



Päiväkotien uudistushanke

Hankesuunnitelma

17.4.2024

SISÄLLYS

1	HANKKEEN PERUSTIEDOT	3
2	PALVELUVERKKO	3
3	RAKENNUSPAIKAT	6
4	PÄIVÄKOTIEN MITOITUS JA VÄISTÖTILAT	8
4.1	Päiväkotien mitoitus	8
4.2	Väistötilat	8
5	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	9
5.1	Käyttöympäristön tavoitteet	9
5.1.1	Päiväkotikonsepti ja päiväkotien suunnittelun käsikirja	9
5.1.2	Varhaiskasvatuksen lähtökohdat	10
5.2	Tekniset tavoitteet	10
5.2.1	Arkkitehtoniset tavoitteet	11
5.2.2	Rakennustekniset tavoitteet	11
5.2.3	Talotekniset tavoitteet	11
5.3	Kestävä kehitys	12
6	TOTEUTUSMUODOT JA HANKINTAMALLI	14
6.1	Elinkaarimalli	14
6.2	Vuokramalli	15
6.3	Kilpailullinen neuvottelumenettely	15
7	HANKKEEN KUSTANNUKSET	16
8	AIKATAULU	16
9	RISKIANALYYSI	17
10	OSALLISTAMIS- JA VIESTINTÄSUUNNITELMA	19

LIITTEET

Liite 1: Kaavaotteet tonteista

Liite 2: Päiväkotikohteisiin liitettävät/poistuvat päiväkodit

TYÖRYHMÄ

Tilapalvelut

Pauliina Karjalainen

Satu Sillsten

Martina Sirén

Johanna Koskinen-Koski

Palveluverkko

Minna Juselius

Johanna Aarnio

Kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuus, varhaiskasvatus

Jaana Nyroos

Minna Pöyhönen

CAPEX Advisors Oy, hankintakonsultti

Kimmo Niemi

1 HANKKEEN PERUSTIEDOT

- Päiväkotien uudistushankkeella vastataan Turun pormestariohjelman tavoitteisiin
- Päivitämme koulu- ja päiväkotiverkon vastaamaan kaupungin asuinalueiden tarpeita ja laadimme selkeän korjaus- ja uudisrakentamissuunnitelman väistötilarpeeseen.
 - Korjaamme ja rakennamme koulu- ja päiväkotiverkon nopeutetussa aikataulussa.

Hanke käsittää kahdentoista (12) päiväkodin uudisrakentamisen. Rakennettavista päiväkodeista neljä (4) toteutetaan uusille, rakentamattomille tonteille ja kahdeksan (8) päiväkotia toteutetaan vanhojen, purettavien rakennusten tilalle. Korvattavat päiväkotirakennukset ovat huonokuntoisia, ja ne ovat suojeluarvoista vapaita. Kaikki tontit ovat kaupungin omistuksessa. Päiväkotitoiminta purettavien päiväkotien osalta jatkuu väistötiloissa, kts. kohta 4.2.

Tavoitteena päiväkotien suunnittelulle on tasa-arvoiset ja yhdenvertaiset päiväkotitilat kaikille ympäri Turku. Päiväkotien suunnittelua hankkeessa ohjaa Päiväkotien suunnittelun käsikirja, jota tullaan jatkossa käyttämään kaikissa Turkuun suunniteltavissa ja toteutettavissa päiväkodeissa. Hanke toimii pilottina tälle päiväkotitilojen konseptoinnille. Päiväkotien suunnittelun käsikirjaa on avattu tarkemmin kohdassa 5.1.1.

Hankkeelle asetetaan teknisiä vaatimuksia, joilla varmistetaan, että suunnitteluratkaisut noudattavat Turun kaupungin asettamia tavoitteita ja vaatimuksia, kuten kestävän kehityksen osalta. Teknisiä vaatimuksia on kuvattu kohdassa 5.2 ja kestävän kehityksen osa-alueita kohdassa 5.3.

Hanke kilpailutetaan neuvottelumenettelyllä kahdella eri toteutusmuodolla: elinkaarihankkeina ja vuokrahankkeina. Hankkeen kahdestatoista kohteesta seitsemän (7) päiväkotia toteutetaan elinkaarihankkeena ja viisi (5) päiväkotia vuokrahankkeena. Toteutus- ja kilpailutusmuotojen kuvaus on kohdassa 6.

Hankkeen myötä vapautuu kolme päiväkotitonttia kiinteistökehitykseen: Karrinkatu 4, Piinokankatu 4 ja Säkäkuja 2.

2 PALVELUVERKKO

Nykytilanne

Turun kaupungin varhaiskasvatusverkko muodostuu

- varhaiskasvatuksesta (ml. vuorohoito ja erilaiset painotukset varhaiskasvatuksessa)
- esiopetuksesta
- leikkipuistotoiminnasta
- avoimesta päiväkotitoiminnasta
- ulkokerhoista
- perhepäivähoidosta

Varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen piirissä olevien lasten määrä elää jatkuvasti hiukan. Tilastointipäivänä (syyskuu) 2022 palvelun piirissä oli 7 614 lasta ja 2023 oli 7 678 lasta. Palvelusta noin 30 % on järjestetty yksityisen palveluntuottajan toimesta.

Tilastointikuukauden luvut (syyskuu)	2022	2023
	Lapset	
Kunnallinen (suomenkielinen)	4717	4833
Palveluseteli	2287	2246
Yhteensä	7004	7079
Ruotsinkielinen varhaiskasvatusalue	414	414
Palveluseteli	196	185
Yhteensä	610	599

Kuva 1 Lapsimäärät varhaiskasvatuksessa

Päiväkotien kiinteistökanta muodostuu kaupungin omista rakennuksista, osakeomistuksen kautta hallituista kohteista ja vuokrakohteista. Turussa oli lukuvuoden 2023–2024 alkaessa 45 kunnallista suomenkielistä ja neljä kunnallista ruotsinkielistä päiväkotia. Toiminta jakautuu noin 80 rakennukseen. Yksityisiä päiväkoteja on 53.

Päiväkotirakennuksia on monelta vuosikymmeneltä, yli puolet kuitenkin rakennettu 1970–1980 (ja 1990) -luvuilla. Päivähoitolaki v.1973 vaikutti merkittävästi uusien päiväkotien rakentamiseen ja näin ollen suuri osa päiväkodeista on rakennettu sen jälkeen.

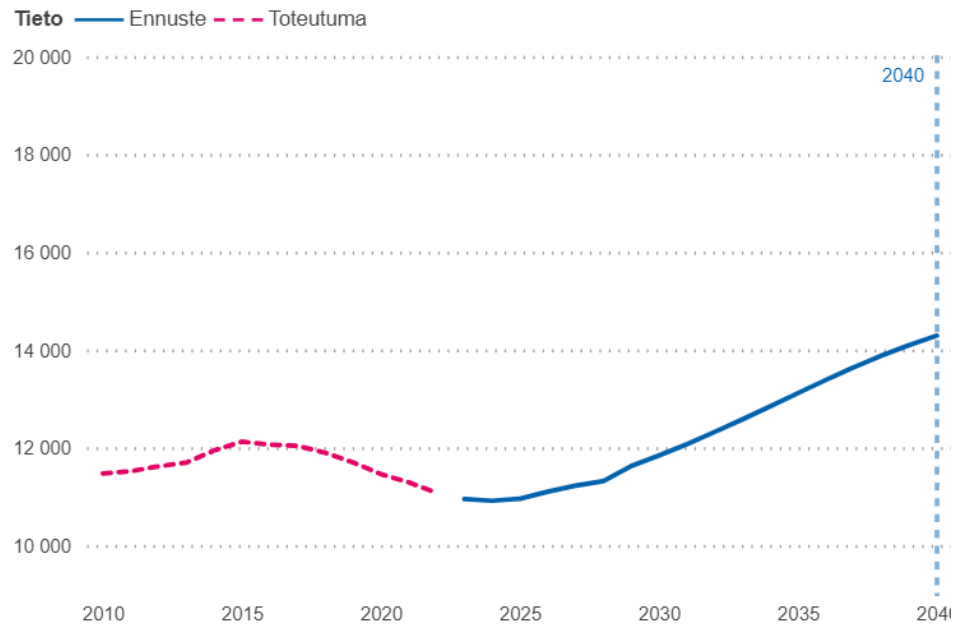
Päiväkotien kunto on vaihteleva, moni erityisesti 1970–90-luvun kohde on pitkälti alkuperäisessä kunnossa tai osittain alkuperäisessä kunnossa. Kohteisiin on kertynyt korjausvelkaa ja panostusta tämän vähentämiseksi tarvitaan. Päiväkoteja on väistötiloissa tällä hetkellä muutamia ja viisi uutta väistökohdetta on valmistumassa vuoden 2024 loppuun mennessä.

Väestöennuste ja palvelutarve

Vuoden 2022 0–6-vuotiaiden lasten määrä Turussa oli 11 080 (Tilastokeskuksen vuoden 2023 toteuma ei ole vielä käytettävissä). 0–6-vuotiaiden ikäryhmä on ollut kasvava 2010 –luvulla, jonka jälkeen määrä on kääntynyt laskuun. Noin vuodesta 2025 eteenpäin lasten määrän ennustetaan kuitenkin kasvavan. Tilannetta tulee seurata tiiviisti, sillä tämänhetkisten syntyvyyslukujen valossa määrä ei kasvaisi. Kasvua selittää tällä hetkellä sisäinen muuttoliike ja maahanmuutto. Väestöennusteeseen peilausten varhaiskasvatuspalvelun kapasiteetin kasvattamiseen on varauduttava.

Väestöennuste 2023 – 2040

Lähde: Turun kaupunki

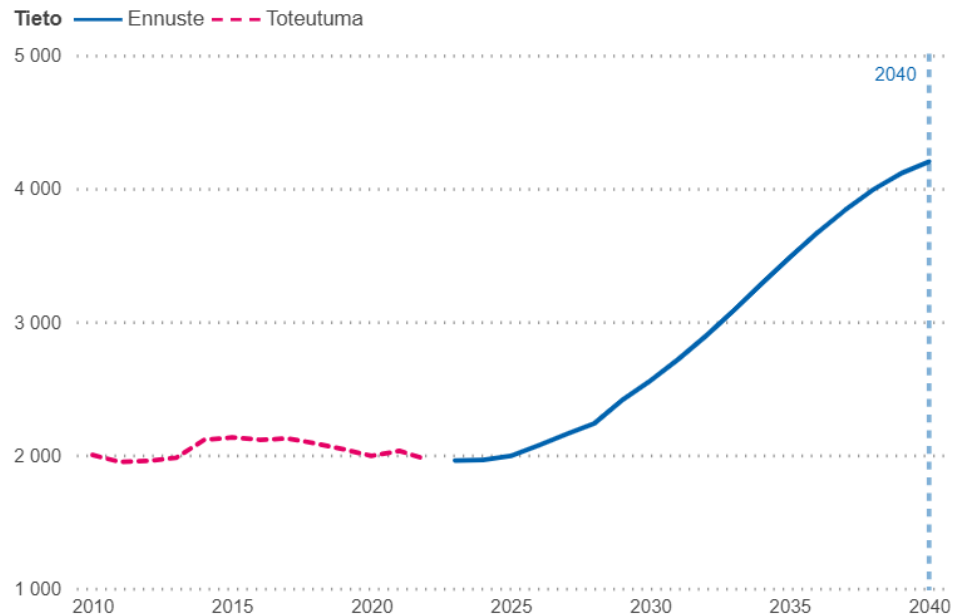


Kuva 2 Turun kaupungin väestöennuste 0–6-vuotiaat (ennuste otettu 5.4.2024)

Voimakkainta kasvun ennustetaan olevan keskusta-alueella. 22.12.2023 päivätyn ”Turun varhaiskasvatusverkko – kehityssuunnitelmia” palveluverkkosuunnitelman mukaan kasvu olisi merkittävä. Ennusteen taustalla on mm. muuttoliikkeen määrät, hedelmällisyys, kuolleisuus, uuden rakennuskannan väestö, rakentamisen ennuste ja asumisväljyys.

Väestöennuste 2023 – 2040

Lähde: Turun kaupunki



Kuva 3 Keskusta-alueen väestöennuste 0–6-vuotiaat (ennuste otettu 5.4.2024)

Päiväkotien uudistushankkeen keskeisin tavoite on korjata ja rakentaa päiväkotiverkko nopeutetussa aikataulussa ja lähtökohtaisesti valtaosa kokonaisuuteen kuuluvista kohteista on korvaavia rakennuksia. Kasvavaan palvelutarpeeseen vastataan kuitenkin myös osittain tämän hankkeen kautta. Uutta kapasiteettia esitetään erityisesti keskustan lähialueille.

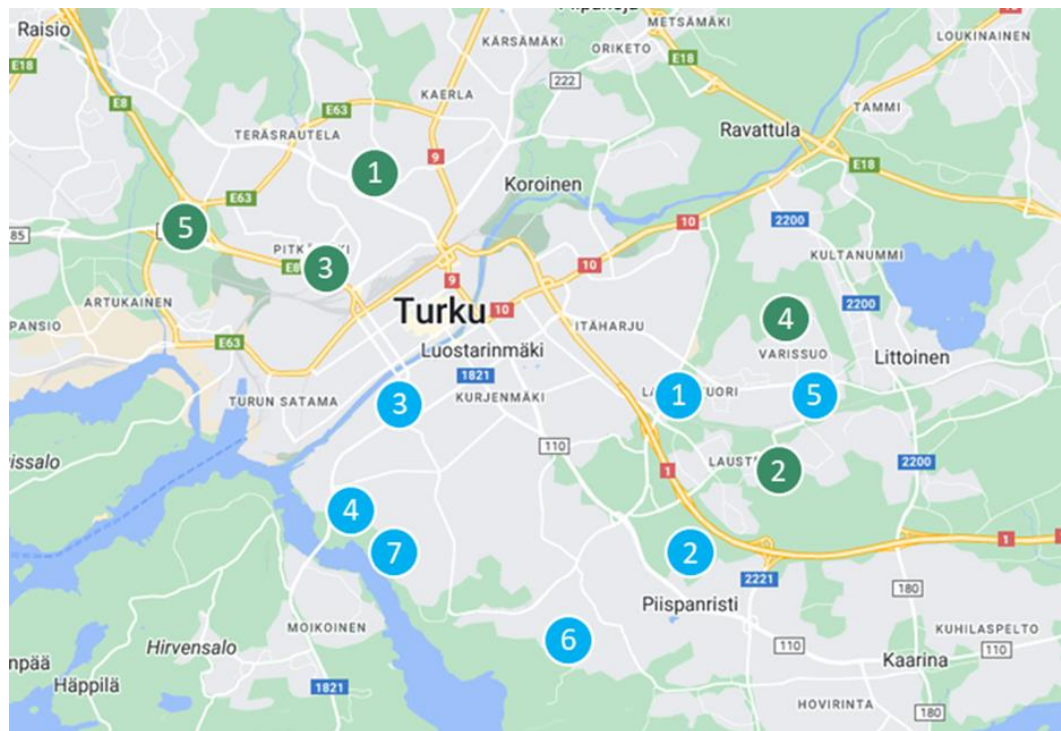
3 RAKENNUSPAIKAT

Hankeessa on kaksitoista (12) erillistä rakennuspaikkaa.

Jokainen rakennuspaikka sijaitsee asemakaava-alueilla, joissa on voimassa oleva kaava. Asemakaava mahdollistaa kaikille hankkeen tonteille päiväkotirakennuksen rakentamisen, eikä tonteilta ole tunnistettu mahdollisia etenemisesteitä tai suojeluarvoja rakennusten osalta.

	Päiväkodit	Hankemuoto	Ryhmäkoko	Paikkamäärä
1	Pääskyvuoren päiväkot	Elinkaari	8	168
2	Sitadellinkujan päiväkot	Elinkaari	8	168
3	Vilkkilänmäen päiväkot	Elinkaari	4	84
4	Koululaivankujan päiväkot	Elinkaari	8	168
5	Hintsankujan päiväkot	Elinkaari	8	168
6	Haritun päiväkot	Elinkaari	6	126
7	Uittamon päiväkot	Elinkaari	4	84
1	Niitunniskantien päiväkot	Vuokra	8	168
2	Lausteen päiväkot	Vuokra	8	168
3	Keramiikkakujan päiväkot	Vuokra	8	168
4	Orminkujan päiväkot	Vuokra	8	168
5	Härkämäen päiväkot	Vuokra	8	168

Kuva 4 Hankkeen kohdelistaus



Kuva 5 Hankkeen päiväkodit kartalla.

Rakennuspaikoista lisätietoja liitteessä 1.

Neuvotteluvaiheen aikana tarjoajat laativat kustakin tontista tontinkäyttösuunnitelman, jota kehitetään yhteistyössä tarjoajan ja tilaajan välillä. Tontinkäytön osalta varmistetaan, että suunnitteluratkaisussa huomioidaan mm. ympäröivä liikenne, saatto- ja huoltoliikenteen turvallinen toteutuminen sekä hulevesien hallinta. Neuvotteluvaihe osana hankintaa on kuvattu kohdassa 6.3.

Tonttien osalta teetetään kilpailun kannalta tarvittavia selvityksiä ennen lopullisen tarjouspyynnön julkaisua. Tarkemmat pohjatutkimukset ja mm. mahdolliset maaperän haitta-ainetutkimukset toteuttaa suorittaa myöhemmässä vaiheessa.

4 PÄIVÄKOTIEN MITOITUS JA VÄISTÖTILAT

4.1 Päiväkotien mitoitus

Päiväkotien uudistushankkeen kohteiden mitoitus perustuu alueen päivähoitopaikkojen kasvavaan tarpeeseen sekä kohteen tontin rakennusoikeuteen. Palvelutarpeen kasvuun vastataan neljällä uudiskohteella sekä kasvattamalla viiden nykyisen päiväkodin ryhmämäärää.

Optimaalinen päiväkodin koko on kahdeksan ryhmän ja 168 tilapaikan kokoinen päiväkoti. Tämän mitoituksen mukaisia kohteita päiväkotien uudistamishankkeessa on yhdeksän, joista kolme on uudiskohteita ja kuusi nykyisin toiminnassa olevaa päiväkotia. Lisäksi uudiskohteena olevalle Koululaivankujan päiväkodille varataan laajentumismahdollisuus kahdella ryhmällä. Viikkilänmäen ja Uittamon päiväkotien tonttien rakennusoikeus mahdollistaa vain neljän ryhmän päiväkodin sekä Haritun päiväkodin tontti kuuden ryhmän päiväkodin mitoituksen.

	Elinkaarikohteet	ryhmämäärät	tilapaikkamäärät
1.	Pääskyvuoren päiväkoti, Keltasirkunpolku 3, 20610 Turku	8	168
2.	Sitadellinkujan päiväkoti, Skanssi Sitadellinkuja 2, 20730 Turku	8	168
3.	Viikkilänmäen päiväkoti, Martti Tapulikatu 11, 20810 Turku	4	84
4.	Koululaivankujan päiväkoti, Pihlajaniemi Koululaivankuja 4, 20810 Turku	8	168
5.	Hintsankujan päiväkoti, Varissuo Hintsankuja 4, 20610 Turku	8	168
6.	Haritun päiväkoti Kymenlaaksonkuja 4, 20740 Turku	6	126
7.	Uittamon päiväkoti Susiniitynkatu 4, 20880 Turku	4	84
	Vuokrakohteet	ryhmämäärät	tilapaikkamäärät
1.	Niitunniskantien päiväkoti, Hepokulta (ent. Nättinummen päiväkoti) Niitunniskantie 1, 20320 Turku	8	168
2.	Lausteen päiväkoti Maistraatinpolku 2, 20750 Turku	8	168
3.	Keramiikkakujan päiväkoti, Pukkila Keramiikkakuja 1, 20250 Turku	8	168
4.	Orminkujan päiväkoti, Varissuo Orminkuja 3–4, 20610 Turku	8	168
5.	Härkämäen päiväkoti Rahjekatu 3, 20210 Turku	8	168

Taulukko 1 Hankkeen päiväkotien mitoitus

Hankkeen päiväkoteihin liitettävät ja/tai hankkeen myötä poistuvat päiväkodit on esitetty liitteessä 2.

4.2 Väistötilat

Päiväkotien uudistushankkeen kahdestatoista päiväkotikohteesta uusia on neljä eivätkä ne tarvitse väistötiloja. Nykyisistä toiminnassa olevista kahdeksasta päiväkodista väistötiloissa on tällä hetkellä kaksi, Pääskyvuoren ja Niitunniskantien (ent. Nättinummen) päiväkodit. Vuosien 2024 ja 2025 aikana väistöön siirtyy kolme päiväkotia, Härkämäen, Uittamon ja Lausteen päiväkodit. Hintsankujan ja Orminkujan päiväkodit siirtyvät väistöön, kun Lausteen ja Pääskyvuoren kohteet valmistuvat ja näiden käytössä olevat väistötilat vapautuvat. Haritun päiväkoti siirtyy väistöön uuteen Sitadellinkujan päiväkotiin kohteen valmistuttua. Alla alustava aikataulu väistötilojen jaksotuksesta. Tarkempi aikataulu väistötilojen jaksotuksesta laaditaan neuvotteluvaiheen aikana.

	Elinkaarikohteet	Väistötila	Ajankohta
1.	Pääskyyuoren päiväkoti Keltasirkunpolku 3, 20610 Turku	VÄISTÖ 3: Mikkolanmäen väistöpäiväkoti Kalervonkatu 12, 20520 Turku	1/2023 – 4/2027
2.	Sitadellinkujan päiväkoti, Skanssi Sitadellinkuja 2, 20730 Turku	ei väistöä	---
3.	Vilkkilänmäen päiväkoti, Martti Tapulikatu 11, 20810 Turku	ei väistöä	---
4.	Koululaivankujan päiväkoti, Pihlajaniemi Koululaivankuja 4, 20810 Turku	ei väistöä	---
5.	Hintsankujan päiväkoti, Varissuo Hintsankuja 4, 20610 Turku	VÄISTÖ 3: Mikkolanmäen väistöpäiväkoti Kalervonkatu 12, 20520 Turku	5/2027 – 8/2028
6.	Haritun päiväkoti Kymenlaaksonkuja 4, 20740 Turku	VÄISTÖ 8: Sitadellinkujan päiväkoti, Skanssi Sitadellinkuja 2, 20730 Turku	9/2027 – 12/2028
7.	Uttamon päiväkoti Susiniitynkatu 4, 20880 Turku	VÄISTÖ 6: Naakelipojan väistöpäiväkoti Pulttikatu 2, 20880 Turku	1/2025 – 4/2028
	Vuokrakohteet	Väistötila	Ajankohta
1.	Niitunniskantien päiväkoti, Hepokulta (ent. Nättinummen pk) Niitunniskantie 1, 20320 Turku	VÄISTÖ 2: Kärsämäen väistöpäiväkoti Kärsämäentie 11, 20320 Turku	6/2022 – 4/2027
2.	Lausteen päiväkoti Maistraatinpolku 2, 20750 Turku	VÄISTÖ 7: Mustionkadun väistöpäiväkoti Mustionkatu 24, 20750 Turku	1/2025 – 8/2027
3.	Keramiikkakujan päiväkoti, Pukkila Keramiikkakuja 1, 20250 Turku	ei väistöä	---
4.	Orminkujan päiväkoti, Varissuo Orminkuja 3-4, 20610 Turku	VÄISTÖ 3: (2 ryhmää) Mikkolanmäen väistöpäiväkoti Kalervonkatu 12, 20520 Turku VÄISTÖ 7: (6 ryhmää) Mustionkadun väistöpäiväkoti Mustionkatu 24, 20750 Turku	5/2027 – 12/2028 9/2027 – 12/2028
5.	Härkämäen päiväkoti Rahjekatu 3, 20210 Turku	VÄISTÖ 5: Väinölänpuiston väistöpäiväkoti, Rahjekatu 4, 20210 Turku	8/2024 – 8/2028

Taulukko 2 Alustava väliaikaisten väistötilojen jaksotussuunnitelma.

5 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

5.1 Käyttöympäristön tavoitteet

5.1.1 Päiväkotikonsepti ja päiväkotien suunnittelun käsikirja

Hankkeeseen liittyvien päiväkotirakennusten suunnittelua ohjaa Turun kaupungin päiväkotien suunnittelun käsikirja. Se raamittaa ja yhdenmukaistaa kaikkien kaupungin päiväkotikohteiden suunnittelua. Käsikirjan avulla vähennetään hankekohtaisia suunnitteluresursseja jättäen kuitenkin tilaa kohdekohtaisten erityispiirteiden huomioimiselle.

Suunnittelun käsikirja perustuu päiväkotirakentamiseen liittyviin RT-kortteihin sekä Turun kaupungin ohjeisiin. Käsikirjan laatimisessa varhaiskasvatuksen henkilöstöä on laajasti osallistettu, jonka kautta on ollut mahdollista koostaa toiminnallisuuteen perustuva suunnitteluohje.

Päiväkotitilojen tulee olla turvallisia ja terveellisiä ja niiden tulee tukea monipuolista pedagogista toimintaa. Tavoitteena ovat toimivat ja hyvinvointia tukevat tilat kaikille lapsille ja päiväkodin henkilökunnalle asuinalueesta riippumatta, joka vähentää myös alueellista segregatiota.

Käsikirja on koostettu ensisijaisesti suunnittelua ohjaavaksi dokumentiksi arkkitehdeille sekä muille suunnittelijoille, mutta sitä hyödynnetään myös päätöksenteon tukena ja perusteena, rakennusten hankesuunnitteluvaiheessa sekä varhaiskasvatuksen pedagogisessa ja toiminnallisessa suunnittelussa.

Hankkeessa suunnittelun käsikirja ohjaa suunnittelua niin, että kaikkiin päiväkoteihin toteutetaan samansisältöiset, tasa-arvoiset ja yhdenvertaiset tilat. Ulkoisesti rakennukset sovitetaan kaupunkikuvaan ja ympäristöön sopiviksi kunkin rakennuspaikan ja asemakaavan vaatimukset huomioiden.

5.1.2 Varhaiskasvatuksen lähtökohdat

Varhaiskasvatuksen tiloja suunniteltaessa tulee edetä käyttäjäkunnan tarpeet ja toiminta edellä. Varhaiskasvatus on pedagogista toimintaa, opetusta, kasvatusta ja hoivaa. Tilojen tulee mahdollistaa erilaisten varhaiskasvatuksen menetelmien käyttämisen erikokoisissa ryhmissä ja tarvittaessa mahdollistaa myös lapsen yksilöllisen toiminnan.

Päiväkotia suunniteltaessa tulee huomioida tilojen muuntojoustavuus, mikä huomioi lasten määrien ja iän tuomat vaihtelut vuosittain sekä lasten tuen tarpeet. Sekä ulko- että sisätilojen tulee tarjota lapselle leikkiin, liikkumiseen aktiiviseen oppimiseen ja tutkimiseen mahdollistavat turvalliset toimintatilat. Tilat, jotka mahdollistavat yhdenvertaiset kaikkien lasten tarpeet huomioivan kasvuympäristön eri-ikäisille lapsille.

Päiväkodin tilat mitoitetaan tietylle määrää lapsiryhmiä ja ne suunnitellaan kahden lapsiryhmän toiminta-alueen kokonaisuuksiin (2x21 lasta). Toiminta-alueet sisältävät eteis-, aula-, leikki-, lepo- ja pienryhmätilat, ryhmäkohtaiset wc-tilat ja henkilökunnan vaatteidenvaihto +wc-tilat. Kahdelle ryhmälle yhteinen sisäänkäynti- ja eteistilat, kulut päiväkodin suunnasta omalta piha-alueelta. Yhteiskäyttöisinä tiloina toimivat monitoimisali sekä ruokasali, jota käyttää pääsääntöisesti yli kolmivuotiaat lapset. Päiväkodin henkilökunta tarvitsee omat neuvottelu-, tauko- ja työtilat.

Ulkopedagogiikka on tärkeä osa varhaiskasvatuksen toimintaa. Pihan tulee olla rauhallinen ja lasta toiminnallisesti ja liikunnallisesti innostava. Sen tulee tukea mielikuvitus- ja liikuntaleikkejä sekä pienryhmätoimintaa. Päiväkodin pihan lisäksi luonto, leikkipuistot ja muut rakennetut ympäristöt ovat osa varhaiskasvatuksen oppimisympäristöjä. Ne tarjoavat kokemuksia, materiaaleja ja monipuolisia mahdollisuuksia leikkiin ja tutkimiseen. Niitä hyödynnetään liikunta- ja luontoelämysten ja oppimisen paikkoina.

Lasten käytössä tulee olla monipuolisia, aktivoivia ja turvallisia leikki- ja toimintavälineitä, jotka luovat rakennuspalikoita lasten yhteiselle ja moninaiselle leikille. Suunnittelussa huomioidaan myös mahdollisten läheisten puistojen ja liikuntakenttien välineiden käyttömahdollisuudet.

5.2 Tekniset tavoitteet

Kohteet tullaan toteuttamaan niille asetettujen teknisten vaatimusten mukaisesti sekä noudattaen voimassa olevia lakeja ja määräyksiä, Ympäristöministeriön asetuksia ja ohjeita, yleisiä standardeja ja normeja, rakennusvalvonnan, materiaali- ja laitetointajien työohjeita- ja selostuksia, hyvää rakentamistapaa ja yleisiä päiväkotisuunnittelun suunnitteluohjeita.

Kaikkien kohteiden suunnitteluratkaisut toteutetaan laadultaan ja elinkaarikustannuksiltaan tarkoituksenmukaisina. Kohteiden pitää olla turvallisia, esteettömiä, terveellisiä sekä toiminnallisesti hyviä. Rakennusosien ja järjestelmien huollettavuus on oltava mahdollista koko kohteiden elinkaaren aikana.

Kaikki suunnittelutyö tehdään mallintamalla (taso 3). Mallintamisessa noudatetaan ohjeistoa Yleiset tietomallivaatimukset 2012 ja suunnittelutehtävien osalta noudatetaan suunnittelualakohtaisia RT-kortteja.

5.2.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Arkkitehtonisesti kohteet toteutetaan ko. kohteen kaavan määräysten mukaisesti huomioiden ympäröivät olosuhteet sekä rakennuskanta siten, että ne soveltuvat ympäristöönsä ajallisesti kestäväällä tavalla. Rakennusten tulee edustaa arkkitehtuuriltaan hyvää nykyaikaisen päiväkotirakennuksen tasoa, jonka lisäksi rakennusten tulee mitta-kaavaltaan ja tunnelmaltaan huomioida käyttäjänsä eli päiväkotilapset.

5.2.2 Rakennustekniset tavoitteet

Turun kaupungin ilmastosuunnitelmassa 2029 asetetaan tavoitteet ja linjaukset tekniisiin ja laadullisiin tavoitteisiin.

Rakennusten tavoiteikä on kantavan rungon osalta 100 vuotta, julkisivujen ja piharakenteiden osalta 40 vuotta, vesikaton osalta 50 vuotta, sisäpintojen osalta 25 vuotta sekä märkätilojen osalta 20 vuotta. LVI-laitteiden elinkaaritavoite on 25 vuotta ja rakennusautomaatiolaitteiden 15 vuotta.

Suunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomioita terveisiin rakenteisiin Terve Talo - ohjeistuksen mukaisesti.

Sisäilmastolle asetettavat vaatimukset ovat:

- Toiminnallisissa tiloissa sisäilmastoluokka S2
- Rakennustöiden puhtausluokka P1
- Rakennusmateriaalien päästöluokka höyrynsulun sisäpuolella M1

Lisäksi sisäilmaston tulee täyttää terveellisen sisäilmaston vaatimukset, mm. Sosi-aali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista.

Tilojen akustiikan tulee täyttää Ympäristöministeriön asetuksen vaatimukset rakennusten ääniympäristöistä.

Uudisrakentamisessa niin rakennusten kuin pihojen osalta tulee ottaa huomioon esteettömyysasetuksen, Ympäristöministeriön esteettömyyssohjeen sekä Turun kaupungin esteettömyysohjeistuksen vaatimukset.

Hulevesisuunnitelma tulee tehdä toteutussuunnittelun yhteydessä sekä vihertehokkuuden tulee täyttää Turun kaupungin tavoitetasot sinivihherkerroinmenetelmällä.

Kosteudenhallinnassa huomioidaan, että kohteet toteutetaan Kuivaketju 10 -järjestelmän mukaan.

5.2.3 Talotekniset tavoitteet

Sähkö- ja telejärjestelmät

Suunnittelu ja toteutus tehdään standardin SFS 6000 pienjännitesähköasennukset ja sähköturvallisuus sekä viranomaisten määräysten mukaisesti. Suunnittelussa noudatetaan normaalia hyvää suunnittelua, tavoitteena toiminnallinen kokonaisuus sekä järjestelmien ja laitteiden määrittelyssä kiinnitetään huomiota pitkäikäisyyteen, huolto-tekniisiin asioihin ja energiataloudellisuuteen. Ainoastaan tyyppihyväksytyjä tuotteita voidaan käyttää.

Järjestelmä- ja laitevalintoja tehtäessä tulee kiinnittää huomiota niiden elinkaareen, huollettavuuteen, käytettävyyteen sekä energiatehokkuutta parantavien ratkaisuiden käyttöönottoon.

Sijainti ja muut ominaisuuden huomioiden kohteisiin toteutetaan mahdollisuuksien mukaan aurinkosähköjärjestelmä.

LVIA-järjestelmät

LVIA-suunnittelun tavoitteena tulee olla rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu, jossa on huomioitu kestävän kehityksen periaatteet muun muassa joustavuuden, muunneltavuuden ja kokonaistalouden kannalta. Suunnittelun lopputuloksena tulee olla laitos, joka 50 vuoden elinkaaritarkastelussa osoittautuu kokonaistaloudeltaan edullisimmaksi. Suunnitteluratkaisujen tulee olla sellaisia, jotka takaavat käyttäjälle puhtaan ja terveellisen sisäilmaston kaikissa käyttötilanteissa.

Tavoitteen saavuttaminen edellyttää kosteudenhallintaa, puhtaiden materiaalien käyttöä, puhdasta rakentamista yleensä ja etenkin ilmanvaihtolaitoksen osalta sekä riittävää, erilaisiin käyttötilanteisiin mukautuvaa ilmanvaihtoa.

Rakennuksen ulkovaipan avulla pyritään torjumaan yllämmön muodostuminen ja muilla suunnitteluratkaisuilla pystytään vähentämään lisjäähdytyksen/-viilennyksen tarvetta.

Kohteet suunnitellaan ToVa-käsikirjan (Rakennuksen toimivuuden varmistaminen energiatehokkuuden ja sisäilmaston kannalta) vaatimusten mukaan. Ilmanvaihtojärjestelmät suunnitellaan, asennetaan ja käyttöön otetaan puhtausluokan P1 mukaisesti.

Tilat lämmitetään vesikiertoisella lattialämmitysjärjestelmällä.

5.3 Kestävä kehitys

Turun kaupunki on strategiassaan asettanut tavoitteeksi, että ilmasto- ja ympäristöpolitiikan toimenpiteillä edetään kohti kaupunkiseudun hiilineutraalisuutta 2029. Strategisten ohjelmien toimenpidelistauksissa nostetaan esiin muun muassa, että rakennuskannan energiatehokkuutta ja rakennusten älykkyyttä parannetaan.

Turun kaupungin ja kaupunkikonsernin omissa tila-, kiinteistö-, infrastruktuuri- ja ajoneuvoinvestoinneissa sekä soveltuvasti myös muissa investoinneissa ja hankinnoissa huomioidaan kasvihuonepäästövaikutukset sekä elinkaaren aikainen energiankulutus. Rakentamista Turun alueella ohjataan entistä voimakkaammin vähäpäästöiseksi sekä energia- että liikkumisratkaisuja koskien. Ilmastonmuutoksen hillinnän ohella myös ilmastonmuutokseen varautumisen toimenpiteet huomioidaan kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa erityisen huomion ollessa hulevesissä.

Kaikki kohteet suunnitellaan kestävän kehityksen periaattein ympäristö- ja elinkaarinäkökohdat huomioon ottaen.

Tärkeimpien rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnat suoritetaan ratkaisujen koko elinkaaren aikaisten kustannusten, energiatehokkuuden sekä hiilijalanjäljen perustella.

Tarvikkeiden, materiaalien ja värien valinta tapahtuu valmistajien vakiotuotteista sekä niiden hiilijalanjäljen mukaan. Toteutuksessa otetaan mahdollisimman hyvin huomioon ekorakentamisen periaatteet.

Energiatehokkuus

Rakennuksen energiatehokkuutta arvioidaan RTS-ympäristöluokituksen 4 tähteä tavoitetason vaatimusten mukaisesti. Ympäristöministeriön asetuksen uuden rakennuksen energiatehokkuudesta mukaisesti lasketun kokonaisenergiankulutuksen, E-luku, vaatimus suunnitteluratkaisulle §4 mukaan on 100 kWh/m²,a (Luokka 6. Opetusrakennus ja päiväkot). Lopullisen e-lukutavoitteen määrittää RTS 4 tähteä tavoitetason vaatimukset, joka tulee ohjaamaan e-luvun selkeästi asetusta matalammalle tasolle (RTS 4* minimivaatimus 85 kWh/m²,a).

Hiilineutraalisuus

Tavoitteena kohteille on, että vähähiilisten rakennusmateriaalien sekä rakennusteknisten ratkaisujen käyttö ovat osa rakennusten suunnitteluratkaisuja. Tätä arvioidaan RTS-ympäristöluokituksen kriteerin Y1.1 Elinkaaren hiilijalanjälki mukaisella prosentuaalisella säästöllä vertailutasoon. Tavoitetasoksi asetetaan, että rakennuksen ja rakennuspaikan yhteenlasketun tuotesidonnainen (A1-A3 + B4) hiilijalanjälki olisi vähintään 20 % pienempi kuin RTS-ympäristöluokituksen (v2.1) Elinkaaren CO₂ -laskurin vertailutapauksen.

Ympäristöluokitus

Turun kaupungin Ilmastosuunnitelma 2029 mukaisesti uudistilahankkeille on hankittava korkeatasoinen ympäristöluokitus. Hankkeessa on käytössä RTS-ympäristöluokitus ja kohteiden vaatimukseksi asetetaan 4 tähteä.

RTS-ympäristöluokitus on tarkoitettu rakennushankkeiden tilaajille, jotka haluavat rakentaa ympäristövastuullisesti. Ympäristöluokitusjärjestelmä on kehitetty Suomen oloihin ja siinä huomioidaan suomalaiset olosuhteet, lainsäädäntö ja kiinteistökannan monipuolisuus. RTS-ympäristöluokitus pohjautuu eurooppalaisiin standardeihin (CEN TC 350 standardit) ja sitoo yhteen alan yhteiset hyvät kotimaiset käytännöt, kuten sisäilmastoluokituksen, M1-luokituksen, rakennusten elinkaarimittarit, Kuivaketju10:n ja viherkerroin-menetelmän.

Green Deal

Turun Kaupunki on mukana Ympäristöministeriön perustamassa päästöttömien työmaiden Green Deal -sitoumuksessa. Keskeisenä tavoitteena on luopua kokonaan kaikista fossiilisista polttoaineista (poltonesteet, bensa, diesel, fossiiliset kaasut, hiilet, turve). Hankkeessa noudatetaan kaupungin ohjeistusta Green Deal -sopimuksen osalta työkoneiden päästöluokissa sekä työmaan sisäisissä kuljetuksissa.

Vuoden 2025 loppuun mennessä tavoitteena on, että Turun kaupungin uudet työmaat ovat fossiilivapaita ja työmailla käytettävistä työkoneista, sekä työmaiden sisäisissä kuljetuksissa käytettävistä ajoneuvoista 100 prosenttia toimii fossiilivapailla polttoaineilla. Lisäksi niistä vähintään 20 prosenttia toimii sähköllä, biokaasulla tai vedyllä.

EU-taksonomian mukainen toiminta

Osana ilmastonmuutoksen hallintaprosessia Turun kaupunki on ottanut käyttöön investointihankkeissaan EU-taksonomian mukaiset arviointikriteerit, joilla hyödynnetään vihreän rahoituksen mahdollisuuksia.

Rakennusten tavoitteena on ilmastonmuutoksen hillinnän merkittävä edistäminen.

Hankkeessa tullaan arvioimaan ilmastonmuutokseen sopeutumista ja ilmatoriskien arvioinnin yhteydessä tullaan arvioimaan sopeutumisratkaisuja, joilla vaikutuksia voidaan pienentää.

Ilmastonmuutoksen hillinnän kriteerit tulee täyttymään asetetun 4 tähden RTS-ympäristöluokituksen myötä. Ilmatiiveysmittaus toteutetaan RTS-ohjeistuksen kohdan P1.2. mukaisesti. Hiilijalanjälki lasketaan RTS-ohjeistuksen kohdan Y1.1. mukaisesti.

Kiertotalouteen siirtyminen edellyttää, että vähintään 70 % (painossa mitattuna) rakennustyömaalla tuotetusta vaarattomasta rakennus- ja purkujätteestä valmistellaan uudelleenkäyttöön, kierrätykseen ja muuhun materiaalin talteenottoon, toimijat rajoittavat jätteen syntyä rakennus- ja purkuprosessien aikana EU:n rakennus- ja purkujätteen käsittely- ja kierrätysmallia noudattaen sekä rakennuksien suunnittelua resurssitehokkaammiksi, mukautumiskelpoisiksi, joustaviksi ja purettaviksi uudelleenkäytön ja kierrätyksen mahdollistamiseksi.

Kiertotalous huomioidaan RTS-ohjeistuksen kohdan P3.1.7. mukaisesti. Työmaiden jätteiden jatkokäsittelyn kierrätysaste on yli 70 % huomioiden jatkokäsittely jätteen kanssa. Hankkeessa toteutetaan RTS-kriteeri Y1.2. materiaalitehokkuus sekä tavoitellaan kriteeriä T2.3. muuntojoustavuus.

Vesivarojen kestävä käyttö edellyttää määriteltyjen vesilaitteiden teknisten eritelmien täyttymistä sekä veden laatuun ja vesistressin välttämiseen liittyvän ympäristön tilan heikkenemisen riskien määrittelemistä ja niihin puuttumista.

Hankkeessa toteutetaan RTS-kriteeri Y3.1. Vedenkäytön tehokkuus.

Biologisen monimuotoisuuden ja ekosysteemien suojelun ja ennallistamisen sekä ympäristön pilaantuneisuuden ehkäisemisen ja vähentämisen osalta taksonomia-asetusta ei ole vielä julkaistu Kohteet toteutetaan "Ei aiheuta merkittävää haittaa" -kriteeristö (Do No Significant Harm, DNSH) mukaisesti.

6 TOTEUTUSMUODOT JA HANKINTAMALLI

Hankkeessa toteutettavista kahdestatoista päiväkodista seitsemän (7) päiväkotia toteutetaan elinkaarimallilla ja viisi (5) vuokramallilla. Alla on kuvattu toteutusmuotojen erityispiirteitä. Elinkaarihankkeet toteutetaan lähtökohtaisesti kaupungin tytäryhtiön (KOY) taseeseen. Vuokrahankkeissa kaupunki toimii vuokralaisena ja toteuttaja toimii vuokranantajana.

6.1 Elinkaarimalli

Elinkaarimalli on sopimusosapuolien keskinäiseen yhteistyöhön ja molemminpuoliseen aktiiviseen myötävaikutukseen perustuva hankkeen toteutusmuoto, jossa sekä tilaajalla että elinkaarihankkeen palveluntuottajalla on yhteinen intressi hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Elinkaarimalliin kuuluu olennaisesti tilaajan, palveluntuottajan ja käyttäjien välinen tiivis yhteistyö, johon yhdessä luodaan tehokas toimintatapa ja tiedonvälitys.

Yksityinen palveluntuottaja vastaa yhdellä sopimuksella hankkeen suunnittelusta, rakentamisesta sekä kiinteistöpalveluista tietyn, ennalta sovitun sopimusjakson (tässä hankkeessa 20 vuotta) ajan. Mallin keskeiset hyödyt syntyvät palveluntuottajan sitoutumisesta pitkän aikavälin vastuuseen, sekä hankkeeseen liittyvien vastuiden ja riskien läpinäkyvästä käsittelystä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Palveluntuottaja kantaa koko palvelujakson elinkaarivastuun eli takaa kohteen käytettävyyden sekä luovutuskunnon.

Elinkaarimallissa tilaaja määrittelee hankkeen toimivuus- ja laatuvaatimukset sekä tavoiteltavan lopputuloksen. Tilaajan tulee antaa palveluntuottajalle riittävä vapaus teknisten ratkaisujen ja palveluntuotannon tapojen valintaan, jotta palveluntuottajalla on parhaimmat mahdolliset edellytykset kantaa vastuullaan olevat käytettävyyden ja

olosuhdevaatimukset. Tilaajan on teknisten ratkaisujen osalta määriteltävä vain sel-
laisia asioita, joilla on tilaajalle keskeinen merkitys sopimuskaudella ja ennen kaikkea
sopimusjakson jälkeisenä aikana.

Elinkaarimallissa palveluntuottaja ei omista kohdetta, vaan kohde on koko ajan tilaa-
jan omistuksessa. Investointivaiheessa urakka maksetaan perinteisinä maksupos-
teina ja kohteen valmistuttua palveluntuottajalle maksetaan palvelumaksua, joka kat-
taa kohteen manageroinnin, kiinteistönhoidon, siivouksen ja ulkoalueiden hoidon. Li-
säksi maksetaan tarjousvaiheessa lukittuun kattohintaan asti investointiluoontoisten
PTS-toimenpiteiden kustannukset. Palveluntuottajalla on lisäksi energiavastuu tilojen
lämmitysenergiasta sekä kiinteistö- ja valaistussähköstä.

Elinkaarimallista lisää RT-kortissa 103164 Elinkaarimalli hankkeen toteutusmuotona.

6.2 Vuokramalli

Vuokramalli eroaa hankkeen omana investointina toteuttamisesta siinä, että pääto-
teuttajan eli urakoitsijan sijaan kilpailuttettava toimija on tilahankkeen toteuttava tuleva
vuokranantaja, joka rahoittaa hankkeen sekä toimii rakennushankkeeseen ryhtyvänä
ja rakennuttajana. Mahdollista on myös, että valittava toimija on urakoitsija, joka etsii
itselleen investorin omistamaan kohteen sen valmistumisen jälkeen.

Vuokramallissa vuokranantaja vastaa rakennuksen suunnittelusta, rakentamisesta
sekä rahoittamisesta ja kiinteistön omistamisesta. Julkisissa vuokrahankkeissa tontti
on mahdollista vuokrata vuokranantajalle pitkällä maanvuokrasopimuksella tai tontti
voidaan myydä (tässä hankkeessa tontit myydään vuokranantajalle). Vuokrajakso
tässä hankkeessa on 20 vuotta. Vuokranantaja kantaa omistamisen riskin myös
vuokrajakson jälkeen.

Vuokralainen eli tilaaja asettaa hankkeelle toiminnallisten ja teknisten vaatimusten
kautta tavoiteltavan lopputuloksen. Vuokranantajalla on siten näiden raamien puit-
teissa mahdollisuus toteuttaa haluamansa ratkaisu, jolla kantaa kiinteistönomistajan
vastuut.

Vuokramallissa vuokranantaja omistaa kohteen ja kantaa siten kaikki kiinteistöomis-
tajan velvoitteet. Kohteen rakentamisen kustannuksia maksetaan vuokrakaudella
pääomavuokrassa. Vuokranmaksu alkaa kohteen käyttöönotosta. Ylläpito ja läpilas-
kutusluonteiset kustannukset maksetaan ylläpitovuokrana.

Vuokramallista lisää RT-kortissa 103492 Vuokramalli hankkeen toteutusmuotona.

6.3 Kilpailullinen neuvottelumenettely

Kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä hankintayksikkö (tilaaja) julkaisee ilmoituksen
hankinnasta, johon kaikki halukkaat vähimmäisvaatimukset täyttävät toimittajat voivat
pyytää saada osallistua. Sen jälkeen neuvotteluvaiheessa hankintayksikkö käy jokai-
sen tarjoajan kanssa luottamuksellisia kahdenvälisiä neuvotteluita, joissa kukin tar-
joaja esittelee kehittämänsä suunnitteluratkaisua ja hankintayksikkö kommentoi
kuinka suunnitteluratkaisu vastaa tai ei vastaa asetettuja vaatimuksia ja tavoitteita.
Neuvottelujen yhteydessä tarjoajat voivat esittää kysymyksiä tarjouspyyntöaineistoon
ja hankintayksiköllä on mahdollisuus kehittää tarjouspyyntöä. Neuvotteluvaiheen
pääteeksi julkaistaan lopullinen tarjouspyyntö, jota vasten tarjoajat tekevät tarjouk-
sensa. Voittajaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin, mikä kilpailullisessa neu-
vottelumenettelyssä tarkoittaa parasta hinta-laatusuhdetta.

7 HANKKEEN KUSTANNUKSET

Hankkeessa toteutetaan seitsemän (7) kohdetta kaupungin tytäryhtiön (KOY) taseeseen sekä viisi (5) vuokratilaa.

Hankkeen kokonaiskustannusten hallinnan ja kohteiden verrattavuuden vuoksi kaikille kohteille on laskettu yhdenmukainen investointikustannus tilaohjelmien, teknisen laatutason sekä tonttitietojen perusteella.

Tavoitehintalaskelma on toteutettu Haahtelan Taku-ohjelmistolla (Haahtela-indeksi 1/2024 = 102,0 ja Rakennuskustannusindeksi 2/2024 = 110,4 (2021=100)). Rakentamiskustannukset sidotaan tämän hankesuunnitelman hyväksymisen hetkellä yllä mainittuun Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksin kokonaisindeksiin.

Arviossa on huomioitu kaikki hankkeen kustannukset sekä hankevaraukset. Arviossa ei ole mukana:

- rahoituskustannukset
- av-tekniikka (kaapelointi sisältyy)
- irtokalusteet
- käyttövarustus
- mahdollisia pilaantuneiden maiden kustannuksia
- vanhojen rakennusten purkukustannuksia
- mahdollisia ympäröivän infran kustannuksia

Kustannusten epävarmuustaso on vielä hankesuunnitelmavaiheessa merkittävä, johon erityisesti hankkeen aikaisesta vaiheesta (mm. kustannustason nousuun liittyvät riskit). Hankkeen epävarmuudet ja riskit poistuvat asteittain hankkeen edetessä seuraaviin vaiheisiin.

Rakentamiskustannusarvioon on hankesuunnitteluohjeen mukaisesti sisällytetty hankkeen riskivaraus. Tässä hankesuunnitelman rakentamiskustannusarviossa huomioitu riskivaraus on suuruudeltaan 2–12 % hankkeen tavoitehintalaskelman mukaisesta rakentamiskustannuksesta. Hankesuunnitelman mukainen rakentamiskustannusarvio on siten

- elinkaarikohteiden osalta 54 700 000 – 60 000 000 euroa (alv 0 %) ja
- vuokratiloiden osalta 44 600 000 – 49 000 000 euroa (alv 0 %).

Taidehankinnat

Elinkaarihankkeisiin varataan taidehankintoihin max. 500 000 euroa ja vuokratiloihin varataan max. 350 000 euroa.

Kaupunki osoittaa rahan Museokeskukselle erillisellä päätöksellä, joka hoitaa taideprojektia yhteistyössä tilaajan kanssa. Taiteellinen elementti toteutetaan joko rakentamisen aikana tai jälkikäteen. Taideprojektin työryhmä esittää hankkeelle teeman, jonka perusteella hanketta lähdetään kilpailuttamaan ja suunnittelemaan.

8 AIKATAULU

Hankkeen alustava aikataulu:



Kilpailutuksen valmistelu	01/2024 - 05/2024
Markkinavuoropuhelu	02/2024 - 03/2024
Kilpailutuksen neuvotteluvaihe	06/2024 - 12/2024
Tarjoukset ja niiden vertailu	02/2025 - 03/2025
Hankintapäätökset	04/2025 - 06/2025
Sopimusten allekirjoitus	06/2025
Jatkosuunnittelun käynnistäminen	Syksy 2025
Rakentamisvaihe	2026 - 2029
- Ensimmäiset kohteet valmistuvat arviolta	Kevät 2027
- Kaikki kohteet valmiina viimeistään	4/2029

9 RISKIANALYYSI

Hankkeeseen liittyviä riskejä käsitellään säännöllisesti hankkeen projektikokouksissa ja eri ryhmissä. Riskienhallinnan prosessi on luonteeltaan iteratiivinen ja prosessin tulisi ideaalitulanteessa jatkua hankkeen alusta loppuun.



Riskienhallinnan toimenpiteet kuuluvat tyypillisesti seuraaviin pääluokkiin:

1. *Poistetaan* – muutetaan hankesisältöä siten, että riski lakkaa vaikuttamasta
2. *Siirretään* – vakuutetaan tai siirretään riski sopimuksellisesti (elinkaarihankkeen sopimuskokonaisuudella hallittava riski)
3. *Hallitaan riskiä* – pienennetään riskin toteutumisen todennäköisyyttä tai vaikutusta omilla toimenpiteillä
4. *Hyväksytään* riski – ei hallita aktiivisesti toimenpiteillä, mutta seurataan

Toimenpiteet voivat olla ennakoivia eli sellaisia, jotka pienentävät riskin toteutumisen todennäköisyyttä tai sen vakavuutta sen toteutuessa tai reagoivia, jolloin pyritään minimoimaan toteutuneen riskin seurausten vaikutuksia.

Riskienhallinnan toimenpiteitä priorisoidaan arvioimalla riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja vakavuutta riskin toteutuessa.

	Riskin toteutumisen todennäköisyys	Riskin vakavuus, jos se toteutuu
1	Harvinainen: riski ei toteudu elleivät olosuhteiden muutu merkittävästi odottamattomalla tavalla (todennäköisyys alle 10 %)	Mitätön: esim. taloudellinen vaikutus alle 50 000 euroa, alle viikon viivästys, ei sairauslo-maa, ei merkittävää negatiivista julkisuutta
2	Melko harvinainen: riski voi toteutua nykyisissä olosuhteissa, mutta se on hyvin epäto-dennäköinen (todennäköisyys 25 %)	Pieni: esim. taloudellinen vaikutus alle 0,5 % kokonaisbudjetista, 1 kk viivästys, vamma, pieni uutisointi ja pieni julkisuus
3	Mahdollinen: riskin toteutuminen nykyisissä olosuhteissa ei ole odotettavissa (todennä-köisyys 50 %)	Keskisuuri: esim. taloudellinen vaikutus alle 3 % kokonaisbudjetista, 6 kk viivästys, vakava vamma, negatiivinen näkyvyys paikallisesti
4	Hyvin mahdollinen: riski voi toteutua tarkas-telujakson aikana ilman, että se olisi poik-keuksellinen (todennäköisyys 75 %)	Suuri: esim. taloudellinen vaikutus 10 % ko-konaisbudjetista, 12 kk viivästys, pysyvä vamma, kansallisen tason negatiivinen näky-vyys
5	Hyvin todennäköinen: riskin toteutuminen tarkastelujaksolla on hyvin todennäköistä (to-dennäköisyys yli 90 %)	Katastrofaalinen: esim. taloudellinen vaiku-tus yli 20 % kokonaisbudjetista, projektin kaa-tuminen, pitkäaikainen negatiivinen näkyvyys

Riskille sovitaan jatkotoimenpiteitä, jos todennäköisyyden ja vakavuuden arvioiden tulo on 10 tai suurempi. Poikkeuksena pienen todennäköisyyden mutta suuren mer-kittävyuden riski, jonka todennäköisyys on arvioitu pieneksi (1) mutta vaikutus katastrofaaliseksi (5):

Riskin todennäköisyys					
1	2	3	4	5	
5	10	15	20	25	5
		12	16	20	4
			12	15	3
				10	2
					1

Riskin va-kavuus

Hankkeessa tarkasteltavat riskit jaetaan seuraaviin teemoihin, joiden alle on tunnis-tettu merkittävimpiä riskejä:

- Hankintaprosessiin liittyvät riskit
 - Kaupungin kannalta suotuisan kilpailutilanteen toteutuminen
 - Laadukkaiden ja kilpailukykyisten tarjousten saaminen
 - Markkinatilanne sekä kaupungin toiminta hankinnan valmistelussa
- Hankkeen talouteen liittyvät riskit
 - Hankkeeseen vaikuttavat riskit (esim. laajuusmuutokset, kustannustaso-muutokset ja markkinatilanne)
 - Aikatauluun vaikuttavat tekijät
 - Hankebudjetin riittävyys
 - Valitun toteuttajan taloudellisen aseman heikentyminen
- Päätöksentekoon liittyvät riskit
 - Hankkeelle asetettujen tavoitteiden kuvaus ja toteutuminen
 - Hankkeen mahdollistavat päätökset, kuten väistötäpäätökset sekä pur-kupäätökset
 - Viranomaisyhteistyön (esim. rakennusvalvonta, pelastuslaitos) toteutumi-nen tavalla, joka tukee hankkeen onnistumista
 - Mahdolliset valitukset
- Hankeominaisuuksiin liittyvät riskit
 - Tontin maaperään ja rakennettavuuteen liittyvät riskit, kaavariskit

- Toteutusvastuuseen eli projektinhallintaan ja rakentamisen laatuun liittyviä riskejä siirretään hankkeessa edelleen toteuttajille
- Kaavariskit on hallittu hankkeessa, koska kaikkien kohtien tonteilla on voimassa oleva kaava
- Tekniseen toteutukseen liittyvät riskit
 - Tekniset toteutustavat ja valinnat, joista voi seurata kustannusylityksiä ja aikatauluviivästyksiä
 - Pidemmällä aikavälillä kohteen käytettävyyden heikentymiseen sekä pitkällä aikavälillä ennakoimattomiin korjaustarpeisiin johtavat riskit
 - Teknisiin ratkaisuihin ja toteutukseen liittyviä riskejä siirretään hankkeessa edelleen toteuttajille
- Turvallisuusriskit
 - Rakentamisen sekä käytönaikaisia rakennuksiin liittyviä turvallisuusriskejä siirretään hankkeessa edelleen toteuttajille
 - Toimintaan liittyvät turvallisuusriskit huomioidaan kohteiden toiminnallisina vaatimuksina sekä itse toiminnan suunnittelussa
- Toiminnallisuuden toteutumiseen liittyvät riskit
 - Toiminnallisuuden riski korostuu vaikutuksiltaan pitkäaikaisissa kohteissa
 - Hankkeisiin on määritelty päiväkotien konsepti, jossa kuvataan toiminnallisuus, joka hankkeessa tuotettavien suunnitteluratkaisuiden tulee täyttää
- Hankkeen tavoitteisiin ja tarpeeseen liittyvät riskit
 - Käyttötarkoituksen tai palvelutarpeen merkittävät muutokset (esim. ennakoinnaton lapsimäärien ja/tai palvelutarpeen muutos) on arvioitu osana kaupungin palveluverkon suunnittelua
 - Kohteiden toiminnallisuudet suunnitellaan osana hankintaprosessia ja hankkeeseen sisällytetään tarkoituksenmukainen muuntojoustavuus (esim. laajennusoptiot tai siirrettävät/purettavat rakennusosat)
 - Hankkeen tarpeeseen liittyvät myös riskit, jotka voivat seurata kohteen toteutumatta jäämisestä tai sen toteutumisen siirtymisestä.

10 OSALLISTAMIS- JA VIESTINTÄSUUNNITELMA

Viestintä on keskeisessä roolissa hankkeen eri vaiheissa. Hankkeen etenemisestä tiedotetaan avoimesti ja kohderyhmät huomioiden. Yhteistyössä viestintäpalveluiden kanssa käydään läpi kunkin vaiheen viestinnän väylät ja keskeiset kohderyhmät. Viestinnän tarve ja keinot vaihtelevat riippuen kohteesta.

Tässä vaiheessa hankkeessa on jo tunnistettu selkeitä viestinnän paikkoja (ajankohdat alustavia):

– päätös kilpailun käynnistämisestä	04/2024
– neuvotteluvaiheen aikana sisäinen viestintä hankkeen etenemisestä	syksy/2024
– kilpailun voittaja(t) valittu	kesä/2025
– valitun rakennusliikkeen kuukausitiedottaminen rakentamisen aikana	
– päiväkotien valmistuessa kohdekohtainen viestintä	
– koko uudistushankkeen päättyessä viestintä kokonaisuudesta	kevät/2029

Päiväkotien uudistushanke

Hankesuunnitelma

Liite 1 Kohteet

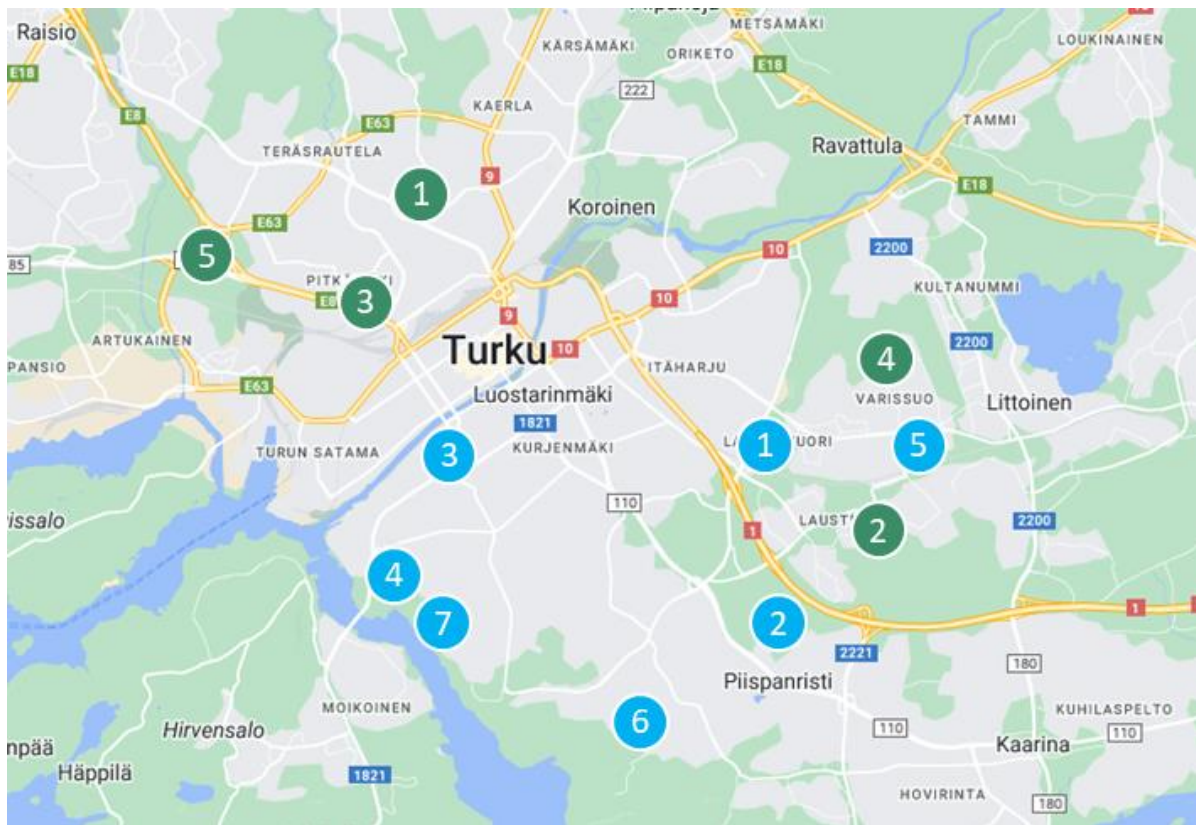
17.4.2024

SISÄLLYS

1	Kohdelistaus	2
2	Elinkaarikohteet	3
2.1	Ek1 Pääskyvuoren päiväkotii	3
2.2	Ek2 Sitadellinkujan päiväkotii.....	4
2.3	Ek3 Vilkkilänmäen päiväkotii.....	5
2.4	Ek4 Koululaivankujan päiväkotii.....	6
2.5	Ek5 Hintsankujan päiväkotii	7
2.6	Ek6 Haritun päiväkotii	8
2.7	Ek7 Uittamon päiväkotii	9
3	Vuokrakohteet.....	10
3.1	Vu1 Niitunniskantien päiväkotii	10
3.2	Vu2 Lausteen päiväkotii.....	11
3.3	Vu3 Keramiikkakujan päiväkotii	12
3.4	Vu4 Orminkujan päiväkotii	13
3.5	Vu5 Härkämäen päiväkotii.....	14

1 KOHDELISTAUS

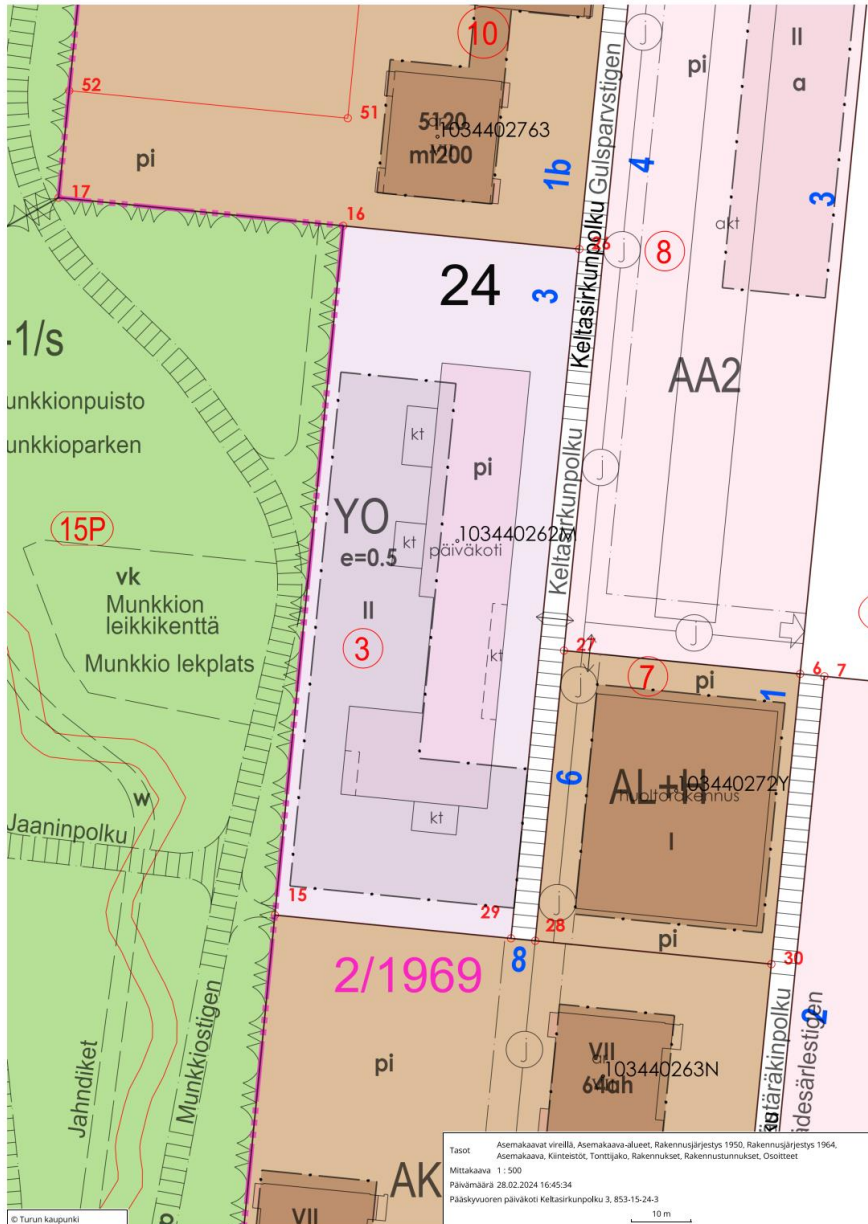
	Päiväkodit	Hankemuoto	Ryhmäkoko	Paikkamäärä
1	Pääskyvuoren päiväkoti	Elinkaari	8	168
2	Sitadellinkujan päiväkoti	Elinkaari	8	168
3	Vilkkilänmäen päiväkoti	Elinkaari	4	84
4	Koululaivankujan päiväkoti	Elinkaari	8	168
5	Hintsankujan päiväkoti	Elinkaari	8	168
6	Haritun päiväkoti	Elinkaari	6	126
7	Uittamon päiväkoti	Elinkaari	4	84
1	Niitunniskantien päiväkoti	Vuokra	8	168
2	Lausteen päiväkoti	Vuokra	8	168
3	Keramiikkakujan päiväkoti	Vuokra	8	168
4	Orminkujan päiväkoti	Vuokra	8	168
5	Härkämäen päiväkoti	Vuokra	8	168



2 ELINKAARIKOHTEET

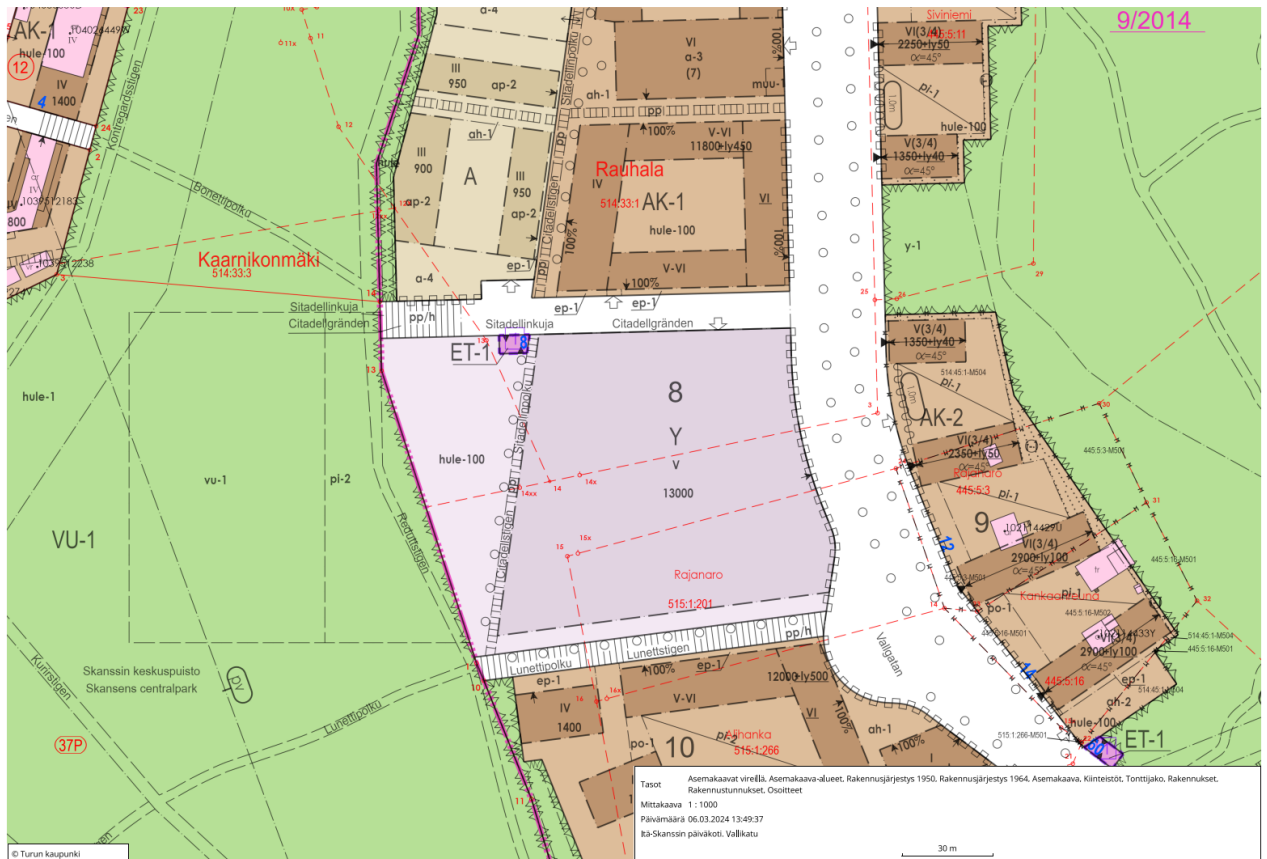
2.1 Ek1 Pääskylvuoren päiväkoti

Osoite	Keltasirkunpolku 3
Kiinteistötunnus	853-15-24-3
Tontin pinta-ala	4446 m ²
Rakennusoikeus	2223 m ² , e=0,5



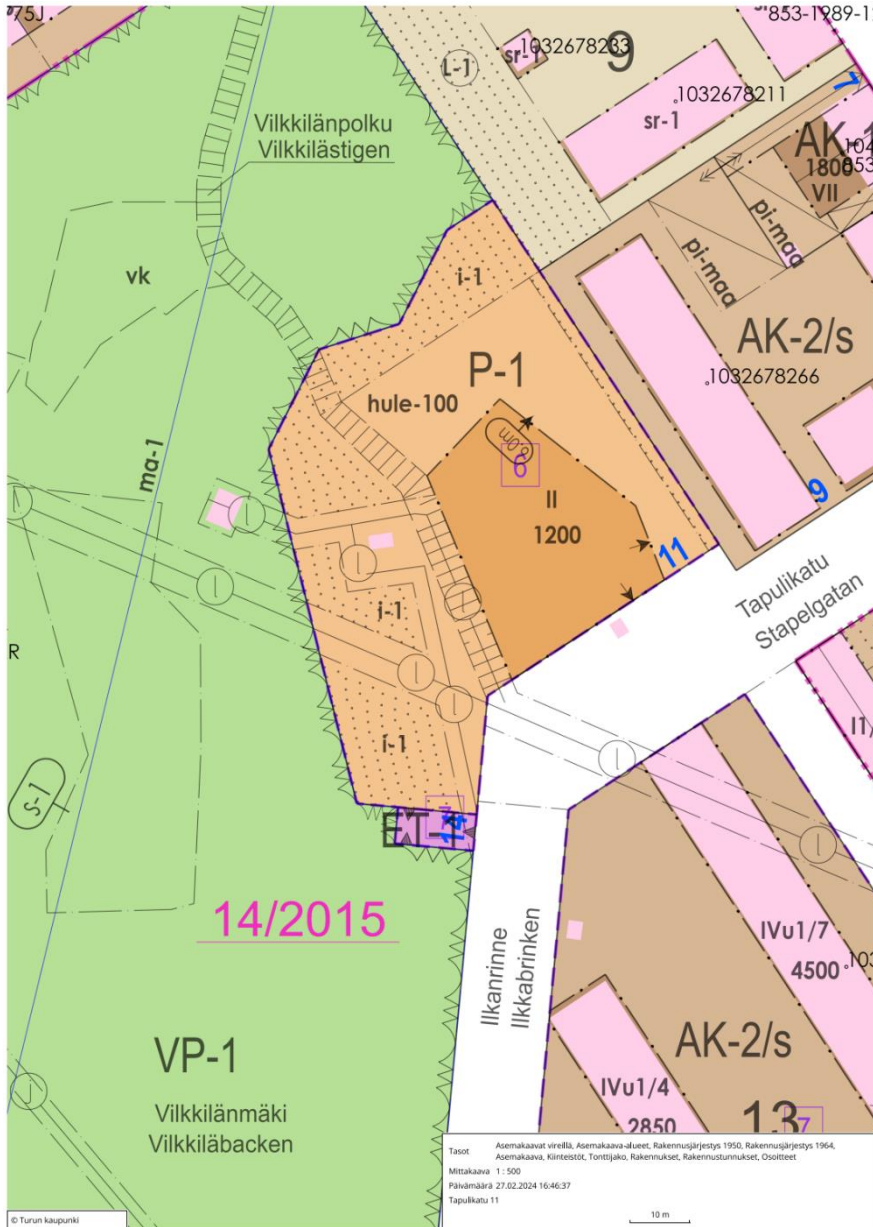
2.2 Ek2 Sitadellinkujan päiväkoti

Osoite	Sitadellinkuja 2
Kiinteistötunnus	853-37-8-2
Pinta-ala	12 626 m ²
Rakennusoikeus	13 000 m ²



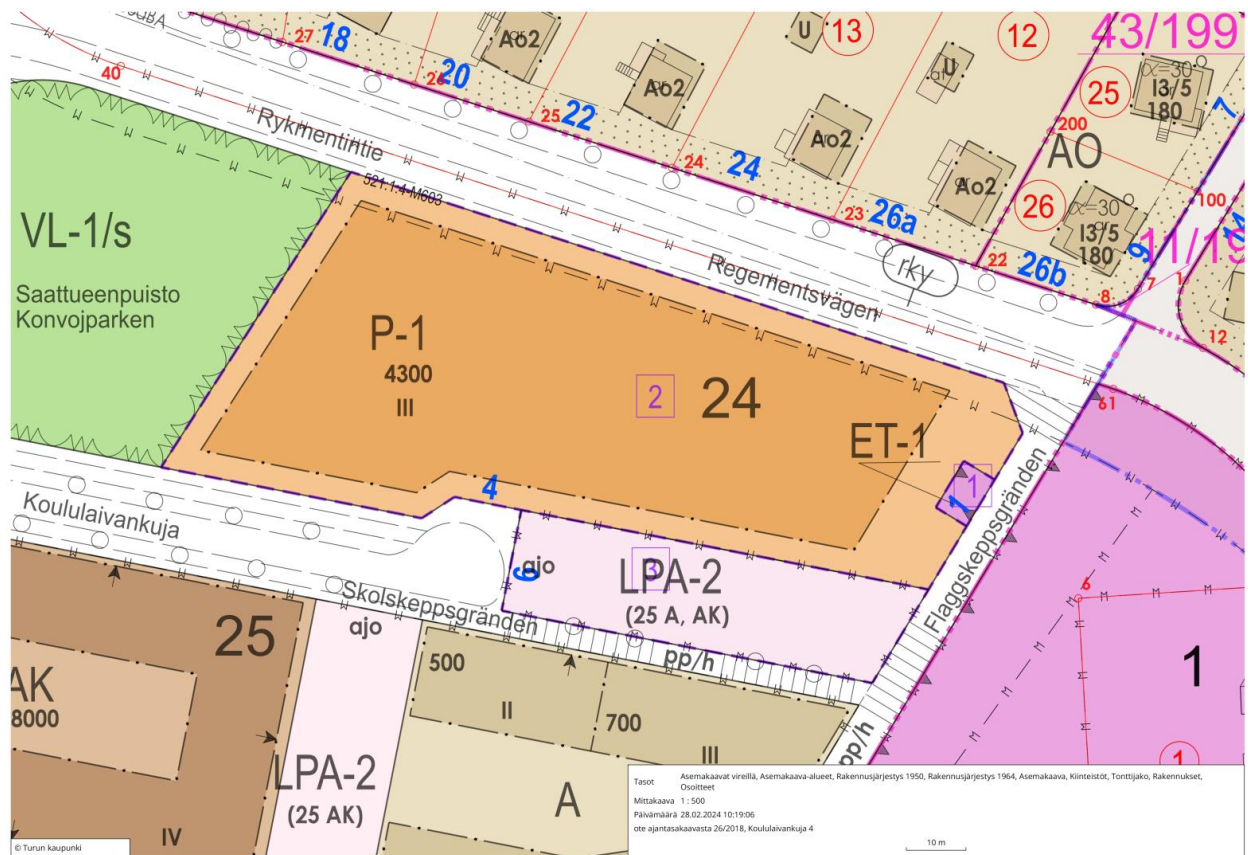
2.3 Ek3 Vilkkilänmäen päiväkoti

Osoite	Tapulikatku 11
Kiinteistötunnus	853-5-9-6
Pinta-ala	4053 m ²
Rakennusoikeus	1200 m ²



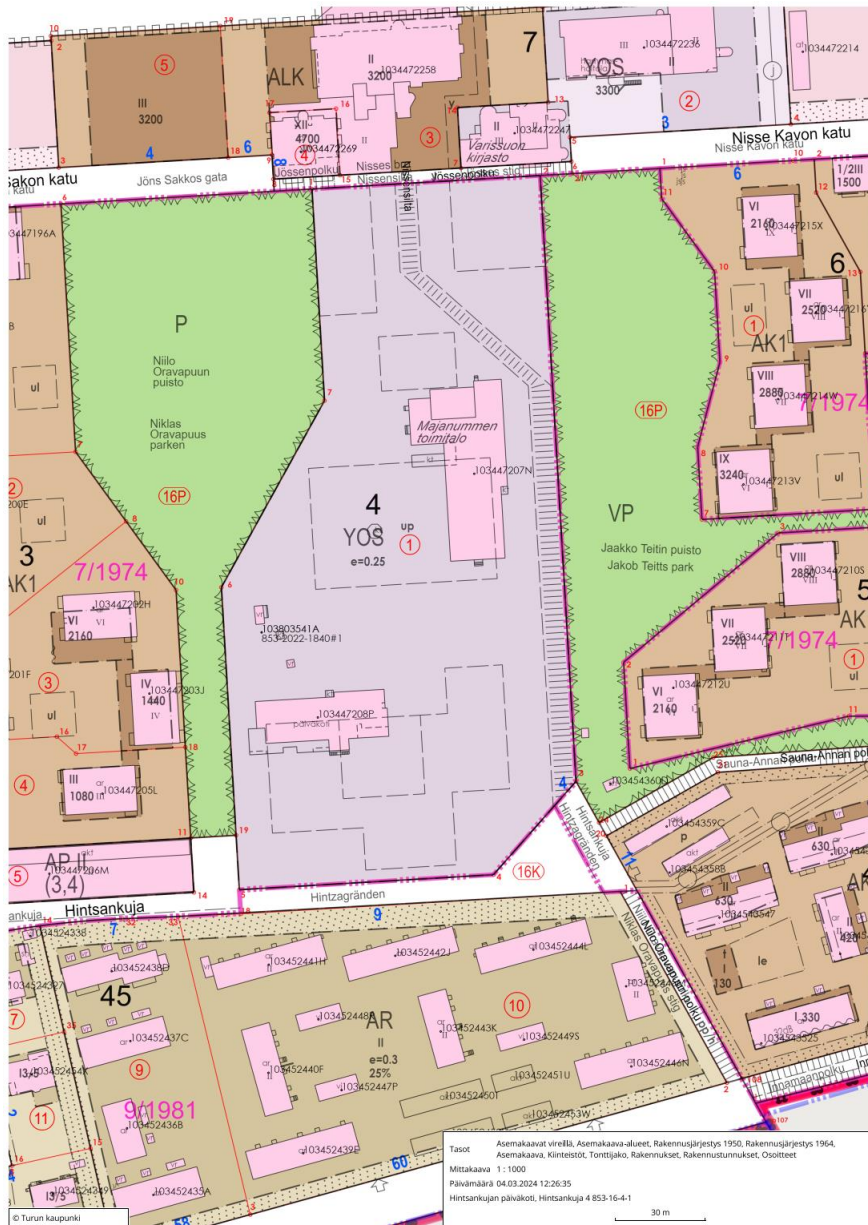
2.4 Ek4 Koululaivankujan päiväkoti

Osoite	Koululaivankuja 4
Kiinteistötunnus	853-44-24-2
Pinta-ala	5487 m ²
Rakennusoikeus	4300 m ²



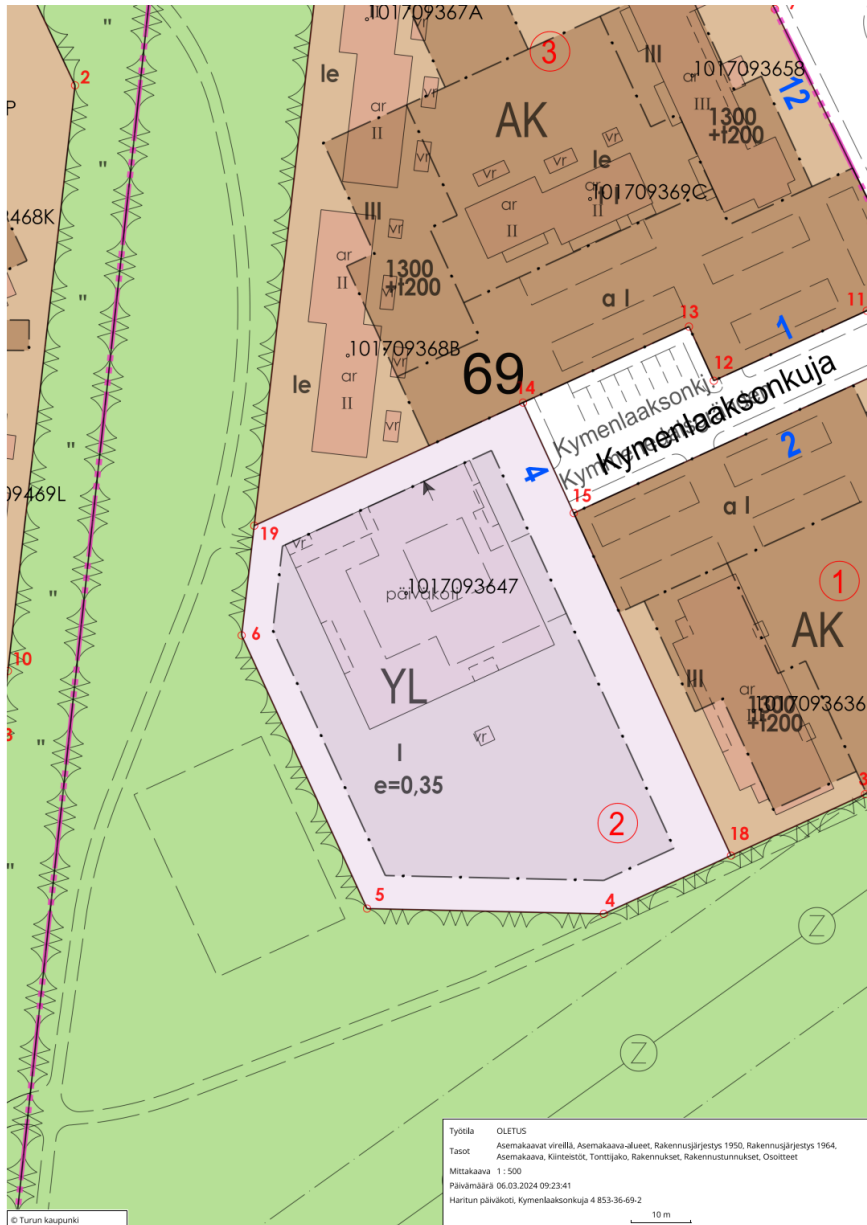
2.5 Ek5 Hintsankujan päiväkotii

Osoite	Hintsankuja 4
Kiinteistötunnus	853-16-4-1
Pinta-ala	21 763 m ²
Rakennusoikeus	5440 m ² , e=0,25



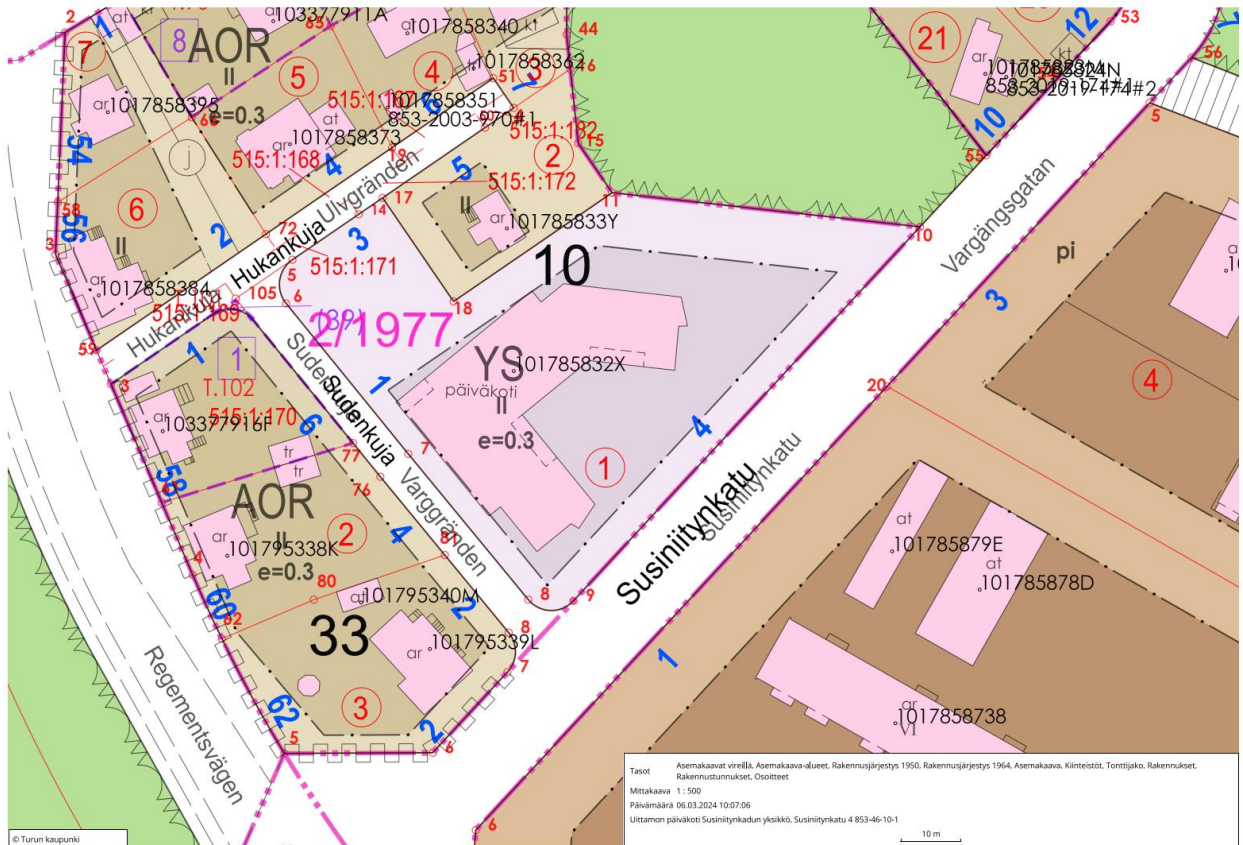
2.6 Ek6 Haritun päiväkoti

Osoite	Kymenlaaksonkuja 4
Kiinteistötunnus	853-36-69-2
Pinta-ala	4385 m ²
Rakennusoikeus	1534 m ² , e=0,35



2.7 Ek7 Uittamon päiväkoti

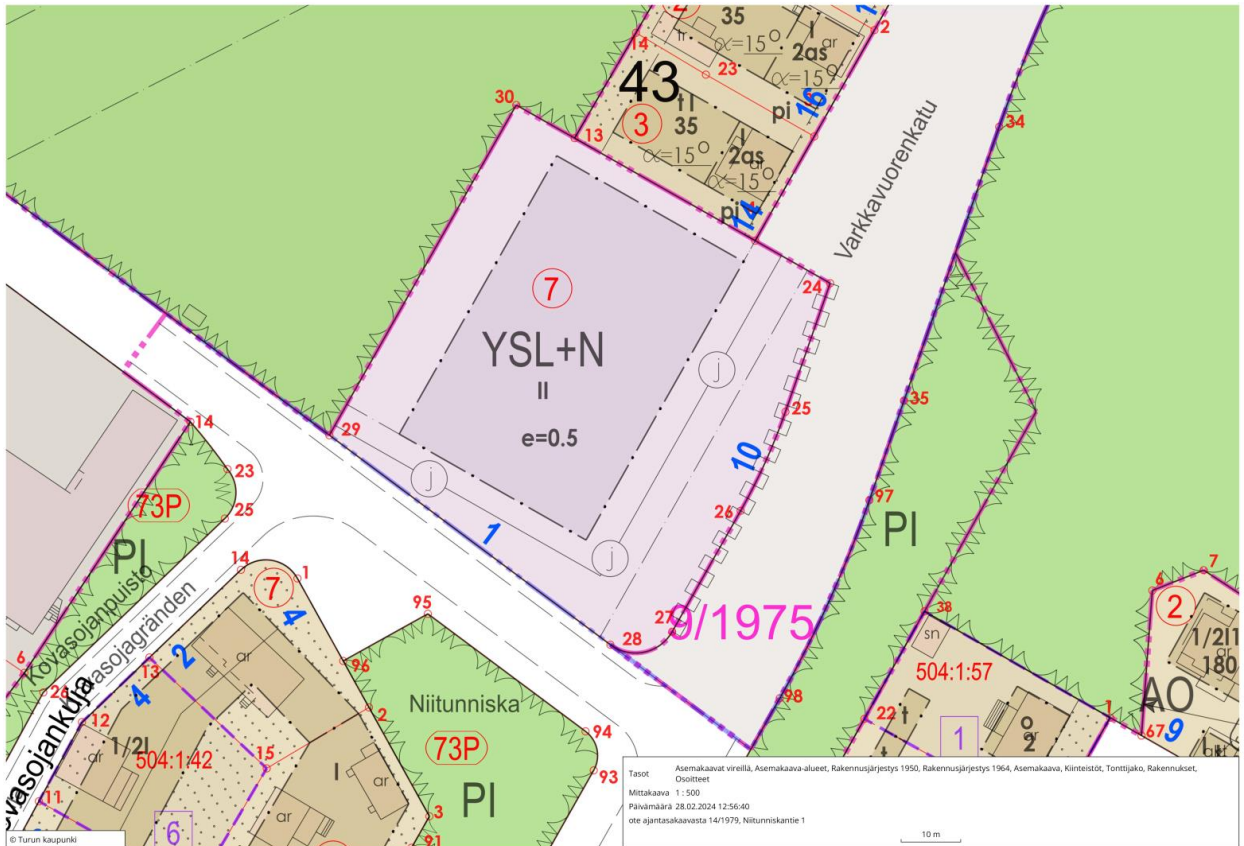
Osoite	Susiniitynkatu 4
Kiinteistötunnus	853-46-10-1
Pinta-ala	3787 m ²
Rakennusoikeus	1136 m ² , e=0,3



3 VUOKRAKOhteet

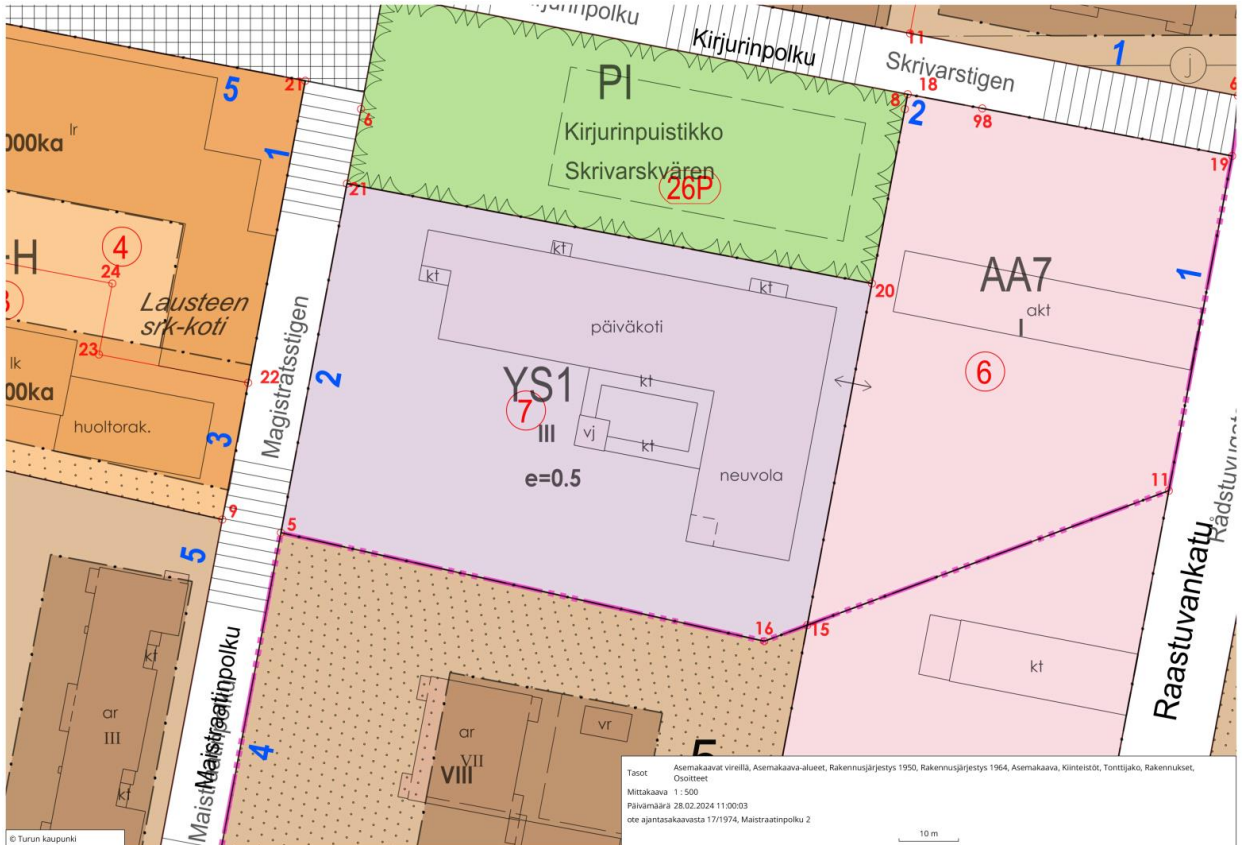
3.1 Vu1 Niitunniskantien päiväkoti

Osoite	Niitunniskantie 1
Kiinteistötunnus	853-73-43-7
Pinta-ala	4300 m ²
Rakennusoikeus	2150 m ² , e=0,5



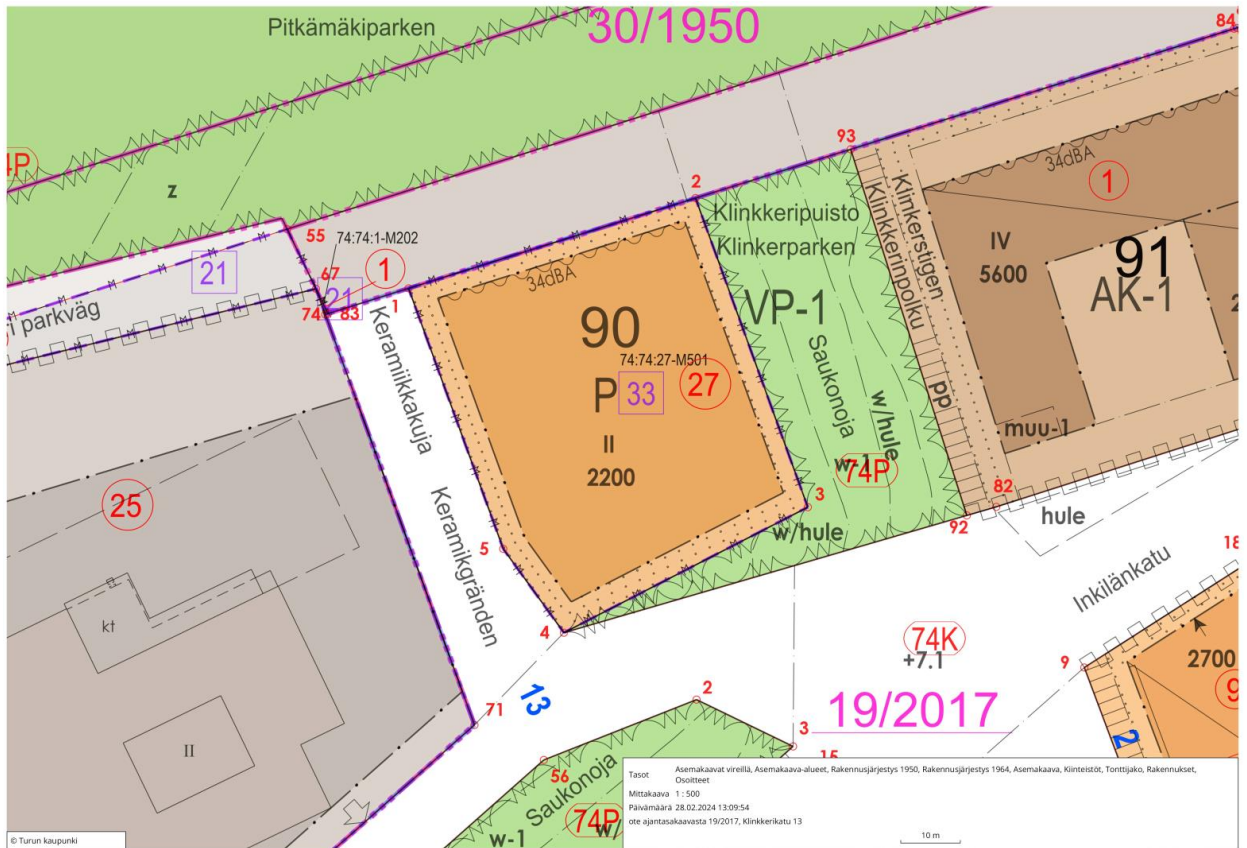
3.2 Vu2 Lausteen päiväkoti

Osoite	Maistraatinpolku 2
Kiinteistötunnus	853-26-5-7
Pinta-ala	5367 m ²
Rakennusoikeus	2683 m ² , e=0,5



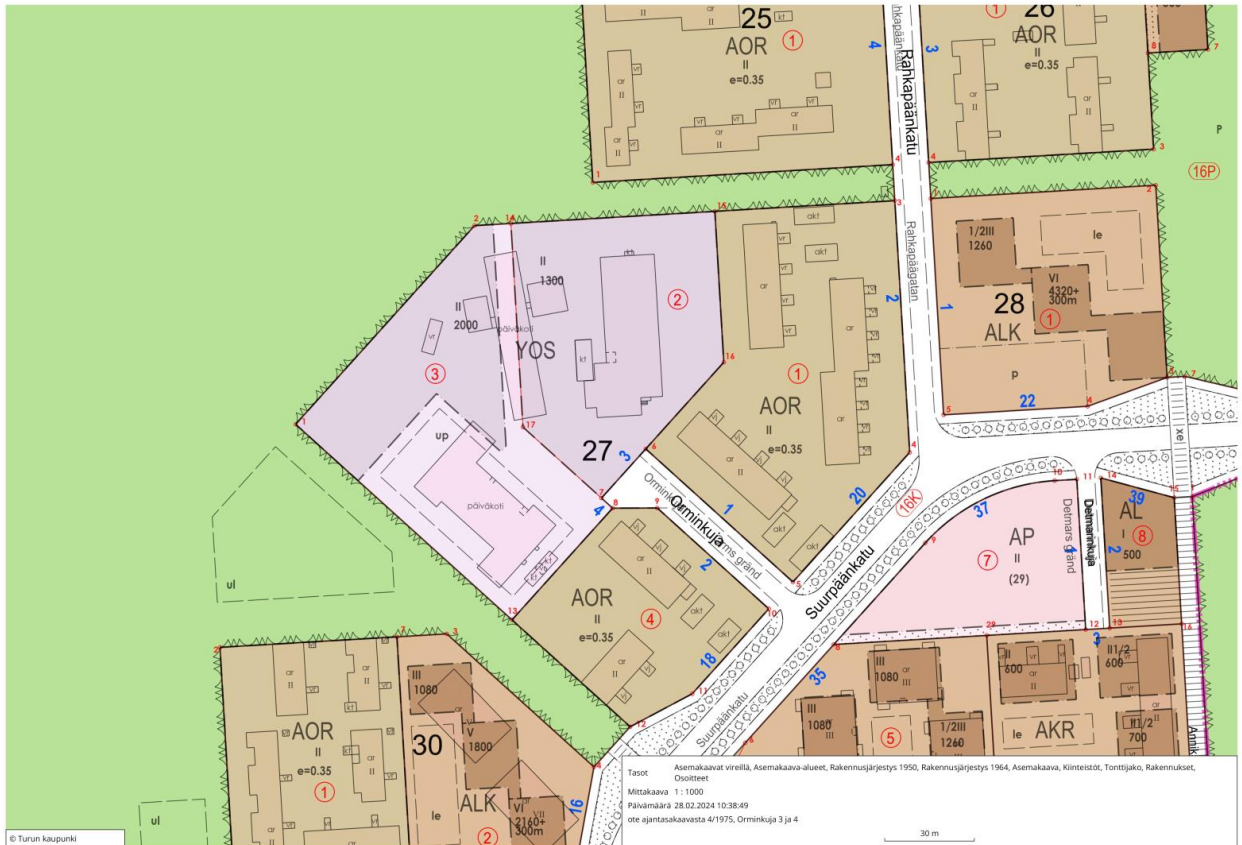
3.3 Vu3 Keramiikkakujan päiväkoti

Osoite	Keramiikkakuja 1
Kiinteistötunnus	853-74-90-1
Pinta-ala	2904 m ²
Rakennusoikeus	2200 m ²



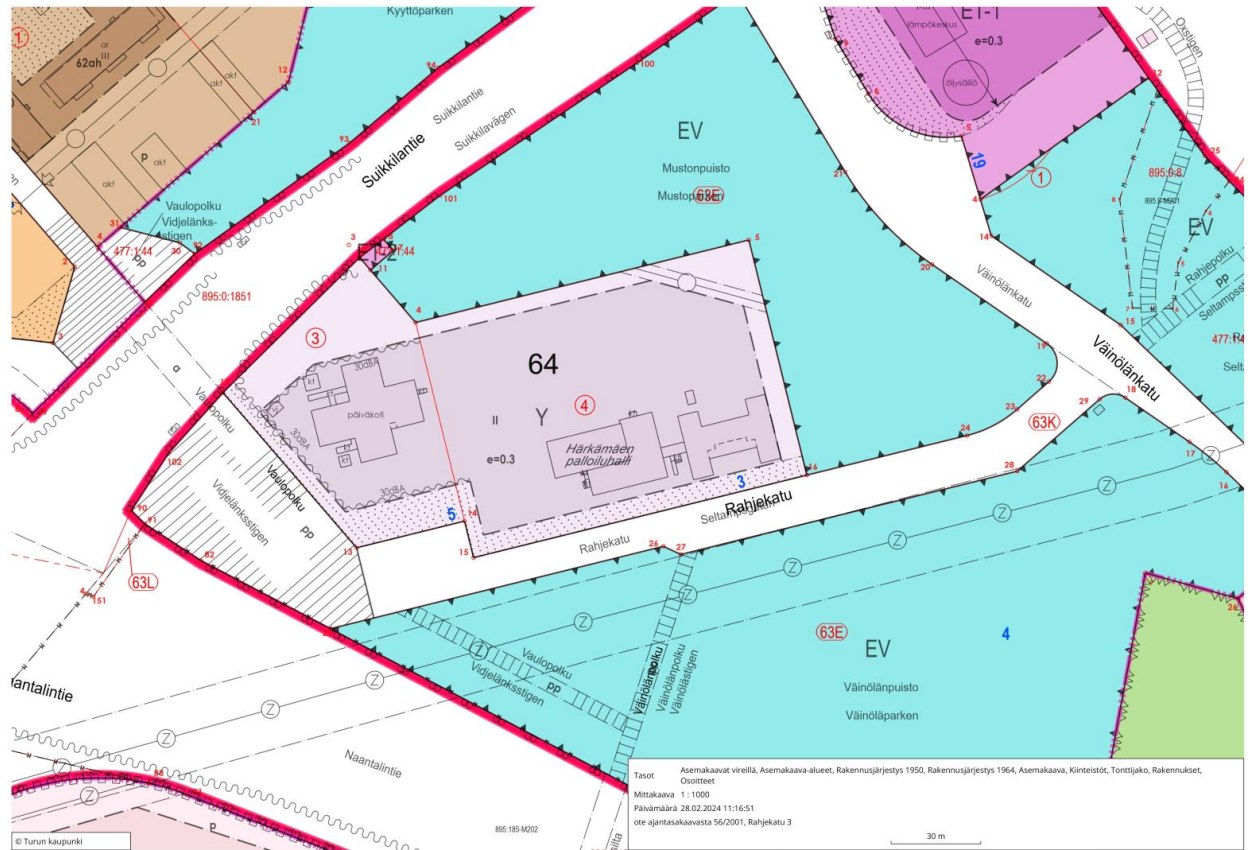
3.4 Vu4 Orminkujan päiväkoti

Osoite	Orminkuja 4
Kiinteistötunnus	853-16-27-3 + 853-16-27-2
Pinta-ala	6366 m ² + 5082 m ²
Rakennusoikeus	2000 m ² + 1300 m ²



3.5 Vu5 Härkämäen päiväkoti

Osoite	Rahjekatu 3
Kiinteistötunnus	853-63-64-4
Pinta-ala	9182 m ²
Rakennusoikeus	2754 m ² , e=0,3



Päiväkotien uudistushanke, päiväkotikohteisiin liitettävät/poistuvat päiväkodit

	Elinkaarikohteet	Kohteeseen liitettävä/poistuva päiväkoti
1.	Pääskytuoren päiväkoti, Keltasirkunpolku 3, 20610 Turku	
2.	Sitadellinkujan päiväkoti, Skanssi Sitadellinkuja 2, 20730 Turku	
3.	Vilkkilänmäen päiväkoti, Martti Tapulikatu 11, 20810 Turku	
4.	Koululaivankujan päiväkoti, Pihlajaniemi Koululaivankuja 4, 20810 Turku	
5.	Hintsankujan päiväkoti, Varissuo Hintsankuja 4, 20610 Turku	Pelttarinkadun päiväkoti (ent. Koukkarinkatu) Pelttarinkatu 6, 20610 Turku
6.	Haritun päiväkoti Kymenlaaksonkuja 4, 20740 Turku	
7.	Uittamon päiväkoti Susiniitynkatu 4, 20880 Turku	
	Vuokrakohteet	
1.	Niitunniskantien päiväkoti, Hepokulta (ent. Nättinummen päiväkoti) Niitunniskantie 1, 20320 Turku	Nättinummen päiväkoti Karrinkatu 4, 20320 Turku Taoskujan päiväkoti Taoskuja 7, 20230 Turku
2.	Lausteen päiväkoti Maistraatinpolku 2, 20750 Turku	
3.	Keramiikkakujan päiväkoti, Pukkila Keramiikkakuja 1, 20250 Turku	
4.	Orminkujan päiväkoti, Varissuo Orminkuja 3–4, 20610 Turku	Piinokankadun päiväkoti Piinokankatu 4, 20610 Turku
5.	Härkämäen päiväkoti Rahjekatu 3, 20210 Turku	Härkämäen päiväkoti, Säkäkujan yksikkö Säkäkuja 2, 20210 Turku