimintojen ja tilojen nykytilanne.

#### **2.1.1 Varhaiskasvatus**

Piiparinpolun päiväkodin uudisrakennus valmistui käyttöön 1.8.2015. Päiväkoti on tilaelementtiratkaisu ja periaatteessa siirrettävissä muualle.

Parolanpolun päiväkotia on rakennettu vuonna 1973 ja otettu käyttöön 1974. Parolanpolun päiväkodin kiinteistössä toimi aluksi kaksi erillistä päiväkotia. A-kodissa oli 44 ja B-kodissa 90 hoitopaikkaa. 90-luvulla kodit yhdistettiin ja tällä hetkellä päiväkodissa on 87 hoitopaikkaa. Käytäjän näkökulmasta tilat ovat vastaavat päiväkotitoiminnan tarpeita. Parolanpolun päivähoitoyksikön osapäiväryhmä toimii Runosmäen nuorisotalon tiloissa.

Päiväkodin tasakatto muutettiin harjakatoksi 90-luvulla ja samalla ilmanvaihtokanavisto nostettiin yläpohjaan. Ikkunat on uusittu ja pientä pintaremonttia tehty. Lämmönvaihdin ja huipputuulet on uusittu, mutta muuten talotekniikka on alkuperäistä. Ilmanvaihto koetaan riittämättömäksi sekä äänieristys eri tilojen välillä. Ryhmätiloihin halutaan myös lattialämmitys, koska lattiat ovat kylmiä ja lapset ovat pääasiassa lattialla. Suurempia korjauksia kiinteistössä ei ole tehty. Teknisesti rakennus on aikakautensa tuote ja tulisi vaatimaan noin viiden vuoden kuluttua suurempia korjaustoimenpiteitä.

Munterinkadun päiväkoti on rakennettu 1988 ja toiminta alkoi 1989. Päiväkodissa on 93 hoitopaikkaa. Käyttäjän näkökulmasta tilat ovat toimivat. Rakennuksesta on valmistunut kuntotutkimus, jonka mukaan arvioidaan, että kohde pysyy käyttökunnossa normaaleilla kunnossapitotöillä 10-15 vuotta. Keittiön lattiapinnoite on myös uusittu aikaisemmin. Myöhemmin kiinteistössä tarvitaan laaja peruskorjaus. Rakennuksessa on tapahtunut lähiaikoina kattovuotoja, joiden aiheuttamien vaurioiden korjaus- ja seurantatyöt ovat meneillään. Kiinteistössä ei ole tehty mitään suurempia korjauksia.

Runosmäen alueella ei ole yksityistä päivähoitoa. Runosmäen lähi- / reuna-alueilla yksityistä päivähoitoa on sen sijaan tarjolla suhteellisen runsaasti.

**Taulukko 1. Yksityinen palveluntarjonta Runosmäen lähialueilla**

| <b>Päiväkoti</b>          | <b>Osoite</b>    | <b>Alue</b> | <b>Hoitopaikat</b> |
|---------------------------|------------------|-------------|--------------------|
| Päiväkoti Touhula         | Schalininkatu 2  | Liljalaakso | 76                 |
| Päiväkoti Satunummi       | Eskonkatu 10     | Nättinummi  | 40                 |
| Päiväkoti Karusellimaa    | Ekmaninkatu 4    | Nättinummi  | 42                 |
| Muksulanmäki Puolikko     | Puolikontie 2    | Kastu       | 33                 |
| Sateenkaarikoti Ketunpesä | Leipäläntie 6    | Kastu       | 33                 |
| Kielipesä                 | Mullintie 16     | Kastu       | 16                 |
| Päiväkoti Satusuikkila    | Konstanzankatu 4 | Suikkila    | 41                 |
| Päiväkoti Taikahattu      | Taoskuja 1       | Länsikeskus | 60                 |
| Päiväkoti Peppiina        | Oikotie 7        | Raunistula  | 33                 |
| Raunistula                | Virusmäentie 6   | Raunistula  | 21                 |
| Mukulax Kähäri            | Untolankatu 29   | Kähäri      | 54                 |
| Auralan settlementti pk   | Satakunnantie 10 | Pohjola     | 29                 |

### 2.1.2 Nuorisopalvelut

Nuorisotila sijaitsee osoitteessa Piiparinpolku 13. Neliöitä rakennuksessa on 1440, mutta osan vie väestösuoja, talonmiehen asunto sekä runsaat wc- ja eteistilat.

Nuorisotalo on rakennettu vuonna 1979. Taloa on korjattu kahvilan puolelta: keittiötilat ja sisäkatot noin 10 vuotta sitten, järjestöpuolelta valot ja osa sisäkatoista noin 5 vuotta sitten. Vuonna 2015 korjattiin talon katto sekä juhlasalin valot että sisäkatto. Lattiat ovat kaikissa tiloissa korjaamatta. Viiden pienryhmähuoneen (20 henkeä/huone) tilat ovat riittävät. Nuorten kahvilapuolen tilat ovat myös riittävät, kun huomioidaan TV-tilat mukaan.

### 2.1.3 Kirjastopalvelut

Kirjasto on toiminut Nunnavuoren koulun yhteydessä vuodesta 1977 asti. Kaupunginvaltuusto päätti lakkauttaa koulun kokouksessaan 2.3.2015 § 39 siten, että oppilaat sijoitettiin Pallivahan ja Turun Lyseon kouluihin. Kirjasto jäi tuolloin yksin rakennukseen.

Kirjastotiloihin on tehty pieniä korjauksia vuosien varrella esim. sosiaalitiloihin sekä esteettömyyteen liittyviä ratkaisuja. Isommat korjaukset on jätetty tekemättä ja tilan kokonaisvalaistus, ilmanvaihto ja lattiat ovat huonokuntoisia.

Kirjaston huonetila on yksi lähikirjastoverkon toimivimpia ja sieltä löytyy tilat monimuotoiselle toiminnalle hiljaisesta lukemisesta nuorten aktivoivaan työpajatoimintaan.



## 2.1.4 Perhe- ja sosiaalipalvelut

Neuvolan tilat sijaitsevat sosiaali- ja terveysasemalla osoitteessa Signalistinkatu 2. Tiloissa työskentelee ehkäisevän terveydenhuollon kaksi neuvolan terveydenhoitajaa sekä psykososiaalisten palvelujen psykologi. Terveyspalveluiden puheterapeutilla ja psykiatrisella sairaanhoitajalla on myös omat huoneensa.

## 2.2 Kustannukset

Kappaleessa 2.2 esitellään tarveselvityksen piiriin kuuluvien toimintojen nykyiset tila- ja henkilöstökustannukset (tilanne vuodelta 2015).

### Varhaiskasvatus

Taulukko 2. Varhaiskasvatuksen tila- ja henkilöstökustannukset

| Yksikkö          | Kustannus €  | huom  |
|------------------|--|---|
| Parolanpolku     | 127 336 (vuokra)<br>9 303 (muut)<br><br>704 250 (20 htv) | sis. nuorisotalon tilan vuokran<br>5 910 €<br>muut= sähkö, vesi, tekstiili-<br>huolto, siivouspalvelut<br>sis. 3 la= 78 193 € |
| Piiparinpolun pk | 154 686 (vuokra)<br><br>519 118 (13htv)                  | laskettu uuden Piiparinpolun<br>vuokran mukaan<br>ei sis. laitosapulaisia<br>sis. johtaja                                     |
| Munterinkadun pk | 118 862 (vuokra)<br>8 367 (muut)<br>773 337 (22htv)      | (sis. 3la= 78 193 €   |
| Perhepäivähoito  | 145 897 (5htv)   |   |

### Kirjastopalvelut

Menot Runosmäen kirjaston osalta 2015:  
Tilamenot yhteensä 83 500 €  
Henkilöstökulut yhteensä 177 000 €  
Kirjastoaineisto 58 000 €

Lisäksi kerhotoiminta, tapahtumat yms. on maksettu erikseen.

### Nuorisopalvelut

Menot Runosmäen nuorisotalon osalta 2015:

Sisäiset vuokrat: 220 000 € (sisältäen myös siivousta)  
Henkilökulut: 101 348 € (sisältäen sos. ja eläke)

### Perhe- ja sosiaalipalvelut

Neuvolatilat yhteensä: 114,6 m / 30 500 €

Terveydenhoitajien huoneet 2, ehkäisevä terveydenhuolto



tiosta riippumatta. Tilojen pitää siis mahdollistaa myös työntekijöiden kohtaaminen ja yhteistyö, vaikka työajat olisivat erilaiset.

### **Nuorisopalvelut**

Runosmäen nuorisotilassa on kolme vakinaista ohjaajan työsuhdetta.

### **Perhe- ja sosiaalipalvelut**

Runosmäen neuvolassa työskentelee kaksi terveydenhoitajaa. Psykososiaalisista palveluista työskentelee yksi psykologi ja terveyspalveluista yksi puheterapeutti.

## **3 TULEVA TARVE**

### **3.1 Tulevien tilojen vaatimukset**

Kappaleissa 3.1.1 – 3.1.5 kuvataan käyttäjien tarpeet tulevissa tiloissa ja nostetaan esiin mahdollisia tiloihin liittyviä erityispiirteitä ja -vaatimuksia.

#### **3.1.1 Varhaiskasvatus**

Mikäli Parolanpolun ja Munterinkadun päiväkodit poistuvat alueelta, uuteen kiinteistöön tarvitaan em. yksiköitä korvaava määrä päivähoito- ja esiopetuspaikkoja: tilat 8 ryhmälle ja noin 140 lapselle. Ryhmätilat tulee suunnitella siten, että ne ovat muunneltavissa helposti eri-ikäisten lasten tarpeisiin. Tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös alueella oleva avoimen varhaiskasvatuksen tarve, esim. huomioiden avoimen päiväkodin tilojen tarpeet. Tilojen toimintaa on mahdollista suunnitella myös siten, että esi- ja alkuopetus sekä aamu- ja ilta-päivätoiminta muodostavat yhteisen kotialueen. Päiväkodin toimitilojen lisäksi kiinteistöön tarvitaan työhuone varhaiskasvatuksen erityisopettajalle.

Päiväkoti tai päiväkotialakoulukokonaisuuteen tarvitaan erillinen sali pienimpien lasten liikuntakäyttöön. Piha-alueen suunnittelussa tulee huomioida päiväkotilapsille vaadittava aidattu piha-alue sekä päiväkodin saattoliikenteen sujuvuus.

Henkilökunnan sosiaali- ja työskentelytilat voivat olla koko talolle yhteisiä. Päiväkotitiloissa lapsiryhmien läheisyydessä tulee kuitenkin olla vaatteiden vaihtotiloja päivittäistä ulkoilua varten.

#### **3.1.2 Nuorisopalvelut**

Nuortenpuoli tulisi olla 100 m<sup>2</sup>:n kokoinen, iso, avara tila, jota voisi vuokrata aamupäivisin ohjaajien poissa ollessa myös järjestöille. Lisäksi toimintaan kaivataan 2-3 pienempää tilaa: television katseluun, pelien pelaamiseen sekä askarteluun. Näitä tiloja voi käyttää yhdessä koko talon käyttäjien kanssa. Salia tarvitaan tanssiin, esiintymisiin, teatteriin, jumppaan ja sählyn peluuseen. Lisäksi salia käytettäisiin myös isojen juhlien sekä alueen yhteisten tapahtumien järjestämiseen ja suurempiin kokouksiin, luentoihin ynnä muihin isompien ryhmien käyttöön. Tiloihin tulee sijoittaa isot komerot, jonne mm. järjestötoimijat voisivat jättää tavaransa hyvään säilöön.

Myös bändi-äänitystila olisi varsin perusteltu, sillä Auran panimon tiloissa toimiva äänitysbänditila on jatkuvassa käytössä Rock Academyn vuoksi. Kyseessä olevan tilan saaminen tulevaan monitoimitaloon olisi perusteltua myös siksi, että se toisi palveluiden piiriin myös uusia nuoria.

Nykyisessä nuorisotalossa on pallomeri, joka on erilaisten tapahtumien yhteydessä muodostunut todella suosituksi. Tämän sijoittuminen uuteen tilaan olisi myös toivottavaa.

Piha-alue ja ikkunat tulisi suunnitella niin, että osa valvomisesta kävisi myös talon sisältä käsin.

### 3.1.3 Kirjastopalvelut

Tavoitteena on että kirjasto on käytettävissä aamusta iltaan. Osa tästä on omatoimista käyttöä. Osa tiloista on muunneltavaa, yhteistä tilaa, esim. tapahtumatilat, sosiaalitulat, henkilökunnan työtilat, pelitilat, rauhalliset tilat. Talon yhteistä ovat myös kokoontumis- tai kokoustila sekä sali.

Tapahtumien ja näyttelyiden suunnittelu yhdessä asukkaiden kanssa on olennainen osa toimintaa, samoin erilainen yhteisöllinen toiminta alueen asukkaiden kanssa. Maahanmuuttajapalvelut ovat integroituneet osaksi kirjaston normaalia toimintaa. Kirjastopalvelu kehittyi entistä enemmän vuorovaikutteiseen suuntaan niin, että henkilökunta toimii innostajana, tukena ja opastajana erilaisissa tietoyhteiskunnan taidoissa ja asukkaat voivat käyttää kirjaston resursseja mahdollisimman omatoimisesti. Henkilökunta järjestää myös erilaista lukemiseen innostavaa ja eri tiedonaloja avaavaa toimintaa, kuten lukupiirejä ja kirjavinkkauksia.

Monitoimitilassa on tilaa lapsille, nuorille, opiskelulle, näyttelytoiminnalle sekä kirjaston kokoelmalle. Kirjastossa on käytössä asiakaspäätteitä, lainaus ja palautus tapahtuvat pääosin automaateilla. Moninaiset tekniset ratkaisut tukevat ihmisten arkea ja kirjasto tarjoaa uusia teknisiä innovaatioita ihmisten ulottuville ja kokeiltavaksi.

Kirjaston kokoelma vaatii noin 220 neliötä (30 000 aineistoyksikköä). Lisäksi tulevat lehtienlukupaikat, työskentelypisteet, näyttelytila jne.

### 3.1.4 Perhe- ja sosiaalipalvelut

Runosmäen alueelle on tarvetta siirtää lisää terveydenhoitajaresurssia Mullintien ja Kustavintien/Suikkilan neuvolapiireistä. Mullintien neuvolassa työskentelee yhteensä 3 terveydenhoitajaa ja Suikkilan alueella 6 terveydenhoitajaa. Tarkoituksena on siirtää Mullintieltä yksi terveydenhoitaja Runosmäkeen, jolloin vapautuva tila voidaan käyttää monitoimitilana. Suikkilan alueelta on myös tarkoitus siirtää yksi terveydenhoitaja Runosmäkeen, koska asiakkaat kuuluvat alueellisesti Runosmäkeen. Kustavintien tiloissa toimii yksi terveydenhoitaja ikkunattomassa, entisessä toimenpidehuoneessa, jota ei ole tarkoitettu vastaanottokäyttöön.

Terveydenhoitajan tilojen tulee täyttää terveydenhuoltotiloille asetetut vaatimukset. Ko. huoneiden tulee olla riittävän suuria, jotta niihin mahtuu lapsen hoito- ja mittauspöydän lisäksi gynekologinen tutkimuspöytä, instrumenttipöytä, arkistokaappi ja työpöytä. Työhuoneen tulee olla hiljainen ja rauhallinen, jotta terveydenhoitaja voi tehdä tarvittavat mittaukset, kuten kuulontutkimuksen audiometrillä. Asiakasmäärät vaihtelevat, joten ilmanvaihdon tulee olla riittävä. Riittävän iso lavuaari tarvitaan jokaiseen terveydenhoitajan huoneeseen. WC-tiloissa tulee huomioida hoitopöydän mahtuminen sekä riittävän suuret lavuaarit ja korkeat hanat. Eteisen, missä lapset riisutaan, tulee olla riittävän iso. Odotustilan tulee olla riittävän kokoinen, jotta sinne mahtuu hoitopöydät ja pitää huomioida, että useampia perheitä on läsnä samanaikaisesti. Lapsilla täytyy olla omaa leikkutilaa odotustilassa. Vaunuja varten tarvitaan säilytystilaa ja katos ulko-oven läheisyyteen.

### 3.1.5 Kokonaisuus

Tilat tulee suunnitella siten, että ne tukevat talon käyttäjien yhteistyötä ja tilojen yhteiskäyttöä on aidosti mahdollista. Sosiaalitulat ovat yhteiset samoin kuin kokous- ja ryhmätilat sekä kahvitila. Liikuntasali tulee olla kahteen osaan jaettava, jolloin se palvelee päiväsaikaan niin var-

haiskasvatusta kuin järjestötoimijoita ja iltaisin sekä viikonloppuisin tarpeen mukaan yhtenä isona tilana tai kahtia jaettuna.

Lisäksi tilasuunnittelun avulla mahdollistetaan entistä laajempi alueellinen yhteistyö eri järjestöjen ja vapaaehtoistyöntekijöiden kanssa. Toiminta on ennaltaehkäisevää ja hyvinvointia lisäävää. Toimintaan vaikuttavat alueen asukkaiden aktiivisuus ja tilan haltuunotto. Tila on asukkaiden oma olohuone, lepotila, pelitila, kohtaamispaikka, kerhotila, juhlatila, esiintymistila, liikuntatila, lukutila, työtila, turvallinen pesä. Monitoimitalossa toiminee kahvila kaiken keskuksena ja kohtaamispaikkana.

Mitään tiloja ei suunnitella puhtaasti järjestö- tai harrastekäyttöön, vaan talon toiminta-ajatuksena on, että kaikki tilat ovat eri toimijoiden käytössä niiden pääkäyttäjien toiminta-ajan ulkopuolella. Kirjasto on avoin kohtaamispaikka koko päivän ajan.

Tilaa suunniteltaessa ja rakennettaessa on tärkeää huomioida värit, näkymät, tuoksut, äänimaisemat, valaistus ja kalusteet. Yhtä tärkeää on myös ulkotilojen suunnittelu palvelemaan kaikkia talon käyttäjiä. Toiminnalla tavoitellaan pien- ja suuralueen kaikkia asukkaita ikään katsomatta. Talon käyttöastetavoite on maksimaalinen.

Perheiden näkökulmasta palvelujen keskittäminen (päivähoito, avoin varhaiskasvatustoiminta, neuvola, erilaiset neuvonta- ja konsultointipalvelut) saman katon alle helpottaisi arkea ja palvelujen järjestäjän näkökulmasta yhteiset tilat toisivat synergiaetuja myös henkilöstön yhteistyötä ja osaamisen jakamista lisäämällä.

Tilojen suunnittelussa huomioidaan esteettömyys siten, että ne ovat hyvin saavutettavissa erilaisille käyttäjille. Tiloista tehdään esteettömät kaupungin ohjeistusta noudattaen.

### **3.2 Sijainti ja saavutettavuus**

Varhaiskasvatuksen näkökulmasta nykyiset Munterinkadun ja Parolanpolun päiväkodit sijaitsevat hyvillä paikoilla. Koulun tontille rakennettava uusi kiinteistö on sijainniltaan asiakkaille yhtä hyvin saavutettavissa. Lastenneuvolan sijoittuminen samaan kiinteistöön mahdollistaa monipuolisen yhteistyön erityisesti avoimen päiväkotitoiminnan kanssa.

Runosmäki on iso lähiö, jossa on paljon lapsia ja nuoria ja kysyntää on monenlaiselle harrastustoiminnalle. Näin ollen edulliset tai ilmaiset harrastusmahdollisuudet, joita nuorisopalvelut tuottavat, ovat tärkeitä. Nuorisotalon kävijämäärät ovat aina olleet Turun kärkipäässä. Runosmäessä on runsas järjestötoiminta: esimerkiksi tanssijärjestöillä Turussa on varsin rajatut mahdollisuudet harrastaa kyseessä olevaa liikuntamuotoa yhtä edullisesti ja lähellä kotia. Asukkaiden harrastamista sekä osallistamista tukevaa toimintaa pitäisi olla lähellä, sillä lähtemiskynnyks keskustaan saattaa olla este harrastamiselle. Näin ollen myös nuorisopalveluiden mielestä monitoimitalon tulisi sijaita helposti saavutettavassa paikassa.

Kirjaston näkökulmasta koulun tontti on keskeisellä paikalla ja siten toimiva. Kirjaston tulee sijaita helposti saavutettavassa paikassa. Omatoimisen kirjastonkäytön vuoksi sillä tulee olla osin suljettavia tiloja ja oma sisäänkäynti.

Perhekeskustoimintaa ajatellen Runosmäki olisi hyvä 'satelliittitoimijana'. Yhteistyötä varhaiskasvatuksen kanssa olisi mahdollista kehittää ja tiivistää.

## 4 PALVELUN JÄRJESTÄMISTAPA

Varhaiskasvatuksella ei ole Runosmäessä tällä hetkellä yksityistä toimintaa, mutta ympäröivillä alueilla on (kuten Nättinummi, Liljalaakso, Raunistulan pohjoispuoli ja Yli-Maaria). Alueen väestöpohja sen kaltainen, että riittävä julkinen palvelu tulisi turvata. Näin ollen nykyinen hoitopaikkamäärä sivistystoimialan näkemyksen mukaan tulisi säilyttää kunnallisena.

Nykyiset päiväkodit Parolanpolku ja Munterinkatu lähestyvät peruskorjaustarvetta (noin 5-10 vuoden kuluttua) ja näiden rakennusten päivähoitopaikat voitaisiin keskittää yhteen Runosmäen koulun tontille rakennettavaan kiinteistöön. Tarve alueella on noin 140 -paikkaiselle päiväkodille (luku ei sisällä esiopetusta). Runosmäen alueella päivähoitotarve ei näytä kasvavan, eli uusia paikkoja alueelle ei tavoitella. Sen sijaan Liljalaakson puolella on tarvetta lisäpaikoille. Liikenneyhteyksien vuoksi Runosmäen päiväkodit eivät suoraan palvele Liljalaakson asukkaita. Runosmäen ja Liljalaakson kokonaistilannetta arvioitaessa tulee huomioida myös Lyseon lukion tilojen tuleva käyttö. Yhtenä ratkaisuna Liljalaakson tarpeen korvaamisessa voisi tulla kysymykseen esiopetuksen ja sitä täydentävän päivähoiton sijoittuminen ko. kiinteistöön. Tässä tapauksessa Piiparinpolun päiväkodit voitaisiin siirtää muulle alueelle.

Hallituksen 'Lapsi- ja perhepalveluiden' muutosohjelma -kärkihankkeen tavoitteena on toimintakulttuurin ja palveluiden kokonaisvaltainen muutos lapsi- ja perhelähtöiseen sekä ennaltaehkäisevään ja vaikuttavien palvelujen suuntaan. Kyse on valtion, kuntien, järjestöjen ja seurakuntien yhteistyöstä, jolla saadaan lapsille ja perheille sopivaa tukea oikeaan aikaan. Matalan kynnyksen palvelut verkostoidaan perhekeskustoimintamallin avulla. Perhekeskustoiminta on uudelleenlaiseen toimintakonseptiin perustuvaa. Tavoitteena on eri hallinnonaloilla toimivien viranomaisten hyvän yhteistyön avulla parantaa yhdessä lapsen ja vanhempien hyvinvointia. Runosmäen 'perhekeskus' toimisi tulevaisuudessa 'satelliitti'-perhekeskuksena.

Uuteen taloon siirtyisivät Runosmäen sosiaali- ja terveysasemalta neuvolan terveydenhoitajat ja neuvolalääkärin vastaanotto; Mullintien terveysasemalta yksi terveydenhoitaja ja Kustavintietä yksi terveydenhoitaja sekä perhetyöntekijä. Konsultatiivisesti keskuksessa työskentelisivät fysioterapeutti, puheterapeutti, päihdetyöntekijä, psykologi, psykiatri, lapsipsykiatrisen vauvaperhetyön ryhmä, VSSHP, sosiaalityöntekijä, lastensuojelun työntekijä, perheoikeudellisen neuvonnan sosiaalityöntekijä ja perheoikeudellisen yksikön lastenvalvoja.

Perheitä ei liikuteltaisi eri palveluiden piiriin vaan toiminnot löytyisivät saman katon alta. Toiminta perustuisi myös mentorointiin, jolloin henkilöstön osaaminen lisääntyy moniammatillisen perus-/erikoissairaanhoidon sekä sosiaalityön yhteistyön ja verkoston avulla.

Runosmäen lähiö on turkulaisista lähiöistä suurin. Se tarvitsee oman kirjaston tukemaan alueen aktiivisuutta ja pääsyä yhdenvertaisesti pääsyn tietoyhteiskunnan eri osa-alueille. Alueen lapsille, nuorille, maahanmuuttajille, senioreille ja muille ryhmille, jotka eivät helposti pääse keskustaan, tarvitaan ohjattua toimintaa ja omaehtoisen oppimisen väylä. Kirjasto toimii syrjäytymisen ehkäisijänä tarjoamalla tilan ja välineet jokaisen käyttöön.

Turussa eri alueilla on kova tarve erilaisille paikoille, joissa voi harrastaa edullisesti ja joissa ihmiset voivat tavata toisiaan. Tällaiset tilat myös mahdollistavat matalan kynnyksen periaatteella toimivan monialaisen yhteistyön niin alueen asukkaiden kuin järjestötoimijoiden kesken. Avaamalla kaupungin omia tiloja järjestöjen käyttöön on mahdollista nostaa omien tilojen käyttöastetta, parantaa järjestöjen toimintaedellytyksiä ja lisätä alueiden aktiivisuutta ja elinvoimaa. Näin ollen Runosmäen monitoimitalon tilat on tarkoitus suunnitella siten, että ne palvelevat monenlaista toimintaa.

## 5 RUNOSMÄEN ALUEEN KEHITTÄMINEN

### 5.1 Yleiskaava ja yleissuunnitelma

Yleissuunnitelman tarkoitus on antaa tukea Runosmäen asuinalueen tulevalle yleis- ja asema-kaavoitukselle. Suunnitelmassa on tutkittu alueen rakennetta, liikenteen sujuvuutta ja muutostarpeita, palveluverkon ylläpidon edellytykset ja kehittämismahdollisuudet (kaupat, koulut, päiväkodit), lisä- ja täydennys-rakentaminen ja siihen liittyvät periaateratkaisut (asukasviihtyvyys, liikenne, pysäköinti, taloudellisuus) sekä alueen viheralueet. Tarkoitus on määritellä suuntaviivat alueen kehittämiseksi ja luoda hyvä pohja tulevaisuuden suunnittelutyölle. Taustalla ovat sekä Rakennemallin 2035 että Yleiskaavan 2029 tavoitteet.

Yleissuunnitelmassa on alustavasti tutkittu, miten Runosmäen keskusta-alueetta olisi mahdollista tiivistää keskittämällä kaikki päiväkotit-, nuorisotilo- ja kirjastotoiminnot koulun tontille (kts. kuva alla).



Alueen tiivistäminen. 1. Koulun tontti, tilalle kylätalo, päiväkotit sekä tuettua palveluasumista. 2. Kiikun monitoimihalli, tilalle asuinkerrostaloja. 3. Nuorisotalo, tilalle asuinkerrostaloja. 4. Munterinkadun päiväkotit, tilalle asuinkerrostaloja. 5. Parolanpolun päiväkotit, tilalle asuinkerrostaloja. 6. Raskinpuiston kenttä, tilalle asuinkerrostaloja. 7. Munterinpuiston kenttä, tilalle asuinkerrostaloja. Punainen viiva osoittaa raitiotien suunniteltua reittiä, P raitiotie pysäkit.

Kuva 2. Runosmäen yleissuunnitelman havainnollistus

### 5.2 Raitiolinja

Turun kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2015 hyväksyä Turun raitiotien yleissuunnitelman jatkovalmistelun yhteydessä ohjeellisena noudatettavaksi. Yleissuunnitelman mukaan Turun raitiotien ensimmäisessä vaiheessa rakennettaisiin raitiotiereitti Varissuon ja Runosmäen välillä (keskustan kautta). Runosmäessä raitiotie kuljisi yleissuunnitelman mukaan Munterin- ja Friskinkadulla. Lähin pysäkki rakennettaisiin n. 150 metrin päähän koulun tontista.

### 5.3 Koulun tontti

Koulun tontti sijaitsee Runosmäen asuinalueen ytimessä, Piiparinpolun varrella. Tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsevat myös päivittäistavarakaupat, palloiluhalli, nuorisotalo, palloilukenttä ”Runosmäen kenttä” sekä vanhainkoti.

Koulurakennus on rakennettu 1970-luvun lopussa, ja sen pinta-ala on n. 4800 m<sup>2</sup>. Koulutoiminta on loppunut v. 2015 sisäilmaongelmaepäilyjen takia. Rakennuksen luoteisosassa toimii edelleen Runosmäen kirjasto, mutta muuten rakennuksessa ei ole enää toimintaa.

Koulun tontti on voimassa olevassa kaavassa osoitettu YO1-korttelialueeksi (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi). Tontin koko on 11 984 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku 0,6, jolloin tontin rakennusoikeus on 7190 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat on nykykaavan mukaan sijoitettava tontin länsipuolella olevalle pysäköintialueelle.

#### 5.3.1 Kaavanmuutos

26.2.2016 julkaistussa kaavoituskatsauksessa on Runosmäen osalta uutena kohteena mainittu ”Runosmäen kylätalo”. Kaavoituskatsauksessa todetaan että: ”Runosmäen koulun toiminnan loputtua tutkitaan koulun tontin uusiokäyttömahdollisuuksia. Kaavoitustyön yhteydessä arvioidaan myös lähialueen muutostarpeita, jolloin tarvittaessa muutosaluettakin voidaan laajentaa. Kaavoitus aloitetaan 2016”.

Nykykaava sallii opetustoimintaa palvelevien rakennusten rakentamisen tontille. Nykykaavalla voidaan tontille sijoittaa koulun lisäksi myös päiväkodin, ja sen yhteyteen esim. neuvola-, kirjasto- ja nuorisotilat. Mikäli tontille halutaan sijoittaa tästä selvästi poikkeavia toimintoja, kuten esim. asumista, tulee alueen asemakaavaa ensin muuttaa.

Tämän tarveselvityksen pohjalta voidaan arvioida, miten eri vaihtoehdot vaikuttavat alueen maankäyttöön laajemminkin. Esimerkiksi kaikkien palvelujen yhdistäminen saman katon alle (ns. ”Runosmäen kylätalo”) vapauttaisi nykyisten päiväkotien sekä nuorisotalon tilat / tontit uudelle käytölle. Tällöin myös näiden tonttien uutta käyttötarkoitusta tulisi tutkia asemakaavanmuutoksella.

## 6 TILATARPEEN RATKAISUVAIHTOEHDOT

Tässä kappaleessa esitellään vaihtoehdot, joita on tilatarpeiden ratkaisemiseksi pohdittu.

### 6.1 Uudisrakennus

Parhaiten tilatarpeet olisi ratkaistavissa uudisrakennuksella, joka sijoitettaisiin Runosmäen, entisen Nunnavuoren, koulun tontille ja vanha rakennus purettaisiin alta pois. Näin voitaisiin toteuttaa toiminnallisesti kiinnostava ja kaupungin strategisia linjauksia tukeva monitoimitalo.

Uudisrakennuksen tilaohjelma esitetään liitteessä 1.

Hankkeen koko on 3 282 br-m<sup>2</sup>.



Tilaohjelman mitoitukset perustuvat seuraaviin henkilömääriin:

#### **Päiväkoti**

Hoitopaikkamäärä 140 (8 ryhmää, joista 2 ryhmää alle 3-vuotiaita)

Henkilökunta 26

**Kirjasto**, henkilökunta 5

Asiakasmitoitus 100 (suuremmissa tapahtumissa 200)

**Nuoriso**, henkilökunta 3

Asiakasmitoitus 150 (suuremmissa tapahtumissa 200 - 500)

#### **Neuvola ja perhekeskus**

Henkilökunta 10

Laitoshenkilökunta 2

Tilaohjelma on rakennettu siten, että jokaiselle toimijalle on määritelty tiettyjä omia tiloja, joita nämä ensisijaisesti käyttävät. Kaikki aulatilat, kokous- ja ryhmätilat ovat yhteiskäyttöisiä, samoin kuin sosiaalityilat, sali ja kahvila. Tilat suunnitellaan siten, että niitä on helppo oman toiminta-ajan ulkopuolella luovuttaa monenlaiseen harrastus- ja järjestökäyttöön. Salitila on jaettavissa kahteen osaan.

Rakennukseen tarvitaan palvelukeittiö.

Mikäli tarveselvityksessä kuvatut toiminnot sijoitetaan uudisrakennukseen, voidaan seuraavista rakennuksista luopua:

- Munterinkadun päiväkotitoimintatila (sivistystoimintatila)
- Parolanpolun päiväkotitoimintatila (sivistystoimintatila)
- Runosmäen nuorisotalo (vapaa-aikatoimintatila)
- Runosmäen kirjasto (vapaa-aikatoimintatila)

Hyvinvointitoimintatila ei voi kokonaan luopua mistään rakennuksesta, sillä henkilöstöresursseja jää edelleen kaikkiin kohteisiin (Runosmäen, Mullintien ja Kustavintien terveysasemat).

## **6.2 Vaihtoehtoinen ratkaisu**

Mikäli tilatarpeita ei ratkaista uudisrakennuksen muodossa Runosmäen koulun tontille, täytyy nykyisiä tiloja joko peruskorjata tai vaihtoehtoisesti korvata uudisrakennuksilla. Tämä vaihtoehto ei kuitenkaan tuottaisi tarveselvityksessä haettua tilojen yhteiskäyttöä ja yhteisöllisyyden lisäämistä, joihin myös koko kaupungissa strategiatasolla pyritään.

Munterinkadun päiväkotitoimintatila on rakennettu vuonna 1988 ja Parolanpolun päiväkotitoimintatila vuonna 1973. Rakennuksissa ei ole tehty peruskorjausta.

Munterinkadun päiväkotitoimintatila on peruskorjattavissa. Rakennus on peruskorjattava viimeistään 2020 alkupuolella. Rakennuksen vesikatko uusitaan joko 2016 tai vuonna 2017.

Parolanpolun päiväkotitoimintatila on huonokuntoinen eikä sen peruskorjausta nähdä mielekkääksi. Rakennus tulee purkaa ja toiminta siirtää muihin tiloihin. Uudisrakennus voidaan sijoittaa nykyisen päiväkotirakennuksen paikalle.

Suuren koulurakennuksen sisällä toimivaa kirjastoa ei ole perusteltua korjata, muun rakennuksen ollessa tyhjä, joten se tulee sijoittaa muualle. Kirjaston sijoittaminen nykyisen nuorisotalon

yhteyteen olisi mahdollinen ratkaisu, mutta tilat vaativat muutostöitä. Nuorisotalo tulisi joka tapauksessa peruskorjata tai korvata uudella rakennuksella.

Tässä vaihtoehdossa Runosmäen koulun tontti voitaisiin kehittää muuhun käyttöön ja myydä.

### 6.3 Väistötilatarve

Mikäli uusi monitoimitalo sijoitetaan Runosmäen koulun tontille, on kirjasto ainoa toimija, joka tarvitsee väistötilan. Kirjaston väistötilan tulee sijaita keskeisellä paikalla. Tilassa pitää pystyä pitämään toimintoja yllä: kerhotoimintaa, näyttelytoimintaa ja tapahtumia. Lehtien lukemiselle pitää olla tilaa ja kokoelmalle tila (ei tarvitse olla koko kokoelma, vaihdellen). Työasemat asiakkaille tulee taata.

Mikäli päädyttään olemassa olevien tilojen peruskorjaukseen ja Parolanpolun uudisrakentamiseen, tarvitaan väistötilat kaikille toimijoille.

## 7 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

### 7.1 Uudisrakennus

Runosmäen monitoimitalon (uudisrakennus) hinta-arvio perustuu tavoitehintalaskelmaan. Monitoimitalon toteuttamisen tavoitehinta-arvio Runosmäen koulun tontille, osoitteeseen Piiparinpolku 19, on **9 481 000 euroa**. Arvio pitää sisällään vanhan koulurakennuksen purkukustannukset, joiden osuus on 230 000 euroa.

Laskelma on esitetty liitteessä 2.

Tässä vaihtoehdossa muodostuu purkukustannuksia koulutalon lisäksi arviolta seuraavasti:

- Parolanpolun päiväkoti ~ 48 000€
- Munterinkadun päiväkoti ~ 63 000€
- nuorisotalo ~ 110 000€

Tavoitehinnasta on laskettu käyttäjäkohtainen vuokra-arvio:

Taulukko 3. Vuokra-arviot

| Käyttäjä            | m2    | Osuus yht. tiloista | m2 yhteensä | €/kk   | €/vuosi |
|---------------------|-------|---------------------|-------------|--------|---------|
| Varhaiskasvatus     | 1 011 | 655                 | 1 666       | 40 262 | 483 150 |
| Kirjasto ja nuoriso | 534   | 364                 | 898         | 22 231 | 266 773 |
| Neuvola/perhekeskus | 197   | 123                 | 320         | 7 618  | 91 410  |
| Yhteensä            | 1 742 | 1 142               | 2 884       |        | 841 333 |

Vuokra pitää sisällään kohteen käytön, huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon. Vuokra ei pidä sisällään sähköä, vettä ja jätevetä. Laskelma päivitetään toteutuneiden kustannusten mukaiseksi. Vuokralaskelma on esitetty liitteessä 3.

Uudisrakennuksen toteutumisella olisi vaikutus varhaiskasvatuksen henkilöstökuluihin. Monitoimitalon myötä väheneisi 1 päiväkodinjohtaja ja 4 laitosapulaista. Kirjaston, nuorison sekä perhe- ja sosiaalipalvelujen henkilöresurssit säilyisivät ennallaan.

Tässä vaihtoehdossa väistötiloja tarvitaan vain kirjastolle. Karkean arvion mukaan väistötilojen vuokrakulu voisi olla vuositasolla noin 90 000 – 120 000 euroa, mikäli tilojen neliövuokra arvioidaan olevan noin 15 – 20€/m<sup>2</sup>.

## 7.2 Nykytilojen peruskorjaukset

Olemassa olevien rakennusten peruskorjausten ja korvaavien uudisrakennusten kustannusarviot on arvioitu neliöhintaperusteisesti.

Taulukko 4. Arviot kustannuksista peruskorjaus- ja uudishankkeina

| Kohde                   | m2   | Arvio peruskorjauksesta € | Arvio uudishankkeesta / € |
|-------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| Munterinkadun päiväkoti | 1000 | 1 900 000                 |                           |
| Parolanpolun päiväkoti  | 925  |                           | 2 900 000                 |
| Nuorisotalo + kirjasto  | 1870 | 3 700 000                 |                           |

Nuorisotalon ja kirjaston osalta voidaan vielä arvioida, tulisiko kohde toteuttaa uudishankkeena vanhan nuorisotalon paikalle. Uudishankkeena hinta-arvio ei todennäköisesti merkittävästi poikkeaisi peruskorjauksen hinnasta.

Taulukossa 4 osoitettujen hinta-arvioiden pohjalta on arvioitu myös käyttäjille aiheuttavia vuokrakustannuksia:

Taulukko 5. Vuokra-arviot peruskorjaus -vaihtoehdossa

| Käyttäjä   | m2                      | €/kk   | €/vuosi |
|--|-------------------------|--------|---------|
| Varhaiskasvatus*   | 1 798                   | 39 167 | 470 003 |
| Kirjasto ja nuoriso  | 1 462                   | 31 096 | 373 150 |
| Neuvola/perhekeskus  | Ei muutoksia nykytilaan |        |         |
| Yhteensä   | 3 260                   |        | 843 153 |
|  |                         |        |         |
| *Sis. Munterinkadun päiväkoti Peruskorjattuna ja Parolanpolun päiväkoti uudishankkeena |                         |        |         |
|  |                         |        |         |

Tässä vaihtoehdossa henkilöstökulut pysyisivät samalla tasolla kuin nykytilanteessa.

Väistötiloista aiheutuisi alustavan arvion mukaan kustannuksia seuraavasti, mikäli tiloja tulisi vuokrata ulkoa:

- Munterinkadun päiväkoti
- Parolanpolun päiväkoti
- Nuorisotalo

Karkean arvion mukaan väistötilojen vuokratulo voisi olla vuositasolla noin 700 000 – 900 000 euroa, mikäli tilojen neliövuokra arvioidaan olevan noin 15 – 20€/m2.

## 7.3 Alueen täydennysrakentaminen

Runosmäen alueen kehittämissuunnitelmassa on arvioitu käytöstä poistuville Y-tonteille sopivien rakennusmassojen suuruutta. Kehittämissuunnitelman mukaiset rakennustehokkuudet on arvioitu siten, että pysäköinti voidaan järjestää joko maanalaisina pysäköintipaikkoina tonteilla, rakennusten pohjakerroksissa tai monikerroksisina pysäköintilaitoksina lähialueen pysäköintialueilla.

Kehittämissuunnitelman mukaisesti vapautuvien Y-tonttien tehokkuus AK-käytössä on arvioitu seuraavasti:

Taulukko 6. Kehitettävien tonttien kerrosalat

| Tontti                                  | Osoite           | Kerrosala (k-m <sup>2</sup> ) |
|---|------------------|-------------------------------|
| Nuorisotalon tontti, 853-85-26-1        | Piiparinpolku 13 | 6000                          |
| Munterinkadun päiväkotikoti, 853-85-2-7 | Munterinkatu 3a  | 6000                          |
| Parolanpolun päiväkotikoti, 853-85-14-2 | Parolanpolku 9   | 4000                          |
| Raskinpuiston kenttä                    | Raskinpolku      | 2500                          |
| Munterinpuiston kenttä                  | Parolanpolku 7b  | 2500                          |
|   |                  | <b>21000</b>                  |

Newsec Valuation Oy on laatinut asuinkerros- ja rivitalotonttien markkinaperusteisen hintavyöhykekartan Turun asemakaavoitetuille alueille. Hintavyöhykekartan mukaisesti käypä hinta Runosmäen alueella vastaa keskimäärin alueella voimassa olevaa ARA-hintaa, joka vuonna 2016 on 172 €/k-m<sup>2</sup>. Näin ollen kehittämissuunnitelman mukaisella tehokkuudella ( $e=1,16-1,7$ ) käytöstä poistuvien tai kehitettävien kohteiden myytävän rakennusoikeuden arvoksi muodostuu noin 3,6 miljoonaa euroa. Kokonaistuloa alentavat todennäköisesti vanhojen rakennusten purkukustannukset, joita ei ole arvioinnissa huomioitu.

Pysäköintipaikkojen toteuttaminen jo rakennetuille pysäköintialueille, joihin käyttöoikeuksia on useilla yhtiöillä, saattaa aiheuttaa haasteita. Alueen hintataso huomioiden myös pysäköintipaikkojen toteuttaminen maanalaisina rakenteellisina paikkoina voi nostaa rakentamiskustannukset liian korkeiksi ja siten vaikuttaa tonttien myyntiin. Mikäli pysäköintipaikat toteutettaisiin tontilla maantasopysäköintinä ja osa mahdollisesti rakennuksen ensimmäisiin kerroksiin, voi tehokkuus jäädä huomattavasti kehittämissuunnitelman mukaisesta arviosta. Mikäli kehitettävien tonttien rakentamistehokkuus jäisi tasolle  $e=0,8$ , olisi tonttien myynnistä saatavat tulot noin 1,9 miljoonaa euroa.

Edellä esitetty arvio kuvaa tilannetta, jossa uusi monitoimitalo rakentuisi koulun tontille ja taulukossa 5 esitetyt tontit vapautuisivat kehitettäväksi. Mikäli tarpeen ratkaisussa päädytään vaihtoehtoiseen ratkaisuun (kuvattu kappaleessa 6.2.), vaikuttaa tämä myös alueen kehitykseen ja arvioon saatavista myyntituloista.

Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu on alustavasti arvioinut, että koulun tontin tehokkuus asuinkäytössä voisi massoittelemasta ja pysäköinnin järjestelyistä riippuen olla noin  $e=1,3-1,8$ . Tällä tehokkuudella rakentamattoman tontin käypä hinta asuinkäyttötarkoituksessa olisi noin 2,6–3,7 milj.€. Kokonaistuloa alentavat todennäköisesti vanhojen rakennusten purkukustannukset, jotka ovat arviolta noin 278 000 euroa.

Lisäksi Raskinpuiston ja Munterinpuiston kaavoittamista voitaisiin tutkia monitoimitalon päätöksestä riippumatta. Näiden kahden alueen osalta arvioitu myytävän rakennusoikeuden arvon on noin 0,9 milj.€.

## 7.4 Vaihtoehtojen kustannusvertailu

Runosmäen alueen kunnallisten palvelujen järjestämiseen liittyvien tilatarpeiden ratkaisemiseksi on esitetty kappaleessa 6 kaksi vaihtoehtoa; toimintojen keskittäminen monitoimitaloon, joka toteutetaan uudisrakennuksena tai nykytilojen, pois lukien Parolanpolun päiväkodin, peruskorjaukset. Parolanpolun päiväkotikoti tulee korvata uudella rakennuksella. Oheisessa taulukossa on esitetty vertailu näiden vaihtoehtojen kustannuksista.

Taulukko 7. Vertailukustannukset

|    | Kohde                                  | Kustannus €      |
|----|--|------------------|
| V1 | Runosmäen monitoimitalo, uudisrakennus | 9 251 000        |
|    | Vanhoiden rakennusten purku            |                  |
|    | Runosmäen koulu                        | 230 000          |
|    | Parolanpolun päiväkoti                 | 48 000           |
|    | Munterinkadun päiväkoti                | 63 000           |
|    | Runosmäen nuorisotalo                  | 110 000          |
|    | Tonttimyyntien tuotot*                 | -3 600 000       |
|    | Yhteensä                               | <b>6 102 000</b> |

|  |                         |  |
|--|-------------------------|--|
|  | *Tontit:                |  |
|  | Nuorisotalo             |  |
|  | Munterinkadun päiväkoti |  |
|  | Parolanpolun päiväkoti  |  |
|  | Raskinpuiston kenttä    |  |
|  | Munterinpuiston kenttä  |  |

|    | Kohde                                 | Kustannus €      |
|----|---------------------------------------|------------------|
| V2 | Uudisrakennus, Parolanpolun päiväkoti | 2 900 000        |
|    | Parolanpolun purku                    | 48 000           |
|    | Runosmäen koulun purku                | 230 000          |
|    | Vanhoiden rakennusten peruskorjaus    |                  |
|    | Munterinkadun päiväkoti               | 1 900 000        |
|    | Runosmäen nuorisotalo                 | 3 700 000        |
|    | Tonttimyyntien tuotot*                | -4050000         |
|    | Yhteensä                              | <b>4 728 000</b> |

|  |                        |  |
|--|------------------------|--|
|  | *Tontit                |  |
|  | Runosmäen koulu        |  |
|  | Raskinpuiston kenttä   |  |
|  | Munterinpuiston kenttä |  |

|    | Kohde                                 | Kustannus €      |
|----|---------------------------------------|------------------|
| V3 | Uudisrakennus, Parolanpolun päiväkoti | 2 900 000        |
|    | Parolanpolun purku                    | 48 000           |
|    | Runosmäen koulun purku                | 230 000          |
|    | Vanhoiden rakennusten peruskorjaus    |                  |
|    | Munterinkadun päiväkoti               | 1 900 000        |
|    | Runosmäen nuorisotalo                 | 3 700 000        |
|    | Tonttimyyntien tuotot*                | -3150000         |
|    | Yhteensä                              | <b>5 628 000</b> |

|  |                 |  |
|--|-----------------|--|
|  | *Tontit         |  |
|  | Runosmäen koulu |  |

Vaihtoehdossa V1 tilatarpeet ratkaistaan toteuttamalla uudisrakennus Runosmäen koulun tontille. Vanha koulurakennus puretaan alta pois. Tässä vaihtoehdossa kehitettäväksi ja myytäväksi vapautuu nuorisotalon, Munterinkadun päiväkodin ja Parolanpolun päiväkodin tontit sekä lisäksi Raskinpuiston ja Munterinpuiston kentät (kts. yleissuunnitelma, s. 14.). Purkukustannuksia aiheutuu neljästä rakennuksesta.

Vaihtoehdossa V2 Parolanpolun päiväkotikoti korvataan uudisrakennuksella ja Munterinkadun päiväkotikoti sekä nuorisotalo peruskorjataan. Peruskorjauksen yhteydessä kirjasto sijoitetaan nuorisotaloon. Kehitettäväksi ja myytäväksi vapautuu Runosmäen koulun tontti sekä Raskinpuiston ja Munterinpuiston kenttä. Purkukustannuksia aiheutuu Runosmäen koulurakennuksesta.

Vaihtoehto V3 vastaa muutoin vaihtoehtoa V2, mutta siinä kehitetään ja myydään vain Runosmäen koulun tontti. Raskinpuiston ja Munterinpuiston kentän kaavoitus ja myynti jäisi tässä vaihtoehdossa pois. Ne eivät ole mitenkään kytköksissä koulun tontin käytön kanssa. Mikäli ratkaisuksi valitaan nykytilojen peruskorjaukset, voi puistojen käyttö nykymuodossaan olla jopa toivottavaa.

Huomioitava on, että luvut ovat arvioita, joihin kohdistuu useampia epävarmuustekijöitä hankkeen tässä vaiheessa. Tämä koskee erityisesti tonttien kysyntää ja myyntiä ja lopullista rakentamisen tehokkuutta. Myöskin peruskorjauksen kustannukset, samoin kuin purkukustannukset ovat neliöperusteisia arvioita, jotka täsmentyvät vasta suunnittelun kautta.

Tilojen käyttäjien näkökulmasta vaihtoehdoista aiheutuvat vuokratustannukset eivät merkittävästi eroa toisistaan. Kirjaston ja nuorisotilan osalta toimialan vuokratustannukset nousisivat peruskorjaus -vaihtoehdossa kuitenkin mahdollisesti jopa suuremmiksi, kuin monitoimitalossa.

## 8 AIKATAULU

Runosmäen monitoimitalon hanke etenee kaupungin tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeiden mukaisesti ensin tarveselvityksen hyväksymiseen (lautakuntakäsittelyt) ja tämän jälkeen hankesuunnitteluvaiheeseen. Hankesuunnitteluun tulee varata aikaa noin puoli vuotta. Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen siirrytään suunnitteluvaiheeseen ja tästä rakentamisen valmisteluun (kilpailutukset) ja rakentamiseen. Hankkeen valmistumisen tavoiteaikatauluksi on asetettu vuosi 2021.

Mikäli tarpeen ratkaisuvaihtoehdoksi valittaisiin nykytilojen peruskorjaukset ja osittain uudisrakentaminen, on aikataulun arvioiminen kokonaisuutena haastavaa ja toteutus olisi pilkottava osiin. Väistötilojen saamisella käyttöön olisi myös vaikutusta aikatauluun.

## 9 YHTEENVETO

Runosmäen alueella on suurta kysyntää niin sanotulle kylätalolle, joka palvelisi alueen asukkaita ja erilaisia järjestötoimijoita mahdollisimman laajasti. Toisaalta alueen julkisten palvelujen nykyiset tilat alkavat lähestyä mittavia peruskorjaustarpeita ja kaupungin tulee joko investoida peruskorjauksiin tai korvaaviin tiloihin.

Tarveselvityksessä on tutkittu Runosmäen alueen julkisten palvelujen, mukaan lukien päiväkotikoti-, kirjasto-, nuoriso- ja neuvolapalvelujen sijoittamista saman katon alle monitoimitaloajatukella. Vaihtoehtoisena ratkaisuna on käsitelty nykyisten tilojen peruskorjauksia ja osittain uudisrakentamista.

Taulukko 7 osoittaa, että uudisrakennusvaihtoehto on hieman kalliimpi kuin nykyisten tilojen peruskorjaukset. Laskentaan ja lopputulokseen vaikuttaa kuitenkin moni tekijä, joten taulukossa esitetty luvut ovat tässä vaiheessa vain suuntaa antavia. Työryhmä katsoo, että valitsemalla tarpeen ratkaisuvaihtoehdoksi monitoimitalo, voidaan saavuttaa enemmän tavoiteltuja hyötyjä tilojen yhteiskäyttöisyyden näkökulmasta ja hanke on myös linjassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa. Lisäksi peruskorjausvaihtoehdossa tulisi ratkaistavaksi usean toimijan väis-tilat, joista aiheutuisi merkittäviä kustannuksia, joita ei vertailutaulukossa ole mukana.

Vaihtoehtoja vertaillessa tulee myös huomioida, että hankkeiden elinkaarikustannukset uudisrakennus- ja peruskorjauskohteissa eroaa toisistaan. Edes mittavan peruskorjauksen tulos ei vastaa uutta rakennusta ja tämä korostuu erityisesti energiatehokkuudessa. Uudisrakennushankkeessa (monitoimitalo) on myös kaiken kaikkiaan vähemmän ylläpidettäviä neliöitä, kuin nykytiloissa yhteensä. Käyttäjän näkökulmasta vuokravaikutukset eivät monitoimitalovaihtoehdossa ole merkittävästi korkeammat, vaan osittain jopa päinvastoin. Lisäksi käyttökulujen ja henkilöstön joustavan sekä kustannustehokkaan käytön takia olisi käyttäjien näkökulmasta suuri kokonaisuus järkevä, ja tällainen nyt kuvattu monitoimitalo on.

Tarveselvityksen laatimisesta vastannut työryhmä esittää, että koulutoiminnasta tyhjentyneen Runosmäen (ent. Nunnavuoren) koulun tontille keskitetään Munterinkadun ja Parolanpolun päivähoitoyksiköt, avointa varhaiskasvatusta, nuorisotila ja kirjasto. Tavoitteena tarveselvityksessä on ollut myös neuvolatoiminnan ja perhepalvelujen keskittäminen samaan rakennukseen, jonka myötä alueelle muodostuisi neuvola ja perhekeskus. Sote-lainsäädännön aiheuttaman epävarmuuden vuoksi tarveselvitystyöryhmä jättää päättäjien ratkaistavaksi, otetaanko neuvolatilat/perhekeskus hankkeeseen mukaan. Riskinä on, että tilat eivät tulisi pitkäaikaiseen käyttöön.

Monitoimitaloon ei tehdä erillisiä harrastus- ja järjestötoimintatiloja, vaan rakennus suunnitellaan siten, että mahdollisimman suuri osa tiloista on monikäyttöisiä ja avoinna alueen toimijoille. Näin alkuperäinen ajatus Runosmäen kylätalosta voidaan toteuttaa samalla, kun luodaan tilatehokas ja toimiva ratkaisu alueen kunnallisille palveluille.

**RUNOSMÄEN MONITOIMITALO**
**Päiväkoti**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Hoitopaikkamäärä              | 140 ( 8 ryhmää, joista 2 alle 3-vuotiaita) |
| Henkilökunta                  | 26   |
| <b>Kirjasto, henkilökunta</b> | 5  |
| Asiakasmitoitus               | 100 (suuremmissa tapahtumissa 200)         |
| <b>Nuoriso, henkilökunta</b>  | 3  |
| Asiakasmitoitus               | 150 (suuremmissa tapahtumissa 200 - 500)   |
| <b>Neuvola ja perhekeskus</b> |  |
| Henkilökunta                  | 10   |
| <b>Laitoshenkilökunta</b>     | 2  |

|  | m2/tila | kpl | m2         | huomioita  |
|--|---------|-----|------------|--|
| <b>YHTEISKÄYTTÖTILAT</b>               |         |     |            |  |
| Kokoontumistila                        | 30      | 1   | 30         | Ns. aulatala ja esim. ryhmätala  |
| Kahvila/keittiötila                    | 40      | 1   | 40         | Sijainti nuorisotilan ja avoimen varhaiskasvatuksen yhtydessä, sis. baarikeittiön  |
| Sali                                   | 200     | 1   | 200        | Kahtia jaettavat tila, josta toinen puoli päiväkodin käytössä. Omat tapahtumat + järjestökäyttö. Siirrettävä näyttämö (esim. puolapuut).   |
| Salin varasto                          | 20      | 1   | 20         |  |
| Keskusvarasto                          | 20      | 1   | 20         |  |
| Neuvottelutila, pieni                  | 15      | 1   | 15         | Lukolliset kaapit järjestökäyttäjää ajatellen  |
| Neuvottelutila, iso                    | 40      | 1   | 40         | Lukolliset kaapit järjestökäyttäjää ajatellen  |
| Ryhmähuone                             | 30      | 1   | 30         | Yhteiskäytössä koko talon käyttäjien kanssa  |
| Asiakas wc:t                           | 3       | 2   | 6          | Sijoiutus ympäri taloa   |
| Asiakas wc:t, inva                     | 5       | 2   | 10         | Toinen lähelle päiväkotia  |
| Vaunuvarasto                           | 20      | 1   | 20         | Neuvolan, päiväkodin ja avoimen toiminnan yhteinen   |
| Yhteiskäyttötilat yhteensä             |         |     | <b>431</b> |  |
| <b>PÄIVÄKOTI</b>                       |         |     |            |  |
| Ryhmähuone                             | 40      | 8   | 320        | Yksi huone/lapsiryhmä, jossa tapahtuu leikki ja lepo   |
| Alle 3-v nukkumahuone & pienr.         | 35      | 1   | 35         | toimii pienten ruokahuoneena   |
| Pienryhmähuone                         | 15      | 6   | 90         | Yksi huone jokaiselle yli 3-v ryhmälle   |
| Ruokailutila                           | 65      | 1   | 65         | 3 ryhmää (n.60 lasta) ruokailee kerralla   |
| Kuraeteinen                            | 18      | 4   | 72         | Suunnitteluvaiheessa yhdistettävissä yhdeksi tilaksi.  |
| Eteinen                                | 20      | 8   | 160        | Suunnitteluvaiheessa yhdistettävissä yhdeksi tilaksi.  |
| Wc-pesuhuone                           | 10      | 8   | 80         |  |
| Välinevarasto                          | 3       | 8   | 24         |  |
| Aikuisten wc + vaatevaihtotila         | 5       | 2   | 10         | Lähellä lasten eteistilaa  |
| Vaatehuolto                            | 10      | 1   | 10         |  |
| Keskusvarasto                          | 12      | 1   | 12         |  |
| Siivouskomero                          | 3       | 1   | 3          |  |
| Ulkoilu wc                             | 3       | 1   | 3          |  |
| Vaunuvarasto                           | 0       | 0   | 0          | Sisältyy yhteisiin tiloihin  |
| Pihaleikkivälineiden varasto           | 20      | 1   | 20         | varastoon pitää mahtua lattialle esim. karrystä, pihapyöriä tms.   |
| Toimisto huone                         | 13      | 2   | 26         | johtaja ja veo   |
| <b>Avoin päiväkotitoiminta</b>         |         |     | 0          | Tilat voisi suunnitella myös iltakäyttöön soveltuviksi ja lähelle neuvola  |
| Ryhmähuone                             | 20      | 1   | 20         |  |
| Ryhmähuone                             | 40      | 1   | 40         |  |
| Keittiö / k. nurkkaus                  | 0       | 0   | 0          | Sisältyy kerhokavilaan. Varustuksena mikro, jääkaappi, hella. Yhteiskäyttö nuorison ja perhekeskuksen kanssa. Sijoitettava ryhmähuoneiden viereen  |
| Wc-pesuhuone                           | 6       | 1   | 6          | Tässä tarvitaan tilava WC vaipanvaihtoa ja pienten vessastusta varten.   |
| Päiväkoti yhteensä                     |         |     | <b>996</b> |  |
| <b>KIRJASTO JA NUORISO</b>             |         |     |            |  |
| asiakaspalvelutila                     | 30      | 1   | 30         | asiakaspalvelupöytä (tietokone), automaattit (2), kopiokone/tulostin, palautus- ja varaushyllyt  |
| aikuisten kokoelmatila                 | 125     | 1   | 125        | Hyllyt korkeita, muutama istumapaikka, aineiston esittelykalusteet   |
| laitetilat (digitointi ym)             | 25      | 1   | 25         | erilaisia laitteita ja vempeliä kokeiltaviksi (yhteinen), lukittava tila   |
| näyttelytila                           | 0       | 0   | 0          | Aulatilaa, odotustilaa yms. Tarve seinäpintaa ja näyttelykalusteita + näyttö   |
| Lehtien luku (hiljainen) + tietokoneet | 50      | 1   | 50         | Lehtihyllyt ja lukupaikkoja (yhteinen koko talo) + 4 työasemaa aikuisille, myös opiskelukäyttö, ei sijaitse äänekään tilan vieressä  |
| lasten kokoelmatila                    | 70      | 1   | 70         | Lasten matalia hyllyjä, kuvakirjalokerikkoja, istumapaikkoja, esittelykalusteita. Lasten tietokoneet (2)   |
| nuorten kokoelmatila                   | 25      | 1   | 25         | Toiminee muunakin tilana. Sis. nuorten tietokoneet (2)?  |
| elämyshuone                            | 0       | 0   | 0          | viikottaiset lasten satutunnit, pienimuotoiset tapahtumat. Olennaista muunneltavuus, 30 lasta lattialle istumaan. Tarvittaessa suljettava ja pimennettävä tila. Sisältyy yhteisiin tiloihin. |
| pelihuone / leffatila                  | 25      | 1   | 25         | Kirjaston ja nuorison yhteinen   |
| nuorisotila                            | 100     | 1   | 100        | Vain nuorille  |
| bänditoimintatila                      | 20      | 1   | 20         | äänieristys  |
| äänitystila                            | 10      | 1   | 10         | äänieristys  |
| kerhokahvila                           | 0       | 0   | 0          | Sijainti nuorisotilan ja avoimen varhaiskasvatuksen yhtydessä, sis. Baarikeittiön  |
| varasto                                | 10      | 1   | 10         | kamoja, kampeita ja varusteita (yhteinen nuoriso+kirjasto)   |
| tila kirjaston kuljetuksille           | 10      | 1   | 10         | lastausalueen läheisyydessä  |
| henkilökunnan työtila                  | 25      | 1   | 25         | työtila 8 hlö  |
| siivouskomero                          | 3       | 1   | 3          | oma komero kirjasto-/nuorisotilassa  |
| Wc-tila                                | 2       | 3   | 6          |  |
| Kirjasto ja nuoriso yhteensä           |         |     | <b>534</b> |  |



|  |     |   |             |  |
|--|-----|---|-------------|--|
| <b>NEUVOLA / PERHEKESKUS</b>                 |     |   |             |  |
| neuvolahuone                                 | 23  | 4 | 92          | Äitiys- ja lastenneuvola, hoito/tutkimuspöytä ja gynekologinen tutkimuspöytä, pako-ovi, hälytys, vesipiste |
| odotustila                                   | 20  | 1 | 20          | Aulatilojen lähelle, ns, oma soppi, varauduttava noin 20 hlö jonoon.                                       |
| wc   | 3   | 2 | 6           |  |
| inva-wc                                      | 6   | 1 | 6           | hoitopöytä   |
| ryhmätila                                    | 0   | 0 | 0           | perhevalmennus, ryhmäneuvola jne. mitoitus 20 henkilölle. Sisältyy yhteisiin tiloihin.                     |
| varasto                                      | 10  | 1 | 10          |  |
| psykologin huone                             | 20  | 1 | 20          | perhekeskuksen kokoaikainen psykologi. Pako-ovi.   |
| Konsultointipalvelujen huone                 | 25  | 1 | 25          | soisiaalityöntekijän ja muiden asiantuntijoiden käyttöön. pako-ovi ja hälytys.                             |
| Perhetyön työhuone                           | 15  | 1 | 15          | Toimistohuone  |
| Äiti-lapsi kahvila                           | 0   | 0 | 0           | Sisältyy yhteiskäyttötiloihin  |
| Vaunujen säilytystila                        | 0   | 0 | 0           | Sisältyy yhteiskäyttötiloihin  |
| siivouskomero                                | 3   | 1 | 3           |  |
| <b>Neuvola ja perhekeskus yhteensä</b>       |     |   | <b>197</b>  |  |
| <b>HENKILÖKUNNAN YHTEISET TILAT</b>          |     |   |             |  |
| Taukotilat                                   | 75  | 1 | 75          | Mitoitus 50 henkilön mukaan  |
| Puku- ja pesutilat                           | 21  | 2 | 42          | Mitoitus 50 henkilön mukaan, 1 suihku  |
| wc   | 1,5 | 4 | 6           | Mitoitus 50 henkilön mukaan, 15 hlö/1wc  |
| <b>Henkilökunnan yhteiset tilat yhteensä</b> |     |   | <b>123</b>  |  |
| <b>MUUT TILAT</b>                            |     |   |             |  |
| Palvelukeittiö                               | 60  | 1 | 60          |  |
| Siivouskeskus                                | 10  | 2 | 20          | 1 iso, mikäli tilat yhdessä tasossa tai yksi/kerros  |
| Kiinteistöhuoltovarasto                      | 20  | 1 | 20          |  |
| <b>Muut tilat yhteensä</b>                   |     |   | <b>100</b>  |  |
| <b>TOIMINNAN TILAT YHTEENSÄ</b>              |     |   | <b>2381</b> |  |
| Tekniset ja liikennetilat                    |     |   | 952         |  |
| Väestönsuoja                                 | 150 | 1 | 150         | Mitoitus tarkistettava hankesuunnitteluvaiheessa   |
| <b>KAIKKI TILAT YHTEENSÄ</b>                 |     |   | <b>3483</b> |  |

Hanke:  
1 1 Runosmäen monitoimitalo(6.6.16)

Vaihe: Tilaohjelma  
Paikkakunta: Turku  
Haahtela-ind.: 84,0 / 1.2016  
Hintataso: 85,5 / 6.2016  
Laajuus: 2 884 m<sup>2</sup>, 3 282 brm<sup>2</sup>, 14 447 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 3 282 brm<sup>2</sup>  
Jakaja: 2 884 m<sup>2</sup>

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

| Talo 80 -nimikkeistö  | €                 | €/m <sup>2</sup> | %            |
|---|-------------------|------------------|--------------|
| <b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>                            | 1 115 000         | 387              | 11,8         |
| <b>B2 Rakennustekniset työt</b>                                 | 6 245 000         | 2 165            | 65,9         |
| <b>B3 LVI-työt</b>  | 902 000           | 313              | 9,5          |
| <b>B4 Sähkötyöt</b>   | 527 000           | 183              | 5,6          |
| <b>B5 Erillishankinnat</b>                                      | 125 000           | 43               | 1,3          |
| <b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>                    | <b>8 913 000</b>  | <b>3 090</b>     | <b>94,0</b>  |
| <b>Muut kustannukset</b>  |                   |                  |              |
| Tontti  |                   |                  |              |
| Toimintavarustus  |                   |                  |              |
| Toiminnan ylläpito  |                   |                  |              |
| Rahoitus  |                   |                  |              |
| Hankevaraukset  | 567 000           | 197              | 6,0          |
| <b>Muut kustannukset</b>  | <b>567 000</b>    | <b>197</b>       | <b>6,0</b>   |
| <b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>                                   | <b>9 481 000</b>  | <b>3 287</b>     | <b>100,0</b> |
| Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta) | 2 275 000         | 789              |              |
| <b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>                          | <b>11 756 000</b> | <b>4 076</b>     |              |

**Sisäisen vuokran laskelma - Runosmäen monitoimitalo**

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

30.6.2016

Tässä laskelmassa on kuvattu Runosmäen kaupunginosaan suunnitellun monitoimitalon tuleva vuokrataso.

Hankkeen tavoitehinta 9 481 000 € (alv 0%)

Tavoitehintaan sisältyy Runosmäen vanhan koulurakennuksen purkukustannukset.

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Kohteen vuokrattava laajuus | 2884 hum2   |
| Pääomavuokra 7%             | 663 700,00 €/v  |
| Rakennusaikainen korko      | 13 000,00 €/v (korkopääoman 88 884,38 € takaisinmaksu 4%:n korolla ja kahdeksan vuoden takaisinmaksuajalla) |
| Hallinnointipalkkio         | 11 400,00 €/v   |
| Maanvuokra                  | 28 400,00 €/v   |
| Hoitovuokra                 | 69 200,00 €/v   |
| Siivous                     | 55 400,00 €/v   |
| <b>YHTEENSÄ</b>             | <b>841 100,00 €/v</b>   |

Seuraavassa taulukossa rakennustasoinen sisäinen vuokra on jaettu kohteen käyttäjien kesken. Rakennuksen käyttäjien yhteiskäytössä olevien tilojen kustannukset on jaettu käyttäjille perustuen kunkin käyttäjän osuuteen hankkeen tavoitehinnasta

| Toimintojen laajuus- ja vuokratiedot | toiminnon |                       | jyvitetyt yhteistilat |                       | yhteensä<br>m2 | pääomavuokra<br>7 % | rak. aik.<br>korko | hallinnointi-<br>palkkio | maan-<br>vuokra | hoito-<br>vuokra | siivous | €/m2/kk | YHTEENSÄ  |            |  |
|--------------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------------|--------------------|--------------------------|-----------------|------------------|---------|---------|-----------|------------|--|
|                                      | m2        | osuus tavoitehinnasta | m2                    | osuus tavoitehinnasta |                |                     |                    |                          |                 |                  |         |         | €/kk      | €/v        |  |
| Päiväkoti                            | 1011      | 3 365 319             | 655                   | 2 070 927             | 1666           | 19,04               | 0,38               | 0,33                     | 0,82            | 2,00             | 1,60    | 24,17   | 40 262,47 | 483 149,66 |  |
| Kirjasto ja nuoriso                  | 534       | 1 870 051             | 364                   | 1 150 779             | 898            | 19,63               | 0,38               | 0,33                     | 0,82            | 2,00             | 1,60    | 24,76   | 22 231,09 | 266 773,14 |  |
| Neuvola ja perhekeskus               | 197       | 633 862               | 123                   | 390 062               | 320            | 18,65               | 0,38               | 0,33                     | 0,82            | 2,00             | 1,60    | 23,78   | 7 617,52  | 91 410,27  |  |
|                                      | 1742      | 5 869 232             | 1142                  | 3 611 768             | 2884           |                     |                    |                          |                 |                  |         |         |           | 841 333,07 |  |

Hoitovuokra sisältää kohteen käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon. Hoitovuokran ja siivouskorvauksen taso on arvioitu verrokkikohteiden kautta. Lopullinen perittävä hoitovuokra ja siivouskorvaus määräytyvät kohteen käyttöönottovaiheessa solmittavien palvelusopimusten kautta.

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