

# **Ruiskatu 8 päiväkodin hankekuvaus**

28.8.2018

**Sisällys**

<b>1</b>	<b>Lähtökohta</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Päivähoidon palveluverkon tilanne</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Tilantarve</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Kaava ja tonttisuunnitelma</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ratkaisuehdotus ja toteutustapa</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Kustannukset ja vuokra</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Aikataulu</b> .....	<b>6</b>

**Hankekuvauksen laadintaan osallistuneet:****Tilapalvelukeskus**

Kaisa Simula, hankepäällikkö

Minna Juselius, tilacontroller

Tiina Altonen, vuokrauspäällikkö

Saku Lehtiö, tilacontroller

**Varhaiskasvatua**

Maija-Liisa Rantanen, palvelualuejohtaja

**Kaupunkiympäristötoimiala**

Päivä Siponen, kaavoitusarkkitehti

**Liitteet:**

1. Tonttisuunnitelma
2. Pohjapiirustusluonnokset
3. Sisäisen vuokran laskelma

## 1 Lähtökohta

Varhaiskasvatuksessa hoitopaikkatilanne on viimeisen vuoden aikana heikentynyt suhteessa kysyntään. Osallistuvuus varhaiskasvatuspalveluihin on lisääntynyt. Vuotuinen kysynnän sykli vaihtelee syksyn vähäisemmästä kysynnästä huipentuen aina vuoden vaihteen jälkeen maaliskuulle, jolloin kysyntä on kaikkein suurinta. Keväällä 2018 varhaiskasvatuksen hoitopaikat eivät enää riittäneet kasvaneeseen kysyntään. Tilapäisiä hoitopaikkoja perustettiin tuolloin väliaikaisesti ryhmäkokoja kasvattamalla (kasvatus- ja ohjaushenkilöstön lisäyksellä) sekä tilapäisryhmiä perustamalla mm. laulusali- tai vastaaviin tiloihin. Ongelma on selkeästi alueellinen. Myös Kaerlan ja Nättinummen alueilla on sekä puutetta varhaiskasvatuspaikkojen tarjonnassa että ongelmia olemassa olevien tilojen kanssa. Keskusta-alueella asuvat lapsiperheet käyttävät pääsääntöisesti julkista liikennettä ja lasten kuljettaminen muualle muodostuu ongelmalliseksi. Lisäksi vuorohoitopaikkoja ei ole kaupungissa tarjolla enää kysyntää vastaavasti.

Vuorohoidossa olevien lasten määrä kasvoi vuodesta 2015 vuoteen 2016 20,5 prosenttia. Vuodesta 2016 vuoteen 2017 määrä kasvoi jopa 35,7%. Kevään 2018 aikana vuorohoidon kysyntä on edelleen kasvanut. Elokuussa 2018 varhaiskasvatuksessa todettiin, että tulevan syksyn mittaan vuorohoidon kysyntään vastaaminen tulee olemaan erittäin haasteellista. Positiivisella rakenneuudoksella näyttää olevan vuorohoidon tarvetta edelleen kasvattava vaikutus. Ko. palveluja tulisi pystyä tarjoamaan kaupungin keskustan alueella, jonne on eri suunnilta hyvät julkisen liikenteen yhteydet.

Aiemmin Strateginen tilojen ohjaus –vastuualue on yhdessä Kiinteistöliiketalaitoksen ja kaupunkisuunnittelun kanssa selvittänyt mahdollisia sijoituspaikkoja väistöpäiväkodille. Valmiita ja vapaita tontteja ei helposti löydy. Kaupungilla ei ole velvollisuutta tarjota päivähoitopaikkoja tietyillä alueilla, mutta asiakastyytyväisyyden näkökulmasta sijaintien tulisi olla edes helposti saavutettavissa.

Tässä hankekuvauksessa ehdotetaan väliaikaisen päiväkodin sijoituspaikaksi Ruiskatu 8 tonttia.

Yhtenä vaihtoehtona tutkittiin päiväkodin sijoittamista kasvatus- ja opetuslautakunnan päätöksen 15.11.2017 § 181 mukaisesti Seikkailupuistoon. Tästä vaihtoehdosta esitetään luovuttavaksi koska paikka on kaupunkikuvallisesti haastava, sijoituspaikka ahdas eikä kohteessa voitaisi hyödyntää Halikonkadun siirtokelpoista päiväkotia jolloin kustannukset olisivat esitettyä vaihtoehtoa huomattavasti kalliimmat. Lisäksi sijoitus olisi myös heikentänyt nuorisopalvelujen toimintaedellytyksiä Seikkailupuistossa.

## 2 Päivähoidon palveluverkon tilanne

Yksityisen varhaiskasvatuksen hankintaa on lisätty Turussa viime vuosina voimakkaasti, ja kaikki toiminnan laajeneminen on suunnattu yksityisiin palveluihin.

Kunnallisessa varhaiskasvatuksessa on ollut vuosia vireillä erilaisia päiväkotikiinteistöjen rakentamis- ja peruskorjaushankkeita. Mainitut hankkeet eivät ole edenneet alun perin suunnitellussa aikataulussa, ja monet ovat viivästyneet vuosia. Samaan aikaan käytössä olevien kiinteistöjen kunto on heikentynyt ja osasta kiinteistöjä on jouduttu luopumaan ennen kuin korvaavaa kiinteistöä on alettu edes suunnittelemaan.

Syksyllä 2018 tilanteeseen saadaan helpotusta, kun Syvälahden päiväkotiki ja Varissuon tilaelementtipäiväkotiki saadaan käyttöön. Vuoden vaihteessa 2019 valmistuvat käyttöön Yli-Maarian päiväkotiki ja Kastun päiväkotiki. Kastun päiväkodin myötä saadaan n. 170 ja Yli-Maarian päiväkodin osalta noin 60 lisäpaikkaa. Kastun päiväkotiki korvaa jo vuosia sitten käytöstä poistettuja Raunistulan ja Paltankadun päiväkoteja. Kastun päiväkodin paikoista lähes puolet suunniteltiin alunperin paikkaamaan vuorohoidon suurta paikkapulaa. Kokonaisuudessaan vuonna 2019 kunnallisen suomenkielisen varhaiskasvatuksen paikat lisääntyvät noin 175 paikkaa.

Tuoreiden väestöennustetietojen mukaan voidaan yleisesti ottaen todeta, että 0–6 -vuotiaiden määrän kehitys näyttää väestöennusteen mukaan pysyvän melko nykyisellä tasolla tulevina vuosina, ja kääntyvän kunnolliseen kasvuun vasta vuonna 2023–2024 alkaen. Turun kaupungin kaavoitus suunnitelman mukaan palvelutarpeen kysyntä kuitenkin muuttuu ja vaihtelee alueittain. Väestön kasvun lisäksi varhaiskasvatuspaikkojen kysyntään vaikuttaa varhaiskasvatuksen osallistuvuuden lisääntyminen. Hallituksen viimeaikaisilla varhaiskasvatuksen asiakasmaksujen alentamisella ja esim. viisivuotiaiden maksuttoman varhaiskasvatuksen kokeilulla on tavoitteena nimenomaan ollut tarjota kaikille mahdollisuus osallistua varhaiskasvatukseen.

Akuuteinta tarvetta 2018 eteenpäin päiväkotipaikoille näyttäisi väestöennusteen mukaan olevan Läntisen keskustan ja Suikkilan palvelualueiden osalta. Lähivuosina (2020 ->) paine kasaantuu myös Haritun, Kaerlan, Pohjolan ja Martin alueille. Analyysi on suuntaa antava, mutta se ei huomioi vuorohoidon tai erityspäivähoidon tarpeita. Keskusta-alueen päivähoitopaikkojen riittämättömyys on ollut viime vuosina jatkuvaa. Keskusta-alueen varhaiskasvatuspaikkojen tarjonnan lisäongelmana on ollut ns. tavallisten kunnallisten varhaiskasvatuspaikkojen puute, kun suuri osa paikoista keskittyy vuorohoitoon tai alueellisiin integroituihin ryhmiin.

### 3 Tilantarve

Ruiskatu 8:aan sijoittuva väliaikainen päiväkotiki tulisi vastaamaan kaupungin keskusta-alueella olevaan akuuttiin paikkatarpeeseen sekä kasvavaan vuorohoidon tarpeeseen. Vuorohoidon paikkoja ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista eikä taloudellista hajauttaa moneen yksikköön. Varhaiskasvatuksessa onkin suunniteltu lisättävän 1.1.2019 aloittavan Kastun vuorohoitopaikkoja alkupe- räisestä suunnitelmasta. Ruiskatu 8:aan sijoitettava päiväkotiki korvaisi siten Kastun päiväkodista väheneviä tavallisia hoitopaikkoja sekä keskustan akuuttia paikkatarvetta.

Tiloja tarvitaan viidelle ryhmälle, mikä vastaa laskennallisesti 120 hoitopaikkaa.

Koska alle kolmivuotiaita lapsia tulee sijoittumaan myös uuteen päiväkotikiin, tulee kahden ryhmän wc-tilaan suunnitella myös sähköiset hoitopöydät.

Pohjaluonnokset liitteenä 2.

Siirrettävän ja uuden tilaelementin huoneistoala-arvio on yhteensä 746 m<sup>2</sup> ja kerrosala 828 m<sup>2</sup>.

Tiloja tarvitaan noin 10 vuoden ajaksi.

#### 4 Kaava ja tonttisuunnitelma

Esitetään 5 ryhmän päiväkodin sijoittamista Ruiskatu 8 tontille. Kts tonttisuunnitelma liite 1 Alueella sijaitsee lampi jota tarvitaan hulevesien takia.

##### Kaava:

Rakennukset esitetään sijoitettavaksi osittain rakennusalan ulkopuolelle. Tontin käyttötarkoitus YO on opetustoimintaa palvelivien rakennusten korttelialue. Varhaiskasvatus on opetustoimintaa jota ohjaa opetushallitus. Kaavoittajan näkemyksen mukaan se on vähäinen poikkeus eikä tarvitse poikkeuslupaa.

##### Piha-alueet:

Päiväkodille toteutetaan aidatut piha-alueet.

##### Saattoliikenne:

Saattoliikenne ja henkilökunnan paikoitus esitetään sijoitettavaksi olemassa olevalle paikoitusalueelle päiväkodin viereen. Kohteessa on isot paikoitusalueet eikä näiden paikkojen osoittaminen päiväkodille ole ongelma.

#### 5 Ratkaisuehdotus ja toteutustapa

Tilaratkaisun kiireellisyyden vuoksi esitetään, että Halikonkadun siirtokelpoisen kaksi ryhmäisen päiväkotitilaelementin vuokrausta jatketaan ja tilaelementtiä laajennetaan viiden ryhmän elementiksi tai tehdään lisäksi kolmiryhmäinen uusi tilaelementti. Halikonkadun tilaelementti siirretetään Ruiskatu 8.aan.

Sivistystoimiala voi tyhjentää Halikonkadun elementin heti Yli-Maarian hankkeen valmistuttua, arviolta tammikuussa 2019. Tämän jälkeen elementti on siirrettävissä.

Kaupunkiympäristötoimiala valmistelee tilaelementtien rakentamiseen tarvittavat asiakirjat, rakennuttaa ja valvoo hankkeen toteuttamisen.

Perustukset ja piha-alueet toteutetaan Kaupunkiympäristötoimialan toimesta.

#### 6 Kustannukset ja vuokra

##### **Kustannukset**

Halikonkadun päiväkodin tilaelementin laajentamisesta on pyydetty alustava vuokratarjous tilojen omistajalta Parmaco Oy:ltä. Tarjoushinta sisältäen siirto- ja asennuskustannukset 15 900€ kuu-kaudessa ja 190 800 € vuodessa.

##### Investointeihin varattavat määrärahat:

Perustusten ja piha-alueiden hinta tarkentuu suunnitelmien valmistuttua, hinta-arvio perustuksille ja piha-alueille on yhteensä 350 000 €.

Irtokalustehankinnat:

Arvio irtaimistokustannuksista on noin 145 000 €. Tämä on käyttäjän oma hankinta ja rahoitetaan sivistystoimialan budjetista.

Henkilöstömenot:

Ruiskatu 8 päiväkoti tarvitaan helpottamaan akuuttia varhaiskasvatuspaikkojen tarvetta. Viisiryhmäisen päiväkodin henkilöstörakenne on:

- 10 lastentarhanopettajaa
- 6 lastenhoitajaa
- 2 laitoshuoltajaa
- 1 päiväkodin johtaja
- 

Henkilöstölisäyksen vuosikustannukset ovat 666 156 €.

**Käyttäjälle kohdistuva vuokra**

Kokonaisvuokra on 22 567 €/kuukausi ja 270 800 €/vuosi.

Halikonkadun siirtokelpoisen päiväkodin nykyinen vuokra sivistystoimialalle on 5 608 €/kuukausi ja 67 292 €/vuosi.

Vuokran nousu on 16 959 €/kuukausi ja 203 508 €/vuosi.

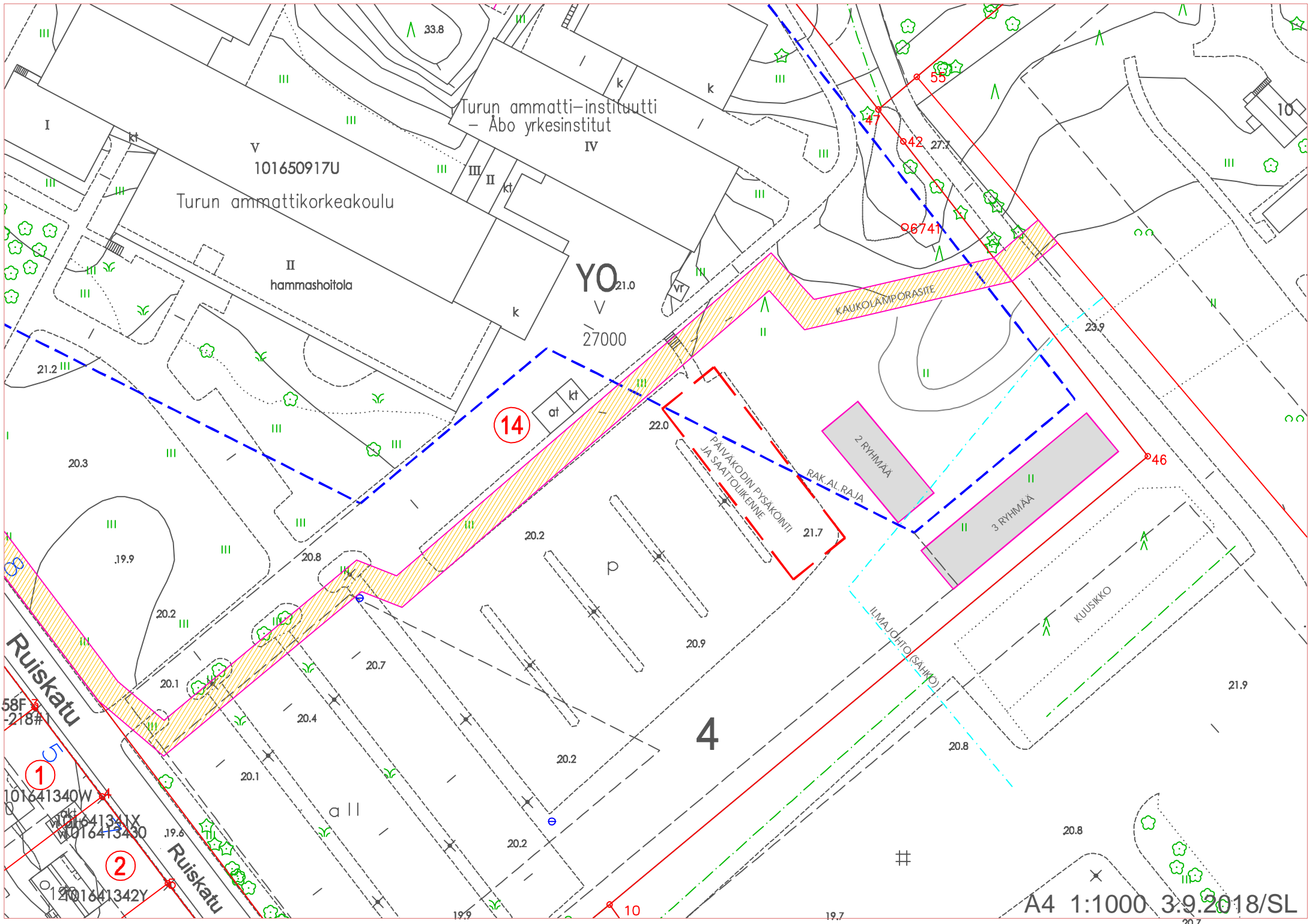
Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettavaksi tulevat kustannukset sähköstä, vedestä ja jätevedestä.

Sisäisen vuokran laskelma liite 3.

**7 Aikataulu**

Varhaiskasvatuksen näkemyksen mukaan Ruiskatu 8:aan sijoitettavan tilaelementtipäiväkodin hanke tulisi käynnistää välittömästi, jotta tilat saataisiin käyttöön mahdollisimman nopeasti.

Hanke voidaan käynnistää heti päätöksen tultua lainvoimaiseksi. Tavoitteena on, että päiväkotitilat olisivat käyttöönotettavissa elokuussa 2019.



Turun ammatti-instituutti  
- Åbo yrkesinstitut

101650917U  
Turun ammattikorkeakoulu

II  
hammashoitola

YO<sub>21.0</sub>  
27000

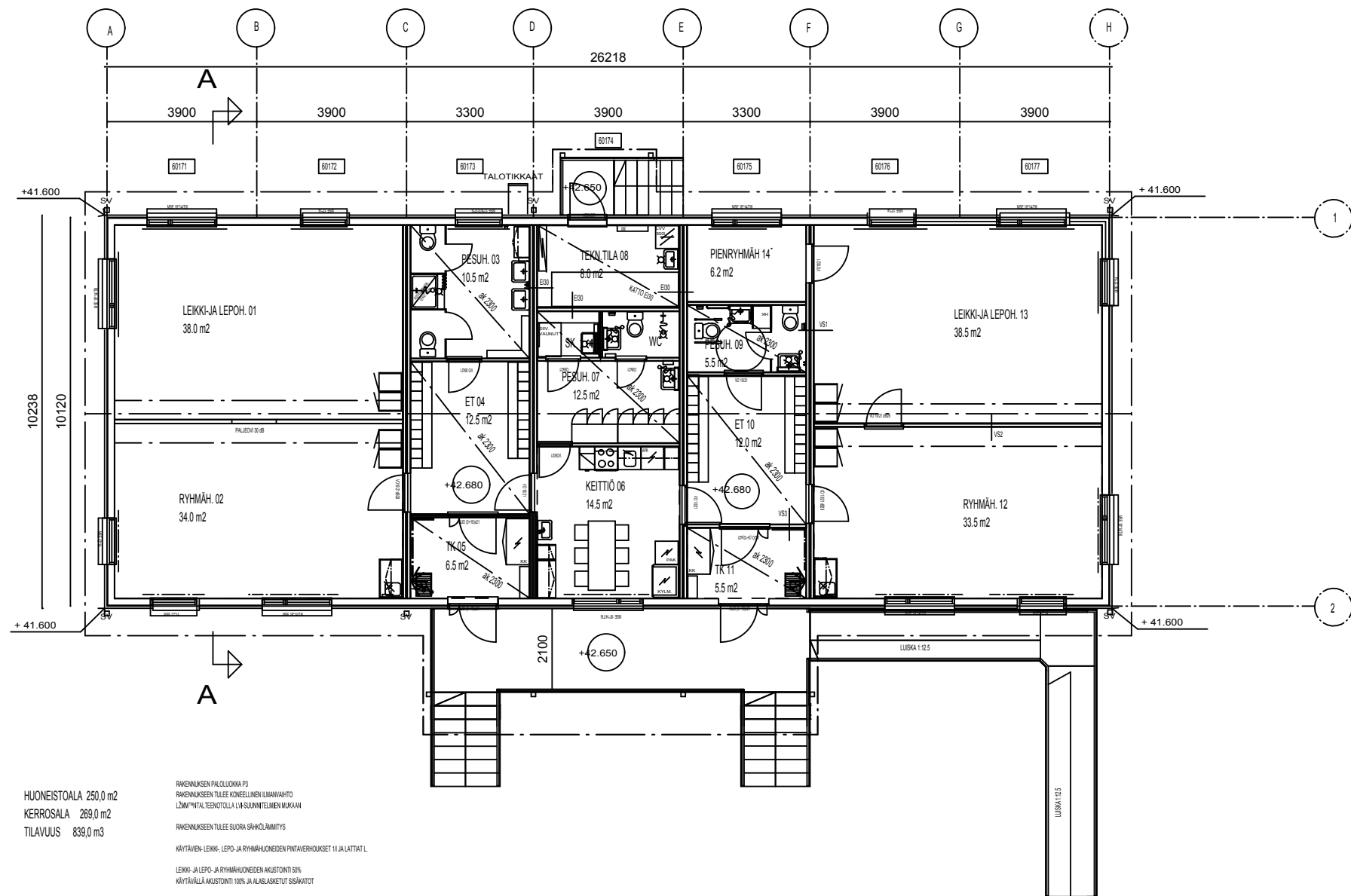
14

4

Ruiskatu

101641340W  
101641341X  
1016413430

Ruiskatu



HUONEISTOALA 250,0 m<sup>2</sup>  
KERROSALA 269,0 m<sup>2</sup>  
TILAVUUS 839,0 m<sup>3</sup>

RAKENUKSEN PALOLUOKKA P1  
RAKENUKSEN TUULEKONEELLINEN KILMINAHTO  
LÄMMITYS: TÄSÄKÄÄNTÖLLÄ LISÄLÄMMITELMIEN VUOKAAN

RAKENUKSEN TUULE SUORA SÄHKÖLÄMMITYS

KÄYTTÄVIEN LEIKKI-, LEPO- JA RYHMÄHUONEIDEN PINTAVÄRIKOUKSET 11 JALATTIAT L

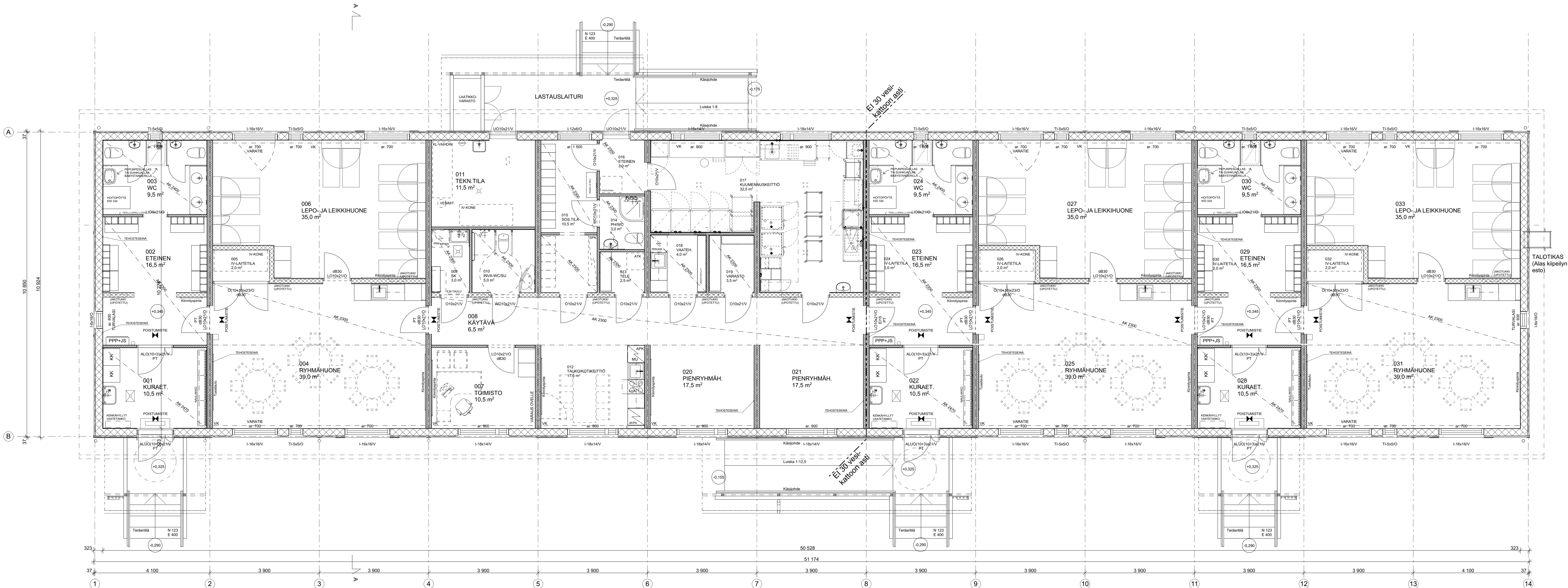
LEIKKI- JA LEPO- JA RYHMÄHUONEIDEN AKUSTOINTI 50%  
KÄYTTÄVILLÄ AKUSTOINTI 100% JA ALALASKETUT SISÄKATOT

SÄÄNNÖYTYSPORTAIDEN ETENEMÄ / NOUSU  
-PÄÄSÄÄNNÖYTYSPORTAIDEN KÄYTTÖ 300 100  
-TERMINENTILÄ 300 100  
-LUISKAN KALLISTUS 1:12,5 24000 900

D	SISÄÄNKÄYNNIN LUISKA JA PORTAAT	31.10.2002	LM
C	PESUHUONEESSA 09 MUUTOKSIA, PIENRYHMÄHUONEEN JA PESUHUONEEN 02 IKKUNOIHIN TUULETUSIKKUNAT	22.05.2002	LM
B	LEIKKI- JA LEPOHUONEIDEN JA RYHMÄHUONEIDEN KOKOA SUURENNNETTU	20.05.2002	LM
A	KEITTIÖSSÄ JA PESUHUONEISSA 07 JA 08 MUUTOKSIA, LISÄTTY PIENRYHMÄHUONE 14	16.05.2002	LM
Tunnus	Muutos	pvm	teki

K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn.o	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten
MOISIO 44	5		
Rakennustoimenpide	Pääpiirustus		Piirustuslaji
UUDISRAKENNUS			Juoks.n:o
Rakennuskohteen nimi ja osoite	PÄÄPIIRUSTUS		Piirustuksen sisältö
HALIKONKADUN PÄIVÄKOTI			Mittakaava
HALIKONKATU 8			POHJAPIIRUSTUS 1:100
TURKU			
TILAMARKKINAT OY	Piirtänyt L. Mäkelä	<b>P160-01</b>	
HUURETIE 19 33471 YLÖJÄRVI	pvm/allek PYHÄJOKI 03.06.2002 LM		
			ARK





HUONEISTOALA 496m<sup>2</sup>  
 KERROSALA 559 m<sup>2</sup>  
 KERROSALA 250 mm SEINÄRAKENTEELLA 548,5 m<sup>2</sup>  
 TILAVUUS 2175 m<sup>3</sup>

**RAKENNUKSEN PALOTEKNINEN LUOKKA P3**  
**RAKENNUKSESSA ON KONEELLINEN ILMANVAIHTO**  
**JA LÄMMÖNTALTEENOTTO**

Vesikiertoinen lattialämmitys.  
 Rakennus varustetaan sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla.  
 Savunpoisto avattavilla ovilla ja ikkunoilla.

KOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ		KORKEUSJÄRJESTELMÄ	
Kaupunginosa/Kylä	Korteli/Tila	Tontti/Porras	Viranomaisten arkkitehtimerkintä/varten
Rakennusmenetelmä	Uudisrakennus	Pirstutus	Julkaisija
Rakennusvaihe	Rakennusvaihe: nro ja osate	Tarjouspiirustus	Mittakaava
RUISKADUN PÄIVÄKOTI		Ruiskadun pohjaluonnos	1:50
RUISKATU			
TURKUN			
ARK	Suunnittelija / Piirtäjä	Työnumero - Piirustusnumero	ARK
ARK	AA Tampere 30.8.2018	12820 - 01	Muutos

## Sisäisen vuokran laskelma Ruiskadun siirtokelpoisesta päiväkodista

TURUN KAUPUNKI

Tilapalvelukeskus / Leevi Luoto

6.9.2018

Ruiskatu 8:n tontille tullaan sijoittamaan siirtokelpoinen päiväkotitoimitus.  
Kilpailutuksen lopputuloksena päiväkotirakennuksen vuokraa kaupungin käyttöön Parmaco Oy.  
Vuokrasopimuksesta aiheutuvien kustannusten lisäksi kaupungin tulee kustannuksellaan rakennuttaa päiväkodille perustukset sekä piha-alue leikkivälineineen ja aitoineen.

Parmaco Oy:lle maksettava vuokra	15 900 €/kk
Tavoitehintana perustusten ja pihan rakentamisesta	350 000 €
Purkamis- ja poiskuljetusveloitus sopimuskauden päättyessä	50 000 €

Perustusten ja pihan toteutuskustannukset sekä kertaluontoinen purkamis- ja poiskuljetusveloitus hinnoitellaan kohteen sisäiseen vuokraan jaksoitettuna kohteen vuokrasopimuksen pituiselle (10 vuotta) jaksolle. Näin ollen toimialan maksettavaksi ei tule euromääräisesti suuria kertaeriä.

Sisäisesti vuokrattava laajuus	746 htm <sup>2</sup>
Ulos maksettava vuokra	21,31 €/m <sup>2</sup> /kk
Muutostyömaksu perustuksista, pihasta ja purkuveloituksesta	5,43 €/m <sup>2</sup> /kk (voimassa 10 vuotta)
Maanvuokra	0,81 €/m <sup>2</sup> /kk
Hallinnointipalkkio	0,165 €/m <sup>2</sup> /kk
Sisäpuolinen korjausraha	0,23 €/m <sup>2</sup> /kk
Hoitovuokra	1,10 €/m <sup>2</sup> /kk
Siivous	1,20 €/m <sup>2</sup> /kk
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>30,25 €/m<sup>2</sup>/kk</b>
	22 566,50 €/kk
	270 798,00 €/v

Hoitovuokra sisältää kohteen käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon.  
Hoitovuokran taso on arvioitu verrokkikohteiden kautta. Lopullinen perittävä hoitovuokra määräytyy kohteen käyttöönottoaiheessa solmittaviin palvelusopimuksiin perustuen.

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

Siivousveloitus on arvioitu verrokkikohteiden kautta oletuksella, että kohdetta siivotaan kilpailutettavan palveluntuottajan toimesta. Siivousveloitus pienenee tai poistuu, mikäli käyttäjä toteuttaa siivousta omana työnä osin tai kokonaan.