

**Koukkarinkatu 3, uusi päiväkoti pitempiaikaisena vuokrahankkeena
- Hankesuunnitelma**



SL
13.12.2023

Sisällys

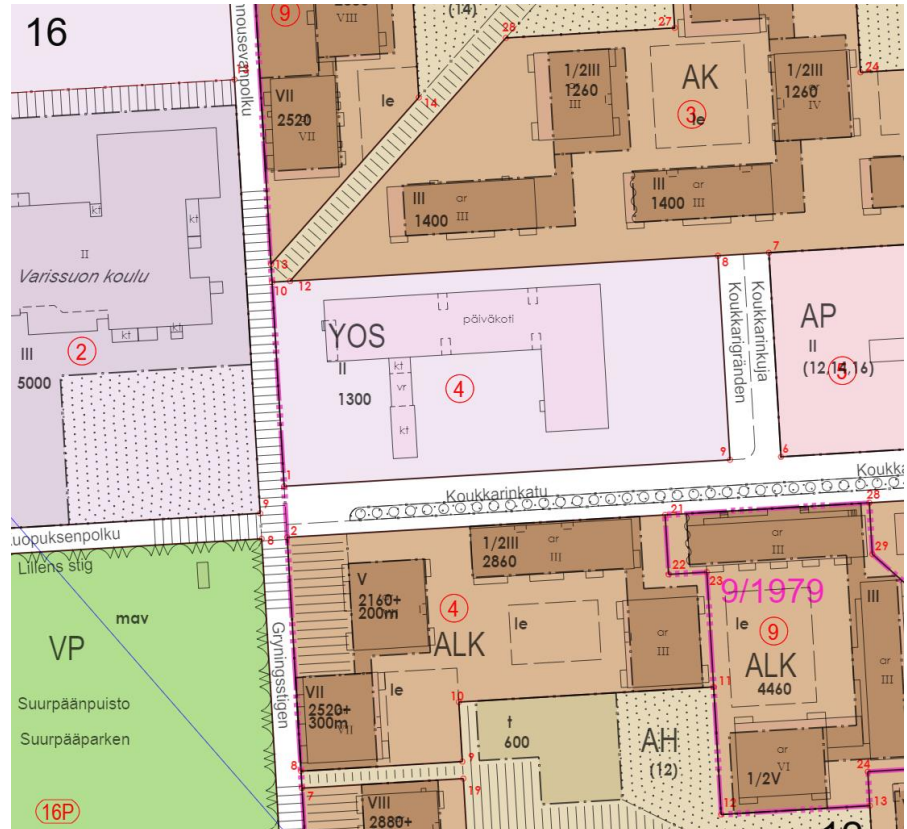
1	Hankkeen perustiedot ja taustat	2
2	Rakennuspaikka	4
2.1	Nykyisen rakennuksen purku	4
2.2	Tontin rakennettavuus ja kaava	4
3	Rakennukselle ja suunnittelulle asetetut tavoitteet	4
4	Tilaohjelma	5
5	Yhteenveto	8

1 Hankkeen perustiedot ja taustat

Sijainti: Varissuo, Koukkarinkatu 3



Asemakaava:



Nykyinen asemakaava (4/1975):

YOS: Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

- Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevat huoneistot yksi ap/250kem²
- Kerrosluku: II
- Rakennusoikeus: 1300 kem²
- Tontin pinta-ala: 5040 m²

Tontilla sijaitsee loppuvuodesta 2019 sisäilmaongelmien vuoksi suljettu päiväkotirakennus. Rakennukselle myönnettiin purkulupa 4.10.2023.

Toteutettavalla uudisrakennuksella vastataan alueen päiväkotien tulevaan jatkuvaan tilatarpeeseen pitemmälle aikavälille. Ensimmäinen väistötilatarve on akuutti Piinokankadun päiväkodin väistö.

Piinokankadun päiväkodilta on tullut sisäilmailmoituksia 2021–2023 välisenä aikana. Päiväkotiin on tehty kesän 2023 aikana rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, jonka tavoitteena oli selvittää olemassa olevat rakenteet, niiden kunto ja sisäilman laatuun vaikuttavat tekijät sekä arvioida niiden perusteella millä toimenpiteillä kohteen käyttöä voidaan jatkaa 3–4 vuotta. Tutkimukset suoritti Sirate Group Oy:n rakennusterveysasiantuntija.

Tutkimuskokonaisuus sisälsi mm. kosteusmittauksia, rakenneavauksia materiaalinäytteenottoineen, kuitu- ja VOC-näytteenottoa, ilmanvaihdon selvityksiä ja merkkiainekokeita sekä tiiveysmittauksia. Lisäksi tilojen sisäilman olosuhteita ja paine-eroja seurattiin 2 viikon ajan.

Tutkimustulosten mukaan merkittävimmät sisäilman laatua heikentävät tekijät ovat väliseinien alaosien ja ikkunatilkkeiden mikrobi- ja kosteusvauriot, ilmavuodot rakenteista ja sisäilman teolliset mineraalikuidut. Ulkoseinissä ja yläpohjassa havaittiin vain paikallisia vaurioita. Sisäilman olosuhteet olivat vuodenajalle tavanomaiset ja täyttivät selvästi Asumisterveysasetuksen vaatimukset. Hiilidioksidipitoisuudet olivat käytön aikaisissa mittauksissa hyvällä tasolla, mikä osoittaa ilmanvaihdon olevan riittävä. Haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) pitoisuudet olivat matalat.

Raportin toimenpidesuositukset 3–4 vuoden käyttöä ajatellen:

- Ilmanpuhdistimien hankkiminen tiloihin siihen asti, kun alla luetellut toimenpiteet valmistuneet
- **Alalaatalta alkavien väliseinien korjaaminen** siten, että vaurioituneet kipsilevyt ja mineraalivillaeristeet poistetaan vähintään lattian tasalle saakka
- Ikkunatilkkeiden vaihto ja ikkunaliittymien höyrynsulun tiivistäminen
- **Kuitulähteiden selvitys ja poisto tuloilmajärjestelmästä.** Poiston jälkeen kanaviston nuohous.
- **Huonetoissa vanhojen akustolevyjen poisto tai kuitusidontakäsittelyn uusiminen**
- Akuuttien kosteusvaurioiden korjaaminen (tila 68/65, keittiö ja ilmanvaihtokonehuone)
- Toimenpiteiden jälkeen homeettomaksi siivous

Tilapalveluissa on selvitetty tutkimusten mukaisten toimenpiteiden toteutuksen mahdollisuutta kesän 2024 aikana, koska vauriokorjaukset eivät ole mahdollisia tilojen käytön aikana.

Selvitysten perusteella kesäkausi (3 kuukautta) ei todennäköisesti riittäisi korjausten tekemiseen ja olisi myös mahdollista, että korjauksista huolimatta joitain vaurioita jäisi jäljelle. Tämän takia on päädytty siihen lopputulokseen, että tilojen käyttö päättyy kesän 2024 aikana ja tiloista siirrytään kokonaan väistöön.

2 Rakennuspaikka

2.1 Nykyisen rakennuksen purku

Tontilla olemassa olevan päiväkotirakennuksen purku-urakan aloituskokous on pidetty 11.12.2023 ja itse purkutyön valmistelu on käynnistetty.

Purkutyö pyritään suorittamaan piha-alueita ja sen pintoja säästämällä. Mahdollisuuksien mukaan myös piha-alueen valaistus, aitaus ja leikkivälitteet yms. rakenteet pyritään säästämään ja jättämään paikalleen käyttökuntoisina.

2.2 Tontin rakennettavuus ja kaava

Nopean aikataulun takia kohteessa ei ole suoritettu mm. maaperätutkimusta, tai teetetty esim. pima-, tärinä- ja meluselvityksiä. Tontti kuitenkin on ollut pitkään päiväkotikäytössä ja vanhojen saatavilla olevien tietojen perusteella voidaan olettaa, ettei em. asioista aiheudu hankkeelle ongelmia tai vähäistä suurempaa riskiä.

Vanhojen kairausten perusteella rakennuksen läheisyydessä kantava pinta on n. 2–4 metrin syvyydessä. Lähistöllä on alueita, joissa on myös avokallio näkyvissä.

Paikalle toteutettava rakennus on mitoitettu 5-ryhmäisen päiväkodin konseptin mukaisesti. Tarvittava hyötyala on n. 1100 m², jolloin kerrosalan tarve on 1545 kem². Tämä ylittää kaavan mukaisen 1300 m²:n rakennusoi-keuden, mutta alustavan selvityksen mukaan se voidaan hakea poikkeami-sena, eikä kaavamuutosta tarvita.

Uusi päiväkotitoimitus voidaan rakentaa melko tarkkaan vanhan paikalle, jolloin ei aiheudu suurta muutosta ympäristöön. Leikkipiha-alue myös säilyy tällöin lähes ennallaan ja ylittää reilusti minimivaatimuksen 2100 m².

Henkilökunnan pyöräpaikat ja pysäköinti 6–7 paikkaa sekä huolto-alue sijoit-tuvat tontin koillisnurkkaan kuten ennenkin.

Saattoliikenne säilyy Koukkarinkadun varrella. Kääntöpaikkaa Koukkarinka-dun päässä tulisi kehittää, sillä se on melko pieni eikä mahdollista sujuvaa liikennettä.

3 Rakennukselle ja suunnittelulle asetetut tavoitteet

Rakennukseen ei toteuteta omaa väestönsuojaa vaan päiväkotitoimitus käyttää Va-rissuon yhteissuojaa.

Rakennus liitetään tontilla jo olevaan Varissuon lämmön alueelliseen lämpö-verkkoon.

Rakennuksen ja pihojen osalta tulee huomioida esteettömyyteen liittyvät määräykset sekä Turun kaupungin esteettömyysohje.

Kohteen rakennustöiden puhtausluokkavaatimus on P1. Puhtausluokkavaatimus on huomioitava materiaaleissa (M1) ja rakentamisessa.

Sisäilmaluokitus: S2

Energialuokka: A

4 Tilaohjelma

Mitoitusperusteena on viiden ryhmän päiväkotit, jossa on laskennallisesti enintään 105 tilapaikkaa. Henkilökuntaa on noin 30.

TILAOHJELMA					
Pääsisäänkäynti					
	tilatyyppi	määrä	m2/tila	yht/m2	
	Aula (mitoitus suunnitteluvaiheessa)	1			
	Hissi	1	4	4	
	Pääsisäänkäynti			4	
Lasten toimintatilat					
	tilatyyppi	määrä	m2/tila	yht/m2	
Yhteiskäyttö	Sali	1	90	90	
	Ruokasali	1	52	52	
	Linjastot	1	26	26	
	varasto	1	10	10	
	Kalustevarasto	1	10	10	
					188
					168
Perusryhmät: solu kahdelle ryhmälle: esikoululaiset 5v. - 6v. => 2*21 = 42 tilapaikkaa tai 3v. - 5v. => 2*21 = 42 tilapaikkaa tai 0v. - 3v. => 2*21 = 42 tilapaikkaa (laskennallinen)					
	tilatyyppi	määrä	m2/tila	yht/m2	
2 ryhmän perussolu	Kuraeteinen/märkäeteinen/kenkäeteinen	1	25	25	
	Eteinen/oppi aula	1	35	35	
	Ryhmähuone 1	2	40	80	
	Ryhmähuone 2	2	35	70	
	Pienryhmähuone	2	12,5	25	
	WC-pesuhuone	2	10	20	
	LE-WC / (HK vaihtovaatetila)	1	6	6	

	HK vaihtovaatetila / (LE-WC:n yhteydessä)	1	2	2
	Varastot	1	5	5
				268
				261
	Solut	2	268	536
		2	261	522
Esikoululaiset 5v. - 6v. => 1*21 = 21 tilapaikkaa esikoululaiset 5v. - 6v. => 2*21 = 42 tilapaikkaa tai 3v. - 5v. => 2*21 = 42 tilapaikkaa tai 0v. - 3v. => 2*21 = 42 tilapaikkaa (laskennallinen)				
	tilatyyppe	määrä	m2/tila	yht/m2
1 ryhmän solu	Kuraeteinen/märkäeteinen/kenkäeteinen	1	15	15
	Eteinen/oppi aula	1	20	20
	Ryhmähuone 1	1	40	40
	Ryhmähuone 2	1	35	35
	Pienryhmähuone	1	12	12
	WC-pesuhuone	1	10	10
	LE-WC/HK vaihtovaatetila	1	6	6
	LE-WC/HK vaihtovaatetila	1	2	2
	Varastot	1	5	5
				145
				138
				869
	Lasten toimintatilat yhteensä			828
Oheistilat		Henkilökunnan työtilat		
	tilatyyppe	määrä	m2/tila	yht/m2
Henkilökunnantilat	toimisto	1	12	12
	toimisto	1	10	10
	toimisto	5	3	15
	neuvottelu huone	1	20	20
	kopiointi ja paperivarasto	1	6	6
				63
Henkilökunnan tauko ja sos. tilat				
	tilatyyppe	määrä	m2/tila	yht/m2
Henkilö-	HK taukotila	1	30	30
	HK Sukupuolineutraalit puku- ja pesutilat	1	30	30
	HK-WC	2	2	4

				64
Vaatehuolto ja siivouksen tilat				
	tilatyyppe	määrä	m2/tila	yht/m2
Siivous	vaatehuolto	1	8	8
	siivouskeskus	1	10	10
	siivouskomero	1	6	6
	saniteettitarvikevarasto	1	6	6
				30
Keittiötilat				
	tilatyyppe	määrä	m2/tila	yht/m2
Keittiö	Palvelukeittiö 100–250 annosta	1	53	53
	Keittiön siivouskomero	1	2	2
	Keittiö HK sos.tila	1	8	8
				63
Oheistilat yhteensä				
				220
YHTEENSÄ Huoneala				1 093

Ulkotilat / kylmät tilat				
	tilatyyppe	määrä	m2/tila	yht/m2
Ulkotilat	Keittiön lastauslaituri/katos	1	12	12
	Sisäänkäynnin katos	3	8	24
	Vaunukatos/sadekatos	2	3	6
	Päiväkodin ulkovälinevarasto	2	10	20
	Sadekatos/ulko-opetustila	1	20	20
				82
Hyötyneliöt				65

Pihat				
		tila- paikka	m2/paik- ka	yht
	Pihan leikkialueet	105	20	2100

Rakennuksen kerrosalan arvio huonetilaohjelman perusteella on n. 1545 kem². Tähän sisältyvät tekniset ja liikennöintitilat.

5 Yhteenveto

Koukkarinkadulle esitetään hankittavan nopeasti rakennettava pitkäaikainen 20 v. vuokrasopimuksella oleva päiväkotielementtirakennus, joka toimii aluksi väistönä.

Kilpailutus hankinnasta käynnistetään heti kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen.

Kustannusarvio: 5–6,2 milj. €

Tavoiteaikataulu:

- Hankesuunnitelman hyväksyminen 12–2023
- Kilpailutuksen käynnistys 1–2024 aikana
- Rakennuksen valmistuminen 8–2024