

Hanke:

Yli-Maarian koulu, perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun

ALLIANSSIN KÄYNNISTÄMINEN JA TAVOITTEET

1. OSAPUOLET

Yli-Maarian koulun toimijat

Sivistystoimiala

Koulu, perusopetuksen luokat 1-9
varhaiskasvatus, päiväkoti, esiopetus

Hyvinvointitoimiala

Kouluterveydenhuolto ja psykologi
Neuvola

Vapaa-aikatoimiala

Kirjasto
Nuorisotila

Ruokahuolto

Valmistuskeittiö

2. JOHDANTO

Yli-Maarian koulu ja päiväkoti on mitoitettu 696 oppilaan yhtenäiskoululle, joka käsittää vuosiluokat 1-6 276 oppilasta sekä 420 oppilasta vuosiluokilla 7-9. Varhaiskasvatukselle varataan tilat 5 päivähoitoryhmälle eli 120 lapsen päiväkodille. Lisäksi tiloihin on suunniteltu kirjaston, nuorison ja terveydenhoidon toimintoja. Alueellista liikuntatilaa ei ole tarkoitus rakentaa. Taloon sijoittuu myös valmistuskeittiö. Keittiö mitoitetaan siten, että siinä on kapasiteettia toimittaa ruokaa pohjoisen alueen palvelukeittiöihin.

Koska hankkeen toteutuksen käynnistyminen on siirtynyt aiemmassa hankesuunnitelmassa esitetystä (alkuvuosi 2013), on valtuuston hyväksymä hankesuunnitelma päivitetty vuoden 2015 aikana.

Alun perin Yli-Maarian koulu mitoitettiin vain alakoulun oppilaille, mutta vuoden 2015 alussa tehtiin Sivistystoimialan palveluverkkoon muutosehdotus, jossa Kastun koulu lakkautetaan ja Yli-Maariaan sijoitetaan pohjoisia alueita palvelemaan myös yläkoulu. Tämän seurauksena Kastun koulutalosta luovutaan ja oppilaat on sijoitettu väliaikaisesti Tommilankadun ja Rieskälähteen koulun sekä Raunistulan koulun tiloihin odottamaan Yli-Maarian koulun valmistumista.

Kasvatus- ja opetuslautakunta on asettanut tavoitteeksi, että koulutyö voisi alkaa uusissa tiloissa elokuussa 2018. Aikataulutavoite on hankkeen toteutuksen kannalta haasteellinen ja on mahdollista, että kohde valmistuu vasta vuoden 2018 lopussa.

Päivityksen yhteydessä hankesuunnitelmaan tehtiin siis seuraavat muutokset:

- Hankkeeseen on lisätty vuosiluokkien 7-9 tilat ja ne on mitoitettu 420 oppilaalle. Mitoitus perustuu alueen väestönkasvu- ja oppilasennusteisiin.
- Päiväkodin mitoitusta on tarkistettu ja nostettu 105 paikasta 120 paikkaan. Tällä tavoin varaudutaan uuden hallituksen esitykseen päivähoidon ryhmäkokojen kasvattamisesta.
- Hankkeeseen on lisätty nuorisotilat. Nuorisolautakunta teki päätöksen hankkeeseen osallistumisesta kokouksessaan 27.8.2015. Merkittävin nuorisotilojen siirtoa puoltava tekijä on yläkoulutoiminnan tuleminen Yli-Maariaan, jolloin palvelutarjonta on lähellä kohderyhmäänsä.
- Terveydenhoitotilojen mitoitusta on tarkistettu kasvaneen oppilasmäärän mukaan.
- Yhteisten tilojen mitoitusta, kuten wc-, sosiaali-, väestönsuoja- ja liikuntatilat, on nostettu suhteessa uuteen käyttäjämäärään.

Tilat jakautuvat seuraavasti:

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

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

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

Yleistä allianssista:

Hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä päätettiin, että hanke toteutetaan perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Hanke ei siis sisälly kiinteistötoimialan investointiohjelmaan. Hankkeen toteutusmalliksi päätettiin samassa yhteydessä allianssi.

Allianssimallilla haetaan tilaajan ja tekijäosapuolen sekä suunnittelijoiden yhteistä innovatiivista näkemystä toimintojen sijoittamiseksi kustannustehokkaasti rakennettavaan rakennukseen ja kustannustehokkaan tuotantotekniikan huomioimista jo suunnitteluvaiheessa. Osapuolten aikainen valinta hankkeeseen ja yhteinen, avoimuuteen perustuva organisaatio sekä yhteinen jaettu riski/mahdollisuudet kaupallisen mallin kautta on kaikkien allianssin osapuolten yhteinen hyöty.

Allianssisopimus solmitaan tilaajan ja urakoitsijan välille. Valittava urakoitsija sisällyttää tarjoukseensa kaikkien alojen suunnittelukumppanit sekä talotekniikkakumppanit. Kaikista osapuolista tulee allianssin osapuolia. Käyttäjähallintokunnat osallistuvat hankkeen suunnitteluun tiivistä kukin omalta osaltaan. Tilojen yhteiskäyttöä korostetaan ja toiminnan suunnittelun on alettava jo kohteen suunnittelun yhteydessä.

Allianssin muodostamisen jälkeen aloitetaan projektin kehitysvaihe ja suunnitellaan rakennus järjestelmien siten, että määritettävät avaintavoitteet ja kustannustaso saavutetaan. Mikäli tavoitteet saavutetaan tehdään päätös toteutusvaiheeseen siirtymisestä ja ryhdytään toteuttamaan hanketta.

Allianssi jatkuu vielä projektin toteutusvaiheen jälkeen takuu- ja ylläpitovaiheen ajan.

3. SIVISTYSTOIMIALA

Opetus

Yli-Maarian hanke sisältyy Sivistystoimialan palveluverkkosuunnitelmiin sekä Turun kaupungin investointiohjelmaan.

Koulu ei valmistuessaan kokonaan korvaa olemassa olevia alakouluja. Moision koulu, Moisionkoulutie 2, jatkaa toimintaansa ns. kivikoulussa, ja sen kapasiteettia tarvitaan tulevaisuudessakin. Siirtokelpoisesta rakennuksesta koulu sen sijaan voi luopua osan Moision oppilaista siirtyessä Yli-Maarian uuteen kouluun.

Lähtökohtana uusille tiloille on väestö- ja oppilasmäärän kasvu. Moision koulussa on lukuvuonna 2015 -2016 yhteensä 361 oppilasta, joten kasvuvaraa on vain 30 -40 oppilaalle. Jonkin verran oppilaita voidaan sijoittaa vuosikymmenen loppupuolella, mikäli omat tilat käyvät riittämättömiksi, oppilasalueen toiseen kouluun (Paattisten koulu), mutta pysyväksi ratkaisuksi siitä ei ole.

Yläkouluikäiset oppilaat tulevat jatkossa ohjautumaan asuinpaikan mukaan Rieskalähteen, Runosmäen tai uuteen Yli-Maarian kouluun.

Tehokkaasti toimivassa yläkoulussa oppilaita on vähintään 100/vuosiluokka. Tämä minimiraja olisi toteutunut Yli-Maarian yläkoulun osalta jo vuosia. Sijoittamalla myös yläkoulu Yli-Maariaan, säästetään kuljetuskustannuksissa vuositasolla noin 200 000 euroa.

Varhaiskasvatus

Yli-Maarian alue on ollut koko olemassa olonsa ajan tilassa, jossa ei ole pystytty tarjoamaan asukkaille riittäviä peruspalveluja toimivissa tiloissa. Päivähoitopaikkatarve on Yli-Maarian alueella ollut suuri jo useamman vuoden ajan. Keväällä 2015 päivähoitopalvelut keskittyvät Moision alueelle. Moision alueen päivähoitopalveluja käyttävät perheet asuvat kuitenkin pääsääntöisesti Yli-Maarian alueella.

Alue on edelleen kasvamassa ja kehittymässä, jonka takia palveluiden suunnittelu ja toteuttaminen on asukkaiden kannalta erittäin tärkeää. Syksyllä 2015 Yli-Maariassa on aloittanut uusi yksityinen 72-paikkainen päiväkotitoiminta. Tämän hoitopaikkalisäyksen myötä päivähoitopaikkojen määrä vastaa alueella tällä hetkellä olevaa kysyntää.

Varhaiskasvatukseen tiloihin suunnitellaan 5 lapsiryhmän tilat. Esiopetustoiminta noudattaa periaatteiltaan samaa kaavaa kuin nuorempien lasten varhaiskasvatus

Yhteenveto:

mitoitusoppilasmäärä vuosiluokat 1-6: 276 ja vuosiluokat 7-9: 420

päivähoito: 120 hoitopaikkaa

tilatarve (laskennallinen) ~ 5700 m²

4. VAPAA-AIKATOIMIALA

kirjasto ja nuorisio

Kulttuurilautakunta päätti kokouksessaan 16.3.2011 § 51 osaltaan hyväksyä Yli-Maarian koulun hankesuunnitelman Se määrittä Yli-Maarian koulun yhteyteen tulevan kirjaston korvaavan Maarian ja Moision kirjastot. Moision kirjaston tilat Moision koululla siirrettiin nuorisopalveluiden käyttöön 1.8.2014 alkaen (kulttuurilautakunta 9.4.2014 § 57).

Turun pohjoisilla alueilla on tällä hetkellä Maarian ja Moision nuorisotilat. Nuorisolautakunnalle on esitetty, että Maarian ja Moision nuorisotilat siirrettäisiin uuden, rakennettavan Yli-Maarian koulun yhteyteen. Nuorisolautakunta on hyväksynyt, että Yli-Maariaan toteutetaan nuorisotila, mutta lautakunta tulee päättämään erikseen Moision ja Maarian nuorisotilojen jatkosta lähipalveluperiaatte huomioiden.

Merkittävin nuorisotilojen siirtoa puoltava tekijä on yläkoulutoiminnan alkaminen Yli-Maarian koulussa, jolloin palvelutarjonta olisi lähellä kohderyhmäänsä.

Moision nuorisotila on kooltaan 150 neliometriä ja nykyiseen kävijämäärään nähden liian pieni.

Kirjaston tilamitoitus (koulukirjasto 110 m² mukaan huomioiden) on noin 350 m². Nuorisotilan ilmoitettu tilatarve noin 200 m². Toimintojen yhteensovituksella Syvälahden koulun malliin voitaneen tilatarve yhdistää siten että mitoitustilamääräksi muodostuu noin 400 m².

yhteenveto:

~ 400 m² kirjasto/nuorisotilaa

liikuntasali

Liikuntapalvelut eivät ole mukana hankkeessa, mutta koulun liikuntasali tulee palvelemaan iltaikäytössä liikuntapalvelujen asiakkaita. Moision koulun yhteydessä sijaitsee liikuntapalvelukeskuksen hallinnoima alueellinen liikuntasali. Etäisyys tulevaan Yli-Maarian kouluun on kuitenkin niin pitkä, ettei koulun toiminnassa juurikaan pystytä sitä hyödyntämään.

Yli-Maarian koulun liikuntasalin tulee olla riittävän suuri, jotta se voidaan jakaa vähintään kolmeen osaan. Vastaavasti tarvitaan kolmet puku/pesuhuonetilat. Esteettömyys tulee huomioida myös näissä tiloissa.

Varhaiskasvatuksen oman salin (~100 m²) sijoitusta joko yhdistettynä opetuksen liikuntasaliin tai erillisenä tullaan tutkimaan suunnitteluvaiheessa.

Yhteenveto:

yhteenveto ~500 m² salitilaa

5. HYVINVOINTITOIMIALA

Yli-Maarian koulun yhteyteen terveydenhuollon tulee varata tilat neuvolaa, kouluterveydenhuoltoa ja koulupsykologia varten. Tilatarve koostuu 3 terveydenhoitajan vastaanottotilasta, psykologin huoneesta, näihin liittyvästä odotustilasta ja wc- tiloista. Lisäksi tilojen yhteydessä tulee olla pieni lepotila sekä kuiva sisätila vaunujen säilytystä varten.

Oppilasmäärän lisäys (yläkoulu) kasvattaa hyvinvointitoimialan tilatarvetta, koska terveydenhoitajia tarvitaan yhden kokopäiväisen lisäksi myös toinen osan viikkoa, lisäksi lääkäriillä tulee olla mahdollisuus käyttää yhtä vastaanottotilaa viikottain. Yli-Maarian alueen neuvolapalvelut sijoitetaan koulun yhteyteen alkuperäisen suunnitelman mukaisesti.

yhteenveto:
Tilamitoitus ~ 125 m²

6. RUOKAHUOLTO

Hankkeen mitoituksessa on huomioitu mitoitusoppilasmäärän lisäksi päivähoidon lapset sekä henkilökunta. Alueen muissa keittiöissä ei ole kapasiteettia valmistaa näin suuren uuden yksikön tarvitsemia ruokapalveluja, joten keittiö on suunniteltava valmistuskeittiönä. Hankkeessa varaudutaan myös siihen, että Yli-Maarian keittiössä voitaisiin mahdollisesti valmistaa tarvittaessa myös muihin pohjoisen alueen kouluihin kuljetettavaksi ruokaa.

Ruokasali suunnitellaan siten, että se on käytävissä myös erilaisissa tilaisuuksissa ja toimii myös juhlasalina.

Yhteenveto:
keittiön mitoitus ~ 180 m²

7. ALLIANSSILLE ASETETTAVAT TAVOITTEET

Tilaaajan tavoitteet Yli-Maarian koululle allianssiprojektissa ovat pääosin samat kuin Syvälahden koulussakin:

Tulevaisuuden oppimis- ja kasvatusympäristö

Tilat muodostavat tulevaisuuden oppimis- ja kasvatusympäristön koululle, varhaiskasvatukselle, nuorisotoimelle ja kirjastolle

Koulussa on tilat noin 696 perusopetuksen oppilaalle, päiväkotiki 120 lapselle sekä tilat kouluterveydenhoidolle, lasten neuvolatoiminnoille, automaattikirjastolle, nuorisotoimelle ja valmistuskeittiölle.

Monikäyttöiset ja tehokkaat tilat, joilla on hyvä muunneltavuus

Tilat ovat aktiivikäytössä ympäri vuoden. Tiloilla on hyvä yhteis- ja vuorokäyttömahdollisuus.

Tilat palvelevat kaupunkilaisia koulutyön ulkopuolella - koulupiha virkistysalue oppilaille ja henkilökunnalle, olohuone kaupunkilaisille

Hyvä tilojen muunneltavuus "hetkessä" ja "ajassa"

Terveelliset ja turvalliset tilat

Turvallinen toteutus

Nollavirheluovutus, pidennetty takuu ja onnistunut käyttöönotto

Uusiutuvaan energiaan perustuva energiatehokkuus - pieni sähkön ja veden kulutus

Tyytyväiset käyttäjät = Oppilaat ja kaupunkilaiset sekä oppilaiden vanhemmat ja koulun henkilökunta ovat tyytyväisiä uuteen kouluun, sen toimintaan ja antamiin mahdollisuuksiin.

Tilaaajan tavoitteet koulun toteuttamiselle

Allianssin myötä tavoitellaan hankkeen toteuttamista hankesuunnitelmapäivityksen yhteydessä hyväksytyin mukaisella kustannuksella 22 000 000 euroa (alv 0%). Summa sisältää sivistystoimialan irtaimistohankinnat, jotka on arvioitu olevan 1 000 000 euroa (alv 0%). Hyvinvointitoimiala ja vapaa-aikatoimiala hankkivat itse irtokalustuksensa, jotka rahoitetaan toimialojen omassa talousarviossa.

Kehitysvaiheen kustannusten voidaan arvioida olevan 1 000 000 – 1 500 000 euroa.

Toteutuskustannukset sisältävät rakentamisen, irtaimiston hankinnan, rakennusaikaiset korot ja rakennusaikaisen tontin vuokran.

Rakennus valmistuu ja käyttöönotto vuoden 2018 loppuun mennessä (kevätlukukausi 2019)

8. AIKATAULU

Yli-Maarian koulun toteutus sivistystoimialan toivomassa aikataulussa (valmis syksyllä 2018) olisi laajemman kouluverkon järjestämisen kannalta tärkeää. Aivan tähän aikatauluun ei enää päästä. Allianssimalli mahdollistaa tarkemman detaljisuunnittelun ja toteutuksen limittämisen, joten vuoden 2018 loppuun asetettava valmistumistavoite on vielä realistinen, mikäli päätös allianssin käynnistamisestä tehdään vielä syksyn 2015 aikana.

Allianssin tavoiteaikataulu:
kumppanin etsintä 4kk (alkaen 1/2016)
kehitysvaihe noin 9 kk
toteutukseen noin 24 kk (valmis 2018 lopussa/2019 alussa)