

Kuraattorinpolun päiväkodin korvaavien tilojen tarveselvitys

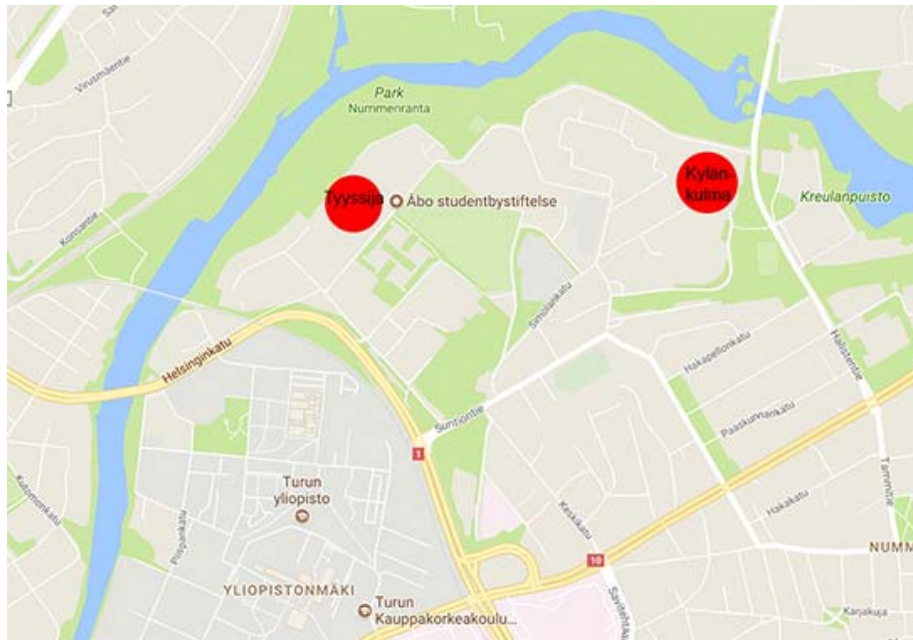
Työryhmä
27.8.2018

Sisällys

1	Tarveselvityksen lähtökohdat	2
2	Kuraattorinpolun päiväkodin nykytilanne	2
2.1	Tilat	2
2.2	Käyttäjän toiminta	4
3	Alueen kaavoitus	4
4	Korvaavien päivätilojen vaatimukset	5
5	Tarpeen ratkaisuvaihtoehdot	6
5.1	Vuokratila	6
5.2	Kaupungin oma hanke	6
6	Tonttivaihtoehdot	6
7	Väistötilat	10
8	Taloudelliset vaikutukset	11
9	Yhteenveto	11

1 Tarveselvityksen lähtökohdat

Turun Ylioppilaskyläsäätiö (TYS) suunnittelee uudisrakennushankkeita Ylioppilaskylän alueella. TYS on järjestänyt kahdesta uudesta opiskelija-asuntokohteesta arkkitehtuurikilpailut. Kyseessä on kaksi erillistä korttelialuetta, jotka on osoitettu suuntaa-antavasti oheisessa kuvassa.



Arkkitehtuurikilpailujen tulokset on selvillä ja näiden pohjalta tultaneen käynnistämään hankkeiden jatkosuunnittelu.

Tyysijan asuinkortteli sijoittuu nykyisen TYS:n toimistorakennuksen tontille (os. Inspehtorinkatu 4, 20540 Turku) Yo-kylän länsipuolelle ja Kylänkulman kortteli sijoittuu Halisten kosken tuntumaan, Yo-kylän itäpuolelle (os. Kuraattorinpolku 7-9, 20540 Turku). TYS:n alustavan arvion mukaan (tiedote syyskuu 2017) rakennusaikataulujen on tarkoitus edetä limittäin ja arvioidut valmistumisajat sijoittuvat vuosien 2020 (Tyysija) ja 2021 (Kylänkulma) syksyihin, luoden yhteensä n. 550 uutta opiskelija-asuntoa Turkuun. Aikataulua ei ole kuitenkaan vahvistettu ja alueen kaavoitus on vielä kesken. Karkeasti voisi arvioida, että jälkimmäisen, Kylänkulman, hankkeen toteutus alkaisi vasta 2021.

Turun kaupunki on vuokrannut Kuraattorinpolulta päiväkotitilat, jotka tullaan tultaneen Kylänkulman hankkeen toteutuessa purkamaan pois. TYS:n edellä kuvattu uudishankesuunnitelma on käynnistänyt tarpeen laatia tarveselvitys korvaavista päiväkotitiloista. Lähtökohtaisesti tavoitteena olisi saada korvaavat tilat samalta alueelta.

2 Kuraattorinpolun päiväkodin nykytilanne

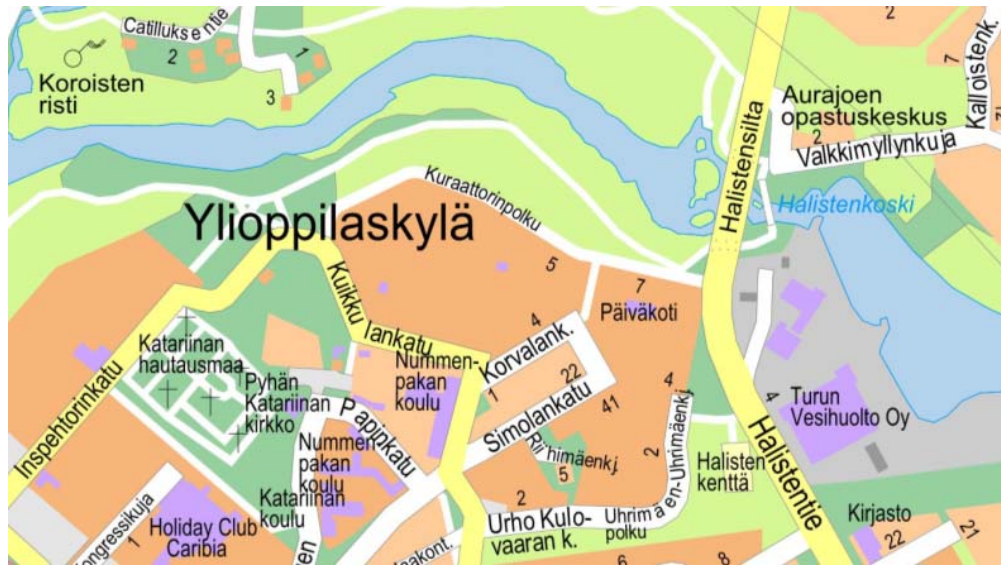
2.1 Tilat

Kuraattorinpolun päiväkoti sijaitsee osoitteessa Kuraattorinpolku 7, 20540 Turku

Turun kaupunki vuokraa tilat Turun ylioppilaskyläsäätiöltä ja tiloissa käyttäjänä toimii sivistystoimialan ylläpitämä ruotsinkielinen päiväkoti.

Tiloihin on toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus vuodesta 1980 alkaen. Irtisanomisajaksi on määritetty 6 kuukautta.

Tilaa on käytössä 525 m² ja Turun ylioppilaskyläsäätiölle maksettava vuokra on noin 47 000 euroa.



Nykyisessä tilassa ei ole salia tai muuta tilaa missä voisi järjestää liikuntaa eri muodoissa. Päiväkodissa on kaksi toimivaa pihaa.

Ympäristöterveydenhuollon lausunnon mukaan ilmanvaihto yhdessä pienryhmätallassa on ollut riittämätön. Tilojen korvausilmamäärät on mitattu ja syksystä 2017 yksi päiväkodin neljästä ryhmästä pieneksi 14 lapsen ryhmäksi tilojen ahtauden sekä ilmanvaihdon ongelmien vuoksi. Päiväkodin keittiön on todettu vaativan remonttia ja koneiston uusintaa. Päiväkodin tilat ovat kuluneet kauttaaltaan ja vaativat remontointia.



2.2 Käyttäjän toiminta

Varhaiskasvatuksella tarkoitetaan lapsen suunnitelmallista ja tavoitteellista kasvatuksen, opetuksen ja hoidon muodostamaa kokonaisuutta, jossa painottuu erityisesti pedagogiikka. Varhaiskasvatuksen tavoitteena on tukea lapsen kasvua, kehitystä ja oppimista sekä edistää hyvinvointia. Varhaiskasvatusta voidaan järjestää päiväkodissa, perhepäivähoidossa tai muuna varhaiskasvatuksena kuten esimerkiksi kerho- ja leikkitoimintana.

Jokaisella alle kouluikäisellä lapsella on oikeus saada varhaiskasvatusta. Vanhemmat päättävät lapsensa osallistumisesta varhaiskasvatukseen. Koulun aloitusta edeltävä esiopetus on toiminnallisesti varhaiskasvatusta. Esiopetukseen osallistuminen tuli velvoittavaksi 1.8.2015 alkaen.

Kuraattorinpolun päiväkodissa on varhaiskasvatusta neljässä ryhmässä, yhteensä 77 laskennallista paikkaa, kun paikkamäärä vähentyi syksyllä 2017.

Päiväkodissa toimii 4 ryhmää:
 Mymlor 0-3 v. laskennalliset paikat 21
 Homsor 3-5 v. laskennalliset paikat 21
 Hemuler 3-5 v. laskennalliset paikat 14
 Hattifnattar 0-3 v. laskennalliset paikat 21

Päiväkodin alaisuudessa toimii myös esiopetus ja täydentäväpäivähoito, jota vielä keväällä 2018 järjestettiin Cygnaeuksen alakoulun tiloissa osoitteessa Maariankatu 7. Syksystä 2018, esiopetus siirtyi tilanpuutteen vuoksi Aninkaisten ammatti-instituutin tiloihin osoitteeseen Aninkaistenkatu 7, 4. kerros. Esiopetuksessa on 4 ryhmää, joista yksi on pienennetty ja tarjoaa varhaiserityiskasvatusta (tehostettu ja erityinen tuki). Esiopetuslasten määrä yksikössä on tällä hetkellä 67 lasta. Lasten määrän ja ryhmien määrän arvioidaan pysyvän samana tulevilla toimintakaudella 2018-19. Yksikön esiopetuslasten varhaiskasvatusta järjestetään kuraattorinpolun tiloissa päivystysaikoina kesällä ja jouluna sekä talvi- että syyslomien aikana.

Turku osallistuu lukuvuonna 2018-19 viisivuotiaiden lasten maksutonta varhaiskasvatusta testaavaan Opetus ja kulttuuriministeriön hankkeeseen. Hankkeen aikana on tarkoitus selvittää maksuttomuuden vaikutuksia varhaiskasvatuksen osallistumisasteeseen sekä selvittää kaksivuotisen esiopetuksen toteuttamista. Viisivuotiaille järjestetään esiopetuksen toiminta-aikoina varhaiskasvatusta omissa ryhmissä koko lukuvuoden ajan, mukaan lukien kesän ja muut loma-ajat. Hankkeelle on suunniteltu valtion tasolla jatkoa.

3 Alueen kaavoitus

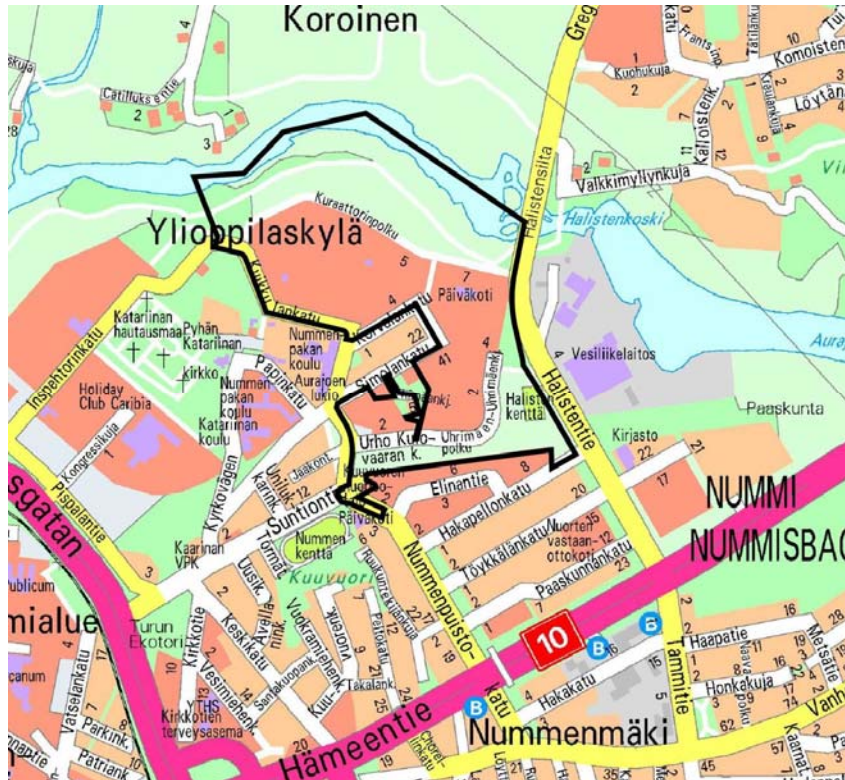
Uhrimäen (9/2010) asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tutkia Ylioppilaskylän opiskelijoille tarkoitettujen asuntojen mahdollisia täydennysrakentamispaiikkoja.

Tämän lisäksi tarkoituksena on selkiyttää alueen liikennejärjestelyjä. Kaavanmuutosalueen pinta-ala on noin 25,5 ha.

Uhrimäki on merkitty Strategisessa sopimuksessa KYTO 2019 hyväksyttäväksi vuonna 2019.

TYS:n kohteet sisältävät alustavien suunnitelmien pohjalta opiskelija-asumista sekä sitä tukevia (pesula-, sauna- ja varastotilat sekä yhteisiä sisä- ja ulko-oleskelutiloja) sekä erilaisia palvelutiloja, kuten esim. TYS:n toimisto, ravintola-kahvila, päivittäistavarakauppa ja muuta liiketilaa.

Oheisessa kuvassa on esitetty kaavanmuutosalue.



4 Korvaavien päivätilojen vaatimukset

Sijainti:

Korvaavat tilat voivat sijaita Ylioppilaskylän alueella kumman kehityshankkeen yhteydessä tahansa.

Ylioppilaskylän alueen väestöennusteet osoittavat pientä lapsimäärän kasvua ja voidaan olettaa, että TYS:n hankkeiden myötäkin alueelle muuttaa lisää opiskelijoita, mutta myös lapsiperheitä. Päivähoitotiloja alueella tarvitaan siis jatkossakin. Sivustustoimiala voi arvioida sisäisesti, mitkä ryhmät alueen päivähoitotiloihin sijoitetaan, mutta Kuraattorinpolun päiväkodin korvaavat tilat tarvitaan.

Ominaisuudet ja tilamäärä:

Uusien tilojen mitoituksena on tarkoituksenmukaista käyttää 5 lapsiryhmää, joka uudella suhdelukumitoituksella tarkoittaa 120 laskennallista hoitopaikkaa.

Uuteen tilaan tarvitaan sali tai muu tila, missä voi järjestää liikuntaa eri muodoissa. Pienryhmätoiminnan vakiintuminen varhaiskasvatuksen ensisijaiseksi menetelmäksi on uudessa yksikössä huolehdittava riittävästä määrästä pienryhmätiloja. Nykyisessä rakennuksessa tiloja ei ole käytettävissä.

Varhaiskasvatuksessa on siirrytty lasten ruokakasvatuksen ja yksikön ruokahuollon osalta ajatteluun, jossa ruokailu sijoitetaan erilliseen ruokailulle varattuun tilaan (ruokasali). Tällä hetkellä ruokailu tapahtuu Kuraattorinpolun yksikössä sisällä lapsiryhmissä, joka hankalottaa tilojen joustavaa käyttöä sekä siisteydestä huolehtimista.

Päiväkodin lasten varhaiserityiskasvatuksen tarpeisiin vastaaminen vaatisi, että olisi osoittaa tilat yksilöllisiin työskentely- ja terapiahetkiin. Henkilökunnan osalta ei nykyisestä kiinteistöstä löydy tiloja kokoontumiselle eikä työskentelylle lapsiryhmän ulkopuolella.

Päivystys- ja loma-aikoina päiväkotiin sijoitettavien lasten määrä vaihtelee. Lasten mukana siirtyvän henkilökunnan määrä on riippuvainen lasten lukumäärästä. Lasten toiminnalle tulisi voida osoittaa asianmukaiset toimitilat. Melko tavallista on, että lapsia siirtyy päiväkotiin loma-aikoina noin 30-40 .

Tilatarpeesta on laadittu tilaohjelma, joka on esitetty liitteenä 1. Tilaohjelma on suuntaa-antava, eli sen osalta on joustovalmiutta sen mukaan, millainen tarjonta ja käytettävissä oleva rakennusoikeus tulevat olemaan.

5 Tarpeen ratkaisuvaihtoehdot

5.1 Vuokratila

Kaupunki ei ole omissa investointisuunnitelmissa varautunut Kuraattorinpolun korvaavan päiväkodin investointiin. Nykyisen päiväkodin poistuminen käytöstä ei johdu kaupungin omista suunnitelmista. Ensisijaisesti korvaavat tilat tulisi näin ollen toteuttaa vuokrahankkeena. Tässä tapauksessa tarveselvityksessä kuvattu tarve ja tilaohjelma toimisivat vuokraneuvottelujen pohjana, tavoitteena hankkia toiminnallisesti nykyaikainen ja tehokkaasti mitoitettu päiväkotitila.

Uhrimäen kaavassa mahdollistetaan päivähoitotilojen toteuttaminen Ylioppilaskylän alueelle. Korvaavan tilan vuokraamisesta on alustavasti neuvoteltu TYS:n kanssa, jolloin tila voitaisiin toteuttaa heidän rakennushankkeen yhteyteen. Alueella ei ole tarveselvityksen laatijoiden käsityksen mukaan muita mahdollisia tilojen tarjoajia.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) 9 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan hankintalakiä ei sovelleta maan, olemassa olevien rakennusten tai muun kiinteän omaisuuden hankintaan tai vuokraukseen millä tahansa rahoitusmuodolla taikka näihin liittyvien oikeuksien hankintaan.

5.2 Kaupungin oma hanke

Mikäli Kuraattorinpolun päiväkodin korvaavat tilat toteutettaisiin kaupungin omana hankkeena, tulisi päiväkodille löytää sopiva sijoituspaikka ja varata rahoitus investointiohjelman.

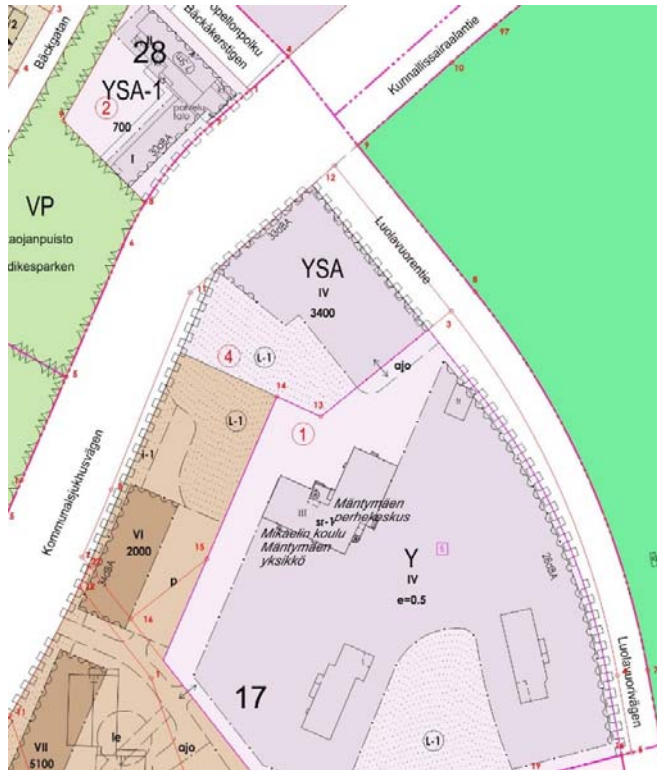
Tarveselvityksen aikana tehdyn kartoituksen mukaan kaupungilla ei ole käynnissä sellaisia kaavahankkeita, joiden myötä löytyisi paikkaa korvaaville tiloille nykyisen päiväkodin välittömässä läheisyydessä. Korvaavat tilat tulisi tässä vaihtoehdossa toteuttaa toiselle alueelle. Kappaleessa 6 avataan teoreettisia sijoitusvaihtoehtoja.

6 Tonttivaltoehdot

Tarveselvityksen aikana tarkasteltiin kaavoittajien valmistelussa olevia kaavakohteita ja etsittiin potentiaalisia sijoituspaikkoja päivähoitotilojen toteuttamiselle. Kartoituksessa esiin nousi seuraavia, mahdollisesti potentiaalisia, paikkoja.

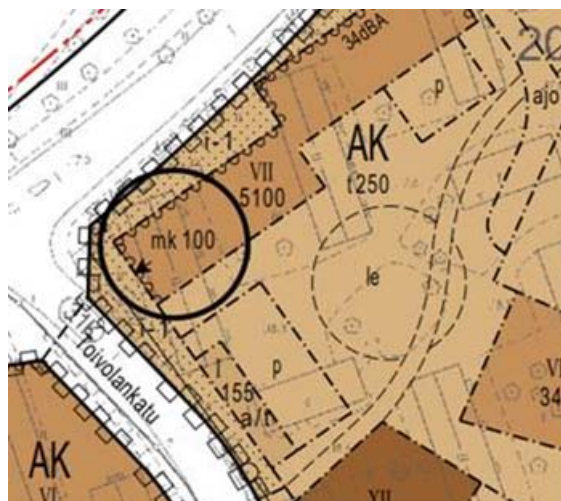
Mäntymäki:

Mäntymäen perhekeskuksen käytössä olevalla tontilla (Luolavuorentie 1) on rakennusoi-keutta mahdollista päiväkotia varten.



Samassa kaavassa (Kunnallissairaalan tie 36-52) on mahdollistettu TVT:n tontille Kunnallissairaalan tien ja Toivolantien kulmarakennukseen seuraava rakentaminen.

”Luku (mk 100) osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon rakennuksen maantaso- kerrokseen tulee vähintään rakentaa monikäyttöistä tilaa. Tila-, ikkuna-, rakenne- ja LVIS -ratkaisujen tulee mahdollistaa vaihtoehtoisesti asuin-, liike-, ravintola-, toimisto- tai ympäristövai-kuuksiltaan toimistotiloihin verrattavien työtilojen tai palvelun toimitilojen sijoittamisen sa-maan tilaan. Erityisesti lattian rakenneratkaisut tulee esittää rakennusluvassa.”



Itäharju:

Paljetien kaava-alueella sijaitsee nykyään päiväkotia. Asemakaavalla kortteliin on tarkoitus suunnitella kerrostalo. Tähän voisi mahdollisesti sijoittaa myös päiväkotitoimintaa.



Munkkionkujan kaavamuutosalueelle on ensisijaisesti tarkoitus kaavoittaa asumista. Paikka olisi munkkionpuiston varrella sijainniltaan hyvä myös päiväkodille, mikäli Munkkionkujan ja Jaanintie risteys saadaan liikenteellisesti toimimaan.



Pidemmällä aikavälillä Itäharjun kaavoitus tulee ulottumaan laajemmalle alueelle ja se on varsin potentiaalinen sijoituspaikka isommallekin päiväkodille. Itäharjun hankkeet alkavat kuitenkin konkretisoitua vasta arviolta 2030-luvun taitteessa.

Nummi:

Nummella kohteeseen "Tammitien kulma" kaavoitetaan kerrostaloasumista. Kaavan valmistelu on jo kohtalaisen pitkällä. Kaavamuutoksen yhteydessä on ollut tarkoitus huomioida sanallisesti se, että alueelle voi toteuttaa päivähoiton tiloja. Kaavassa ei kuitenkaan ole omaa erillistä tonttia päiväkodille.



Raunistula:

Raunistulan kaupunginosassa Tampereentien ja Oikotien kulmauksessa ja on käynnissä kaava työnimeltään Oskarinkuja. Pääasiassa tarkoituksena on kaavoittaa kerrostaloasumista, mutta myös päiväkodin sijoittamista alueelle voidaan tarvittaessa tutkia.



Keskusta:

Puutarhakatu 41-kaava mahdollistaa pienen päiväkodin. Sallitusta kerrosalasta saa käyttää 800 k-m² mm. päiväkotia varten. Kaavasta on kuitenkin valitettu. Hallinto-oikeuden päätöksen arvioidaan tulevan syksyllä 2018. Alue on osittain TVT:n ja osittain Telian omistuksessa.



Turku ratapiha- nimisessä kaavavalmistelussa (elämyskeskus) on puhuttu myös päiväkodista. Haasteina tai kokoa rajoittavina tekijöinä päiväkodin toteuttamisen näkökulmasta ovat mm- liikenteellinen haastavuus, sijainti lähellä VAK-ratapihaa ja yksityinen maanomistus.

Yhteenveto:

Edellä esitettyihin sijainteihin on tai voi tulla mahdolliseksi sijoittaa päiväkotitiloja, mutta lähtökohtaisesti kaikki ovat ensisijaisesti muita, kuin päiväkotitontteja. Näin ollen 5 –ryhmäisen päiväkodin sijoittaminen ei liene realistista. Kuraattorinpolun korvaaviksi tiloiksi näistä ei todennäköisesti löydy ratkaisua myöskään aikataulullisista syistä, sillä monet vaihtoehdot ovat vasta kaavaprosessin alkuvaiheessa tai niihin liittyy valitusprosesseja. Vähintään tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että väistötiloja tarvittaisiin ennen uuden päiväkodin valmistamista.

7 Väistötilat

Mikäli Kuraattorinpolun päiväkodin korvaavat tilat tulevat sijoittumaan Ylioppilaskylän laidalle TYS:n hankkeen yhteyteen, tarvitaan väistötilat 4 lapsiryhmälle. Väistötilojen tarpeen ajankohta on riippuvainen siitä, koska TYS ryhtyy purkamaan nykyisiä Kuraattorinpolun tiloja.

Kaupungilla ei ole tarjota omia tiloja väistötilakäyttöön Kuraattorinpolun lähialueelta. Sen sijaan väistötilaksi ehdotetaan Koulukatu 10 päiväkodista. Tämä ratkaisu on mahdollinen

vuonna 2021, mikäli Sofiankadun uuden päiväkodin hanke toteutuu suunnitellussa aikataulussa. Tavoitteena on, että Sofiankadulle valmistuu uusi päiväkotitoimitus keuhäällä 2021 ja tällöin Koulukatu 10 päiväkodin tilat vapautuvat väistötilakäyttöön. Tämä ratkaisu on kuitenkin riippuvainen myös Ruusukortteli –hankkeen aikataulusta. Siinä vaiheessa kun Ruusukorttelin purku- ja rakennustyöt käynnistyvät, päiväkotitoimitus ei voi toimia rakennustyömaan alueella.

Väistötilantarve konkretisoituu hyvin todennäköisesti myös siinä tapauksessa, että korvaavat tilat päätettäisiin toteuttaa omana hankkeena alueelle, jossa kaava on vasta valmistelussa.

8 Taloudelliset vaikutukset

Alustava kustannusarvio:

Mikäli korvaavat tilat hankitaan vuokraamalla, tulee kaupungille maksettavaksi tilavuokra ja kalustehankinnat. Uutta vuokra-arviota ulos maksettavasta vuokrasta ei ole käytettävissä, mutta selvää on, että vuokrataso uusien tilojen myötä nousee.

Mikäli hanke toteutettaisiin omana investointina, on kustannuksia arvioitu tarveselvitysvaiheessa karkealla tasolla. Neliöperusteisesti arvioituna hankkeen investointikustannus olisi noin 3 377 000 euroa.

Päiväkodin kalustamisen kustannuksia arvioidessa on koko varustelun kustannusten olevan noin 175 000 euroa. Tämä on käyttäjän oma hankinta.

Vuokravaikutus toimialalle:

Kuraattorinpolun nykyinen tilavuokra sivistystoimialalle on 49 194 €. Vuonna 2019 tilavuokra on tämän hetkisen arvion mukaan 49 461€.

Karkea arvio uuden päiväkodin vuokrasta toimialalle on noin 25 000 € kuukaudessa ja 300 000 € vuodessa. Arvio on laskettu kaupungin sisällä, sisäisen vuokran periaatteiden mukaisesti. Mikäli hanke toteutetaan vuokrahankkeena, määrittelee vuokranantaja vuokratason.

9 Yhteenveto

Kuraattorinpolun päiväkodin korvaavat tilat tarvitaan, kun TYS:n rakennushanke Ylioppilaskylän laidalla jättää alleen nykyisen päiväkodin. Tämän arvioidaan tulevan ajankohtaiseksi heti 2020 –luvun alkupuolella. Päiväkotitoimitus tulee tarvitsemaan väistötilat, ellei korvaavia tiloja voida toteuttaa ennen nykyisten tilojen purkua.

Korvaavat tilat tulisi toteuttaa vuokrahankkeena nykyisellä alueella siten, että uudet tilat mahdollistavat 5 lapsiryhmän päiväkotitoiminnan. Mikäli väistötiloja tarvitaan ja ne tulee löytyä kaupungin omista tiloista, voidaan alustavan arvion mukaan hyödyntää Koulukadun päiväkodin tiloja. Tämä edellyttää, että Sofiankadulle rakentuu suunnitelmien mukainen uusi päiväkotitoimitus.

Kuraattorinpolun päiväkodin tilaohjelma

Hoitopaikkamäärä 120
 Ryhmämäärä 5
 Henkilökunta 18
 Laitoshenkilöstö 2

1:8 suhdeluvun mukaan. Käytännössä nykytilanteessa mx. 105

Henkilökuntaa yhteensä noin 20.

	m2/tila	kpl	m2	huomioita
Kuraeteinen	20	2	40	Kahdelle ryhmälle
Eteinen	55	2	110	Kahdelle ryhmälle
			150	
Solu 1 kahdelle ryhmälle				
Leikki- ja lepohuone	70	1	70	vuoteita noin 30, mahdollisesti liikuteltavat vuoteet
Kotihuone	35	2	70	
Pienryhmähuone	10	2	20	
			160	
Solu 2 kahdelle ryhmälle				
Leikki- ja lepohuone	70	1	70	vuoteita noin 30, mahdollisesti liikuteltavat vuoteet.
Kotihuone	35	2	70	
Pienryhmähuone	10	2	20	
			160	
Solu 3 yhdelle ryhmälle				
Kuraeteinen	10	1	10	
Eteinen	22	1	22	
Leikki- ja lepohuone	35	1	35	vuoteita noin 14, ei välttämättä seinäkiinnityksellä
Kotihuone	35	1	35	
Pienryhmähuone	10	1	10	
			112	
Yhteinen toimintatila	25	1	25	koko talon yhteinen tila lapsiryhmäkäyttöön, jota voidaan hyödyntää myös päivystysaikoina sekä varalasten läsnäollessa. Mikäli viisivuotiaiden esiopetustoiminta vakiintuu voisi tilaa käyttää myös siihen
Wc-pesuhuone	12	5	60	Pyttyjen määrä yhteensä 12. Sijoitus joko omaan soluun tai eteisen yhteyteen.
Wc-huone, inva	6	1	6	
Aikuisten wc + vaatevaihtotila	5	1	5	Sijoitus eteisen yhteyteen
			96	
Sali ja varasto	70	1	70	Monikäyttöinen tila, jonka "seinän taakse" tulisi toteuttaa välinevarasto
Ruokailutila	50	1	50	Sijoitus mahdollisuuksien salin viereen.
Jakelukeittiö	50	1	50	
Siivouskeskus	8	1	8	
Vaatehuolto	10	1	10	
Keskusvarasto	15	1	15	
Vaunuvarasto	15	1	15	Sijaitsevat sisäänkäyntien lähellä.
Pihaleikkivälineet	15	1	15	Sijaitsevat sisäänkäyntien lähellä.
WC-tila	3	1	3	Pääsy pihalta
			236	
Toimistohuone	16	1	16	
Taukotila & työhuone	24	1	24	
Pukutila ja pesutila	11	2	22	Mitoitus 23 henkilön mukaan, 2 suihkua
Wc-huone	1,5	1	2	
			64	
Toiminnan tilat yhteensä				
			978	
Tekniset ja liikennetilat				
			137	tekniset tilat +7%, liikennetilat +7%
Kaikki tilat yhteensä				
			1114	