

xx.xx.2016

ESISOPIMUS TALLIMÄEN KENTÄN PÄIVÄKODIN VUOKRAUKSESTA

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja

TVT Asunnot Oy tai perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä: "yhtiö")
Käsityöläiskatu 3
20100 Turku
Y-tunnus xxxxxx-x

Vuokranantajan yhteyshenkilö hankkeen toteuttamiseen liittyvissä asioissa:
Kehittämispäällikkö Johannes Malmi
Puh. 0400 363011
Sähköposti: johannes.malmi@tvt.fi

Vuokranantajan yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
Asuntopalvelupäällikkö Erja Ylitalo
Puh. 040 5326990
Sähköposti: erja.ylitalo@tvt.fi

Vuokralainen

Turun kaupunki, Kiinteistöliikelaitos (jäljempänä: "kaupunki")
Y-tunnus: 0204819-8
Käyntiosoite: Puutarhakatu 1, 20100 Turku
Laskutusosoite:

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta
www.turku.fi/laskuttaminen.

Vuokralaisen yhteyshenkilö hankkeen toteuttamiseen liittyvissä asioissa:
Rakennuttajainsinööri Jouni Anttila
Puh. 040 1970448
Sähköposti: jouni.anttila@turku.fi

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
Vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen
Puh. (02) 2624 329 / 050 558 9329
Sähköposti: tiina.aaltonen@turku.fi

2. Sopimuksen peruste

Sopimus perustuu Turun kaupunginvaltuuston päätökseen 28.9.2015 § 161 (Liite 1).

3. Sopimuksen tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia osapuolten kesken kohdassa 4 kuvattun vuokrakohteen toteuttamisesta Turun kaupungin sivistystoimialan varhaiskasvatuksen käyttöön. Turun Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut, sivistystoimiala ja konsernihallinnon strateginen tilojen ohjaus -vastuualue ovat yhteistyössä valmisteelleet Tallimäen kentän päiväkotit -työnimellä kulkevan päiväkodin uudisrakentamista koskevan hankesuunnitelman. Hankesuunnitelma on hyväksytty Turun kaupunginvaltuuston päätöksellä 28.9.2015 § 161.

Vuokrattavat tilat tulee toteuttaa Turun kaupunginvaltuuston päätöksen ja hyväksytyin hankesuunnitelman mukaisesti kumppanuusmuotoisena vuokrahankkeena TVT Asunnot Oy konsernin kanssa.

Yhtiö rakennuttaa ko. tilat ja kaupunki vuokraa ne käyttöönsä 20 vuoden vuokrasopimuksella (luonnos liitteenä 2). Kaupunki sitoutuu vuokraamaan kohteet yhtiöltä niiden valmistuttua sopimuksessa ja kaupunginvaltuuston päätöksessä kerrotuin reunaehdoin. Vuokranmääräytymisperusteet ovat vuokrasopimuksessa.

4. Vuokrauksen kohde ja käyttötarkoitus

Vuokrauksen kohteena ovat varhaiskasvatuksen päivähoitotilat oheistiloineen ja piha-alueineen toteutettuna nk. Tallimäen kentälle (Malminkatu ja Hansakatu, kiinteistötunnus 853-9-9903-0). Yhtiö ostaa tai vuokraa kyseisen tontin myöhemmin sovitettavien ehtojen mukaisesti.

Tilat vuokrataan valmiina käyttöönotettaviksi käyttötarkoituksenaan varhaiskasvatuksen päivähoitotilat. Vuokrattavien tilojen tulee olla tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset ja niiden tulee täyttää kaikki esteettömyydelle asetetut vaatimukset. Kalustaminen irtokalusteiden osalta tehdään Sivistystoimialan toimesta ja sen kustannuksella. Suunnittelussa on varmistettava mm. seuraavien vaatimusten täytyminen:

- toiminnalliset vaatimukset
- viranomaismääräykset
- toiminnanharjoittajan vastuunäkökohdat

Tilojen käyttötarkoituksenmukaisuus varmistetaan tiiviillä yhteistyöllä osapuolten kesken suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Lisäksi Kiinteistöliikelaitoksen edustajat tulevat osallistumaan tilojen jatkosuunnitteluun ja tutustuvat perusteellisesti vuokrauksen kohteena olevien tilojen rakennussuunnitelmiin ja rakennustapaselostukseen, joiden mukaisesti rakennustyö suoritetaan. Osapuolten välinen yhteistyö on kuvattu tarkemmin laadittavassa rakennuttamissopimuksessa.

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokranantajalle mahdollisesti tilojen käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset tulevat vuokralaisen maksettaviksi.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat sekä rakennettavan ulkoilupiha-alueen varusteineen.

5. Hankkeeseen liittyvät lausunnot

5.1. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan sekä kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunnot

Lausunnot ovat osana liitettä 1.

5.2. TVT Asunnot Oy:n lausunto

TVT:n Asunnot Oy:n lausunto päiväkotihankkeiden toteuttamisesta ovat osana liitettä 1. Lisäksi TVT Asunnot Oy edellyttää tilaajan sitoutuvan toteutumattomasta hankkeesta aiheutuneisiin kustannuksiin. Näitä ovat TVT rakennuttaminen ja hallinto, viranomaismaksut ja yms. projektin etenemisen myötä syntyneet kustannukset.

6. Rakennuttamis- ja vuokrausjärjestely

Yhtiö rakennuttaa kohteen ja vuokraa tilat kokonaisuudessaan kaupungille 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Kaupunki vuokraa sisäisesti tilat edelleen sivistystoimialalle.

Hankkeelle on laadittu kustannusarvio uudisrakennuksen kustannuksista sekä yksi-, että kaksikerroksisille toteutusvaihtoehdoille. Kiinteistöliikelaitoksen laatiman arvion mukaan hankkeen perustamiskustannukset ovat 8/2015 kustannustasossa yksikerroksiselle vaihtoehdolle 5.011.000 € (alv 0 %). Kaksikerroksisen toteutusvaihtoehdon arvioidut rakennuskustannukset ovat 4.695.000 € (alv 0 %). Tämä kustannusarvio on laadittu ns. paikalla rakennetulle päiväkotirakennukselle.

Yhtiö hankkii rakennuttajakonsultin Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalveluista ja Kiinteistöliikelaitos laskuttaa palvelusta yhtiötä. Rakennuttajakonsultti vastaa kilpailutusasiakirjojen laadinnasta, kilpailutuksesta KSE 2013 -ehtojen mukaisesti.

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa toteutuskustannuksiltaan edullisin ratkaisuvaihtoehto, jonka vuoksi hanke tullaan kilpailuttamaan elementtitoteutuksena. Hanke toteutetaan hankesuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden ja laajuuden mukaisesti. Hankkeeseen valitun urakoitsijan tulee käydä tarvittavat neuvottelut rakennusvalvonnan ja kaavoittajan kanssa tahojen hankkeelle asettamista vaatimuksista ennen tarjouskilpailun toteuttamista. Suunnitelmat ja kilpailutusasiakirjat tulee hyväksyttävä yhtiöllä ja kaupungilla ennen kilpailun käynnistämistä.

Vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta sekä maanvuokrasta. Pääomavuokra määritellään siten, että se on 7 % hankkeen toteutuneista perustamiskustannuksista. Pääomavuokra ei ole indeksisidonnainen.

Ylläpitovuokraan kuuluvat kohteen ylläpitoon kuuluvat palvelut (isännöinti, kirjanpito, lämmitys, ulko- ja sisäpuolinen kiinteistönhoito, jätehuolto ja kunnossapito). Lisäksi ylläpitovuokraan kuuluu kiinteistövero. Erilliskorvauksiin kuuluvat käyttövesi, käyttösähkö ja siivous, joiden sisällyttämisestä vuokralaisen vuokravastuihin

sovitaan vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Yhtiön tulee esittää ylläpitovuokran määrä kaupungille ennen vuokrasopimuksen laatimista ja ylläpitovuokra sidotaan kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksiin.

Maanvuokra määritellään siten, että se on yhtiön kaupungille (maanomistaja) maksama maanvuokra. Omistustilanteessa on maanvuokra tontin kauppahinta * 5 % vuodessa (elinkustannusindeksiehto).

Hankkeen vuokratilakustannuskatto määritellään samaksi kuin hankesuunnitelmassa, joka on 504 501 €/vuosi vähennettynä Kiinteistöliikelaitoksen hallinnointipalkkiolla ja sisäisellä korjausrahalla. Vuokratilakustannuskatto on näin ollen 496 499,40 €/vuosi.

Vuokratilakustannukset tullaan tarkastamaan toteutuneita kustannuksia vastaaviksi, mikäli hankkeen toteutuskustannukset alittavat esitetyn tavoitteen.

7. Hankkeen kustannusten rahoitus

Kaupunki sitoutuu järjestämään yhtiön vieraan pääoman rahoituksen. Kohteiden rakennusaikana rahoitus hoidetaan pääasiassa kaupungin konsernitilille annettavan limiitin kautta. Yhtiön pankkitili liitetään kaupungin konsernitilikokonaisuuteen. Yhtiön pitkäaikainen vieraspääoma rahoitetaan kaupungin suoralla antolainalla tai mahdollisesti kaupungin myöntämällä takauksella. Rakennusaikaisen rahoituksen konvertointi pitkäaikaiseksi rahoitukseksi kaupungin antolainalla merkitään vuoden 2017 tai 2018 talousarvioon ja siitä tehdään päätös kaupunginhallituksen johtosäännön mukaisesti.

Esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen TVT:n suorittamasta työpanoksesta rakennuttamisessa veloitetaan rakennuttamissopimuksessa sovitun mukaisesti. Toteutumattoman hankkeen kustannuksista vastaa vuokraaja.

8. Hankkeen aloitus

Hankkeen suunnittelu ja rakentaminen aloitetaan viipymättä rakennuttamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

9. Vuokra-aika

Liitteenä 2 oleva vuokrasopimusluonnos astuu voimaan molempia osapuolia sitovana allekirjoitushetkellä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta, asianomaisen hankkeen suunnittelusta ja valmistelusta aiheutuneista kustannuksista vastaa kaupunki. Tallimäen kentän päiväkodin vuokra-aika alkaa 1.1.2018 tai viimeistään 1.8.2018. Vuokralaiselle tulee ilmoittaa tilojen käyttöönottopäivä 3 kuukautta ennen vuokratilakauden alkua. Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena 20 vuotta. Määräajan jälkeen vuokralaisella on mahdollisuus jatkaa sopimusta toistaiseksi voimassaolevana 6 kuukauden irtisanomisajalla, ostaa vuokratilakauden kohde osapuolten sopimaan hintaan tai olla käyttämättä edellä mainittuja oikeuksiaan.

Vuokratilavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöönotettaviksi.

10. Arvonlisävero

Kaikki tässä esisopimuksessa mainitut hinnat ovat arvonlisäverottomia. Perustettavan yhtiön, joka toimii tulevassa sopimussuhteessa vuokranantajana, tulee haakeutua kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi.

11. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus astuu voimaan allekirjoitushetkestä lukien. Kukin osapuoli vastaa ennen sopimuksen allekirjoittamista syntyneistä hankkeeseen liittyvistä kuluistaan. Sen voimassaolo päättyy automaattisesti, kun kohteen vuokra-aika alkaa. Vuokrasopimus solmitaan TVT:n hallituksen tekemän kohteen rakentamispäätöksen yhteydessä.

12. Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä esisopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos

TVT ASUNNOT OY TAI PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN

Jouko Turto
Toimialajohtaja

Teppo Forss
TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja

LIITTEET:

1. Turun kaupunginvaltuuston päätös 28.9.2015 § 161 liitteinen ja oheismateriaaleineen
2. Vuokrasopimus Tallimäenkentän päiväkotia

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	399	21.09.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	161	28.09.2015	8	

9578-2011 (653)

Sofiankadun päiväkodin korvaavien tilojen hankesuunnitelman hyväksyminen

Tiivistelmä: -

Kh § 399

Va. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi ja tilacontroller Nora Hilden 17.9.2015:

Sofiankadun päiväkodin (Sofiankatu 7) nykyiset tilat eivät toiminnallisesti ja perustekniikaltaan vastaa tämän päivän varhaiskasvatuksen tarpeita. Sofiankadun päiväkodin nykyisistä tiloista joudutaan luopumaan tilojen epäajanmukaisuuden ja huonon kunnon vuoksi, vaikka tehdyillä korjauksilla on saatu lisää aikaa tilojen käytölle.

Kaupunginvaltuusto käsitteli 10.2.2014 § 20 sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkkoa. Sofiankadun päiväkodin osalta kaupunginvaltuusto linsjasi seuraavaa:

”Läntisellä varhaiskasvatusalueella Sofiankadun päiväkodin huonokuntoisista tiloista tulee luopua. Sofiankadun päiväkotiki korvataan erikseen laadittavan hankesuunnitelman mukaisesti uudella noin 140 hoitopaikkaa käsittävällä päiväkodilla.”

Sivistystoimialan palveluverkkoa vuosille 2015–2020 käsiteltiin kaupunginvaltuustossa 15.12.2014. Päätöksenä Sofiankadun päiväkodin korvaavista tiloista säilyi aiemman 10.2.2014 mukainen päätös, jossa korvaavat tilat toteutetaan uudisrakennuksena.

Hankesuunnitelma

Yllä olevat päätökset ovat ohjanneet Sofiankadun hankesuunnitelman päivittämistä. Päivitetty hankesuunnitelma pohjautuu 9.5.2012 valmistuneeseen hankesuunnitelmaan, josta tilakeskus pyysi lausunnot, mutta jonka käsittelyn eteneminen jäi kuitenkin odottamaan sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkon hyväksymistä.

Sofiankadun päiväkotiki -työnimellä kulkevan uudisrakennushankkeen mitoitukseksi on 144-paikkainen uudisrakennus. Mikäli hallituksen esitys suhdeluasetuksen muutoksesta astuu voimaan, paikkoja olisi 156. Hankkeen tilaohjelman mukainen laajuus on 1.667 m². Päiväkotiki on suunniteltu yhdeksälle päiväkotiryhmälle, joista yksi ryhmä on erityistukea tarvitseville lapsille.

Aiemmassa hankesuunnitteluvaiheessa vuonna 2012 tarkasteltiin erilaisia vaihtoehtoja uuden päiväkodin tilahankinnalle. Realistisiksi sijoitusvaihtoehtoiksi muodostui tällöin kolme vaihtoehtoa. Aiemmassa hankesuunnitelmassa todettiin, että uudisrakennushanke voidaan toteuttaa entiselle paikalleen Sofiankatu 7:n tai uusille paikoille, joko Puutarhakatu 41:een tai Tallimäen kentälle.

Hankesuunnitelmaa päivittänyt työryhmä katsoi, että näistä kolmesta sijoitusvaihtoehdosta hankesuunnitelmassa tulisi tarkastella vain Tallimäen kenttää. Puutarhakatu 41 tontin kaavamuuotos on jo käynnistynyt ja siinä ei esitetä

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	399	21.09.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	161	28.09.2015	8	

hankesuunnitelman mukaista mittavaa päiväkotirakentamista. Nykyisen päiväkodin tontin (Sofiankatu 7) käyttöön liittyy päivähoidon väistötilojen tarve rakentamisen ajaksi ja niiden löytäminen Keskusta-alueella on todella haasteellista. Sofiankatu 7 on myös hyödynnettävissä kehityksen kautta esimerkiksi kerrostaloasumiseen olemassa olevien rakennusten purun jälkeen.

Päivitettyä hankesuunnitelmaa varten on laadittu kustannusarvio uudisrakennuksen kustannuksista sekä yksi-, että kaksikerroksisille toteutusvaihtoehdoille. Kiinteistöliikelaitoksen laatiman arvion mukaan hankkeen perustamiskustannukset ovat 8/2015 kustannustasossa yksikerroksiselle vaihtoehdolle 5.011.000 € (alv 0 %). Kaksikerroksisen toteutusvaihtoehdon arvioidut rakennuskustannukset ovat 4.695.000 €. Tämä kustannusarvio on laadittu ns. paikalla rakennetulle päiväkotirakennukselle.

Tontilla vaadittujen arkeologisten kaivausten kustannuksista vastaa Kiinteistöliikelaitos, joka perii kaivauskustannukset maanvuokran ohessa korottomasti 20 vuoden takaisinmaksuajalla. Kiinteistöliikelaitos vuokraa tontin vuokranantajalle, joka perii maanvuokrakustannuksen tilavuokran osana.

Muilta kuin kaivauksiin liittyvin osin arvio käyttäjälle kohdistuvista vuokrakustannuksista on määritetty Turun kaupungin sisäisen vuokranmääräytymisperiaatteen laskentatavan mukaisesti pohjautuen edellä esitettyihin arvioihin hankkeen perustamiskustannuksista paikalla rakennetulle päiväkodille. Todelliset vuokrakustannukset voidaan määrittellä hankkeen kustannusarvion täsmennyttyä.

Arkeologisten kaivausten kustannusten arvioidaan sijoittuvan 100.000 €:n ja 500.000 €:n välille, sillä tarvittavien tutkimusten laajuus selviää vasta kaivauksiin ryhdyttäessä. Täsmentymättömästä arviosta johtuen käyttäjälle kohdistuva vuokra on arvioitu molempien kustannusarvioiden mukaisesti vaihteluvälinä.

Arvio sivistystoimialan tiloista maksamasta vuokrasta yksikerroksisessa toteutusvaihtoehdossa on 40.375–42.042 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuisi 484.497–504.501 €/v.

Arvio sivistystoimialan tiloista maksamasta vuokrasta kaksikerroksisessa toteutusvaihtoehdossa on 38.558–40.225 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuisi 462.693–482.697 €/v.

Sofiankadun nykyisen päiväkodin vuokriin on varattu sivistystoimialan vuoden 2015 talousarviossa yhteensä 123.571 €.

Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue pyysi lausunnot päivitetystä hankesuunnitelmasta Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta ja kasvatus- ja opetuslautakunnalta 17.9.2015 mennessä. Saapuneet lausunnot ovat oheismateriaalina.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta hyväksyi osaltaan hankesuunnitelman (Kilajk 16.9.2015 § 465).

Kasvatus- ja opetuslautakunta (16.9.2015 § 135) päätti hyväksyä hankesuunnitelman ja sitoutua hankesuunnitelman mukaisiin vuokrakustannuksiin siten, että mikäli rakentamisesta toteutuvat kustannukset ovat alemmat kuin hankesuunnitelmassa esitetyt, on tämä otettava huomioon vuokrassa. Kasvatus- ja

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	399	21.09.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	161	28.09.2015	8	

opetuslautakunta toteaa lausunnossaan, että esitetty sijoittuminen Tallimäen-kentälle soveltuu toiminnallisesti sivistystoimialan tarpeisiin. Lausunnossaan lautakunta toteaa myös, että kaupungin keskustan alueella on pulaa päivähoi-topaikoista, joten hanke on syytä toteuttaa nykyistä Sofiankadun päiväkotia laajempaan. Sivistystoimiala puoltaa 2-kerroksisen rakennuksen toteuttamista, koska se on kustannuksiltaan edullisempi ja tarjoaa mahdollisuudet parempaan piharatkaisuihin. Lisäksi sivistystoimiala sekä kasvatus- ja opetuslautakunta pitävät tärkeänä, että hanketta kiirehdytettiin siten, että tilat olisivat käytössä jo elokuussa 2017, koska Sofiankadun päivähoitotilat ovat huonokuntoiset ja korvaavia tiloja on odotettu useiden vuosien ajan.

Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue esitti lausuntopyyntönsään päiväkodin toteuttamista elementtitoteutuksena paikalla rakennetun päiväkodin sijaan. Sofiankadun päiväkodin toteutusaikataulutavoitteena on, että uusi päiväkotivoisi aloittaa toimintansa vuoden 2018 alusta. Tallimäenkentälle laaditun päiväkotirakentamisen mahdollistavan kaavamuutoksen mukaisesti tontilla pitää varata 1 vuosi arkeologisten kaivausten suorittamiseksi. Näin ollen rakennusaikaa on käytettävissä noin yksi vuosi, joka puoltaa hankkeen toteuttamista elementteinä, koska ns. paikalla rakentaen esitetty tavoiteaikataulu on liian tiukka. Kasvatus- ja opetuslautakunta esitti lausunnossaan vielä hankkeen kiirehtimistä siten, että uusi päiväkotivoisi olla käytössä jo elokuussa 2017.

Lisäksi on mahdollista, että elementtitoteutuksena tehtävän päiväkodin perustamiskustannukset jäävät paikalla toteutettua päiväkotirakennusta alhaisemmiksi. Elementtitoteutuksen kustannusarviot saadaan tarjouskilpailun pohjalta.

Toteutusmalli TVT Asunnot Oy:n kanssa

10.2.2014 käsitellyssä Sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkossa esitettiin, että Sofiankadun päiväkodin rakennushanke voidaan toteuttaa erillisen hankesuunnitelman mukaisesti myös TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiön Turun Palvelutilat Oy:n toimesta ja että erityisryhmien hoitotarpeen turvaamiseksi päivähoitopalvelu kyseisessä kiinteistössä toteutetaan kaupungin omana toimintana. TVT Asunnot Oy toteaa lausunnossaan, että se on valmis toteuttamaan hankkeet TVT Asunnot -konserniin, mikäli omistaja näkee sen kaupungin kokonaisedun mukaiseksi. TVT pyytää toteuttamisesta konserniohjetta.

Hanketta esitetään toteutettavaksi kumppanuusmuotoisena vuokrahankkeena. Mallissa TVT Asunnot Oy -konserniin tulee perustaa uusi tytäryhtiö, jotta nykyisten konsernin yhtiöiden ARA-lainoituksen ehdot eivät vaarannu.

Turun kaupunki lainoittaa perustettavaa yhtiötä 100 prosenttisesti sen toteuttaessa Sofiankadun päiväkodin uudisrakennushankkeen. Tarkemmat lainaehdot tuodaan myöhemmin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Hankkeen vuokrakustannuskatto määritellään samaksi kuin hankesuunnitelmassa esitetty hankkeen sisäinen vuokra, eli 504.501 €/vuosi. Tämä on kokonaisvuokra sisältäen kohteen ylläpitotehtävät. Vuokrakustannukset tullaan tarkastamaan toteutuneita kustannuksia vastaaviksi, mikäli hankkeen toteutuskustannukset alittavat esitetyn tavoitteen.

Kohteen vuokra-aika on 20 vuotta, jonka jälkeen vuokrausta on mahdollisuus jatkaa tai sopia kohteen ostamisesta. Kohteen vuokrasopimusluonnos ja varsinainen esisopimus hankkeen toteuttamisesta tuodaan myöhemmin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	399	21.09.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	161	28.09.2015	8	

Hankkeen rakennuttamistehtävistä ja kilpailuttamisesta vastaa hankkeen toteuttaja, eli perustettava TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiö. Hankkeen jatkovalmistelussa tilaajan ja toteuttajan edustajat muodostavat työryhmän, jossa sovietaan mm. hankkeen jatkosuunnitteluun ja kilpailuttamiseen liittyvistä asioista. Malli on käytössä myös käynnissä olevissa Hyvinvointitoimialan vanhuspalvelun ympärivuorokautisen asumisen hankkeissa, joita valmistellaan TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiön Turun Palvelutilat Oy:n kanssa.

Tallimäen kentän tontin maanvuokrasopimus tuodaan kaupungin päätöksentekoon päätösvaltarajojen mukaisesti.

Hanke pyritään toteuttamaan siten, että tilat olisivat otettavissa käyttöön ja päiväkotitoiminta alkaisi 8/2017, kuitenkin viimeistään 1/2018.

Liite 1	Sofiankadun päiväkotia päivitetty hankesuunnitelma liitteineen
Oheismateriaali 1	Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto
Oheismateriaali 2	Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto
Oheismateriaali 3	TVT Asunnot Oy:n lausunto

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen Sofiankadun päiväkodin päivitetyn hankesuunnitelman. Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää, että

- hanke toteutetaan kumppanuusmuotoisena vuokrahankkeena TVT Asunnot Oy:lle perustettavan tytäryhtiön kanssa ja että asiasta annetaan TVT Asunnot Oy:lle konserniohje
- kiinteistöliikelaitoksen tulee huolehtia, että Tallimäen kentän tontti (tunnus 853-9-9903-0) saatetaan rakennuskuntoon vuoden 2017 alkuun mennessä
- esisopimus hankkeen toteuttamiseksi, vuokrasopimus ja lainoitus sopimus tuodaan myöhemmin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Manni, Eklund ja Karttunen ilmoittivat olevansa esteellisiä, eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn. Puheenjohtajana tämän asian kohdalla toimi 2. varapuheenjohtaja Elina Rantanen.

Kv § 161

Liite 1	Sofiankadun päiväkotia päivitetty hankesuunnitelma liitteineen
Oheismateriaali 1	Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto
Oheismateriaali 2	Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	399	21.09.2015	4	
Kaupunginvaltuusto	161	28.09.2015	8	

Oheismateriaali 3

TVT Asunnot Oy:n lausunto

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen Sofiankadun päiväkodin päivitetyn hankesuunnitelman. Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää, että

- hanke toteutetaan kumppanuusmuotoisena vuokrahankkeena TVT Asunnot Oy:lle perustettavan tytäryhtiön kanssa ja että asiasta annetaan TVT Asunnot Oy:lle konserniohje
- kiinteistöliikelaitoksen tulee huolehtia, että Tallimäen kentän tontti (tunnus 853-9-9903-0) saatetaan rakennuskuntoon vuoden 2017 alkuun mennessä
- esisopimus hankkeen toteuttamiseksi, vuokrasopimus ja lainoitusso-
pimus tuodaan myöhemmin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied TVT Asunnot Oy
 tied Kasvatus- ja opetuslautakunta
 tpv Kaupunginhallituksen konsernijaosto
 tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
 tpv Kiinteistötoimiala

**Sofiankadun päiväkotii,
hanke suunnitelman päivitys**

7.9.2015

Sisällys

1	Johdanto	2
2	Nykytilanne	3
2.1	Kohteen kuvaus	3
2.2	Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet.....	3
2.3	Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot	5
2.4	Kiinteistöstä aiheutuvat menot.....	5
2.5	Kiinteistön käyttöaste	5
3	Tulevan toiminnan kuvaus.....	6
3.1	Kuvaus käyttäjän tulevasta toiminnasta	6
3.2	Tuleva henkilökuntamäärä.....	6
3.3	Tulevien tilojen käyttö	6
3.4	Tulevaisuuden lisärakentamisen perustelut	6
3.5	Tilahankinnan vaihtoehdot	7
4	Selvitys rakennuspaikasta.....	8
4.1	Tontti	8
4.2	Maaperätutkimus	8
4.3	Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset.....	9
5	Palveluverkko	9
6	Perustelut huonetilaohjelmalle	9
6.1	Tilojen yhteiset perustelut	9
7	Huonetilaohjelma.....	10
7.1	Huonetilaohjelman kuvaus.....	10
7.2	Tilaluettelo ja tilavaatimukset.....	11
7.3	Eryysiset tilakohtaiset vaatimukset ja tilojen väliset yhteysvaatimukset	11
7.4	Järjestelmävaatimukset	11
7.5	Tilojen väliset yhteysvaatimukset	11
8	Kestävä kehitys	11
9	Hankkeen perustamiskustannukset ja aikataulu.....	11
10	Käyttäjälle aiheutuvat kustannukset.....	12

LIITTEET:

Liite 1	Tavoitehintalaskelman tilaluettelo
Liite 2	Perustamiskustannusten yhteenvedot
Liite 3	Vuokralaskelma

1 Johdanto

Kaupunginvaltuusto käsitteli 10.2.2014 §20 Sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkkoa. Sofiankadun päiväkodin osalta kaupunginvaltuusto linjasi seuraavaa:

”Läntisellä varhaiskasvatusalueella Sofiankadun päiväkodin huonokuntoisista tiloista tulee luopua. Sofiankadun päiväkotikiikeli korvataan erikseen laadittavan hankesuunnitelman mukaisesti uudella noin 140 hoitopaikkaa käsittävällä päiväkodilla. Investointihanke pyritään toteuttamaan kaupungin investointiohjelman keventämiseksi Turun Palvelutilat Oy:n toimesta. Erityisryhmien hoitotarpeen turvaamiseksi päivähoitopalvelu kyseisessä kiinteistössä toteutetaan kaupungin omana toimintana.”

Sivistystoimialan palveluverkkoa vuosille 2015–2020 käsiteltiin kaupunginvaltuustossa 15.12.2014. Päätöksenä Sofiankadun päiväkodin korvaavista tiloista säilyi aiemman 10.2.2014 mukainen päätös, jossa korvaavat tilat toteutetaan uudisrakennuksena.

Yllä olevat päätökset ovat ohjanneet tämän hankesuunnitelman päivitystyötä. Päivitetty hankesuunnitelma pohjautuu 9.5.2012 valmistuneeseen hankesuunnitelmaan, josta Tilakeskus pyysi 11.5.2012 lausunnot Varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunnalta, Tilaliikelaitoksen johtokunnalta, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta, Ympäristö- ja kaavoitusvirastolta, Turun seudun Kiinteistöpalvelu Oy:ltä sekä TVT Asunnot Oy:ltä. Hankesuunnitelman käsittelyn eteneminen jäi kuitenkin odottamaan Sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkon hyväksymistä.

Sofiankadun päiväkotikiikeli -hankkeen hankesuunnitelman päivittämisestä on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet Sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palvelualuejohtaja Maija-Liisa Rantanen, eteläisen palvelualueen aluepäällikkö Virpi Kariluoma ja Portsan päivähoitoyksikön päiväkodinjohtaja Jaana Nyroos, Sivistystoimialalta rakennusinsinööri Osmo Koskinen, Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalveluiden rakennuttajainsinööri Anne Antola, Konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus -vastualueelta tilacontroller Nora Hildén sekä TVT Asunnot Oy:stä kehittämispäällikkö Johannes Malmi. Lisäksi asiantuntijana on kuultu Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelusta kaavoitusarkkitehtejä Paula Keskikastaria ja Outi Sarjakoskea.

Alkuperäinen, 9.5.2012 valmistunut hankesuunnitelma perustui Varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunnan 31.8.2011 hyväksymään Sofiankadun päiväkodin rakennushankkeen tarveselvitykseen.

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

Vuoden 2012 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 päiväkodin uudisrakennushankkeen hankesuunnitteluvaiheessa vuonna 2012 päiväkodin sijoitusvaihtoehtoiksi muodostui kolme vaihtoehtoa. Uudisrakennushanketta kaavailtiin toteutettavaksi entiselle paikalleen Sofiankatu 7:n tai uusille paikoille, joko Puutarhakatu 41:een tai Tallimäen kentälle.

Hankesuunnitelman päivitystyöryhmä toteaa, että vuonna 2012 esillä olleista vaihtoehtoista sijainniltaan ja muilta edellytyksiltään paras on Tallimäen kenttä. Samaan vaihtoehtoon päätyi Varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunta antaessaan 9.5.2012 valmistuneesta hankesuunnitelmasta lausuntonsa 23.5.2012.

Puutarhakatu 41 tontin kaavamuutos on jo käynnistynyt ja siinä ei esitetä mittavaa päiväkotirakentamista. Sofiankatu 7:ään sijoitusvaihtoehtona liittyy suuria hankaluuksia tuottava väistötilojen tarve. Sofiankatu 7 on myös hyödynnettävissä kerrostaloasumiseen olemassa olevien rakennusten purun jälkeen.

Tässä päivitetyssä hankesuunnitelmassa on kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti hankkeen toteuttajana Turun Palvelutilat Oy.

Päivitetty hankesuunnitelma vastaa niitä pedagogisia ja toiminnallisia tarpeita, mitä päivähoidolle ja esiopetukselle on asetettu.

2 Nykytilanne

2.1 Kohteen kuvaus

Sofiankadun päiväkotio osoitteessa Sofiankatu 7, sijaitsee varhaiskasvatuksen eteläisellä varhaiskasvatusalueella. Sofiankadun päiväkotio on osa Portsan päivähoitoyksikköä, joka koostuu Sofiankadun päiväkodista (Sofiankatu 7) ja esiopetukselle Topeliuksen koulun (Pakkarinkatu 10) yhteyteen saneeratuista tiloista sekä Pakkaripuiston leikkipaikasta.

2.2 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

Sofiankadun päiväkotio on mitoitettu 90 lapselle. Päiväkotio toimii Turun kaupungin omistamassa kiinteistössä. Päiväkodin tilat muodostuvat huoneistoalaltaan 924 m²:n rakennuksesta sekä tontilla päiväkodin käytössä olevasta 27 m²:n varastotilasta. Molemmat rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1977.

Päiväkotikiinteistössä tehtiin sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus 28.11.2003–13.1.2004. Sen jälkeen tiloissa on tehty henkilökunnan oirehtimisen vuoksi lukuisia sisäilmamittauksia (viimeisin 2/2015). Työterveyshuollon työpaikkaselvitys on tehty maaliskuussa 2013. Ympäristöterveydenhuollon terveystarkastus (ns. 3-vuotistarkastus) on tehty niin ikään maaliskuussa 2013.

Kyseessä on yksikerroksinen tasakattoinen rakennus. Suurimmat ongelmat rakennuksessa ovat liittyneet vesikaton vuotoihin (katto on korjattu vuonna 2003) sekä puutteelliseen ilmanvaihtoon. Kiinteistössä on ollut useita putkivuotoja sisätiloissa ja alapohjassa.

Puutteellinen ilmanvaihtojärjestelmä ei vastaa tämän päivän tarpeita. Uuden, nykymääräykset täyttävän ilmanvaihtojärjestelmän rakentaminen kiinteistöön on ongelmallista, sillä kerroskorkeus on vain noin 2,50 metriä. Ilmanvaihtokanavien mahtutaminen rakennukseen on erittäin hankalaa.

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.

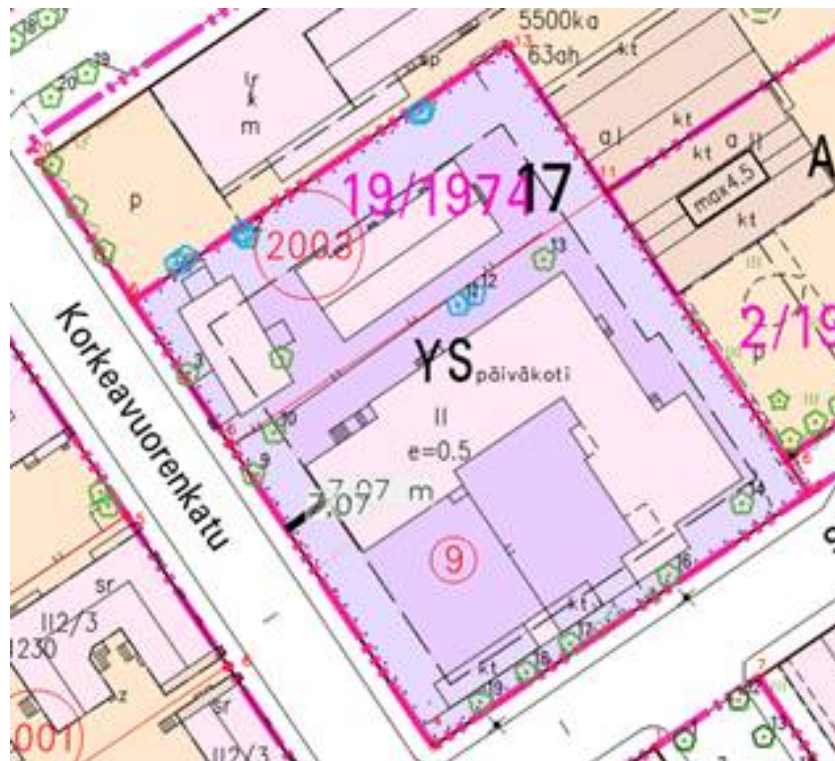
Ulkoseinät ovat hyvin ohuet, eristystä on vain 150 mm. Lämmitysjärjestelmien ja käyttövesilaitteiden kunto on tutkimuksen mukaan tyydyttävä/välttävä.

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.

Rakennuksessa on tehty viimeisten vuosien aikana jatkuvia pieniä korjauksia, jotta tilat on saatu pysymään käyttökunnossa. Parhaillaan on vireillä mm. ilmanvaihtokoneen korjaus.

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

2.3 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.

2.4 Kiinteistöstä aiheutuvat menot

Sofiankadun päiväkodin tilojen vuokriin on varattu Sivistystoimialan vuoden 2015 talousarviossa 123.571 euroa.

2.5 Kiinteistön käyttöaste

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

3 Tulevan toiminnan kuvaus

3.1 Kuvaus käyttäjän tulevasta toiminnasta

Hankesuunnitelman päivitystyöryhmä esittää, että hanke toteutettaisiin 144 - paikkaisen mitoituksen mukaisesti, jossa on otettu kokonaisvaltaisesti huomioon varhaiskasvatuksen (päivähoito ja esiopetus) tilatarpeet 2010-luvun loppupuolella ja 2020-luvun alkupuolella alueella, jolla Sofiankadun päiväkoti sijaitsee.

Näin ollen uudisrakennusrakennuksessa tulisi olla tilat 9 lapsiryhmälle. Hoitopaikkoja ryhmissä tulisi olemaan yhteensä 144. Mikäli hallituksen esitys suhdelukuasetuksen muutoksesta astuu voimaan paikkoja olisi 156.

Uudessa päiväkodissa on hoitopaikkoja:

- alle 3-vuotiaille lapsille 48
- yli 3-vuotiaille lapsille 84 / 96
- erityistukea tarvitseville lapsille 12
- yhteensä 144 päiväkotilasta / 156
- Tilat tulisi suunnitella joustaviksi siten, että kaikkiin tiloihin olisi sijoitettavissa 1-6-vuotiaita lapsia

3.2 Tuleva henkilökuntamäärä

Tulevassa päiväkodissa työskentelee:

- 28 hoito- ja kasvatustyöntekijää
- 1 päiväkodinjohtaja
- 3 laitosapulaista (ei varhaiskasvatuksen henkilökuntaa)
- 1–2 päivähoitoavustajaa

3.3 Tulevien tilojen käyttö

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

3.4 Tulevaisuuden lisärakentamisen perustelut

Sofiankadun päiväkoti sijaitsee varhaiskasvatuksen Eteläisellä varhaiskasvatusalueella.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 10.2.2014 sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkkolinjaukset 2014-2018 ohjeellisena noudatettavaksi. Sofiankadun päiväkodin korvaaviin tiloihin liittyen todettiin seuraavaa:

- Sofiankadun päiväkodin huonokuntoisista tiloista tulee luopua, tilat korvataan erikseen laadittavan hankesuunnitelman mukaisesti uudella noin 140 hoitopaikkaa käsittävällä päiväkodilla

- Investointihanke pyritään toteuttamaan kaupungin investointiohjelman keventämiseksi Turun Palvelutilat Oy:n toimesta
- Erityisryhmien hoitotarpeen turvaamiseksi päivähoitopalvelu kyseisessä kiinteistössä toteutetaan kaupungin omana toimintana

Kaupunginvaltuuston 15.12.2014 § 192 hyväksymässä Sivistystoimialan palveluverkossa todettiin, että Sofiankadun päiväkodin korvaavat tilat toteutetaan uudisrakennuksena ja hanke on ensisijaisesti nykyisen tilan korvaava hanke.

3.5 Tilahankinnan vaihtoehdot

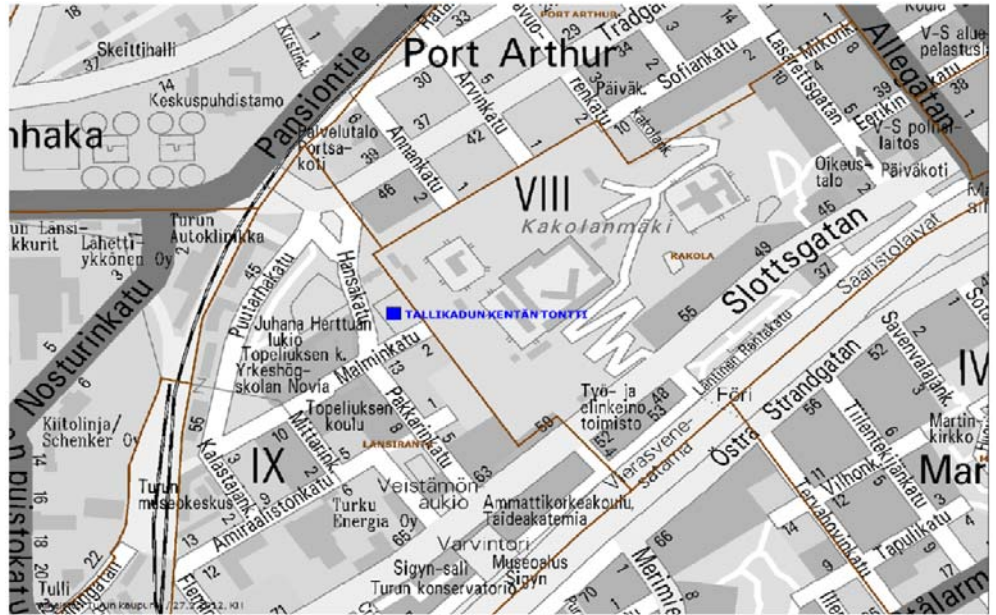
Sofiankadun päiväkodin uudisrakennushankkeen hankesuunnitteluvaiheessa vuonna 2012 päiväkodin sijoitusvaihtoehdoiksi muodostui kolme vaihtoehtoa. Uudisrakennushanketta kaavailtiin toteutettavaksi entiselle paikalleen Sofiankatu 7:n tai uusille paikoille, joko Puutarhakatu 41:een tai Tallimäen kentälle.

Työryhmä katsoo, että näistä kolmesta sijoitusvaihtoehdosta hankesuunnitelmassa tulisi tarkastella vain Tallimäen kenttää. Puutarhakatu 41 tontin kaavamuutos on jo käynnistynyt ja siinä ei esitetä hankesuunnitelman mukaista mittavaa päiväkotirakentamista. Sofiankatu 7:n tontin käyttöön liittyy päivähoiton väistötilojen tarve, niiden löytäminen Keskusta-alueella on todella haasteellista. Sofiankatu 7 on myös hyödynnettävissä kerrostaloasumiseen olemassa olevien rakennusten purun jälkeen.

Sofiankadun päiväkodin korvaavat tilat voidaan sijoittaa Malminkadun ja Hansakadun välille rajautuvalle Tallimäen kentälle (tunnus 853-9-9903-0). Tallimäen kenttää koskeva asemakaavan muutos päiväkotirakentamisen mahdollistavaksi palvelurakennusten korttelialueeksi on hyväksytty Turun kaupunginvaltuustossa 15.6.2015 § 128.

Tallimäen kenttä on sijoituspaikkana rauhallinen ja sinne on hyvät kulkuyhteydet Hansakadulta ja Pakkarinkadulta. Myös Topeliuksen koulu sijaitsee lähellä, jolloin koulun ja päiväkodin välinen yhteistyö on helpompaa.

Sofiankadun päiväkodin nykyisiä tiloja korvaavia väistötiloja ei Tallimäen kenttä-sijoitusvaihtoehdossa tarvita, sillä päiväkodin toiminta voi jatkua normaalisti vanhoissa tiloissa siihen asti, kunnes uudet tilat voidaan ottaa käyttöön.



Kuva 1 Tallimäen kentän sijainti

4 Selvitys rakennuspaikasta

4.1 Tontti

Tallimäen kenttälleen (tunnus 853-9-9903-0) pinta-ala on 4 674 m² ja se on kaupungin omistuksessa.

Tontille laaditussa asemakaavan-muutoksessa kortteli on esitetty palvelurakennusten korttelialueeksi P-1. Alueelle saa rakentaa lasten päiväkodin. Rakennussuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota rakennuksen sopeutumiseen ympäristöön Kakolanmäelle johtavan pääväylän varrella yleiskaavassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti niin, ettei alueen ominaispiirteitä turmella. Kerrosluku on korkeintaan II ja rakennusoikeus hankesuunnitelman mukainen 2250 k-m² ja korkeintaan puolet tontista saa käyttää rakentamiseen.

Pysäköintipaikkoja vaaditaan 1 ap /150 k-m² ja ne voidaan toteuttaa tontille joko Polttimonkadun varteen tai tontin Kakolanmäen puoleiselle rajalle korkeintaan 5 autopaikan ryhmiin puustutuksin eroteltuna (i-1). Pihasuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota turvalliseen kulkuun autopaikoilta päiväkodin leikkipihalle.

4.2 Maaperätutkimus

Tarkemmat selvitykset tehdään rakennushankkeen alkaessa. Uudisrakennuksen tavoitehintaan on sisällytetty paalutusta perustamistavaksi.

4.3 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset

Alueella on varauduttava muinaismuistolain mukaisiin arkeologisiin kaivauksiin. Rakentamisvaiheessa on otettava huomioon kentän alla sijaitsevat maanalaiset tilat, tunnelit yms. ja huolehdittava, että väliin jää riittävät koskemattomat kerrokset.

Paikalla olevaa muuntajaa ja sen läheisyydessä kulkevia sähkökaapeleita varten on esitetty kaavassa tilavaraus ja rakennusoikeus. Lisäksi kaava-alueella tulee sallia maanalaisten johtojen tarvitsemien rasitteiden perustaminen.

5 Palveluverkko

Tallimäen kentän tontti 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.

Tallimäen kentän 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 kävelen tai polkupyörällä eri ilmansuunnista.

6 Perustelut huonetilaohjelmalle

6.1 Tilojen yhteiset perustelut

Hyväkuntoisten ja riittävien tilojen saaminen on välttämätöntä, jotta päivähoitotoiminta voi hoitaa sujuvasti sille kuuluvat tehtävät. Nykyiset tilat ovat elinkaarensa päässä, eikä niissä voida tulevaisuudessa jatkaa enää päivähoitotoimintaa.

Uuteen päiväkotiin tarvitaan tilat seuraaville ryhmille:

- 4 ryhmää alle 3-vuotiaille lapsille (48 lasta)
- 4 ryhmää yli 3-vuotiaille lapsille (84 lasta) (96 lasta)
- 1 ryhmä erityistukea tarvitseville lapsille (12 lasta)
- yhteensä 144 (156) päiväkotilasta

Tilat tulisi suunnitella joustaviksi siten, että kaikkiin tiloihin olisi sijoitettavissa 1-6-vuotiaita lapsia.

Ryhmät tarvitsevat käyttöönsä tilat, jotka koostuvat seuraavasti:

- Ryhmähuone
- Leikki- ja lepohuone
- Pienryhmätila
- Eteinen
- Kuraeteinen
- Wc-/pesutilat
- Varasto

Yhteiskäyttöön koko päiväkodille tarvitaan seuraavat tilat:

- Palvelukeittiö
- Sali ja sen varasto

Lisäksi tarvitaan

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

7 Huonetaohjelma

7.1 Huonetaohjelman kuvaus

Tilat on mitoitettu viimeaikoina toteutettujen päiväkotihankkeiden mukaisilla tilamitoituksilla. Jokaisella ryhmällä on käytössään ryhmäkohtaisina tiloina ryhmähuone, leikki- ja lepohuone sekä eteinen, wc:t ja varasto. Kuraeteiset ja pienryhmähuoneet ovat kahden vierekkäisen ryhmän yhteiset. Lisäksi yhteiskäyttöön tehdään laulu/liikuntasalitila ja terapiatila.

Ryhmäkohtaisten tilojen mitoitus on noin 6 hy-m²/tilapaikka ja yhteistilat huomioituna saadaan tilapaikkakohtaiseksi hyötyalaksi hieman yli suositusten mukainen 7 hy-m². Mikäli hallituksen esitys suhdelukuasetuksen muutoksesta astuu voimaan, myös ryhmäkohtaisten tilojen mitoitus per tilapaikka pienenee vastaavasti.

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.

7.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset

Tavoitehintalaskelman tilaluettelo 9-ryhmäiselle päiväkodille on esitetty liitteessä 1.

7.3 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset ja tilojen väliset yhteysvaatimukset

Tilojen suunnittelussa on huomioitava erityisesti akustiikka ja melun hallinta. Lepo-
huoneet tulee voida pimentää. Erityisryhmien tilat tulee suunnitella esteettömiksi.

7.4 Järjestelmävaatimukset

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

7.5 Tilojen väliset yhteysvaatimukset

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

8 Kestävä kehitys

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

Uudisrakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon kestävän
kehityksen periaatteet.

9 Hankkeen perustamiskustannukset ja aikataulu

Perustamiskustannusten yhteenvedot on esitetty liitteessä 2.

Rakennuskustannukset:

Hankkeelle on arvioitu rakennuskustannukset 8/2015 kustannustasossa.

Toteutusvaihtoehtoina on huomioitu yksi- ja kaksikerroksinen päiväkotirakennus.

Yksikerroksiselle rakennukselle arvioidut rakennuskustannukset ovat laaditun tavoite-
hintalaskelman mukaan yhteensä 5.011.000 euroa (alv 0 %).

Kaksikerroksiselle rakennukselle arvioidut rakennuskustannukset ovat laaditun tavoitehinalaskelman mukaan yhteensä 4.695.000 euroa (alv 0 %).

Päiväkodin toteutusvaihtoehdoksi esitetään tarkasteltavaksi myös elementtiratkaisua rakennuksen toteutusmuotona perustuskustannusten alentamiseksi. Elementtiratkaisun kustannukset saadaan tietoon elementtitoimittajilta pyydytyistä tarjouksista.

Muut perustamiskustannukset:

Irtaimiston sekä toiminnan kojeiden ja laitteiden hankintabudjetin tekee toimiala erikseen. Käyttäjätöimiala varaa irtaimistoon ja toiminnan kojeisiin ja laitteisiin omaan talousarvioonsa tarvittavat määrärahat.

Tontilla vaadittaviin arkeologisiin kaivauksiin on varauduttava Kiinteistöliikelaitoksen talousarviossa.

Päiväkodin valmistumisvuositavoite vuoden 2015 talousarviossa on asetettu vuodelle 2017.

10 Käyttäjälle aiheutuvat kustannukset

Hanke tullaan toteuttamaan vuokrahankkeena.

Tontilla vaadittujen arkeologisten kaivausten kustannuksista vastaa Kiinteistöliikelaitos, joka perii kaivauskustannukset maanvuokran ohessa korottomasti 20 vuoden takaisinmaksuajalla. Kiinteistöliikelaitos vuokraa tontin vuokranantajalle, joka perii maanvuokrakustannuksen tilavuokran osana.

Muilta kuin kaivauksiin liittyvin osin arvio käyttäjälle kohdistuvista vuokrakustannuksista on määritetty Turun kaupungin sisäisen vuokranmääräytymisperiaatteen laskentatavan mukaisesti pohjautuen edellä esitettyihin arvioihin hankkeen perustamiskustannuksista. Todelliset vuokrakustannukset voidaan määrittellä hankkeen kustannusarvion täsmennyttyä.

Arkeologisten kaivausten kustannusten arvioidaan sijoittuvan 100.000 €n ja 500.000 €n välille, sillä tarvittavien tutkimusten laajuus selviää vasta kaivauksiin ryhdyttäessä. Täsmennyttömästä arviosta johtuen käyttäjälle kohdistuva vuokra on arvioitu molempien kustannusarvioiden mukaisesti vaihteluvälinä.

Arvio Sivistystoimialan tiloista maksamasta vuokrasta yksikerroksisessa toteutusvaihtoehdossa on 40.375–42.042 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuisi 484.497–504.501 €/v.

Arvio Sivistystoimialan tiloista maksamasta vuokrasta kaksikerroksisessa toteutusvaihtoehdossa on 38.558–40.225 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuisi 462.693–482.697 €/v.

Vuokralaskelma on esitetty liitteessä 3.

Hyväksyessään hankesuunnitelman toimiala sitoutuu osaltaan hankkeen vuokrakustannuksiin.

Hanke:
1 1 Sofiank. pk:n korvaava tila (30.7.15)

Vaihe: tilaohjelma
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2015
Hintataso: 80,5 / 8.2015
Laajuus: 1 667 m², 1 903 brm², 7 764 rm³
Hankekoko: 1 903 brm²

TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
A			Huoneisto			
A			Leikki- ja lepohuone	35,0	8,0	280
A			Ryhmähuone	35,0	8,0	280
A			Pienryhmähuone	15,0	4,0	60
A			Kuraateinen	20,0	4,0	80
A			Eteinen	20,0	8,0	160
A			Wc-pesuhuone	10,0	8,0	80
A			Välinevarasto	3,0	8,0	24
Yhteensä					48	964
B			Huoneisto			
B			Leikki- ja lepohuone	35,0	1,0	35
B			Ryhmähuone	35,0	1,0	35
B			Pienryhmähuone	15,0	1,0	15
B			Kuraateinen	20,0	1,0	20
B			Eteinen	20,0	1,0	20
B			Wc-pesuhuone	10,0	1,0	10
B			Välinevarasto	3,0	1,0	3
Yhteensä					7	138
C			Huoneisto			
C			Jakelukeittiö	50,0	1,0	50
C			Sali- ja varasto	100,0	1,0	100
C			Wc-huone, inva	5,0	2,0	10
C	vss		vss siivouskeskuksena	8,0	1,0	8
C			Vaatehuolto	10,0	1,0	10
C	vss		vss keskusvarastona	10,0	1,0	10
C			Siivous	3,0	4,0	12
Yhteensä					11	200
D			Huoneisto			
D	0		Ulkoilu wc	5,0	1,0	5
D	vss		vss vaunuvarastona	10,0	1,0	10
D	vss		vss pihaleikkiväl.tilana	20,0	1,0	20

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
D		vss	vss kiinteistöhoitotilana	10,0	1,0	10
Yhteensä					4	45
E			Huoneisto			
E			Toimistohuone	13,0	1,0	13
E			Työhuone	10,0	2,0	20
E		vss	vss neuv. ja taukotilana	35,0	1,0	35
E		vss	vss pukuhuoneena	24,0	1,0	24
E		vss	vss pesuhuoneena	10,0	1,0	10
E		vss	vss puku- /pesuhuoneena	4,0	1,0	4
E		vss	vss Wc- huoneena	4,0	1,0	4
Yhteensä					8	110
F			Huoneisto			
F			Jakava liikenne (käytävät)	10,4	11,3	117
F			Ilmanvaihto	75,0	1,0	75
F			Tekniikkakomero	2,0	9,0	18
Yhteensä					21	210
Yhteensä					99	1 667

Hanke:
1 1 Sofiank. pk:n korvaava tila 1krs(30.7.15)

Vaihe: tilaohjelma
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2015
Hintataso: 80,5 / 8.2015
Laajuus: 1 667 m², 1 903 brm², 7 764 rm³
Hankekoko: 1 903 brm²
Jakaja: 1 667 m²

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	608 000	365	12,1
B2 Rakennustekniset työt	3 347 000	2 008	66,8
B3 LVI-työt	415 000	249	8,3
B4 Sähkötyöt	290 000	174	5,8
B5 Erillishankinnat	50 000	30	1,0
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 710 000	2 825	94,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	301 000	181	6,0
Muut kustannukset	301 000	181	6,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	5 011 000	3 006	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 203 000	722	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	6 214 000	3 728	

Hanke:
1 2 Sofiank. pk:n korvaava tila 2krs(3.8.15)

Vaihe: tilaohjelma
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2015
Hintataso: 80,5 / 8.2015
Laajuus: 1 667 m², 1 928 brm², 7 576 rm³
Hankekoko: 1 928 brm²
Jakaja: 1 667 m²

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	566 000	340	12,1
B2 Rakennustekniset työt	3 111 000	1 866	66,3
B3 LVI-työt	396 000	238	8,4
B4 Sähkötyöt	290 000	174	6,2
B5 Erillishankinnat	50 000	30	1,1
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 414 000	2 648	94,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	281 000	169	6,0
Muut kustannukset	281 000	169	6,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	4 695 000	2 816	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 127 000	676	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	5 822 000	3 493	

Sisäisen vuokran laskelma - Sofiankadun päiväkodin korvaavat tilat

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

2.9.2015

Sofiankadun päiväkodin korvaavat tilat toteutetaan uudisrakennuksena Tallimäen kentälle. Kohteen toteuttaa TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiö.

Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalvelut toimii kohteen välivuokraajana. Kohteesta maksettava pääomavuokra noudattaa Turun kaupungin sisäisen vuokrauksen periaatteita.

Hankkeen tavoitehinta	Variaatio A: Kohde toteutetaan yksikerroksisena	5 011 000 € (alv. 0%)
	Variaatio B: Kohde toteutetaan kaksikerroksisena	4 695 000 € (alv. 0%)

Kiinteistöliikelaitos vuokraa tontin TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiölle, joka perii maanvuokrakustannuksen tilavuokran osana.

Tontilla toteutetaan arkeologiset kaivaukset. Tontilla tiedetään olevan tutkimista edellyttäviä kulttuurikerroksia, mutta tarvittavien tutkimusten laajuus selviää vasta kaivauksiin ryhdyttäessä. Kaivausten kustannusten arvioidaan sijoittuvan haarukkaan 100 000 - 500 000 euroa.

Kiinteistöliikelaitos vastaa kaivausten kustannuksista ja perii ne maanvuokran ohessa korottomasti 20 vuoden takaisinmaksuajalla.

Sivistystoimialan sisäinen vuokra

	variaatio A	variaatio B
laajuus (m ²)	1 667	1 667
pääomavuokra €/m ² /kk)	17,53	16,43
maanvuokra (€/m ² /kk)	1,43	1,45
vuokra kaivauskulujen kattamiseksi (€/m ² /kk)	0,25 - 1,25	0,25 - 1,25
vuokra kiinteistöveron kattamiseksi (€/m ² /kk)	2,50	2,35
hoitovuokra (€/m ² /kk)	2,10	2,10
Kiinteistöliikelaitoksen hallinnointipalkkio (€/m ² /kk)	0,17	0,17
sisäpuolinen korjausraha (€/m ² /kk)	0,23	0,23
YHTEENSÄ €/m²/kk)	24,22 - 25,22	23,13 - 24,13
(€/kk)	40 375 - 42 042	38 558 - 40 225
(€/v)	484 497 - 504 501	462 693 - 482 697

Hoitovuokra pitää sisällään kohteen lämmityksen, käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon. Hoitovuokra kohdistuu tuloksi joko Kiinteistöliikelaitokselle tai TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiölle sen mukaan, kumpi tulee vuokrasopimukseen perustuen vastaamaan hoitovuokraan sisältyvien tuotteiden ja palveluiden kustannuksista.

Käyttäjätöimiala vastaa itse kustannuksellaan sähkön sekä veden hankinnasta.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	465	16.09.2015	6	

9578-2011 (653)

Lausunto Sofiankadun päiväkodin uudisrakennuksen päivitetystä hankesuunnitelmasta

Tiivistelmä:

Konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue pyytää Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta lausuntoa Sofiankadun päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen päivitetystä hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelmassa nykyinen Sofiankadun päiväkotikiinteistö korvataan ns. Tallimäen kentälle rakennettavalla uudisrakennuksella.

Kilajk § 465

Tilapalvelut, rakennuttajainsinööri Anne Antola 8.9.2015:

Konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue pyytää Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta lausuntoa Sofiankadun päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta.

Hankesuunnitelman mukaan nykyinen Sofiankadun päiväkotikiinteistö korvataan ns. Tallimäen kentälle rakennettavalla uudisrakennuksella. Hankesuunnitelmaa laadittaessa selvitettiin myös vaihtoehtoina nykyisen rakennuksen paikalle rakentaminen sekä Puutarhakatu 41:n tontin käyttäminen. Hankesuunnitelman päivitystyöryhmä toteaa, että Tallimäen kenttä on edelleen tutkituista vaihtoehdoista paras. Tallimäen kentälle on tehty kaavamuutos, joka mahdollistaa sen muuttamisen päiväkotitontiksi.

Puutarhakatu 41 tontin kaavamuutos on jo käynnistynyt ja siinä ei esitetä mitään päiväkotirakentamista. Sofiankatu 7:ään sijoitusvaihtoehtona liittyy suuria hankaluuksia tuottava väistötilojen tarve. Sofiankatu 7 on myös hyödynnettävissä kerrostaloasumiseen olemassa olevien rakennusten purun jälkeen.

Tässä päivitettyssä hankesuunnitelmassa on kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti hankkeen toteuttajana Turun Palvelutilat Oy. Hanke toteutetaan siis vuokrahankkeena.

Päiväkodin valmistumisaikataavoite vuoden 2015 talousarviossa on 2017. Jotta toiminta rakennuksessa voisi alkaa elokuussa 2017 on arkeologiset kaivaukset käynnistettävä välittömästi vuonna 2016. Kaivausten laajuus ja kesto määrittävät tilojen valmistumisajankohdan. Kaivausten kustannukset suorittaa Kiinteistöliikelaitos. Arkeologisten kaivausten kustannusten arvioidaan sijoituvan 100.000 ja 500.000 euron välille, sillä tarvittavien tutkimusten laajuus selviää vasta kaivauksiin ryhdyttäessä. Kustannuksiin on varauduttava Kiinteistöliikelaitoksen talousarviossa. Kiinteistöliikelaitos perii kaivauskustannukset maanvuokran ohessa korottomasti 20 vuoden takaisinmaksuajalla. Kiinteistöliikelaitos vuokraa tontin vuokranantajalle, joka perii maanvuokrakustannuksen tilavuokran osana.

Hankkeen laajuus on 1667 m² ja kustannusarvio yksikerroksisena 5.011.000 euroa (alv 0 %) ja kaksikerroksisena 4.695.000 euroa (alv 0 %). Nämä kustannusarviot on laadittu ns. paikalla rakennetulle päiväkotirakennukselle. Pe-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	465	16.09.2015	6	

rustamiskustannusten alentamiseksi Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue esittää uudisrakennuksen toteuttamista elementtitoiteutuksena. Elementtitoiteutuksen kustannusarviot saadaan tarjousten pohjalta.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole huomautettavaa hankesuunnitelmaan.

Oheismateriaali 1 Strateginen tilojen ohjaus –vastuualueen lausuntopyyntö

Oheismateriaali 2 Sofiankadun päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelma liitteineen

Toimialajohtaja Jouko Turto:

Ehdotus Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päättää esittää lausuntonaan Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueelle, että se osaltaan hyväksyy Sofiankadun päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelman.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

laus Konsernihallinto, strateginen tilojen ohjaus

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kasvatus- ja opetuslautakunta	132	16.09.2015	7	

9578-2011 (653)

Lausunto Sofiankadun päiväkodin korvaavien tilojen päivitetystä hankesuunnitelmasta

Tiivistelmä:

Sofiankadun päiväkodin hankesuunnitelma on päivitetty. Strateginen tilojen ohjaus on pyytänyt kasvatus- ja opetuslautakunnalta lausuntoa päivitetystä hankesuunnitelmasta. Lautakunnalle esitetään, että se antaisi asiasta sivistystoimialalla valmistellun lausunnon.

Kasopelk § 132

Va. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi ja tilacontroller Nora Hilden 8.9.2015:

Sofiankadun päiväkodin (Sofiankatu 7) nykyiset tilat eivät toiminnallisesti ja perustekniikaltaan vastaa tämän päivän varhaiskasvatuksen tarpeita. Sofiankadun päiväkodin nykyisistä tiloista joudutaan luopumaan tilojen epäajanmukaisuuden ja huonon kunnon vuoksi, vaikka tehdyillä korjauksilla on saatu lisää aikaa tilojen käytölle.

Kaupunginvaltuusto käsitteli 10.2.2014 § 20 sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkkoa. Sofiankadun päiväkodin osalta kaupunginvaltuusto linjasi seuraavaa:

”Läntisellä varhaiskasvatusalueella Sofiankadun päiväkodin huonokuntoisista tiloista tulee luopua. Sofiankadun päiväkotia korvataan erikseen laadittavan hankesuunnitelman mukaisesti uudella noin 140 hoitopaikkaa käsittävällä päiväkodilla.”

Sivistystoimialan palveluverkkoa vuosille 2015–2020 käsiteltiin kaupunginvaltuustossa 15.12.2014. Päätöksenä Sofiankadun päiväkodin korvaavista tiloista säilyi aiemman 10.2.2014 mukainen päätös, jossa korvaavat tilat toteutetaan uudisrakennuksena.

Yllä olevat päätökset ovat ohjanneet Sofiankadun hankesuunnitelman päivittämistä. Päivitetty hankesuunnitelma pohjautuu 9.5.2012 valmistuneeseen hankesuunnitelmaan, josta tilakeskus pyysi lausunnot mutta jonka käsittely eteneminen jäi kuitenkin odottamaan sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkon hyväksymistä.

Sofiankadun päiväkotia -työnimellä kulkevan uudisrakennushankkeen mitoitus on 144-paikkainen uudisrakennus. Aiemmassa hankesuunnitteluvaiheessa vuonna 2012 tarkasteltiin erilaisia vaihtoehtoja uuden päiväkodin tilahankinnalle. Realistisiksi sijoitusvaihtoehtoiksi muodostui tällöin kolme vaihtoehtoa. Aiemmassa hankesuunnitelmassa todettiin, että uudisrakennushanke voidaan toteuttaa entiselle paikalleen Sofiankatu 7:n tai uusille paikoille, joko Puutarhakatu 41:een tai Tallimäen kentälle.

Hankesuunnitelmaa päivittänyt työryhmä katsoi, että näistä kolmesta sijoitusvaihtoehdosta hankesuunnitelmassa tulisi tarkastella vain Tallimäen kenttää. Puutarhakatu 41 tontin kaavamuuotos on jo käynnistynyt, ja siinä ei esitetä hankesuunnitelman mukaista mittavaa päiväkotirakentamista. Sofiankatu 7:n tontin käyttöön liittyy päivähoidon väistötilojen tarve, niiden löytäminen kes-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kasvatus- ja opetuslautakunta	132	16.09.2015	7	

kusta-alueella on todella haasteellista. Sofiankatu 7 on myös hyödynnettävissä kerrostaloasumiseen olemassa olevien rakennusten purun jälkeen.

10.2.2014 käsitellyssä sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkossa esitettiin, että Sofiankadun päiväkodin rakennushanke voidaan toteuttaa erillisen hankesuunnitelman mukaisesti myös TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiön Turun Palvelutilat Oy:n toimesta ja että erityisryhmien hoitotarpeen turvaamiseksi päivähoitopalvelu kyseisessä kiinteistössä toteutetaan kaupungin omana toimintana. Hanke tullaan toteuttamaan kumppanuusmuotoisesti vuokrahankeena TVT Asunnot Oy:n tai sen tytäryhtiön taseeseen.

Hankesuunnitelman mukainen päiväkodin mitoitus on 144-paikkainen päiväkotikoti. Mikäli hallituksen esitys suhdelukuasetuksen muutoksesta astuu voimaan, paikkoja olisi 156. Tilaohjelman mukainen pinta-ala on 1.667 m². 144-paikkaisena koko päiväkodin neliömäärä per lapsi on 11,6 m²/lapsi. 156-paikkaisena koko päiväkodin neliömäärä per lapsi on vastaavasti 10,7 m²/lapsi.

Päivitettyä hankesuunnitelmaa varten on laadittu kustannusarvio uudisrakennuksen kustannuksista sekä yksi- että kaksikerroksisille toteutusvaihtoehdoille. Kiinteistöliikelaitoksen laatiman arvion mukaan hankkeen perustamiskustannukset ovat 8/2015 kustannustasossa yksikerroksiselle vaihtoehdolle 5.011.000 € (alv 0 %). Kaksikerroksisen toteutusvaihtoehdon arvioidut rakennuskustannukset ovat 4.695.000 €. Tämä kustannusarvio on laadittu ns. paikalla rakennetulle päiväkotirakennukselle. Perustamiskustannusten alentamiseksi strateginen tilojen ohjaus -vastuualue esittää uudisrakennuksen toteuttamista elementtitoteutuksena. Elementtitoteutuksen kustannusarviot saadaan tarjousten pohjalta.

Tontilla vaadittujen arkeologisten kaivausten kustannuksista vastaa Kiinteistöliikelaitos, joka perii kaivauskustannukset maanvuokran ohessa korottomasti 20 vuoden takaisinmaksuajalla. Kiinteistöliikelaitos vuokraa tontin vuokranantajalle, joka perii maanvuokrakustannuksen tilavuokran osana.

Muilta kuin kaivauksiin liittyvin osin arvio käyttäjälle kohdistuvista vuokrakustannuksista on määritetty Turun kaupungin sisäisen vuokranmääräytymisperiaatteen laskentatavan mukaisesti pohjautuen edellä esitettyihin arvioihin hankkeen perustamiskustannuksista paikalla rakennetulle päiväkodille. Todelliset vuokrakustannukset voidaan määritellä hankkeen kustannusarvion täsmennyttyä.

Arkeologisten kaivausten kustannusten arvioidaan sijoittuvan 100.000 €:n ja 500.000 €:n välille, sillä tarvittavien tutkimusten laajuus selviää vasta kaivauksiin ryhdyttäessä. Täsmennyttömästä arviosta johtuen käyttäjälle kohdistuva vuokra on arvioitu molempien kustannusarvioiden mukaisesti vaihteluvälillä.

Arvio Sivistystoimialan tiloista maksamasta vuokrasta yksikerroksisessa toteutusvaihtoehdossa on 40.375–42.042 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuisi 484.497–504.501 €/v.

Arvio Sivistystoimialan tiloista maksamasta vuokrasta kaksikerroksisessa toteutusvaihtoehdossa on 38.558–40.225 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuisi 462.693–482.697 €/v.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kasvatus- ja opetuslautakunta	132	16.09.2015	7	

Sofiankadun nykyisen päiväkodin vuokriin on varattu Sivistystoimialan vuoden 2015 talousarviossa yhteensä 123.571 €

Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue pyytää kasvatus- ja opetuslautakunnalta ja Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta lausuntoa Sofiankadun päiväkodin päivitetystä hankesuunnitelmasta. Kasvatus- ja opetuslautakuntaa pyydetään myös ottamaan kantaa hankesuunnitelmassa esitettyyn hankkeen mitoitukseen (päiväkodin lapsimäärä ja tilamitoitus), ja siitä tulee käydä ilmi, että toimiala sitoutuu hankkeesta aiheutuviin vuokratustannuksiin.

Lausuntoja pyydetään 17.9.2015 mennessä.

Lausumisajan umpeuduttua strateginen tilojen ohjaus -vastuualue saattaa hankesuunnitelman hyväksyttäväksi kaupunginhallitukseen ja edelleen kaupunginvaltuustoon. Mikäli toimitilin ei anna lausuntoa määräaikaan mennessä, strateginen tilojen ohjaus -vastuualue olettaa, ettei sillä ole huomautettavaa hankesuunnitelmaan.

Toimialajohtaja Timo Jalonen 9.9.2015:

Kasvatus- ja opetuslautakunnan lausunto:

Sivistystoimialan edustajat ovat aktiivisesti osallistuneet hankkeen valmisteluun. Varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunta arvioi aikanaan parhaaksi toteuttamispaikaksi Tallimäen. Lisäksi sijaintipaikka ottaa hyvin huomioon sen, että kaupungin asukasluvun kasvu ja uuden asuntorakentamisen painopiste on siirtymässä Tallimäen ja sataman väliselle alueelle. Myös synergiaedut viereisellä tontilla olevan Topeliuksen koulun kanssa tukevat ratkaisua.

Kaupungin keskustan alueella on pulaa päivähoitopaikoista, joten hanke on syytä toteuttaa nykyistä Sofiankadun päiväkotia laajempaan. Sivistystoimiala puoltaa 2-kerroksisen rakennuksen toteuttamista, koska se on kustannuksiltaan edullisempi ja tarjoaa mahdollisuudet parempiin piharatkaisuihin. Lisäksi valtakunnallinen suuntaus on, että päiväkodeista tehdään aiempaa suurempia, mikä toisaalta saattaa aiheuttaa päiväkotiverkon harvenemista.

Sivistystoimiala sekä kasvatus- ja opetuslautakunta pitävät tärkeänä, että hanketta kiirehdytettiin siten, että tilat olisivat käytössä jo elokuussa 2017, koska Sofiankadun päivähoitotilat ovat huonokuntoiset ja korvaavia tiloja on odotettu useiden vuosien ajan.

Sofiankadun tiloista tullaan luopumaan uudisrakennuksen valmistuttua, ja toiminta siirretään uuteen tallimäen päiväkotiin.

Liite 1 Sofiankadun päiväkodin päivitetty hankesuunnitelma liitteineen

Ehdotus Kasvatus- ja opetuslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan hankesuunnitelman ja sitoutua hankesuunnitelman mukaisiin vuokratustannuksiin. Lisäksi lautakunta päättää antaa hankesuunnitelmasta edellä olevan lausunnon.

Päätös Kasvatus- ja opetuslautakunta päätti hyväksyä liitteenä olevan hankesuunnitelman ja sitoutua hankesuunnitelman mukaisiin vuokratustannuksiin siten, että mikäli rakentamisesta toteutuvat kustannukset ovat alemmat kuin hanke-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kasvatus- ja opetuslautakunta	132	16.09.2015	7	

suunnitelmassa esitetyt, on tämä otettava huomioon vuokrassa. Lisäksi lautakunta päätti antaa hankesuunnitelmasta edellä olevan lausunnon.

Päätös tehtiin Hartialan Schaumanin kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Tilainfocontroller Minna Juselius oli kokouksessa selostamassa asiaa.

Jakelu

laus Konsernihallinto, strateginen tilojen ohjaus

17.9.2015

Tuomas Koskiniemi
Talous- ja strategiaryhmä

PÄIVÄKOTIHANKKEIDEN TOTEUTTAMINEN

TVT Asunnot Oy:n hallitus on käsitellyt päiväkotihankkeiden toteuttamista kokouksessaan 16.9.2015. Hallitus päätti, ettei päiväkotien toteuttamiseen ryhdytä yhtiön omalla päätöksellä. TVT pyytää toteuttamisesta konserniohjetta, jos päiväkotien toteuttaminen TVT Asunnot -konserniin todetaan kaupungin kokonaisedun mukaiseksi. Mikäli päiväkotien toteuttamiseen ryhdytään yhdessä, niin TVT pyytää toimintamallista päätettäessä huomioimaan TVT:n ja Tilakeskuksen yhdessä neuvotteleman mallin ja siihen liittyviä yksityiskohtia.

Tarvittaessa olen valmis tulemaan esittelemään päätökseen johtaneita perusteita kaupunginhallituksen konsernijaostolle.

Vakuudeksi

Teppo Forss
toimitusjohtaja

VUOKRASOPIMUS**xx.2016****1. Sopijapuolet****Vuokranantaja**

TVT Asunnot Oy perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä: "yhtiö")
Käsityöläiskatu 3
20100 Turku
Y-tunnus xxxxxx-x

Vuokranantajan yhteyshenkilö hankkeen toteuttamiseen liittyvissä asioissa:
Kehittämispäällikkö Johannes Malmi
Puh. 0400 363011
Sähköposti: johannes.malmi@tvt.fi

Vuokranantajan yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
Asuntopalvelupäällikkö Erja Ylitalo
Puh. 040 5326990
Sähköposti: erja.ylitalo@tvt.fi

Vuokralainen

Turun kaupunki, Kiinteistöliikelaitos (jäljempänä: "kaupunki")
Y-tunnus: 0204819-8
Käyntiosoite: Puutarhakatu 1, 20100 Turku
Laskutusosoite:

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta
www.turku.fi/laskuttaminen.

Vuokralaisen yhteyshenkilö hankkeen toteuttamiseen liittyvissä asioissa:
Rakennuttajainsinööri Anne Antola
Sähköposti: anne.antola@turku.fi

Vuokralaisen yhteyshenkilö vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa:
Vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen
Puh. (02) 2624 329 / 050 558 9329
Sähköposti: tiina.aaltonen@turku.fi

2. Sopimuksen peruste

Sopimus perustuu Turun kaupunginvaltuuston päätökseen 28.9.2015 § 161.

3. Vuokrauksen kohde

Vuokrauksen kohteena ovat varhaiskasvatuksen päivähoidotilat oheistiloineen ja piha-alueineen toteutettuna Malminkadun ja Hansakadun kulmaan rajautuvalle nk.

Tallimäen kentälle. Yhtiö ostaa tai vuokraa kyseisen tontin myöhemmin sovittavien ehtojen mukaisesti. Liite 1 asemapiirros.

Vuokrakohde on osoitettu liitteenä 2 olevissa piirustuksissa.

Vuokrattavat tilat vuokrataan valmiiksi rakennettuina rakennuttamissopimuksessa mainittujen periaatteiden ja suunnitelmien mukaan, ja liitteenä 3 olevan hankesuunnitelman mukaan.

Vuokrasopimuksen kohteena olevien tilojen huoneistoala on noin 1.667 m². Huoneistoalatieto täsmennetään hankkeen asiakirjojen valmistuttua.

Vuokrakohde sisältää myös vuokrakohteen kiinteistöllä sijaitsevat pysäköintipaikat sekä rakennettu ulkoilupiha-alue.

Vuokrahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokranantaja vuokraa tilat valmiina käyttöönotettavaksi sopimuskohtan 4 mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen tulee osallistumaan tilojen jatkosuunnitteluun ja tutustuu perusteellisesti vuokrauksen kohteena olevien tilojen rakennussuunnitelmiin ja rakennustapaselostukseen, joiden mukaisesti rakennustyö suoritetaan. Vuokralainen hyväksyy valmiit suunnitelmat.

Vuokrattavat tilat tulevat Turun kaupungin sivistystoimialan varhaiskasvatuksen arvonlisäveropalautukseen oikeuttavaan käyttöön.

4. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan valmiina käyttöönotettaviksi käyttötarkoituksenaan päivähoitotilat.

Vuokrattavien tilojen tulee olla tässä mainitun käyttötarkoituksen mukaiset, ja niiden tulee täyttää käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetut, kulloinkin voimassa olevat viranomais määräykset ja laatuvaatimukset. Tilojen tulee täyttää myös kaikki esteettömyydelle asetetut vaatimukset.

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Vuokranantajalle mahdollisesti tilojen käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset tulevat vuokralaisen maksettaviksi.

5. Vuokra-aika

Tallimäen kentän päiväkodin vuokra-aika alkaa 1.1.2018 mutta kuitenkin viimeistään 1.8.2018. Vuokralaiselle tulee ilmoittaa tilojen käyttöönottopäivä 3 kuukautta ennen vuokrakauden alkua. Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena 20 vuotta. Määräajan jälkeen vuokralaisella on mahdollisuus jatkaa sopimusta toistaiseksi voimassaolevana 6 kuukauden irtisanomisajalla,

ostaa vuokrauksen kohde osapuolten sopimaan hintaan tai olla käyttämättä edellä mainittuja oikeuksiaan.

Vuokrattavien tilojen hallinta luovutetaan vuokralaiselle vuokra-ajan alkaessa. Tilat luovutetaan valmiina käyttöön otettaviksi.

6. Vuokran määrä

Kokonaisvuokra on enintään 41.374,95 euroa per kuukausi (alv 0 %) 30.7.2015 hintatasolla. Vuosittaiseksi kokonaisvuokraksi muodostuu enintään 496.499,40 euroa per vuosi (alv 0 %) 30.7.2015 hintatasolla.

Vuosi- ja kuukausivuokra määritellään uudelleen, kun kohteen toteutuneet pääomakustannukset ovat tiedossa. Kohteen valmistuttua Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle vuokralaskelman, joka perustuu toteutuneisiin kustannuksiin.

Kokonaisvuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta sekä maanvuokrasta. Kokonaisvuokra Pääomavuokra sisältää pääomakustannukset ja pääoman erilliskustannukset (esim. kiinteistöveron ja kiinteistövakuutuksen). Ylläpitovuokra sisältää kiinteistönhoito- ja ylläpitopalveluista, kunnossapitopalveluista, peruskorjauksista, isännöinnistä ja lämmityksestä aiheutuvat kulut. Näiden lisäksi kokonaisvuokraan sisältyy maanvuokra.

Maanvuokra määritellään siten, että se on yhtiön Turun kaupungille (maanomistaja) maksama maanvuokra tai omistustilanteessa tontin kauppahinta * 5 % vuodessa (elinkustannusindeksiä).

Pääomavuokra määritellään siten, että se on 7 % hankkeen toteutuneista perustamiskustannuksista. Pääomavuokra ei ole indeksisidonnainen.

Vuokralaisesta johtuvat rakennusaikaiset toiminnalliset lisätyöt eivät sisälly tähän vuokrasopimuksen, vaan niiden vaikutuksesta vuokraan sovitaan etukäteen erikseen, ja niistä tehdään erilliset päätökset.

Kokonaisvuokra on ns. bruttovuokra. Vuokralainen ei maksa vuokranantajalle muita maksuja tilan käytöstä. Kokonaisvuokra ei kuitenkaan sisällä vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen siivousta eikä vuokralaisen käyttöveden tai käyttösähkön kustannuksia.

7. Erilliskorvaukset

Vuokralainen tekee sähkösopimuksen omiin nimiinsä ja vastaa käyttösähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista. Sähköliittymän hankkii kuitenkin vuokranantaja kustannuksellaan. Keittiön sähkö tulee voida mitata erikseen.

Vuokralainen tekee myös käyttövedestä sopimuksen tuottajan kanssa ja vastaa käyttöveden kustannuksista.

Lämmityksen kustannukset sisältyvät kokonaisvuokraan. Lämmitysenergian kulutus vuokra-kohteessa tulee antaa vuokralaiselle kalenterivuositain tiedoksi.

Normaali jätehuolto kuuluu vuokraan.

Vuokralainen vastaa edellä mainittujen velvoitteiden lisäksi kustannuksellaan toimintansa aiheuttamista muista hoitokuluista kuten hallinnassaan olevien tilojen siivous- ja ongelmajäte- ym. vastaavista kuluista.

8. Arvonlisävero

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassaolevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokranantaja on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta alv-velvolliseksi. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauksen kohdetta kuntapalautukseen tai alv-vähennykseen oikeuttavaan toimintaan koko vuokrasuhteen ajan.

Mikäli vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien johdosta maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä tai ei saa vuokrauksen kohteeseen liittyvien maksujen arvonlisäveroja täysimääräisesti vähennettyä vuokrauksen kohteena olevien tilojen osalta, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vuokranantajalle aiheuttamansa vahingon.

Viranomaisten tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

9. Vuokran maksu

Kokonaisvuokra maksetaan kuukausittain etukäteen vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti. Vuokran eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (4.) arkipäivä.

Laskuttaminen tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta www.turku.fi/laskuttaminen.

Vuokranmaksun tai erilliskorvausten maksun viivästyessä viivästyskorko on enintään korkolain 4a §:n 1 mom. mukainen.

Laskutus- tai vastaavia lisiä ei hyväksytä.

10. Vuokran tarkistaminen

10.1 Indeksitarkistus

10.1.1 Pääomavuokra

Pääomavuokra ei ole indeksisidonnainen.

10.1.2 Maanvuokra

Mikäli vuokranantaja omistaa tontin maanvuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa,

jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Maanvuokra määritellään siten, että se on yhtiön Turun kaupungille (maanomistaja) maksama maanvuokra. Omistustilanteessa on maanvuokra tontin kauppahinta * 5 % vuodessa (elinkustannusindeksiä).

Edellä mainittu perusvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksilukuun 1906 (perusindeksi 1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2017 alkaen ja sen jälkeen kalenterivuositain tammikuun 1. päivästä alkaen.

Tarkistettu vuosivuokra saadaan kertomalla edellä mainittu perusvuokra tarkastusajankohtaa edeltäneen joulukuun indeksiluvulla ja jakamalla se edellä mainitulla perusindeksillä.

Mikäli elinkustannusindeksiä ei voida soveltaa tai niiden laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokra-ajan alkamishetkellä viimeisintä tiedossa olevaa elinkustannusindeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

10.1.3 Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokra sidotaan täysimääräisesti kiinteistön ylläpidon indeksiin (2010=100).

Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Vuokran vuosittainen tarkistus on kuitenkin aina vähintään 3 %. Sopimuksen mukainen kuukausivuokra on laskettu 9/2015 tasoon.

Perusindeksi on xx kiinteistön ylläpidon indeksin pisteluku. Vuokra tarkistetaan vuokrauksen alkamisvuoden jälkeisen vuoden tammikuussa lokakuun 20xx indeksin mukaan ja siitä eteenpäin säännöllisesti vuosittain. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden lokakuun pisteluku. Indeksien muutos otetaan huomioon tarkistusajankohtaa seuraavan tammikuun alusta lukien.

Mikäli kiinteistön ylläpidon indeksiä ei voida soveltaa tai niiden laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra kuluttajahintaindeksiin tai vastaavaan indeksiin käyttäen perusindeksinä vuokra-ajan alkamishetkellä viimeisintä tiedossa olevaa kiinteistön ylläpidon indeksin pistelukua ja noudattaen soveltuvin osin vuokrantarkistuksen laskennassa edellä mainittuja periaatteita.

10.2 Muut vuokranlisäykset

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

Mikäli vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetaan uusia viranomaismääräyksiä tai laatuvaatimuksia, vuokranantajalla on oikeus lisätä tällaisten vaatimusten täyttämiseksi aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään, tästä kuitenkin sovitaan tapauskohtaisesti kirjallisesti erikseen.

10.2 Vakuus

Osapuolet ovat sopineet, että vuokralainen ei luovuta erillistä vakuutta vuokrasuhteesta aiheutuvien velvoitteidensa täyttämiseksi.

11. Jälleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle ilmoitettuaan siitä etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle. Alivuokraussuhde ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa vuokranantajalle tai sen harjoittamalle liiketoiminnalle. Ali- ja jälleenvuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös alivuokraamiensa tilojen osalta.

12. Vuokrasopimuksen siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan hyväksyntää. Vuokranantaja ei kuitenkaan voi vastustaa sopimuksen siirtoa ilman perusteltua syytä. Perusteltuna syynä voidaan pitää mm. riskiprofiilin muutosta. Sopimuksen mahdollisesta siirrosta tulee ilmoittaa etukäteen kirjallisesti vuokranantajalle.

Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.

13. Käyttökustannukset, tilojen käyttö

Tilojen irtokalustuksesta vastaa vuokralainen omalla kustannuksellaan. Vuokralainen hankkii ja asentaa toimintansa edellyttämät hankintaraja- ja vastuunjakotaulukossa vuokralaisen vastuulle nimetyt koneet ja laitteet sekä huolehtii niiden asianmukaisesta huollosta, ylläpidosta ja uusimisesta.

Vuokranantaja huoltaa, ylläpitää sekä uusii vastuunjakotaulukossa vuokranantajan vastuulle nimetyt koneet ja laitteet. Vuokralainen hankkii ja asentaa kaikki toimintansa edellyttämät muut kuin rakennustapaselostuksessa mainitut koneet ja laitteet sekä huolehtii niiden asianmukaisesta huollosta ja ylläpidosta.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta ja vartiointitarpeesta.

Vuokranantaja huolehtii kustannuksellaan tavanomaisesta jätehuollosta. Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelmia- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa siitä, että hänen vuokratiloissa harjoittamansa toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomais määräysten säännökset ja että vuokralaisella on toimintaansa varten tarvittavat luvat.

Tupakointi vuokratiloissa on kielletty.

14. Vuokrakohteen hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen

14.1 Hoidon ja ylläpidon yhteyshenkilöt

Vuokranantaja ja Vuokralainen nimeävät vuokrakohteen hoidon ja ylläpidon yhteyshenkilöt, jotka ovat sopimusosapuolien ensisijaiset yhteyshenkilöt vuokrakohteen hoitoon ja ylläpitoon liittyvissä kysymyksissä. TVT:n yhteyshenkilönä toimii isännöitsijä.

14.2 Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko

Kustannusten ja palveluiden vastuunjako on esitetty vuokranantajan ja vuokralaisen välillä tehdyssä hankintaraja- ja vastuunjakotaulukossa, joka on liitteenä 4.

14.3 Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteen isännöinnistä sekä kiinteistöhoito- ja ylläpitopalvelujen hankkimisesta.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden, tilapintojen sekä rakennuksiin liittyvien LVI- ja sähkölaitteistojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksista.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomais määräyksistä.

Lisäksi vuokranantajan vastuulle kuuluu ulkoalueiden hoito sisältäen muun muassa ulkoalueiden puhtaanapidon, lumityöt, liukkauden torjunnan ja kasvityöt. Vuokranantajan vastuulla on myös ulkoalueilla mahdollisesti olevien vuokrakohtetta palvelevien rakennelmien hoito, ylläpito ja korjausrakentaminen.

Em. ja muut vuokranantajan vastuulla olevat työt sisältävät myös kiireelliset korjaus- ja huoltotyöt. Jos em. töiden todetaan johtuvan vuokralaisen tahallisesta laiminlyönnistä tai muusta törkeästä huolimattomuudesta, vuokralaisella on korvausvelvollisuus.

Vuokranantajan tulee reagoida vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin viipymättä.

Kiinteistönhoitotehtäviä hoidettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönhoitotapaa.

Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen kunnon hyvällä tasolla koko vuokrakauden ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy hyvällä tasolla.

Kohteen ulkoalueiden ylläpidon hoitoluokan on oltava kiinteistöpalvelujen yleisten laatuvaatimusten (KiinteistöRYL 2009) mukaisesti A2 pääsisäänkäynnin ympäristössä ja kulkuväylillä, sekä muualla kiinteistöllä A3.

Kohteen sisäilmaston on koko vuokrakauden ajan täytettävä sisäilmastoluokan S2 mukaiset vaatimukset (liite 5).

14.4 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä toiminnallisista käyttökustannuksista kuten vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen sisäosien siivouspalveluista ja kohteen mahdollisesta vartioinnista.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita huoneistoa.

Vuokranantaja hankkii palvelukeittiön koneet ja laitteet kustannuksellaan. Koneiden ja laitteiden huollosta, ylläpidosta ja uusimisesta vastaa vuokralainen.

Vuokranantaja vastaa pihalla sijaitsevien leikkialueiden lain edellyttämistä vaatimuksista kuten tarkastuksista, huolloista ja kunnossapidosta sekä näiden kustannuksista.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasiuksesta ja korjaustarpeesta. Tarvittaessa normaali kuluminen voidaan arvioida vertaamalla tiloja Turun kaupungin päivähoitoyksiköiden käytössä olevien vastaavan ikäisiin tiloihin.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan kohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

14.5 Toimenpiteet vahingon- tai hengenvaaran aiheuttavien vikojen ja puutteiden johdosta

Sopijapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle. Vian havainneen sopijapuolen on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin kohteen käyttäjien turvallisuuden suojaamiseksi. Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

14.6 Ylläpidon seurantaryhmä

Vuokranantaja sitoutuu yhteistoiminnan kehittämiseen ja laadunhallinnan parantamiseen vuokralaisen ja kiinteistön käyttäjien kanssa.

Kohteen käyttäjä, vuokralainen ja vuokranantaja nimeävät edustajansa ylläpidon seurantaryhmään, joka kokoontuu vähintään kerran vuodessa ja tarpeen vaatiessa useamminkin. Seurantaryhmä järjestäytyy vuokrakauden alussa pidettävässä aloituskokouksessa. Seurantaryhmän kutsuu koolle vuokranantajan edustaja.

Seurantaryhmän kokouksiin voidaan kutsua myös muita osallistujia, kuten asiantuntijatahoja.

Seurantaryhmä määrittelee vuokrakohteen yllä- ja kunnossapitotarpeet PTS-muodossa sekä määrittelee seuraavan vuoden aikana tarpeelliset kunnossapito-, peruskorjaus- ja vastaavat työt. Seurantaryhmä kokoontuu tarvittaessa keskustelemaan myös kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa todetuista puutteista sekä niistä toimenpiteistä, joihin puutteiden korjaamiseksi on tarpeen ryhtyä.

Seurantaryhmän jäsenille annetaan käyttöoikeus huoltokirjaan (Tampuuri tai vastaava), josta voi halutessa seurata huoltotoimenpiteiden toteutumista.

Seurantaryhmän kokouksista laaditaan pöytäkirja, jonka allekirjoittavat sekä vuokralaisen että vuokranantajan edustaja.

Seurantaryhmän kokouksista tai kokouksiin osallistumisesta aiheutuvista matkakuluista eivät sopijapuolet suorita toisilleen erillistä palkkiota tai korvausta.

14.7 Poikkeamien ja reklamaatioiden hoitaminen

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat virheet tai poikkeamat vuokrakohteen tai sen ylläpito- ja kiinteistönhoito- tai korjausrakentamistöiden laadussa tulee vuokranantajan korjata viivytyksettä ja oma-aloitteisesti.

Reklamaatioita ja poikkeamia vuokralainen pystyy valvomaan ja seuraamaan sähköisestä huoltokirjasta (esim. Tampuuri).

Reklamaatio poikkeamasta tai virheestä voidaan tehdä huoltokirjaan sähköisesti tai esimerkiksi sähköpostilla vuokranantajan nimeämälle henkilölle.

15. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa suorittamiensa toiminnallisten lisä- ja muutostöiden kustannuksista sekä niihin mahdollisesti tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää rakennukseen mainoskilpiä saatuaan siihen tarvittavat viranomaisluvut. Vuokra-ajan päätyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan asentamansa mainoslaitteet ja -valot.

Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan ohjeita.

16. Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt sekä uudisrakentaminen

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana vuokratiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilman, että vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuuluu. Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kaksi (2) viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Vuokranantajan on pyrittävä tavanmukaisten kunnossapitotöiden suorittamiseen ajankohtana, josta aiheutuu vähiten vuokralaisen toiminnalle haittaa ja häiriötä. Kunnossapitotyöt on suoritettava yhteisesti sovittuna ajankohtana. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kuusi (6) kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Mikäli huoneiston käyttö estyy korjauksen johdosta, vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa siltä ajalta ja niiltä osin, kuin huoneisto ei ole käytettävissä.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat toiminnalliset muutostyöt suoritetaan vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole sopimuksen purkuoikeutta.

17. Vahingot

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen sopijapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, onko sopimusvelvoite täytetty, on sopimusrikkomukseen vetoavalla näyttövelvollisuus siitä, että sopimusvelvollisuutta ei ole täytetty.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka vuokralaisen alivuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa vuokrauksen kohteelle.

Jos sopimusrikkomus on seurausta osapuolen tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, vastaa rikkonut osapuoli myös toisen osapuolen muista välillisistä ja epäsuorista vahingoista.

18. Jakeluhäiriöt ja -katkokset

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- kaapelitelevisio-, puhelin-, tietoliikenne- ja sähkölaitteissa tai vastaavissa laitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka aiheutuvat em. häiriöistä. Vuokranantaja ei vastaa matkapuhelinverkon kuuluvuudesta.

19. Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta.

20. Ilkivalta

Vuokranantaja vastaa ilkivallasta aiheutuneista kuluista. Vuokralaisen hallinnassa olevissa sisätiloissa tapahtuneesta ilkivallasta vastaa kuitenkin vuokralainen. Mikäli vuokranantaja korjaa vuokralaisen vastuulle kuuluvia ilkivallan jälkiä, on vuokranantajan hyväksyttävä korjausten kustannukset vuokralaisella etukäteen.

21. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

22. Ympäristövastuut

Sopijapuolet sitoutuvat toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä sekä toimimaan kiinteistönpidossa ja huoneistoa käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla.

Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

23. Sopimuksen muuttaminen

Sopimusosapuolet voivat muuttaa tätä sopimusta kirjallisesti, muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet sopimusosapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

24. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Ellei sopimuksen ehdoista ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95).

Tähän sopimukseen sovellettava kieli on suomen kieli.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensi sijassa ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

25. Sopimuksen liitteet

Tähän sopimukseen kuuluvat varsinaisen sopimuslomakkeen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Asemapiirros, täydennetään kun on valmis
2. Arkkitehtipiirustukset, täydennetään kun on valmis
3. Hankesuunnitelma, hyväksytty Turun kaupunginvaltuuston päätöksellä 28.9.2015 § 161
4. Hankintaraja- ja vastuunjakotaulukko, luonnos jota täydennetään

5. Sisäilmastoluokitus 2008 (RT 07-10946)

Sopijapuolet hyväksyvät, että sopimukseen sovelletaan liitteenä 8 Sisäilmastoluokitusta 2008 (RT-10946), vaikka asiakirjaa ei ole liitetty tämän sopimuslomakkeen liitteeksi

27. Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Turussa

TURUN KAUPUNKI,

Kiinteistöliikelaitos

TVT Asunnot Oy perustettavan
yhtiön lukuun

Jouko Turto
Toimialajohtaja

xxx
Hallituksen puheenjohtaja