

Tilaja:

Tilakeskus

Yliopistonkatu 27 a

20100 Turku

Hanke:

Sofiankadun päiväkoti

■ UUDISRAKENTAMINEN

SOFIANKADUN PÄIVÄKOTI

UUDISRAKENTAMINEN

Varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunta hyväksyi kokouksessaan 30.3.2011 ehdotuksen Tilaliikelaitokselle varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen rakennusinvestoinneiksi vuoden 2012 talousarvioon ja vuosille 2013–2021. Ehdotukseen sisältyi Sofiankadun päiväkodin, Sofiankatu 7, peruskorjaus. Valmistumisvuositavoitteeksi asetettiin 2013.

Varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunta hyväksyi kokouksessaan 31.8.2011 Sofiankadun päiväkodin rakennushankkeen tarveselvityksen. Tarveselvityksessä on esitetty nykyisten toimitilojen puutteet, uuden tilatarpeen mitoitusperusteet sekä vaihtoehtoiset ratkaisuehdotukset hankkeen toteuttamisessa.

Hyväksytyssä tarveselvityksessä todettiin, että hankesuunnitteluvaiheessa on selvitettävä, onko kokonaistaloudellisesti ja päiväkodin toimintaedellytysten kannalta perusteltua purkaa nykyiset tilat ja toteuttaa hanke uudisrakennushankkeena.

Tilajohtaja Mikko Lehtinen päätti hanketyöryhmän kokoamisesta päätöspöytäkirjalla 20.9.2011.

Hankesuunnittelutyöryhmä luopui peruskorjausvaihtoehdosta, sillä se ei mahdollista haluttua mitoitusta päiväkodille ja eikä sen myöskään katsottu olevan kokonaistaloudellisesti kannattavaa. Lisäksi uudisrakennus mahdollistaa paremmat edellytykset päiväkodin toiminnalle.

Sofiankadun päiväkotijoukon uudisrakennushankkeen hankesuunnitelman laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet kasvatus- ja opetustoimen Läntisen palvelualueen palvelupäällikkö Leena Herjanto, Portsan päivähoitoyksikön päiväkodinjohdaja Jaana Nyroos, kasvatus- ja opetusviraston Tilapalveluiden suunnittelupäällikkö Tapio Alapaattikoski ja rakennusinsinööri Osmo Koskinen, ympäristö- ja kaavoitusviraston kaavoitusarkkitehti Paula Keskikastari, TVT-Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Teppo Forss ja kehittämispäällikkö Johannes Malmi, keskushallinnon talousasioiden controllerit Mervi Raita ja Ismo Faler, Tilaliikelaitoksen rakennuttamispäällikkö Merja Lumme, rakennuttajainsinööri Anne Antola ja rakennusmestari Heikki Aalto sekä Tilakeskuksen tilacontrollerit Minna Juselius ja Nora Hildén.

Hankkeen mitoituksessa on otettu huomioon varhaiskasvatuksen (päivähoito ja esiopetus) tilatarpeet 2010-luvulla Keskustan suuralueella, jolla Sofiankadun päiväkotijoukko sijaitsee, ja se ratkaisee varhaiskasvatuksen tilajärjestelyongelmia kyseisellä alueella.

Sofiankadun päiväkodin uudisrakennushankkeen hankesuunnitteluvaiheessa uuden päiväkodin realistisiksi sijoitusvaihtoehdoiksi muodostui kolme vaihtoehtoa:

- Uudisrakennushanke voidaan toteuttaa purkamalla vanha rakennus Sofiankadulta ja rakentamalla samalle tontille uusi päiväkotikoti.
- Sofiankadun päiväkotikoti voidaan myös toteuttaa Puutarhakatu 41:ssä sijaitsevalle tontille, joka on nykyisin osaksi rakennettu, tai
- Juhana Herttuan koulun läheisyydessä olevalle Tallimäen kentälle.

Kasvatus- ja opetustoimen sekä Tilaliikelaitoksen edustajat pitävät toiminnan ja sijainnin kannalta parhaana vaihtoehtona Sofiankatu 7:n sijoitusvaihtoehtoa. Tallimäen kenttä sijoitusvaihtoehtona on myös varteenotettava. Turvallisten ja toimivien (saatto- ja huoltoliikenne, riittävät leikkialueet) päiväkotitilojen sijoittaminen Puutarhakatu 41:n tontille on kasvatus- ja opetustoimen sekä Tilaliikelaitoksen edustajien mielestä erittäin hankalaa. Turvallisuudesta ja toimivuudesta ei voi tinkiä.

Tilakeskuksen näkemys sijoitusvaihtoehtoihin on, että uusi päiväkotikoti tulisi toteuttaa joko Puutarhakatu 41:n tontille tai Tallimäen kentälle. Näissä vaihtoehtoisissa ei tarvita väistötilaa uuden päiväkodin rakentamisen ajaksi ja Sofiankadun vanhaa päiväkotia voidaan hyödyntää sen tyhjennyttyä väistötilana Ruusu-korttelin kehittämishankkeen yhteydessä. Lisäksi Puutarhakatu 41:n tontille tai Tallimäen kentälle toteutettu päiväkotikoti mahdollistaa Sofiankatu 7 tontin hyödyntämisen kerrostalorakentamiseen, joka olisi kaupunkikehityksellisesti merkittävä tekijä.

Keskustan suuralueella on tarvetta perhepäivähoidon varahoidon tiloille perhepäivähoitajien tultua työaikalain piiriin. Päiväkodin mitoituksen osalta hankkeen toteutuksessa on siis kaksi vaihtoehtoa. Joko päiväkotikoti toteutetaan yhdeksälle ryhmälle mitoitettuna, 144 lapsen päiväkotina. Toinen vaihtoehto on ottaa huomioon perhepäivähoidon varahoidon alueella vaatima tilantarve, jolloin päiväkotikoti toteutettaisiin kymmenelle ryhmälle mitoitettuna, 152 lapsen päiväkotina.

Kaikki sijoitus- ja mitoitusvaihtoehdot on otettu huomioon hankesuunnitelmassa ja kaikista vaihtoehdoista on esitetty laskelmat ja kuvaukset.

Hankesuunnitelma vastaa niitä pedagogisia ja toiminnallisia tarpeita, mitä päivähoitolle ja esiopetukselle on asetettu.

Turku 9.5.2012

Sisällysluettelo:

HANKKEEN OSAPUOLET	6
1. NYKYTILANTEEN ANALYYSI	7
1.1 Kohteen kuvaus.....	7
1.2 Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot.....	7
1.3 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet.....	8
1.4 Nykyisestä kiinteistöstä aiheutuvat menot	9
1.5 Nykyisen kiinteistön käyttöaste	9
2. TOIMINNAN KUVAUS	9
2.1 Kuvaus käyttäjän tulevasta toiminnasta	9
2.2 Henkilökunta.....	9
2.3 Tilojen käyttö	10
2.4 Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet	10
2.5 Tilahankinnan sijoitusvaihtoehdot	11
3. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA.....	14
3.1 Maaperätutkimus.....	14
3.2 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset	14
3.3 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset	15
4. PALVELUVERKKO.....	16
4.1 Sijainti.....	16
4.2 Saavutettavuus.....	17
4.3 Käyttäjärühmät	18
5. PERUSTELUT HUONETILOHJELMALLE.....	21
5.1 Tilojen yhteiset perustelut	21
6. HUONETILOHJELMA.....	22
6.1 Huonetilaohjelman kuvaus.....	22
6.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset	23
6.3 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset	23
6.4 Järjestelmävaatimukset.....	23
6.5 Tilojen väliset yhteysvaatimukset.....	23
7. KESTÄVÄ KEHITYS	23
8. YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI	23
9. TOTEUTUMISAIKATAULU.....	24
10. HANKKEEN TOTEUTUSMUOTO JA RAHOITUS	24
10.1 Perustamiskustannukset ja niiden rahoitus.....	24
10.2 Omistusmuoto	24
11. KÄYTTÄJÄLLE AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET	24

LIITTEET

Liite 1	Tavoitehinalaskelman tilaluettelot
Liite 2	Perustamiskustannusten yhteenvedot
Liite 3	Vuokralaskelmat

HANKKEEN OSAPUOLET

Tilaaja:

Turun kaupunki, Tilakeskus
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku
Puhelin: 02-330 000

Rakennuttajatehtävät:

Turun Tilaliikelaitos
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku
Puhelin: 02-330 000

Käyttäjät/vuokralaiset:

Kasvatus- ja opetusvirasto
Käsityöläiskatu 10
20100 Turku
Puhelin: 02-330 000

Turun Seudun Kiinteistöpalvelut Oy / Ruokapalvelu Katerinki
Linnankatu 55
20100 Turku
Puhelin: 02-330 000

1. NYKYTILANTEEN ANALYYSI

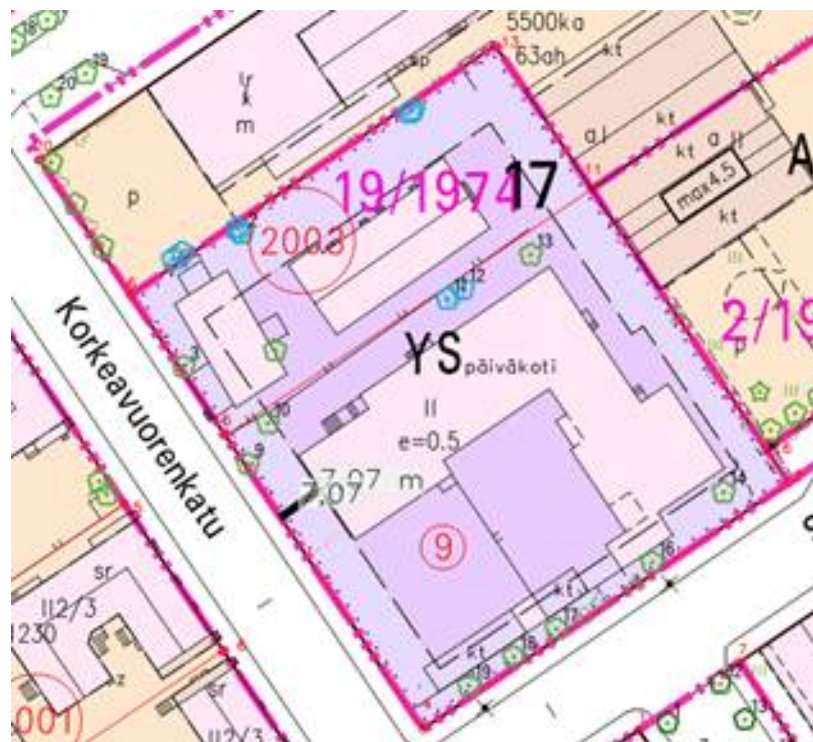
1.1 Kohteen kuvaus

Sofiankadun päiväkoti, Sofiankatu 7, sijaitsee varhaiskasvatuksen Läntisellä palvelualueella, Läntisen keskustan pienalueella. Läntiseen palvelualueeseen kuuluvat lisäksi varhaiskasvatuksen Itäisen keskustan, Martin, Härkämäki-Vienolan, Pernon sekä Ruissalon pienalueet.

Läntinen palvelualue on osa kaupungin palvelualuejaon Keskustan suuraluetta.

Sofiankadun päiväkoti on osa Portsan päivähoitoyksikköä, joka koostuu Sofiankadun päiväkodista (Sofiankatu 7) ja esiopetukselle Topeliuksen koulun (Pakkariinkatu 10) yhteisten saneeratuista tiloista.

1.2 Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot



Sofiankadun ja Korkeavuorenkadun kulmassa sijaitseville tonteille VIII-17-9 ja 2003 on vuonna 1976 vahvistettu asemakaava päiväkotia varten (YS= Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Tehokkuusluku on 0,5 ja rakennusoikeus tontilla 9 on 1685 k-m² ja tontilla 2003 818 k-m².

Rakennuksen saa rakentaa kahteen kerrokseen. Kaavassa tontin 2003 puinen kadunvarsirakennus on oletettu purettavaksi. Autopaikkoja kaava ei velvoita tekemään ollenkaan.

Tontin 2003 puiset asuinrakennukset on merkitty Turun maakuntamuseon suojelutavoiteluetteloon. Näin ollen vain tontti 9 on ja tulee olemaan päiväkotikäytössä.

1.3 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

Sofiankadun päiväkotikiinteistö on mitoitettu 90 lapselle ja se toimii Turun kaupungin omistamassa kiinteistössä. Päiväkodin tilat muodostuvat huoneistoalaltaan 924 m²:n rakennuksesta ja lisäksi tontilla on 27 m² kylmä varasto, joka on päiväkodin käytössä. Molemmat rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1977.

Sofiankadun päiväkotikiinteistössä on suoritettu ensimmäinen sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus 28.11.2003–13.1.2004. Kyseessä on yksikerroksinen tasakattoinen rakennus. Suurimmat ongelmat rakennuksessa ovat liittyneet vesikaton vuotoihin (korjattu vuonna 2003) sekä puutteelliseen ilmanvaihtoon. Vesikaton muoto tulisi vaihtaa harjakatoksi, jotta sen toimivuus voitaisiin varmistaa.

Kiinteistössä on ollut useita putkivuotoja sisätiloissa ja alapohjassa.

Puutteellinen ilmanvaihtojärjestelmä ei vastaa tämän päivän tarpeita. Uuden, nykymääräykset täyttävän ilmanvaihtojärjestelmän rakentaminen kiinteistöön on ongelmallista, sillä kerrokorkeus on vain noin 2500 mm. Kanavien mahdolluttaminen rakennukseen on miltei mahdoton tehtävä.

Rakennus on melko matalaperustainen ja paikoitellen alimmat puurakenteet ovat sokkelin yläpinnan tasalla siten, että sokkelin korkeus on miltei nolla. Tämä altistaa ulkoseinät kosteusrasitukselle. Sisäpinnat ovat kuluneet ja uusimisen tarpeessa, märkätilojen vesieristeet eivät täytä nykymääräyksiä ja puuttuvat osin kokonaan. Rakennuksessa on alkuperäiset ikkunat ja ovet. Ulkoseinät ovat hyvin ohuet, eristystä vain 150 mm. Lämmitysjärjestelmien ja käyttövesilaitteiden kunto on tutkimuksen mukaan tyydyttävä/välttävä.

Peruskorjauksessa jouduttaisiin uusimaan perusteellisesti vesi- ja viemärijohdot, sähköt, ilmanvaihto ja automaatio. Myös rakennuksen ulko- ja sisäpinnat vaativat täydellistä remonttia. Tilat ovat myös liian pienet alueen kasvavalle lapsimäärälle.

Henkilökunnan oirehtimisen vuoksi kiinteistössä on tehty ongelmien syitä kartoittavia selvityksiä. Tilaliikelaitoksen tilaama Sisäilmainsinöörit Oy:n sisäilmatutkimus valmistui 17.6.2011. Jatkotutkimus on päivätty 18.10.2011.

Tutkimuksissa on todettu mm. vuotavia viemäriiitoksia ja orgaanisia jätteitä terassilaudoituksen alla.

Tilaliikelaitos katsoo, että vanhojen tilojen purkaminen ja uuden rakentaminen on työteknisesti helpompaa ja kokonaistaloudellisesti edullisempaa, ja tuloksena saataisiin käytännöllisemmät tilat.

Mikäli vanhat tilat puretaan ja rakennetaan uudet korvaavat tilat, ne tulee mitoitaa 144 lapselle.

Päiväkoti sijaitsee hyvällä paikalla ja tarjoaa hoitopaikat lähipalveluna Porsan, Patterihaan, Iso-Heikkilän ja Länsirannan lapsiperheille.

1.4 Nykyisestä kiinteistöstä aiheutuvat menot

Kasvatus- ja opetustoimen vuoden 2012 talousarviossa on varattu yhteensä 119 352 euroa ko. päiväkodin vuokratukustannuksia varten.

1.5 Nykyisen kiinteistön käyttöaste

Nykyiset tilat ovat päiväkodin käytössä ympäri vuoden, arkipäivisin kello 6.00–18.00.

2. TOIMINNAN KUVAUS

2.1 Kuvaus käyttäjän tulevasta toiminnasta

Uudisrakennusrakennuksessa tulee olla tilat 9 lapsiryhmälle. Hoitopaikkoja ryhmissä tulee olemaan yhteensä 144.

Uudessa päiväkodissa on hoitopaikkoja:

- alle 3-vuotiaille lapsille 44
- yli 3-vuotiaille lapsille 88
- erityistukea tarvitseville lapsille 12 (kehitysviiveiset tai lievästi kehitysvammaiset lapset)
- yhteensä 144 päiväkotilasta

Perhepäivähoidon varahoitopaikkoja 8 lapselle, mikä nostaa laskennallisen kokonaislapsimäärän 152:een.

2.2 Henkilökunta

Tulevassa päiväkodissa työskentelee:

- 29 hoito- ja kasvatustyöntekijää
- 1 päiväkodinjohtaja
- 3 laitosapulaista

- 1–2 päivähoitoavustajaa
- 2 perhepäivähoidon varahoitajaa

2.3 Tilojen käyttö

Tulevat tilat ovat päiväkodin käytössä arkipäivisin klo 6.00–18.00 ympäri vuoden.

2.4 Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet

Hankkeen tarveselvitys hyväksyttiin varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunnassa 31.8.2011. Tarveselvityksessä todettiin Keskustan suuralueen palvelu- ja tilasuunnittelussa varauduttavan siihen, että vuoden 2016 lopussa suomenkielisiä ja vieraskielisiä lapsia (0–6-vuotiaat) on kaikkiaan noin 285 enemmän kuin vuoden 2010 lopussa.

Edelleen todettiin, että mikäli noin 55,0 % lapsista hakeutuu kunnallisiin päiväkoteihin, on tilajärjestelyissä varauduttava noin 150–160 lisäpaikkaan Keskustan suuralueella.

Kaupunkitutkimus Oy:n Turun väestöennusteet valmistuivat alkuvuodesta 2012. Ennusteen (Perusprojektio) mukaan 0–6-vuotiaiden (kaikki lapset) määrä on Keskustan suuralueella 1.1.2017 yhteensä 2 520. Määrä oli 1.1.2011 yhteensä 2 001. Kun ko. määrästä (2520) vähentää ruotsinkielisten arvioidun osuuden (12,4 %), suomen- ja vieraskielisten lasten määrä on 1.1.2017 yhteensä 2 208.

Kaupunkitutkimus Oy:n em. ennusteen mukaan lapsia on vuoden 2017 alussa kaikkiaan 519 enemmän kuin vuoden 2011 alussa. Suomen- ja vieraskielisten lasten määrän kasvuksi voi siltä pohjalta arvioida noin 455. Tilapalvelut arvioi kasvun 2011–2017 285:ksi. Eroa on 170.

Mikäli tästä määrästä (170) 55 % hakeutuisi kunnallisiin päiväkoteihin, tarvitaan 2010-luvun loppupuolella vielä 105 lapsen päiväkotitilaa suunnitellun 144-paikkaisen päiväkodin lisäksi.

Keskustan suuralueella oli 16.9.2011 yhteensä 1 682 suomen- ja vieraskielistä 0–6-vuotiasta (vuosina 2005–2011 syntyneet). Kasvatus- ja opetusviraston Tilapalvelujen tietojen mukaan vastaava määrä oli 14.2.2012 ko. alueella 1 688. Määrä ei siis näytä kasvaneen viiden kuukauden aikana.

Sofiankadun päiväkotitila sijaitsee Keskustan suuralueella Läntisen keskustan pienalueella. Ko. alueella oli 16.9.2011 yhteensä 569 suomen- ja vieraskielistä vuosina 2005–2011 syntynyttä. Vastaava määrä oli 14.2.2012 yhteensä 568. Määrä ei ole muuttunut muutaman kuukauden aikana.

Tämä ei tietenkään kerro vielä mitään siitä, mikä kehitys on lähivuosina.

Hankesuunnittelussa on perusteltua jatkaa valmistelua siltä pohjalta, että Keskuksen suuralueella tarvitaan lisäpaikkoja 2010-luvulla 144 lapselle. Lasten määrän todellista kehitystä on seurattava systemaattisesti ja säännöllisesti.

2.5 Tilahankinnan sijoitusvaihtoehdot

Sofiankadun päiväkodin uudisrakennushankkeen hankesuunnitteluvaiheessa uuden päiväkodin sijoitusvaihtoehdoiksi muodostui kolme realistista vaihtoehtoa. Uudisrakennushanke voidaan toteuttaa entiselle paikalleen Sofiankatu 7:n tai uusille paikoille, joko Puutarhakatu 41:een tai Tallimäen kentälle.

Sofiankatu 7 sijoitusvaihtoehtona

Nykyinen, huonokuntoinen Sofiankadun päiväkoti tulee purkaa ja samalle tontille (tunnus 853-8-17-9, osoite Sofiankatu 7) rakentaa uusi, alueen tulevien tarpeiden mukainen 144 -paikkainen päiväkoti. Tontti, jolla päiväkoti nykyisin sijaitsee on kaavoitettu YS-tontiksi (YS=Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), jolloin hankkeelle tarvittava lisärakennusoikeus voidaan hankkia poikkeusluvalla.

Sijoitusvaihtoehtona Sofiankatu 7 on rauhallisella paikalla, hyvien kulkuyhteyksien varrella. Tällä hetkellä tontin ympäristökaduilla liikennettä on verrattain vähän. Päiväkodin saattoliikenne on toimiva, sillä päiväkodin edessä on myös mahdollisuudet kadulle pysäköintiin. Tulevaisuudessa Kakolan alueen kehittämisen myötä liikennemäärät Sofiankadulla ja Kakolankadulla todennäköisesti kuitenkin kasvavat.

Nykyinen päiväkodin tontti on kooltaan 3370 m². Se on 144 -paikkaiselle päiväkodille pienehkö ja uudisrakennus tulisi rakentaa kahteen kerrokseen. Lisäksi nykyisen päiväkodin toiminnalle tulisi etsiä väistötilat vanhan rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen rakennustöiden ajaksi.

Puutarhakatu 41 sijoitusvaihtoehtona

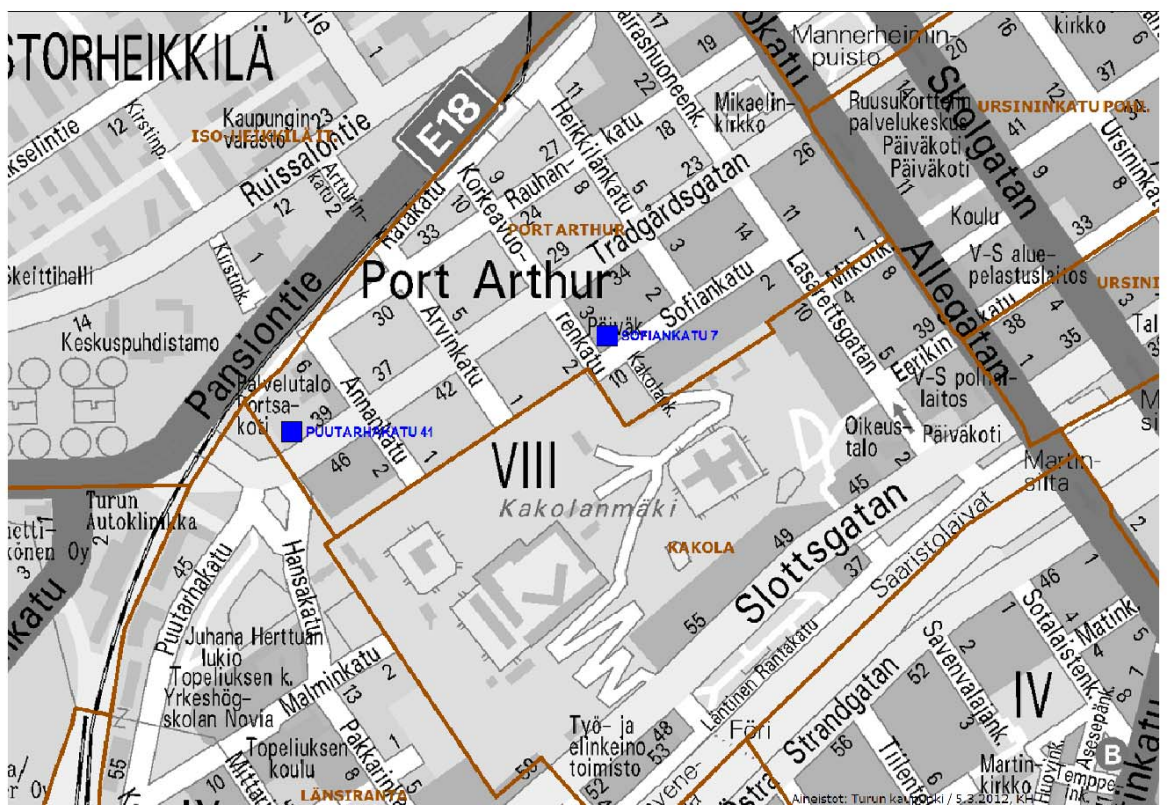
Sofiankadun päiväkodin tilat korvaava uudisrakennus voidaan myös toteuttaa Puutarhakatu 41:ssä sijaitsevalle tontille (tunnus 853-8-23-6). Tontti on TVT Asunnot Oy:n omistama, mutta se tulisi hankkia kaupungin omistukseen. Tontti on kaavassa merkitty asuinpientalojen tontiksi AP/s, joten päiväkodin rakentaminen vaatii kaavamuutoksen. Tontilla olevat puutalot on suojeltu.

Tontti sijaitsee Pansion tien ja Puutarhakadun välissä, jotka ovat vilkkaasti liikennöityjä katuja. Puutarhakatu 41 on hyvien liikenneyhteyksien varrella. Tontti on kooltaan vain 3060 m², joten päiväkoti tulisi rakentaa kahteen kerrokseen. Saattoliikenne tulee järjestää esimerkiksi Annankadulle tai Hansapolulle, josta lapset saatetaan päivähoitoon.

TVT Asunnot Oy:n tarkoituksena on kehittää Portsakodin ja Hansapuiston väliin jäävää aluetta ja sen pyrkimyksenä on ostaa myös päiväkodin sijoitusvaihtona olevan tontin viereinen tontti (tunnus 853-8-23-3, pinta-ala 2354 m²). Näin ollen päiväkodin saattoliikennejärjestelyt voidaan toteuttaa mahdollisesti myös viereiselle tontille ja laajentaa päiväkodin piha-aluetta.

Puutarhaku 41:n tontilla sijaitsee tällä hetkellä purkulupapäätöstä odottava puulanut puutalo. Lisäksi tontilla on asutokäytössä oleva puutalo, joka on suojeltu. Tontille jäävää puutaloa ei Kasvatus- ja opetustoimen ja Tilaliikelaitoksen näkemyksen mukaan voida järkevästi hyödyntää päiväkodin toiminnassa mm. esteettömyyskysymysten vuoksi. Tilakeskuksen näkemyksen mukaan Puutarhaku 41:n tonttia voidaan hyödyntää päiväkotirakentamiseen ja sillä oleva suojeltu puutalo säilyttää asuinkäytössä tai ottaa päiväkotikäyttöön.

Sofiankadun päiväkodin nykyisiä tiloja korvaavia väistötiloja ei Puutarhaku 41 -vaihtoehdossa tarvita, sillä päiväkodin toiminta voi jatkua normaalisti vanhoissa tiloissa siihen asti, kunnes uudet tilat voidaan ottaa käyttöön. Sofiankatu 7 vanhojen tilojen purkua voidaan tarvittaessa viivästyttää ja näin luoda väliaikaisesti päivähoidolle lisäpaikkoja alueelle.



Kuva 1 Sofiankadun ja Puutarhakadun vaihtoehdojen sijainti

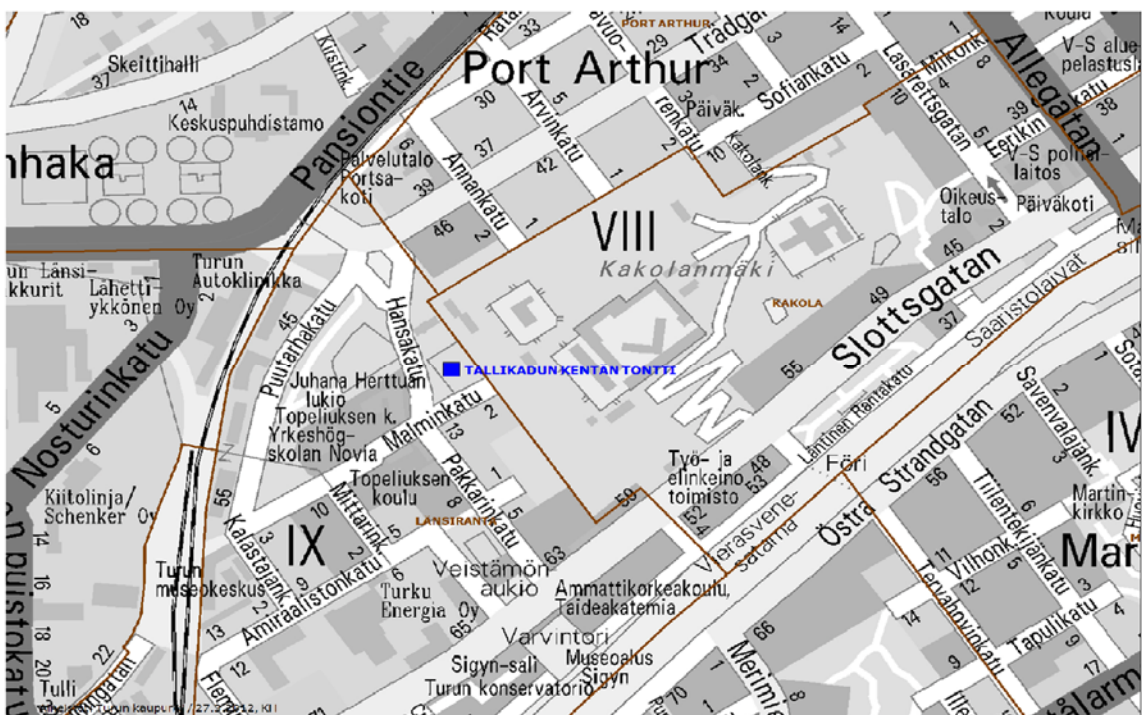
Tallimäenkenntä sijoitusvaihtoehtona

Sofiankadun päiväkodin korvaavat tilat voidaan sijoittaa myös Malminkadun ja Hansakadun välille rajautuvalle Tallimäenkenntälle (tunnus 853-9-9903-0). Tallimäenkenntä on merkitty asemakaavaan puistoalueeksi, joten päiväkodin sijoittaminen kyseiselle paikalle vaatii kaavamuutoksen. Tallimäenkenntällä sijaitsevat nykyisin Kasvatus- ja opetustoimen käytössä olevat, tilapäisellä luvalla sijoitetut parakit.

Tallimäenkenntä on sijoituspaikkana rauhallinen ja sinne on hyvät kulkuyhteydet Hansakadulta ja Pakkarinkadulta. Saattoliikenne voitaisiin järjestää muodostettavan tontin laidalle. Myös Topeliuksen koulu sijaitsee lähellä, jolloin koulun ja päiväkodin välinen yhteistyö on helpompaa.

Linnakaupungin tulevan ja Kakolanmäen uuden rakentamisen johdosta muodostuvan liikenteenlisäyksen vuoksi on harkittu edellä mainittujen katujen Puutarhakadun ja Linnankadun välille muodostaman ns. oikopolun katkaisemisesta. Tällöin päiväkoti ei enää ole liikenteellisesti ”läpiajoreitin” varrella, joka voidaan nähdä sekä huonona puolena saattoliikenteen saavutettavuuden kannalta, että hyvänä puolena liikennemäärien vähentyessä.

Sofiankadun päiväkodin nykyisiä tiloja korvaavia väistötiloja ei Tallimäenkenntä-sijoitusvaihtoehdossa tarvita, sillä päiväkodin toiminta voi jatkua normaalisti vanhoissa tiloissa siihen asti, kunnes uudet tilat voidaan ottaa käyttöön. Sofiankatu 7 vanhojen tilojen purkua voidaan tarvittaessa viivästyttää ja näin luoda väliaikaisesti päivähoidolle lisäpaikkoja alueelle.



Kuva 2 Tallimäenkenntän sijainti

Tilakeskuksen näkemys ja Ruusukorttelin kehityshanke

Sofiankadun päiväkodin korvaavien tilojen sijoittaminen Puutarhakatu 41:een tai Tallimäen kentälle mahdollistaisi Sofiankadun päiväkodin nykyisen tontin hyödyntämisen kerrostalorakentamiseen. Tämä voidaan nähdä vuosille 2009–2013 laaditun asunto- ja maankäyttöohjelman mukaisena sijoitusvaihtoehtona, sillä asunto- ja maankäyttöohjelmassa määritellyn mukaisesti tavoitteena on lisätä keskusta-asumista ydinkeskustassa. Puutarhakatu 41:een tai Tallimäen kentälle kerrostalorakentamista ei voida kaavoituksellisista syistä sijoittaa, mutta näille paikoille sijoitettu päiväkotit taas mukailisi alueen matalan puurakentamisen henkeä.

TVT Asunnot Oy yhteistyössä Tilakeskuksen kanssa on laatimassa Ruusukorttelin kehityshanketta, jonka pääasiallisena tarkoituksena on lisätä ikääntyville ihmisille suunnattua asumista. Osana Ruusukorttelin kehittämishanketta siellä sijaitsevat päiväkodit Koulukatu 10:ssä ja Koulukatu 12:sta korvattaisiin uusilla. Ruusukorttelin rakennushankkeen aikana Sofiankadun päiväkodin entiset tilat voisivat toimia Koulukadun päiväkotien väistötiloina ja mahdollisesti tarvittaessa muiden päiväkotien väistötilana. Ruusukorttelin valmistumisen jälkeen Sofiankadun päiväkotirakennukset voidaan purkaa kun niitä ei enää tarvita väistötiloina ja tontti hyödyntää kerrostalorakentamiseen.

3. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

3.1 Maaperätutkimus

Tarkemmat selvitykset tehdään kun rakennuspaikka on selvillä. Uudisrakennuksen tavoitehintaan on sisällytetty paalutusta perustamistavaksi. Nykyinen päiväkotirakennus on paalutettu, myös uusi rakennus on paalutettava.

3.2 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset

Sofiankatu 7

Tontti on nykyiselläänkin päiväkodin käytössä, ei erityisvaatimuksia. Jättöliikenne pääasiassa kadunvarsipysäköinnillä, tontille ei saada montaa autopaikkaa.

Puutarhakatu 41

Tontin sijainti kahden vilkkaasti liikennöidyn väylän välissä aiheuttanee melun suhteen erityisvaatimuksia. Myös pihan aitaaminen ja saattoliikenne on tässä vaihtoehdossa erityisesti huomioitava.

Tallimäenkenttä

Kentän yhden kulman alitse kulkee viistosti rasiitteena Kakolan puhdistamon maanalainen viemäritunneli. Se on huomioitava rakennuksen sijoittamisessa. Ei kuitenkaan estäne kentälle rakentamista.

3.3 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset**Sofiankatu 7**

Tontti on Tilaliikelaitoksen omistuksessa. Vaatii poikkeamispäätöksen lisärakennusoikeuden saamiseksi, tontti on valmiiksi päiväkotirakentamiseen soveltuva Y-tontti.

Puutarhaku 41

Tontin ja rakennukset omistaa TVT Asunnot Oy. Kiinteistö on hankittava kaupungin omistukseen. Tontti vaatii kaavamuutoksen yleisten rakennusten tontiksi, nykyisin AP/s (säilytettävä asuinpientaloalue).

Viereinen tontti on Auria Networks Oy:n omistama ja sen kaavamerkintä on ET (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue). Sen muuttaminen päiväkotikäyttöön vaatii myös kaavamuutoksen.

Tallimäenkenttä

Kenttä on kaupungin omistama. Vaatii kaavamuutoksen nykyisestä virkistys- ja puistoalueesta (VP).

4. PALVELUVERKKO

4.1 Sijainti

Sofiankatu 7

Sofiankatu 7 sijaitsee Keskustan palvelualueella Port Arthurin pienalueella noin 1,5 kilometrin päässä Turun kauppatorilta. Tontin sijainti on hyvä verrattuna sekä saavutettavuuteen että käyttäjiin. Tontti sijaitsee alueella, jossa on useita kunnallisen päiväkodin toimintayksiköjä ja ryhmiä. Keväällä 2012 kilometrin säteellä sijainnista toimii kuusi kunnallisen päiväkodin yksikköä, joista yksi sijaitsee Sofiankatu 7:ssä.

Puutarhakatu 41

Puutarhakatu 41 (tontti 853-8-23-6) sijaitsee Keskustan palvelualueella Port Arthurin pienalueella, noin 2 kilometrin päässä Turun kauppatorilta. Tontti sijaitsee yhden keskustan pääkadun varrella, joten sen sijainti on erittäin hyvä verrattuna saavutettavuuteen. Se sijaitsee myös hyvällä paikalla suhteessa käyttäjiin. Kun Puutarhakatu 41 tontin sijaintia tarkastellaan keväällä 2012 olemassa oleviin päiväkoteihin, kilometrin säteellä sijaitsee kolme kunnallisen päiväkodin toimintayksikköä.

Tallimäen kenttä

Tallimäen kentän tontti (tontti 853-9-9903-0) sijaitsee Keskustan palvelualueella Länsirannan pienalueella, hieman yli 2 kilometrin päässä Turun kauppatorilta. Tontti sijaitsee kahden keskustan pääkadun (Linnankadun ja Puutarhakadun) välisellä alueella, joten sen sijainnin saavutettavuus on hyvä. Se sijaitsee myös hyvällä paikalla suhteessa käyttäjiin. Kun Tallimäen kentän tontin sijaintia tarkastellaan keväällä 2012 olemassa oleviin päiväkoteihin, kilometrin säteellä sijaitsee neljä kunnallisen päiväkodin toimintayksikköä.

4.2 Saavutettavuus

Sofiankatu 7

Sofiankatu 7 on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa keskeisen sijaintinsa vuoksi. Tarkasteltu tontti on helposti saavutettavissa kaupungin päätiestöä pitkin. Se sijaitsee linjan-autolinjan 4 sekä työpaikkalinjojen 90 ja 91 linja-autopysäkin 200 metrin vaikutusalueen sisällä. Alueen kevyenliikenteenverkko on hyvä, joten sijainti on helposti saavutettavissa myös kävellen tai polkupyörällä eri ilmansuunnista.

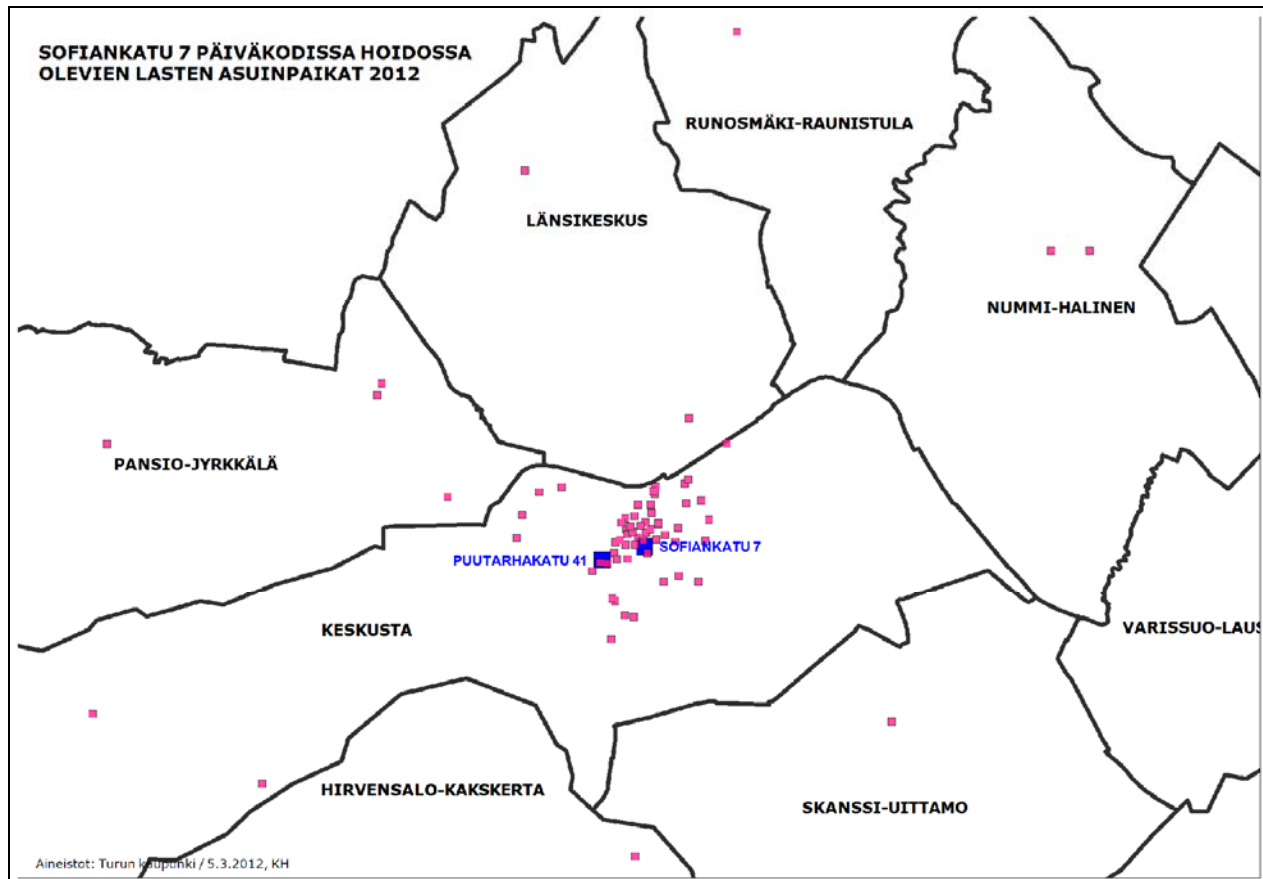
Puutarhakatu 41

Puutarhakatu 41 on hyvin saavutettavissa keskeisen sijaintinsa vuoksi. Puutarhakatu on yksi keskustan poikittaisista pääkaduista, joten se on liikenteellisesti helposti saavutettavissa eri puolilta kaupunkia. Tarkasteltava tontti sijaitsee linjan-autolinjan 4 sekä työpaikkalinjojen 90 ja 91 linja-autopysäkin 200 metrin vaikutusalueen sisällä, lähes linja-autopysäkin kohdalla. Alueen kevyenliikenteenverkko on hyvä, joten sijainti on helposti saavutettavissa myös kävellen tai polkupyörällä eri ilmansuunnista.

Tallimäenkenttä

Tallimäenkentän tontti on hyvin saavutettavissa keskeisen sijaintinsa vuoksi. Se sijaitsee kahden keskustan keskeisen poikittaisista pääkadun välisellä alueella (Puutarhakatu ja Linnankatu), joten se on liikenteellisesti helposti saavutettavissa eri puolilta kaupunkia. Tarkasteltava tontti sijaitsee linjan-autolinjan 4 sekä työpaikkalinjojen 90 ja 91 linja-autopysäkin 200 metrin vaikutusalueen sisällä, ja myös Linnankatua kulkevan linjan numero 1 pysäkki sijaitsee noin 300 metrin päässä. Alueen kevyenliikenteenverkko on hyvä, joten sijainti on helposti saavutettavissa myös kävellen tai polkupyörällä eri ilmansuunnista.

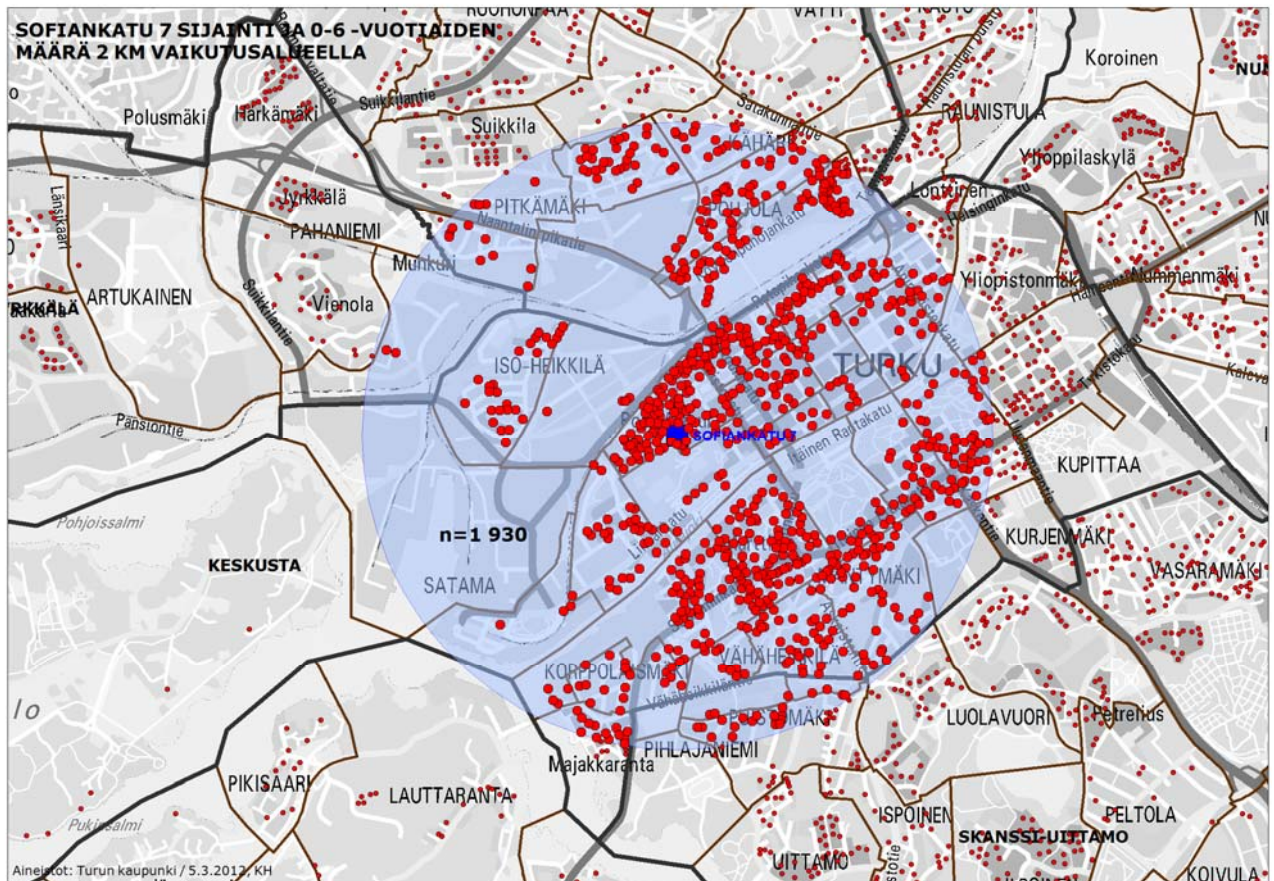
4.3 Käyttäjryhmät



Kuva 3 Sofiankadun nykyisessä päiväkodissa hoidossa olevien lasten asuinpaikat 2012

Sofiankatu 7

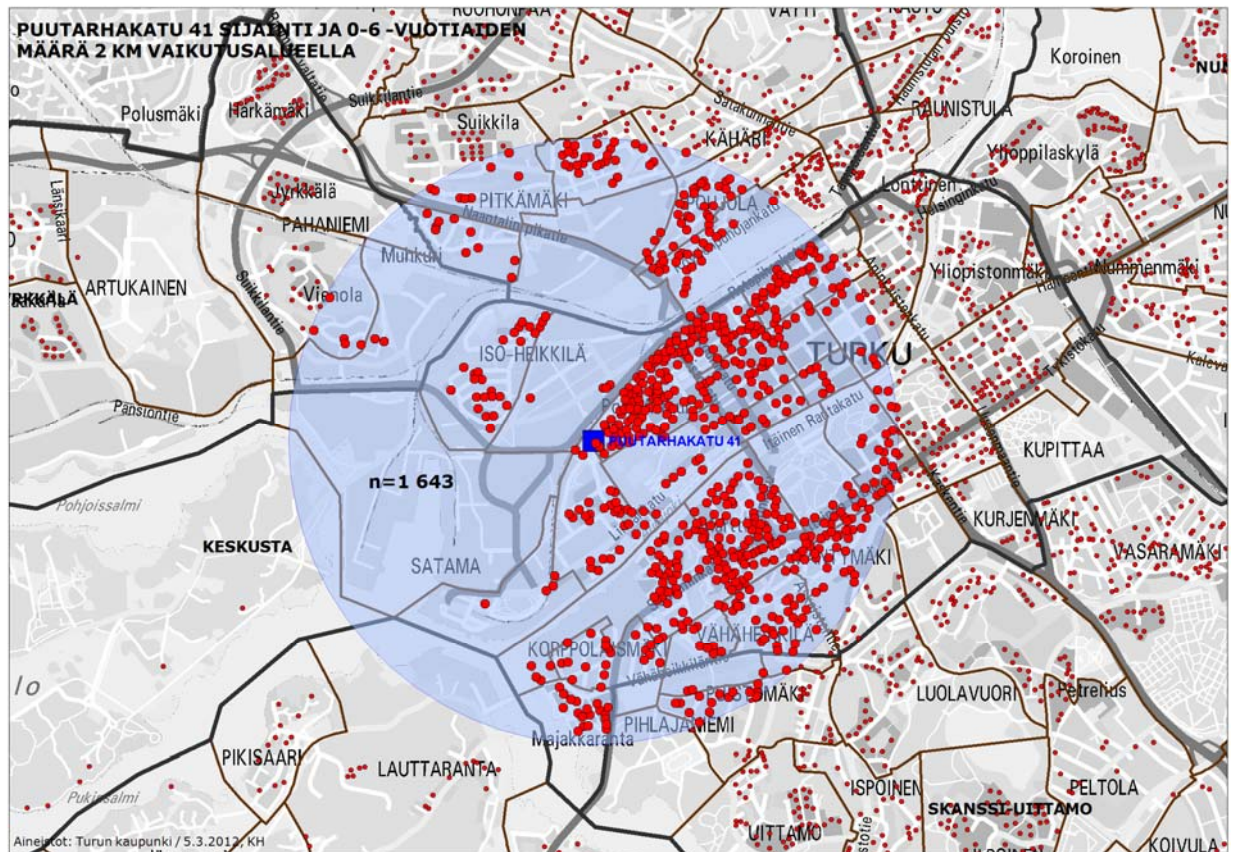
Sofiankatu 7:ssä sijaitsee tällä hetkellä päiväkotia. Suurin osa, eli 80 % siellä päivähoitossa olevista lapsista, tulee hoitoon alle 1 km päästä. Jos Turussa asuvia alle 7-vuotiaita tarkastellaan pienalueittain vuoden 2011 lopussa, voidaan todeta, että Sofiankatu 7 sijaitsee Port Arthurin pienalueella, jossa 0–6 -vuotiaita asui melko paljon (207 lasta). Toisaalta sen viereisillä pienalueilla, kuten Kakola ja Iso-Heikkilä Itäinen, alle 7-vuotiaiden määrä on tällä hetkellä vähäinen. Kahden kilometrin vaikutusalueella Sofiankatu 7:n tontista asui vuoden 2011 lopussa 1 930 alle 7-vuotiasta lasta. Päivähoidon pienalueittaisia lapsienusteita tarkastelemalla voidaan todeta, että Läntisen keskustan alueella on ennustettu vuonna 2017 olevan 654 alle 7-vuotiasta lasta. Tämä tarkoittaa sitä, että alueen lapsimäärän ennustetaan kasvavan 15 % vuodesta 2011 vuoteen 2017.



Kuva 4 Sofiankadun sijoitusvaihtoehdosta kahden kilometrin säteellä asuvien 0–6 -vuotiaiden määrä

Puutarhakatu 41

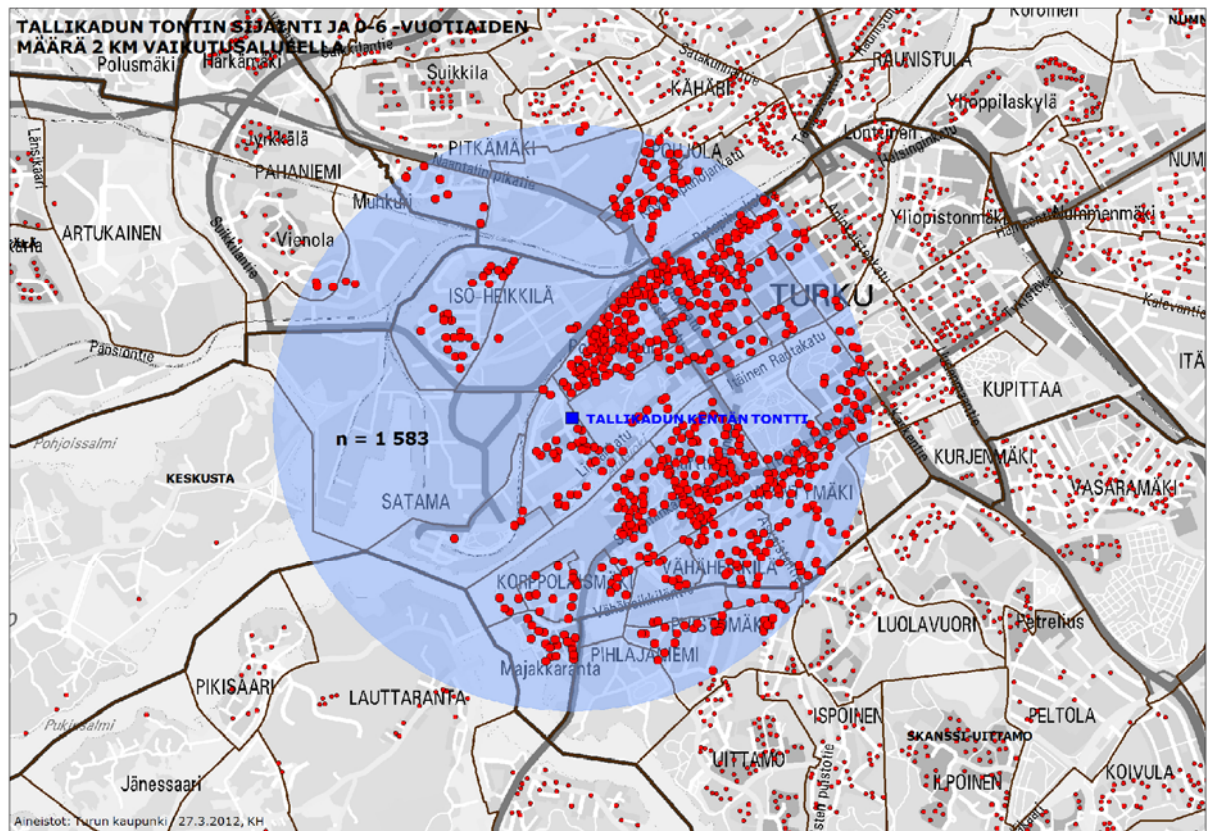
Puutarhakatu 41 sijaitsee Port Arthurin pienalueella, jossa päivähoitoikäisiä (0–6 -vuotiaita) lapsia asui vuoden 2011 lopussa melko paljon, 207 lasta. Heti Port Arthurin viereisillä pienalueilla lasten määrä on vähäisempää. Kahden kilometrin vaikutusalueella tontista asui vuoden vaihteessa 1 643 alle 7-vuotiasta lasta. Päivähoidon pienalueittaisia lapsiennusteita tarkastelemalla voidaan todeta, että Läntisen keskustan alueella on ennustettu vuonna 2017 olevan 654 alle 7-vuotiasta lasta. Tämä tarkoittaa sitä, että alueen lapsimäärän ennustetaan kasvavan 15 % vuodesta 2011 vuoteen 2017.



Kuva 5 Puutarhakatu 41 sijoitusvaihtoehdosta kahden kilometrin säteellä asuvien 0–6 -vuotiaiden määrä

Tallimäen kenttä

Tallikadun tontti sijaitsee Länsirannan pienalueella, jossa päivähoitoikäisiä (0–6 -vuotiaita) lapsia asui vuoden 2011 lopussa 69. Kahden kilometrin vaikutusalueella tontista asui vuoden vaihteessa 1 583 alle 7-vuotiasta lasta. Päivähoidon pienalueittaisia lapsiennusteita tarkastelemalla voidaan todeta, että Läntisen keskustan alueella on ennustettu vuonna 2017 olevan 654 alle 7-vuotiasta lasta. Tämä tarkoittaa sitä, että alueen lapsimäärän ennustetaan kasvavan 15 % vuodesta 2011 vuoteen 2017.



Kuva 6 Tallimäen kentän sijointivaihtoehdosta kahden kilometrin säteellä asuvien 0–6-vuotiaiden määrä

5. PERUSTELUT HUONETILOAHOJELMALLE

5.1 Tilojen yhteiset perustelut

Aiemmin kuvatussa toiminnasta ja nykyisiä tiloja koskevista tiedoista ilmenee, että hyväkuntoisten ja riittävien tilojen saaminen on välttämätöntä, jotta päivähoitotoiminta voi hoitaa sujuvasti sille kuuluvat tehtävät.

Uuteen päiväkotiin tarvitaan tilat seuraaville ryhmille:

- kolme alle 3-vuotiaiden lasten 12-paikkaista ryhmää
- yksi 15 lapsen sisarusryhmä
- kolme yli 3-vuotiaiden lasten 21-paikkaista ryhmää
- kaksi 15 lapsen integroitua erityisryhmää

Yhteensä hoitopaikkoja tulee olemaan 144 kpl. Jokaisessa ryhmässä tulee olla 1–2 ylimääräistä hoitopaikkaa. Lisäksi on tilatarve perhepäivähoidon varahoidon järjestämiseen.

Ryhmät tarvitsevat käyttöönsä tilat, jotka koostuvat seuraavasti:

- Ryhmähuone
- Leikki- ja lepohuone

- Pienryhmätila
- Eteinen
- Kuraeteinen
- Wc-/pesutilat
- Varasto

Yhteiskäyttöön koko päiväkodille tarvitaan seuraavat tilat:

- Palvelukeittiö
- Verstaas-/kädentaitotila
- Terapiahuone erityislasten yksilöterapiaan ja kuntoutukseen
- Sali ja sen varasto (täällä mahdollista toteuttaa myös avointa varhaiskasvatustoimintaa eri muodoissa)

Lisäksi tarvitaan

- 2 kpl toimistotila, joissa myös mahdollisuus käydä keskusteluja vanhempien kanssa
- 4 kpl työhuoneita
- Neuvottelu-/taukotila
- Henkilökunnan sosiaalitilat

6. HUONETILAOHJELMA

6.1 Huonetilaohjelman kuvaus

Tilat on mitoitettu viimeaikoina toteutettujen päiväkotihankkeiden mukaisilla tilamitoituksilla. Jokaisella ryhmällä on käytössään em. ryhmäkohtaiset tilat. Lisäksi yhteiskäyttöön tehdään laulu/liikuntasalitila, verstaas-/kädentaitotila ja terapiatila.

Ryhmäkohtaisten tilojen mitoitus on noin 6 hy-m²/tilapaikka ja yhteistilat huomioiduna saadaan tilapaikkakohtaiseksi hyötyalaksi hieman yli suositusten mukainen 7 hy-m².

Tilojen mitoitus ryhmäkohtaisesti on sama alle 3-vuotiailla ja yli 3-vuotiailla. Pienempien lapsien kotialuetila on isompien tiloja väljempi, koska alle 3-vuotiaita on ryhmässä vähemmän kuin yli kolmivuotiaita.

Kaikilla ryhmillä on yhteinen vaatehuoltotila sekä siivouskeskus. Lisäksi tarvitaan rakennuksen kerrosmäärästä/muodosta riippuen siivouskomerotiloja muuallekin taloon osastojen yhteyteen. Talossa on jakelukeittiö. Inva-wc tiloja tulee kerrosmäärästä riippuen 1 tai 2. Mikäli rakennus on kaksikerroksinen, tarvitaan lisäksi hissi/nostin.

Henkilökunnan tilat on mitoitettu ilmoitetun henkilömäärän mukaan.

6.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset

Tavoitehintalaskelman tilaluettelot sekä 9-ryhmäiselle päiväkodille, että perhepäivähoidon varatilat sisältävälle 10-ryhmäiselle päiväkodille on esitetty liitteessä 1.

6.3 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset

Tilojen suunnittelussa on huomioitava erityisesti akustiikka ja melun hallinta. Lepohuoneet tulee voida pimentää.

6.4 Järjestelmävaatimukset

Erityisiä järjestelmävaatimuksia ovat esimerkiksi ilmanvaihdon äänitasovaatimus-, puhelin-, antenni/kaapeli-TV-, paloilmoitus-, rikosilmoitus- ja kulunvalvontajärjestelmät. Salissa tarvitaan äänentoistojärjestelmä. Neuvottelutila ja salitila varustetaan videotykillä, samoin esiopetustilat. Esiopetustiloihin käyttäjä voi hankkia myös kosketusnäyttötouluja.

6.5 Tilojen väliset yhteysvaatimukset

Ryhmäkohtaisten tilojen tulee sijaita lähellä toisiaan. Yhteyksien keittiöstä ryhmätiloihin on oltava esteettömät ruoankuljetuksen vuoksi. Esteettömyys tulee muutenkin erityisesti huomioida (lapset, henkilökunta, vierailijat).

7. KESTÄVÄ KEHITYS

Sofiankadun päiväkotitoimii nykyisin vuonna 1977 valmistuneessa rakennuksessa. Siellä on ollut viemäröintiin, rakenteisiin ja ilmanvaihtoon liittyviä ongelmia, joiden johdosta Tilaliikelaitos katsoo, että uudisrakennus on vanhan korjaamista kokonaistaloudellisesti edullisempaa ja työteknisesti helpompaa.

Uudisrakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon kestävä kehityksen periaatteet.

8. YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Edellä mainittujen tilavaatimusten laajuudesta ja jäljempänä esiteltävistä kustannuksista johtuen ei hankkeelle näillä näkymin ole tarjolla vaihtoehtoisia yksityistä päivähoitopalveluja tuottavaa toteuttajaa.

Erityisvaatimuksia palvelun tuottamiselle asettaa päiväkodissa nykyisin ja jatkossa toimivat erityistukea tarvitsevat lapsiryhmät.

9. TOTEUTUMISAIKATAULU

Kaikissa sijoitusvaihtoehdoissa tarvitaan rakennuspaikalle jonkinasteinen kaavamuu-
tos. Kaavamuutoksen ja kaavan vahvistumisen kesto on vaikea arvioi-
da.

Itse suunnittelu- ja rakentamisaikataulu hankinta- ja päätösmenettelyineen on
kaikissa vaihtoehdoissa suunnilleen sama. Suunnittelu-aikaa tulisi olla yhteensä
noin 7 kk ja rakentamiseen mahdollisine purkutöineen tulee varata noin 12–13
kuukautta. Päiväkodin optimaalinen valmistumisaika on kesä-heinäkuu, koska
uusi toimintakausi alkaa aina elokuussa.

10. HANKKEEN TOTEUTUSMUOTO JA RAHOITUS

10.1 Perustamiskustannukset ja niiden rahoitus

Perustamiskustannusten yhteenvedot on esitetty liitteessä 2.

Hankkeen perustamiskustannukset tavoitehintalaskelman mukaan ovat kustan-
nustasossa 1/2012 Haahtelan Takulla laskettuna 4 708 000 euroa (alv 0 %).

Mikäli tehdään perhepäivähoidon varatilat, kustannukset ovat 4 911 000 euroa
(alv 0 %).

Lisäksi tulevat käyttäjähallintokunnan irtaimistohankinnat.

Hanke tulee rahoittaa kaupungin talousarviossa.

Kustannuksissa ei ole huomioitu Puutarhakatu 41 tontin ja mahdollisesti Auria
Networks Oy:ltä hankittavan tontin hankintahintaa. Myöskään Auria Networks
Oy:ltä mahdollisesti hankittavalla tontilla olevan rakennuksen purkukustannuk-
sia ei ole huomioitu perustamiskustannuksissa.

10.2 Omistusmuoto

Sofiankatu 7 sekä Tallimäen kenttä ovat Turun kaupungin omistamia kiinteistöjä.
Puutarhakatu 41 on tällä hetkellä TVT Asunnot Oy:n omistuksessa ja Auria
Networks Oy omistaa Puutarhakatu 41 viereisen, mahdollisesti päiväkotiraken-
tamisessa hyödynnettävän tontin. Kaupungin tulee hankkia kiinteistöt omistuk-
seensa.

11. KÄYTTÄJÄLLE AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Vuokralaskelmat eri vaihtoehdoista on esitetty liitteessä 3.

Vuokrat uudisrakennuksen tiloille on laskettu sekä perhepäivähoidon varatilalle että ilman. Kustannuksista on erotettu keittiön vuokra erilliseksi eräksi.

Ilman varahoidon tiloja käyttäjän maksama vuokra (pääomavuokra ja ylläpito- vuokra yhteensä) on 32 159,36 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 385 912,30 €/v. Vuokrattavia tiloja 1799 htm².

Varahoidon tilat huomioiden vastaavat summat ovat 33 653,60 €/kk. Vuosivuokra on tuolloin 403 843,20 €. Vuokrattavia tiloja 1884 htm².

Vastaavasti keittiötilan vuokrat, ilman varahoidon tiloja, käyttäjän maksama vuokra (pääomavuokra ja ylläpito- vuokra yhteensä) on 2028,40 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 23 340,80 €/v. Vuokrattavia tiloja 55 htm². Varahoidon tilat huomioiden vastaava summa on 2024 €/kk. Vuosivuokra on tuolloin 24288 €. Vuokrattavia tiloja 55 htm².

Pääomavuokra sisältää maavuokran ja korjausvastuun, ylläpito- vuokralla kate- taan kiinteistön- hoidon, lämmityksen ja jätehuollon kustannukset. Lisäksi kerä- tään kohteen hallinnointipalkkio ja vuosikorjausraha.

Nykyisen päiväkotirakennuksen vuokrakustannukset ovat 9945,98 €/kk (951 htm²) ja keittiön osalta 1028,34 €/kk (47 htm²).

Hyväksyessään hankesuunnitelman hallintokunta sitoutuu osaltaan hankkeen vuokrakustannuksiin.

Hanke:
1 1 Sofiankatu Pk(11.1.12)

Vaihe: alustava tilaohjelma
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 72,0 / 1.2011
Hintataso: 79,0 / 1.2012
Laajuus: 1 854 m2, 2 150 brm2, 8 471³rm3
Hankekoko: 2 150 brm2

TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
A			Tilat/ryhmä			
A			Ryhmähuone	30,0	9,0	270
A			Leikki- ja lepohuone	40,0	9,0	360
A			Pienryhmätila	15,0	9,0	135
A			Eteinen	20,0	9,0	180
A			Kuraeteinen	10,0	9,0	90
A			Wc-pesutila	10,0	9,0	90
Yhteensä					54	1 125
B			Yhteiset tilat			
B			Jakelukeitin	55,0	1,0	55
B			Verstas	20,0	1,0	20
B			Terapiahuone	10,0	1,0	10
B			Sali	144,0	1,0	144
B			Välinevarasto	6,0	1,0	6
B			Wc-huone, inva	5,0	2,0	10
B			Siivouskeskus	8,0	1,0	8
B			Vaatehuolto	10,0	1,0	10
B			Välinevarasto	3,0	9,0	27
B			Keskusvarasto	10,0	1,0	10
B			Siivous	3,0	1,0	3
B			Wc-huone	5,0	1,0	5
B			Vaunuvarasto	10,0	1,0	10
B			Pihaleikkivälineet	20,0	1,0	20
B			Kiint.hoit.var.	10,0	1,0	10
Yhteensä					24	348
C			Henkilökunta			
C			Toimistohuone	15,0	1,0	15
C			Toimistohuone	10,0	1,0	10
C			Työhuone	10,0	4,0	40
C			Neuv/taukotila	40,0	1,0	40
C			vss pukutilana	30,0	1,0	30
C			vss pesutilana	2,0	2,0	4

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
C			vss pukutilana	5,0	1,0	5
C			vss pesutilana	1,0	1,0	1
C			Wc-huone	1,3	3,0	4
Yhteensä					15	149
D			Liikenne+tekn.tilat			
D			Ilmanvaihto	64,0	1,0	64
D			Jakava liikenne (käytävät)	10,4	14,0	146
D			Tekniikkakomero	2,0	11,0	22
Yhteensä					26	232
Yhteensä					119	1 854

Hanke:
1 2 Sofiankatu Pk+perhep.varat.(12.1.12)

Vaihe: alustava tilaohjelma
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 72,0 / 1.2011
Hintataso: 79,0 / 1.2012
Laajuus: 1 939 m2, 2 250 brm2, 8 865 rm3
Hankekoko: 2 250 brm2

TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
A			Tilat/ryhmä			
A			Ryhmähuone	30,0	9,0	270
A			Leikki- ja lepohuone	40,0	9,0	360
A			Pienryhmätila	15,0	9,0	135
A			Eteinen	20,0	9,0	180
A			Kuraeteinen	10,0	9,0	90
A			Wc-pesutila	10,0	9,0	90
Yhteensä					54	1 125
B			Yhteiset tilat			
B			Jakelukeittiö	55,0	1,0	55
B			Verstas	20,0	1,0	20
B			Terapiahuone	10,0	1,0	10
B			Sali	144,0	1,0	144
B			Välinevarasto	6,0	1,0	6
B			Wc-huone, inva	5,0	2,0	10
B			Siivouskeskus	8,0	1,0	8
B			Vaatehuolto	10,0	1,0	10
B			Välinevarasto	3,0	9,0	27
B			Keskusvarasto	10,0	1,0	10
B			Siivous	3,0	1,0	3
B			Wc-huone	5,0	1,0	5
B			Vaunuvälinevarasto	10,0	1,0	10
B			Pihaleikkivälineet	20,0	1,0	20
B			Kiint.hoit.var.	10,0	1,0	10
Yhteensä					24	348
C			Henkilökunta			
C			Toimistohuone	15,0	1,0	15
C			Toimistohuone	10,0	1,0	10
C			Työhuone	10,0	4,0	40
C			Neuv/taukotila	40,0	1,0	40
C			vss pukutilana	30,0	1,0	30
C			vss pesutilana	2,0	2,0	4

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
C			vss pukutilana	5,0	1,0	5
C			vss pesutilana	1,0	1,0	1
C			Wc-huone	1,3	2,0	3
C			vss wc tilana	1,3	1,0	1
Yhteensä					15	149
D			Liikenne+tekn.tilat			
D			Ilmanvaihto	68,0	1,0	68
D			Jakava liikenne (käytävät)	10,4	14,2	148
D			Tekniikkakomero	2,0	11,0	22
Yhteensä					26	238
E			Perhepäiv.hoid.varatilat			
E			Ryhmähuone	23,0	1,0	23
E			Leikki- ja lepohuone	26,0	1,0	26
E			Erillishuone	16,0	1,0	16
E			Wc-pesuhuone	8,0	1,0	8
E			Kuraeteinen	6,0	1,0	6
Yhteensä					5	79
Yhteensä					124	1 939

TAKU™

TAVOITEHINTA

12.1.2012

Sivu 1/1

Heikki Aalto

Turun kaupunki

Hanke:
1 1 Sofiankatu Pk(11.1.12)

Vaihe: alustava tilaohjelma
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 72,0 / 1.2011
Hintataso: 79,0 / 1.2012
Laajuus: 1 854 m², 2 150 brm², 8 471 rm³
Hankekoko: 2 150 brm²
Jakaja: 1 854 m²

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	534 000	288	11,3
B2 Rakennustekniset työt	3 128 000	1 687	66,4
B3 LVI-työt	425 000	229	9,0
B4 Sähkötyöt	311 000	168	6,6
B5 Erillishankinnat	27 000	15	0,6
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 425 000	2 387	94,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	282 000	152	6,0
Muut kustannukset	282 000	152	6,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	4 708 000	2 539	100,0
Arvonlisävero 23% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 083 000	584	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	5 790 000	3 123	

Hanke:
1 2 Sofiankatu Pk+perhep.varat.(12.1.12)

Vaihe: alustava tilaohjelma
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 72,0 / 1.2011
Hintataso: 79,0 / 1.2012
Laajuus: 1 939 m2, 2 250 brm2, 8 865 rm3
Hankekoko: 2 250 brm2
Jakaja: 1 939 m2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	557 000	287	11,3
B2 Rakennustekniset työt	3 262 000	1 682	66,4
B3 LVI-työt	444 000	229	9,0
B4 Sähkötyöt	326 000	168	6,6
B5 Erillishankinnat	27 000	14	0,5
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 616 000	2 381	94,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	295 000	152	6,0
Muut kustannukset	295 000	152	6,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	4 911 000	2 533	100,0
Arvonlisävero 23% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 130 000	583	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	6 041 000	3 116	

Vuokralaskelma Sofiankadun päiväkodin uudisrakennuksesta

TURUN KAUPUNKI

Tilaliikelaitos / Leevi Luoto

6.2.2012

Hankkeen lähtötiedot Sofiankadun nykyinen päiväkotikiinteistö puretaan ja korvataan uudisrakennuksella. Uudisrakennuksen osalta valmistelussa on kaksi vaihtoehtoista toteutusta:

A: Sofiankadun päiväkotikiinteistö, laajuus 1 854 m²

B: Sofiankadun päiväkotikiinteistö ja perhepäivähoidon varatila, laajuus 1 939 m²

Tavoitehintana	vaihtoehto A	vaihtoehto B
	4 708 000 € (alv. 0%)	4 911 000 € (alv. 0%)

Tavoitehinnat perustuvat Heikki Aallon 12.1.2012 laatimiin tavoitehinnalaskelmiin.

Rakennuksen tiedot		vaihtoehto A	vaihtoehto B
	laajuus	1 854 htm ²	1 939 htm ²
	Uudishinta	4 708 000 €	4 911 000 €
	Nykyhintana	4 708 000 €	4 911 000 €
	kunto	100 %	100 %
	korjausvastuu	94 160 €/v	98 220 €/v

Pääomavuokra		vaihtoehto A	vaihtoehto B
	korko 4%	8,46 €/m ² /kk	8,44 €/m ² /kk
	korjausvastuu	4,23 €/m ² /kk	4,22 €/m ² /kk
	maanvuokra	0,87 €/m ² /kk	0,87 €/m ² /kk

Ylläpitovuokra Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistönhoidon, lämmityksen ja jätehuollon kustannukset. Lisäksi ylläpitovuokran yhteydessä kerätään kohteen hallinnointipalkkio ja vuosikorjausraha.

	vaihtoehto A	vaihtoehto B
hallinnointipalkkio	0,24 €/m ² /kk	0,24 €/m ² /kk
vuosikorjausraha	2,54 €/m ² /kk	2,53 €/m ² /kk
kiinteistönhoito, lämmitys ja jätehuolto	2,10 €/m ² /kk	2,10 €/m ² /kk
ylläpitovuokra yhteensä	4,88 €/m ² /kk	4,87 €/m ² /kk

Yhteenveto Tavoitehinnalaskelman mukaisilla investointitasoilla rakennettavan päiväkotirakennuksen sisäinen vuokra on seuraava:

	vaihtoehto A	vaihtoehto B
vuokrattava laajuus	1 854 htm ²	1 939 htm ²
korko 4%	8,46 €/m ² /kk	8,44 €/m ² /kk
korjausvastuu	4,23 €/m ² /kk	4,22 €/m ² /kk
maanvuokra	0,87 €/m ² /kk	0,87 €/m ² /kk
ylläpitovuokra	4,88 €/m ² /kk	4,87 €/m ² /kk
vuokra yhteensä	18,44 €/m ² /kk	18,40 €/m ² /kk
	34 187,76 €/kk	35 677,60 €/kk
	410 253,10 €/v	428 131,20 €/v

Pääomavuokran pohjana toimiva tavoitehintana sekä ylläpitovuokran erät kiinteistönhoito, lämmitys ja jätehuolto on esitetty laskelmassa tammikuun 2012 hintatasossa.