

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	135	22.04.2024	6	

3051-2024 (00 01 05, 00 01 02, 10 03 02)

Päiväkotien uudistushankkeen hankesuunnitelma ja kilpailutusvaiheeseen siirtyminen

Tiivistelmä:

Päiväkotien uudistushankkeessa esitetään hankesuunnitelman hyväksymistä ja siirtymistä kilpailutusvaiheeseen. Kokonaisuus pitää sisällään 12 uudishankkeina rakennettavaa päiväkotia. Hankkeen päiväkodeista 4 toteutetaan uusille tonteille, ja 8 päiväkotia vanhojen, purettavien päiväkotien tilalle. Uudistushankkeessa toteutetaan samansisältöisiä, tasa-arvoisia ja yhdenvertaisia päiväkotitiloja ympäri Turku. Koko hankkeen arvioitu valmistumisajankohta on 2029.

Kh § 135

Toimitilapäällikkö Pauliina Karjalainen ja hankepäällikkö Martina Sirén
17.4.2024:

Taustaa

Päiväkotien uudistushanke perustuu Turun pormestariohjelman seuraaviin tavoitteisiin

- Päivitämme koulu- ja päiväkotiverkon vastaamaan kaupungin asuinalueiden tarpeita ja laadimme selkeän korjaus- ja uudisrakentamissuunnitelman väistötilatarpeineen.
- Korjaamme ja rakennamme koulu- ja päiväkotiverkon nopeutetussa aikataulussa.

Päiväkotien uudistushankkeen keskeisin lähtökohta on siis em. Turun pormestariohjelman tavoitteisiin vastaaminen. Lisäksi hanke vastaa osittain Turun kaupungin päiväkotiverkon kasvavaan palvelutarpeeseen. Uutta päiväkotikapasiteettia esitetään erityisesti keskustan lähialueille, joissa väestön enustetaan kasvavan eniten.

Hankesuunnitelmassa esitetään yhteensä 12 päiväkodin uudisrakentamista. Rakennettavista päiväkodeista 4 toteutetaan uusille, rakentamattomille tonteille ja 8 päiväkotia toteutetaan vanhan päiväkodin paikalle korvaamaan vanhat, purettavat päiväkodit. Kaikki purettavat rakennukset ovat suojeluarvoista vapaita. Tontit ovat kaupungin omistuksessa ja niissä on voimassa oleva asemakaava, joka sallii päiväkotirakentamisen.

Nykyinen päiväkotitoiminta hankkeen purettavissa rakennuksissa siirtyy tai on jo siirtynyt väistötiloihin. Päätökset väistötiloihin siirtymisestä on tehty sisäilmasta johtuvista syistä ja/tai syystä, että päiväkotirakennukset ovat teknisen käyttökänsä päässä. Väistötiloihin siirtymisestä, käytöstä ja jaksotuksesta on laadittu oma suunnitelmansa.

Toteutus

Päiväkodit toteutetaan kahdella eri toteutusmuodolla: elinkaarihankkeina (7 päiväkotia) ja vuokrahankkeina (5 päiväkotia). Päiväkotien toteuttaminen hankepaketteina luo mahdollisuuden päiväkotien rakentamiselle kustannustehok-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	135	22.04.2024	6	

kaasti nopeutetulla aikataululla. Hankintamallina hankkeessa on kilpailullinen neuvottelumenettely.

Hankkeessa toteutettavat päiväkodit:

Elinkaarihankkeet:

- Pääskyvuoren päiväkot; Keltasirkunpolku 3 (ryhmäkoko 8)
- Sitadellinkujan päiväkot; Sitadellinkuja 2 (ryhmäkoko 8)
- Vilkkilänmäen päiväkot; Tapulikatku 11 (ryhmäkoko 4)
- Koululaivankujan päiväkot, Koululaivankuja 4 (ryhmäkoko 8)
- Hintsankujan päiväkot; Hintsankuja 4 (ryhmäkoko 8)
- Haritun päiväkot; Kymenlaaksonkuja 4 (ryhmäkoko 6)
- Uittamon päiväkot; Susiniitynkatu 4 (ryhmäkoko 4).

Vuokrahankkeet:

- Niitunniskantien päiväkot; Niitunniskantie 1 (ryhmäkoko 8)
- Lausteen päiväkot; Maistraatinpolku 2 (ryhmäkoko 8)
- Keramiikkakujan päiväkot; Keramiikkakuja 1 (ryhmäkoko 8)
- Orminkujan päiväkot; Orminkuja 4 (ryhmäkoko 8)
- Härkämäen päiväkot; Rahjekatu 3 (ryhmäkoko 8).

Hankkeen myötä vapautuu seuraavat kolme tonttia kiinteistökehitykseen:

- Karrinkatu 4
- Piinokankatu 4
- Säkäkuja 2.

Toiminnan huomioiminen suunnittelussa

Päiväkotien suunnittelua hankkeessa ohjaa Päiväkotien suunnittelun käsikirja, jota tullaan jatkossa käyttämään kaikissa Turkuun suunniteltavissa ja toteutettavissa päiväkodeissa. Käsikirjassa on konseptoitu päiväkotien toiminnallisia vaatimuksia suunnittelun ohjauksen työkaluksi.

Tavoitteena on, että noudattamalla tulevissa päiväkotihankkeissa suunnittelun käsikirjaa, lopputuloksena on samansisältöiset, tasa-arvoiset ja yhdenvertaiset päiväkotitilat kaikille tilojen käyttäjille ympäri Turku. Hanke toimii pilottina tälle konseptoinnille. Ulkoisesti rakennukset sovitetaan kaupunkikuvaan ja ympäristöön sopiviksi.

Päiväkotien suunnittelun käsikirja on tehty yhteistyössä varhaiskasvatuksen asiantuntijoiden kanssa.

Tekniset tavoitteet

Hankkeessa haetaan rakennuksille RT 4 tähteä -ympäristöluokituksen sertifikaattia (vanha nimi RTS), jonka avulla varmistetaan kaupungin vastuullisuustavoitteiden täyttymistä.

Hankesuunnitelmassa on määritetty teknisen suunnittelun laatutaso huomioiden Turun kaupungin ilmastosuunnitelma 2029 linjaukset, Turku hiilineutraali 2029 toimenpiteet, energiatehokkuus sekä EU-taksonomian mukaisuus.

Hankinta- ja toteutusmalli

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	135	22.04.2024	6	

Päiväkodeista seitsemän (7) esitetään toteutettavaksi elinkaarimallilla, jossa valitaan palveluntuottaja, joka vastaa yhdellä sopimuksella hankkeen suunnittelusta, rakentamisesta sekä kiinteistöpalveluista 20 vuoden ajan. Elinkaarihankkeet toteutetaan kaupungin tytäryhtiön (KOy) taseeseen.

Päiväkodeista viisi (5) esitetään toteutettavaksi vuokramallilla, jossa kilpailutettu vuokranantaja vastaa rakennuksen suunnittelusta, rakentamisesta sekä rahoittamisesta ja kiinteistön omistamisesta. Vuokrajakso on hankkeessa 20 vuotta kunkin kohteen valmistumisesta lukien.

Vuokramallilla toteutettavissa hankkeissa tontit esitetään myytäväksi vuokranantajalle. Yksi tonteista (Niitunniskantie 1) sijoittuu Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteiden mukaiselle myyntikieltoalueelle. Kuitenkin huomioiden nyt toteutettava kilpailutus ja se, että kaikkien tonttien osalta menettely olisi yhdenmukainen, esitetään että kaikki 5 tonttia myydään vuokranantajalle. Tonttien hinta määritetään ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioijan laatiman arviokirjan pohjalta. Tonttien lopulliset myyntipäätökset tehdään siinä kohtaa, kun tontin ostaja on tiedossa.

Hankkeen kilpailutus esitetään toteutettavaksi kilpailullisella neuvottelumenettelyllä, joka sisältää neuvotteluvaiheen, jossa suunnitelmia kehitetään yhteistyössä tilaajan ja tarjoajan välillä.

Aikataulu

- 2024 Kilpailutuksen valmistelu, käynnistäminen ja neuvotteluvaihe
- 2025 Tarjousten jättö, päätöksenteko ja jatkosuunnittelun käynnistäminen
- 2026–2028 Rakentamisvaihe ja kohteiden valmistuminen jaksotetusti
- 2029 Viimeisen kohteen ja koko hankkeen valmistuminen

Hankkeen aikataulun toteutuminen edellyttää hankkeen onnistuneen aikataulunhallinnan lisäksi päätöksenteon jouhevuutta ja toteutumista hankkeeseen sidoksissa olevien väistötilojen investointipäätösten sekä purettavien rakennusten purkupäätösten osalta.

Kustannusarvio

Hankesuunnitelman mukainen rakentamiskustannusarvio on:

- elinkaarikohteiden osalta 54.700.000-60.000.000 euroa (alv 0 %) ja
- vuokrakohteiden osalta 44.600.000-49.000.000 euroa (alv 0 %).

Vuokrakohteiden arvioitu kustannus (5 kohdetta) on 185.800-204.170 €/kuukausi.

Hankkeiden lopulliset kustannukset tiedetään kilpailutusvaiheen jälkeen saatavien lopullisten tarjousten myötä.

Hankintapäätökset investoinneista tuodaan päätöksentekoon kilpailutusvaiheen jälkeen.

Taidehankinnat

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	135	22.04.2024	6	

Elinkaarihankkeisiin varataan taidehankintoihin max. 500.000 euroa ja vuokrahankkeisiin varataan max. 350.000 euroa.

Kustannusarviossa on huomioitu kaikki hankkeen kustannukset sekä hankevaraukset.

Kustannusarviossa ei ole mukana:

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

Liite 1 Päiväkotien uudistushanke -Hankesuunnitelma
17.4.2024

Kansliapäällikkö Tuomas Heikkinen:

- Ehdotus Kaupunginhallitus päättää
- hyväksyä liitteenä 1 olevan Päiväkotien uudistushankkeen hankesuunnitelman,
 - hyväksyä hankesuunnitelmassa esitettyjen päiväkotikohteiden toteutukset määritelyihin sijainteihin elinkaari- ja vuokramallilla,
 - siirtyä hankkeessa kilpailutusvaiheeseen, joka toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä,
 - hyväksyä vuokrahankkeissa tonttien myymisen vuokranantajalle siten, että päätökset tonttien myynneistä tehdään hallintosäännön ja kaupunkiympäristötoimialan hallinnon järjestämis päätöksen mukaisin valtuuksin, kun tonttien Ostaja on selvillä ja
 - puoltaa uudisrakennuksina korvattavien vanhojen päiväkotirakennusten purkua.
- Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied Kasvatus ja opetus
tied Kaupunkiympäristö
tpv Konsernihallinto, tilapalvelut