

**Raunistulan päiväkoti 1,
hankesuunnitelman päivitys**

14.4.2015

Sisällys

1	Johdanto.....	2
2	Nykytilanteen analyysi.....	3
2.1	Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet.....	3
2.2	Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot.....	5
2.3	Kiinteistöstä aiheutuvat menot.....	5
2.4	Kiinteistön käyttöaste.....	6
3	Tulevan toiminnan kuvaus.....	6
3.1	Kuvaus käyttäjän toiminnasta.....	6
3.2	Tuleva henkilökunta.....	6
3.3	Tilojen käyttö.....	6
3.4	Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet.....	7
3.5	Tilahankinnan vaihtoehdot.....	8
4	Selvitys rakennuspaikasta.....	10
4.1	Tontti.....	10
4.2	Maaperätutkimus.....	10
4.3	Liikenne.....	10
5	Palveluverkko.....	11
6	Perustelut huonetilaohjelmalle.....	11
6.1	Tilojen yhteiset perustelut.....	11
7	Huonetilaohjelma.....	12
7.1	Huonetilaohjelman kuvaus.....	12
7.2	Tilaluettelo ja tilavaatimukset.....	12
7.3	Järjestelmävaatimukset.....	12
8	Kestävä kehitys.....	13
9	Hankkeen perustamiskustannukset ja aikataulu.....	13
10	Käyttäjälle aiheutuvat kustannukset.....	14

LIITTEET:

Liite 1	Huonetilaohjelma
Liite 2	Perustamiskustannusten yhteenveto
Liite 3	Käyttäjälle aiheutuvien vuokratilakustannusten laskelma

1 Johdanto

Kaupunginvaltuusto käsitteli 10.2.2014 kokouksessaan Sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkkoa. Raunistulan päiväkoti 1 hankkeeseen liittyen päätettiin, että pohjoisella varhaiskasvatusalueella Rauninaukion päiväkodin huonokuntoisista tiloista tulee luopua. Niitä korvaamaan luodaan noin 70–140 omana toimintana toteutettavaa päivähoitopaikkaa vuoteen 2016 mennessä.

Sivistystoimialan palveluverkkoa vuosille 2015–2020 käsiteltiin kaupunginvaltuustossa 15.12.2014. Päätöksenä Rauninaukion 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 30.4.2012 valmistuneeseen hankesuunnitelmaan, josta Tilakeskus pyysi 10.5.2012 lausunnot Varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunnalta, Tilaliikelaitoksen johtokunnalta, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta, Turun seudun Kiinteistöpalvelu Oy:ltä ja Ympäristö- ja kaavoitusvirastolta. Hankesuunnitelman käsittelyn eteneminen jäi kuitenkin odottamaan Sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkon hyväksymistä.

Alkuperäinen, 10.5.2012 valmistunut hankesuunnitelma perustuu 11.10.2011 päivättyyn Raunistulan ja Barkerin alueen päiväkotijärjestelyjä koskevaan tarveselvitykseen, jonka Kasvatus- ja opetusviraston Tilapalvelut yhteistyössä varhaiskasvatuksen sekä Tilakeskuksen ja Tilaliikelaitoksen edustajien kanssa laati. Tämä tarveselvitys hyväksyttiin varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunnan kokouksessa 19.10.2011.

Tarveselvityksessä Rauninaukion päiväkodin korvaavat tilat -hankkeesta käytetään nimikettä ”Raunistulan päiväkoti 1”. Tätä samaa nimikettä käytetään myös tässä hankesuunnitelmassa.

Hankesuunnittelutyöryhmä määritteli vuonna 2012 hankkeen mitoitukseksi 144-paikkaisen päiväkodin ja siinä otettiin huomioon varhaiskasvatuksen (päivähoito ja esiopetus) tilatarpeet Länsikeskuksen suuralueella - jolla tuleva Raunistulan päiväkoti 1 sijaitsee - 2010-luvulla. Se ratkaisee varhaiskasvatuksen tilajärjestelyongelmia kyseisellä alueella. Lisäksi Länsikeskuksen suuralueella on tarvetta perhepäivähoidon varahoidon tiloille perhepäivähoitajien tultua työaikalain piiriin, joten myös tämä huomioitiin hankkeen mitoituksessa. Hankesuunnitelmaa päivitettäessä työryhmä totesi, että 144-paikkainen päiväkoti on edelleen suunnittelun lähtökohtana edellä mainituista syistä.

Raunistulan päiväkoti 1 uudisrakennushankkeen hankesuunnitteluvaiheessa vuonna 2012 tarkasteltiin lukuisia vaihtoehtoja uuden päiväkodin tilahankinnalle. Realistisiksi sijoitusvaihtoehtoiksi muodostui tällöin kolme vaihtoehtoa. Aiemmassa hankesuunnitelmassa todettiin, että uudisrakennushanke voidaan toteuttaa Raunistulan koulun

Raunistulan yksikön pihalle, Raunistulan koulun Kastun yksikön pihalle tai Vätin puistoon.

Vuoden 2012 hankesuunnitelman yhteydessä todettiin, että mikäli päiväkotitoimitus toteutetaan Kastun koulun pihalle, on sillä merkittäviä vaikutuksia koulun käytössä olevaan piha-alueeseen. Vätin puisto -sijoitusvaihtoehto vaatii kaavamuutoksen, jonka vaatima aika olisi venyttänyt päiväkodin rakentamista. Tästä johtuen työryhmä päätyi esittämään Raunistulan koulun, Raunistulan yksikön pihaa päiväkodin sijoituspaikaksi. Raunistulan yksikön piha vaatii päiväkodin turvallisen saattoliikenteen vuoksi merkittäviä liikenteellisiä uudelleenjärjestelyjä, joiden hinnaksi hankesuunnitelmassa arvioitiin noin 420 000 euroa.

Syksyllä 2014 hankesuunnitelman päivitystyön yhteydessä esille nousi myös muita Sivistystoimialan palveluverkkoon liittyviä muutostarpeita. Raunistulan koulun Kastun yksikkö on peruskorjauksen tarpeessa ja koulussa on esiintynyt epäilyjä sisäilmaongelmista. Muutoksena Sivistystoimialan palveluverkkoon esitetään Kastun yksikön lakkauttamista. Raunistulan päiväkotitoimitus voitaisiin toteuttaa nopealla aikataululla Kastun koulutalon tontille. Päiväkodin käyttöön voidaan varata sen vaatima piha-alue tontilta. Päivitetty hankesuunnitelmassa päiväkodin sijoituspaikkana tarkastellaan Kastun koulun tonttia.

10.2.2014 käsitellyssä Sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkossa esitettiin, että Raunistulan päiväkotitoimitus voidaan toteuttaa erillisen hankesuunnitelman mukaisesti myös TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiön Turun Palvelutilat Oy:n toimesta. Hanke tullaan toteuttamaan kumppanuusmuotoisesti vuokrahankkeena TVT Asunnot Oy:n tai sen tytäryhtiön taseeseen.

Raunistulan päiväkotitoimituksen hankesuunnitelman päivittämisestä on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet Sivistystoimialan varhaiskasvatuksen pohjoisen palvelualueen päällikkö Kirsti Yrttiaho, Rauninaukion päivähoitoyksikön johtaja Helena Portnoj, Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalveluiden rakennuttajainsinööri Jouni Anttila sekä Konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueelta tilacontroller Nora Hildén. Lisäksi asiantuntijana on kuultu Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelusta kaavoitusarkkitehti Thomas Hagströmiä ja liikennesuunnitteluinsinööri Eero Paavola.

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

2 Nykytilanteen analyysi

2.1 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

Rauninaukion päiväkotitoimitus, Rauninaukio 4, sijaitsee varhaiskasvatuksen Pohjoisella palvelualueella, Pohjolan pienalueella. Päiväkotitoimitus on rakennettu vuonna 1929 opettajien asuntolaksi. Tilat ovat kolmessa eri kiinteistössä. Tiloja on yhteensä 710 m². Rakennukset remontoitiin vuonna 1969 päiväkotikäyttöön.

Tilat eivät toiminnallisesti ja perustekniikaltaan vastaa tämän päivän tarpeita. Rakennuksista mm. puuttuu koneellinen ilmanvaihto, kuraeteiset ja asianmukaiset saniteettitilat.

Suurin ongelma on sisäilman heikko laatu. Henkilökunnan oireilu päiväkodissa paheni syksyn 2011 aikana, eikä tilanne ole merkittävästi parantunut. Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalvelut on tehnyt tiloissa viime vuosien aikana lukuisia korjaustoimia, joilla on pyritty vähentämään sisäilman laadussa havaittuja ongelmia ja antamaan lisää tilojen käytölle. Rakennuksessa on mm.

- avattu kellaritilan tuuletusaukkoja
- tyhjennetty kellaritiloja romuista
- tiivistetty välipohjan ilmapuottoja
- uusittu lasten ryhmätilojen lattiamattoja
- avattu tuloilma-aukkoja niihin tiloihin, joissa niitä ei ole vielä ollut
- asennettu ilmanpuhdistimia

Rakennuksien kuntoa ja sisäilman laatua on seurattu systemaattisesti kuluneina vuosina. Alkukevään 2013 jälkeen on toteutettu mm.

- sisäilmamittaus (2.4.2013)
- merkkisavukokeet (11.6.2013)
- asbestimittaus (2.12.2013), ei todettu mittaushetkellä asbestikuituja
- sisäilmamittaus, seurantatutkimus (3.2.2014)
- ympäristöterveydenhuollon terveystarkastus 5/2013

Seurantamittausten ja -tutkimusten tarve on jatkuva, koska henkilökunnan oireilu jatkuu, ja tehtyjen korjaustoimien riittävyttä on tarkkailtava jatkuvasti..

Osa tiloista on ollut vuoden 2011 jälkeen korjauksien vuoksi poissa käytöstä, mikä on aiheuttanut hankaluuksia päiväkodin toiminnalle. Tällä hetkellä C-talon kokoustila on käyttökielossa.

Kuntotutkimuksessa vuonna 2010 päiväkodin peruskorjaus on ehdotettu tehtäväksi vuosina 2015–2016.

Selvää on, että Rauninaukion päiväkodin nykyisistä tiloista joudutaan joka tapauksessa luopumaan tilojen epääjanmukaisuuden, huonon kunnon ja riskialttiuden vuoksi, vaikka tehdyillä korjauksilla on saatu lisää aikaa tilojen käytölle. Tilat ovat äärimmäisen riskialttiit, eikä enää juuri ole löydettävissä sellaisia korjausmahdollisuuksia, joilla tilannetta mitenkään merkittävästi voitaisiin parantaa.

Työterveyshuolto on 2.6.2014 antanut lausuntonsa Sivistystoimialan sisäilmatyöryhmälle Rauninaukion päiväkodin työntekijöiden oireilusta ja jatkotoimenpiteistä. Lausunnon mukaan kaikkiaan 14 työntekijää on raportoinut työhön liittyvistä oireista, 11 työntekijää ei ole oirehtinut.

Ammattitautia ei ole todettu kenelläkään.

Yhdeksälle työntekijälle on tehty työterveydenhuollossa jatkotutkimuksia. Em. 14 työntekijästä viisi on saanut siirron muualle tai siirtoa suunnitellaan.

Ympäristöterveydenhuolto on 5.6.2014 antanut sisäilmatyöryhmälle lausuntonsa Raunin aukion päiväkodin käyttökelpoisuudesta. Lausunnossa todetaan yhteenvetona, että nykyiset tilat eivät täytä päiväkotihuoneistolle asetettuja vaatimuksia, koska tiloissa ei ole asianmukaisia ulkovaatteiden huoltotiloja, tilat ovat sokkeloiset ja pinnoiltaan kuluneet, lattiat ovat kylmät, tiloissa on poikkeavaa hajua ja henkilökuntaoireilee.

Lausunnossa esitetään, että tilat poistetaan käytöstä viimeistään keväällä 2015, ja sitä ennen tehdään kaikki voitavat toimenpiteet tilojen terveydellisten olojen parantamiseksi.

6.2.2015 Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueen, Kiinteistötoimialan, Sivistystoimialan ja Ympäristöterveydenhuollon edustajien kesken pidetyssä kokouksessa todettiin, että tilanne päiväkodissa on ennallaan. Uusia akuutteja oireiluja ei ole tullut, mutta myöskään mitään parannusta tilanteeseen ei ole ilmennyt. Tiloissa tehdyissä mittauksissa on useaan otteeseen ilmanäytteiden mikrobiarvot ylittäneet ohjearvot. Kokonaisuutena päiväkotiei täytä päiväkotihuoneistolle asetettuja vaatimuksia. Kasvatus- ja opetuslautakunnalle tullaan esittämään, että Raunin aukion päiväkodin tiloista luovutaan 1.8.2015 alkaen.

2.2 Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot

Raunin aukion päiväkotiei sijaitsee Raunistulan kaupunginosassa, Satakunnantien ja Oikotien risteyksen tuntumassa. Tontin pinta-ala on 2846 m². Alueella on voimassa 1996 hyväksytty asemakaava. Kaavassa tontti on osoitettu YS-merkinnällä, eli sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palveluvien rakennusten kortteliraja. Tontin tehokkuusluku on 0,35. Rakennusoikeus on siis 996 m², josta on käytetty 840 m².

Tontilla sijaitsee kolme rakennusta. Rakennukset ovat 1920-luvun loppupuolella rakennettuja yksikerroksisia puutaloja, jotka ovat kaikki suojeltuja asemakaavassa kaavamerkinnällä sr 3 (Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Rakennusvaipan sisällä kellari- ja ullakkokerroksessa olevat tilat saa ottaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön niiltä osin kuin rakentamista koskevien säännösten mukaiset edellytykset ovat olemassa.).

Tontti rajoittuu pohjoisessa ja idässä Vätin pysäköintialueeseen, etelässä Raunin aukion katualueeseen ja lännessä kerrostalontonttiin.

2.3 Kiinteistöstä aiheutuvat menot

Raunin aukion päiväkodin, Raunin aukio 4, tilojen (710 huoneistom²) vuokriin on varattu Sivistystoimialan vuoden 2015 talousarviossa yhteensä 113 338 euroa.

2.4 Kiinteistön käyttöaste

Pääsääntöisesti Rauninaukion päiväkoti on avoinna arkisin avoinna klo 6.30–18.00.

3 Tulevan toiminnan kuvaus

3.1 Kuvaus käyttäjän toiminnasta

Pohjolan pienalueella oli 0–6 -vuotiaita lapsia 1.1.2014 yhteensä 477. Vastaava luku oli Suikkilassa 242, Nättinummissa 642 ja Kaerlassa 409. Vuodesta 2012 lasten määrä on kasvanut ko. alueella yhteensä 91 lapsella. Alueella on kunnallisia perhepäivähoitajia kymmenen. He toimivat Nättinummen ja Runosmäen alueella. Kunnallisilla perhepäivähoitajilla on yhteensä 40 päivähoitopaikkaa. Yksityisiä päiväkotiteja on Pohjolan, Kaerlan ja Nättinummen pienalueilla kymmenen suomenkieleistä ja yksi ruotsinkielinen päiväkoti, joissa hoitopaikkoja on yhteensä noin 458, joista ruotsinkielisiä 36.

Lapset tulevat alueen päivähoitopaikkaan pääsääntöisesti Pohjolan kaupunginosasta ja Kähäristä. Rauninaukion päivähoitoyksikkö pystyy palvelemaan koko pohjoisen alueen lapsiperheitä hyvin keskeisen sijaintinsa vuoksi. Rauninaukion päiväkoti on Pohjolan, Raunistulan, Kastun ja Kähärin alueella ainoa kunnallista päivähoitoa tarjoava yksikkö.

3.2 Tuleva henkilökunta

Henkilökunnan tilat mitoitetaan noin 30 työntekijälle. Henkilökunnan sosiaalitulojen mitoituksessa tulee huomioida lisäksi n. 2 lisäpaikkaa yksikössä työskenteleville opiskelijoille tai muulle tilapäiselle henkilöstölle. Vakituinen henkilöstö koostuu seuraavasti:

- päiväkodinjohtaja
- hoito- ja kasvatushenkilöstöä 25 henkilöä
- varahenkilö
- laitoshuollon henkilöstö 2–3 henkilöä (ei varhaiskasvatuksen toimintaa)
- ruokapalvelun työntekijät noin 2 henkilöä (ei varhaiskasvatuksen toimintaa)

3.3 Tilojen käyttö

Tiloja käytetään joustavasti varhaiskasvatuksen asiakkaiden tarpeista lähtöisin. Pääsääntöisesti päiväkoti on avoinna arkisin avoinna klo 6.30–18.00. Alueella on viime vuosina iltahoidon tarve lisääntynyt samalla kun Kärämäen suunnalta tarve on vähentynyt. Tästä syystä hankkeessa on hyvä varautua myös iltahoidon aukioloon noin kahden ryhmän osalta arkisin klo 22 saakka.

Suuri keskusyksikkö palvelee varsinaisen päivähoitotoiminnan lisäksi alueen henkilöstön kokous- ja koulutustiloina. Varsinaista ulkopuolista iltakäyttöä ei yksikköön suunnitella. Kesäkausina ja joululoman aikaan päivähoitossa tiivistetään palvelu-

verkkoa keskittämällä tarjottava palvelu alueellisesti muutamaan yksikköön kaupungin eri puolilla. Rauninaukion päivähoitoyksikön liikenteellisesti hyvä sijainti mahdollistaa koko pohjoisen päivähoitoalueen palveluiden kokoamisen päivystysaikoina ko. yksikköön.

3.4 Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet

Varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunta päätti kokouksessaan 19.10.2011 hyväksyä ehdotuksen Raunistulan ja Barkerin alueen päiväkotijärjestelyjä koskevaksi tarveselvitykseksi. Selvityksessä todettiin mm. seuraavaa:

- Rauninaukion nykyiset päiväkodin tilat ovat suojelukohde, niistä ei saneeraamalla saa tämän päivän vaatimuksia (mm. esteettömyys) täyttäviä tiloja.
- Länsikeskuksen suuralueella tarvitaan 2010-luvulla kaksi uutta päiväkotia (työnimet Raunistulan päiväkotia 1 ja Raunistulan päiväkotia 2), joiden mitoitus on yhteensä vähintään 183 paikkaa.
- Rauninaukion päiväkodin nykyisistä tiloista joudutaan lähivuosina luopumaan tilojen huonokunnon ja epäajanmukaisuuden vuoksi.

Tarveselvityksessä todettiin tavoitteena olevan, että Raunistulan päiväkotia 1:n tilat ovat valmiina viimeistään kesäkuussa 2015. Molempien hankkeiden (Raunistulan päiväkotia 1 ja 2) mitoituksen ja sijoituksen todettiin täsmentyvän hankesuunnitteluvaiheessa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 10.2.2014 Sivistystoimialan varhaiskasvatuksen palveluverkkolinjaukset 2014–2018 ohjeellisena noudatettavaksi. Pohjoisen varhaiskasvatusalueen (Paattinen, Moisio, Jäkärä, Runosmäki, Kaerla, Pohjola, Suikkila, Nättinummi) osalta todettiin linjauksissa mm. seuraavaa:

- Päivähoitotarve vuoteen 2018 mennessä on noin 240 uutta hoitopaikkaa, jotta nykyinen palvelutaso kyetään säilyttämään
- Varhaiskasvatusalueelle toteutetaan kaupungin toimesta Yli-Maarian kouluhankkeen yhteyteen päiväkotia (nettolisäys 90 uutta hoitopaikkaa), sen valmistumisvuositavoitteena on 2018
- Länsikeskuksen alueelle tulee kattavuustason nosto 65 %:iin alueen ennakoitua voimakkaamman kysynnän vuoksi
- Suunnitteilla on varhaiskasvatusalueelle 75 yksityistä uutta hoitopaikkaa, tarve on kuitenkin kysynnän kasvun ja kattavuustason noston vuoksi vielä 195 uuden yksityisen hoitopaikan rakentamiseen
- Rauninaukion päiväkodin huonokunnon tiloista tulee luopua
- Runosmäen alueen nykyisiä päiväkoteja joudutaan todennäköisesti korvaamaan rakennusten huonon kunnan vuoksi

Piiparinpolku 18:n päiväkotikiinteistö Runosmäessä on jo purettu. Uudet tilat (kapasiteetti 84 paikkaa) rakennetaan vanhalle tontille. Tilat ovat valmiina syksyllä 2015.

Sivistystoimialan palveluverkkoa vuosille 2015–2020 käsiteltiin kaupunginvaltuustossa 15.12.2014. Päätöksenä Rauninaukion päiväkodin korvaavista tiloista säilyi aiemman 10.2.2014 mukainen päätös, jossa korvaavat tilat toteutetaan uudisrakennuksena. Raunistulan uuden päiväkodin mitoituksen taustalla on, että se toimii nykyisen huonokuntoisen Rauninaukion päiväkodin korvaavana. Lisäksi Sivistystoimialan palveluverkkopäätöksen vuosille 2015–2020 mukaisesti Paltankadun päiväkotitiloista luovutettiin Raunistulan uuden päiväkodin valmistuttua. Uusi päiväkotitoimisi Paltankadun päiväkodin korvaavana tilana siihen asti, kunnes ko. alueelle saataisiin palautettua hoitopaikat.

Kaikilla näillä kunnallisen ja yksityisen sektorin toimenpiteillä varmistetaan, että päivähoitopaikkojen määrä on 2010-luvun loppupuolella Pohjoisella varhaiskasvatusalueella kysyntää vastaava.

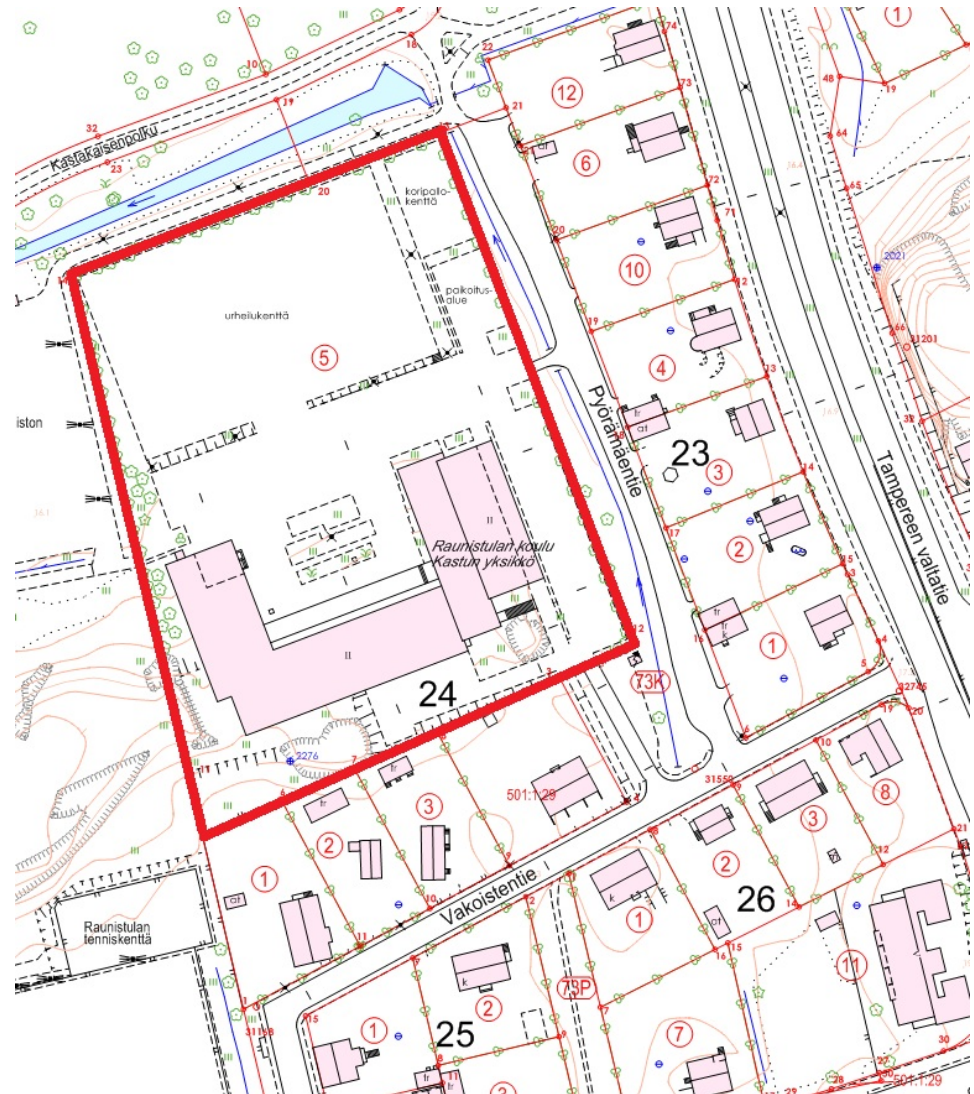
Raunistulan päiväkotitoiminta 2 kunnallisena hankkeena ei tässä vaiheessa ole ajankohtainen, sen tarpeellisuutta on tarkasteltava siinä yhteydessä, kun palveluverkkolinjauksia muutaman vuoden kuluttua päivitetään.

3.5 Tilahankinnan vaihtoehdot

Raunistulan päiväkotitoiminta 1 uudisrakennushankkeen vuoden 2012 hankesuunnitelmaa laadittaessa tarkasteltiin lukuisia vaihtoehtoja uuden päiväkodin tilahankinnalle. Realistisiksi sijoitusvaihtoehtoiksi muodostui tällöin kolme vaihtoehtoa. Uudisrakennushanke voidaan toteuttaa Raunistulan koulun Raunistulan yksikön pihalle (johon tästä eteenpäin viitataan nimellä Raunistulan koulun tontti), Raunistulan koulun Kastun yksikön pihalle (Kastun koulun tontti) tai Vätin puistoon.

Vuoden 2012 hankesuunnitelman yhteydessä todettiin, että mikäli päiväkotitoiminta toteutetaan Kastun koulun pihalle, on sillä merkittäviä vaikutuksia koulun käytössä olevaan piha-alueeseen. Vätin puisto -sijoitusvaihtoehto vaatii kaavamutoksen, jonka vaatima aika venyttäisi tarpeettomasti päiväkodin rakentamista. Tästä johtuen työryhmä päätyi esittämään Raunistulan koulun, Raunistulan yksikön pihaa päiväkodin sijoituspaikaksi. Raunistulan yksikön piha vaatii päiväkodin turvallisen saattoliikenteen vuoksi merkittäviä liikenteellisiä uudelleen järjestelyjä, joiden hinnaksi hankesuunnitelmassa arvioitiin noin 420 000 euroa.

Syksyllä 2014 hankesuunnitelman päivitystyön yhteydessä esille nousi myös muita Sivistystoimialan palveluverkkoon liittyviä muutostarpeita. Raunistulan koulun Kastun yksikkö on peruskorjauksen tarpeessa ja koulussa on esiintynyt epäilyjä sisäilmaongelmista. Muutoksena Sivistystoimialan palveluverkkoon esitetään Kastun yksikön lakkauttamista. Raunistulan päiväkotitoiminta 1-uudisrakennus voitaisiin toteuttaa nopealla aikataululla Kastun koulutalon tontille. Päiväkodin käyttöön voidaan varata sen vaatima piha-alue tontilta. Päivitettyssä hankesuunnitelmassa päiväkodin sijoituspaikkana tarkastellaan Kastun koulun tonttia.



Kuvio 1 Kastun koulun tontti

Muut sijoitusvaihtoehdot

Vuonna 2012 hankesuunnittelutyöryhmä kartoitti myös muita sijoitusvaihtoehtoja. ”Teboilin tontti” työnimellä kulkenut sijoitusvaihtoehto hylättiin sen läheisyyteen kaavallun tielinjauksen vuoksi. Tontti sijaitsee Tommilankadun varrella ja siihen on Pitkämäen liikekeskus -kaavaluonnoksessa määritelty tie, joka yhdistää Satakunnantien ja Vakka-Suomentien. Myös Untolankatu 29:ssä sijaitsevaa, nykyisin lastenkotikäytössä olevaa tonttia tarkasteltiin. Tontille laadittiin hahmotelma siitä, kuinka iso päiväkoti sille on mahdollista sijoittaa. Tuloksena oli, että tontille ei mahdu tässä hankkeessa kaavailtu 144-paikkainen päiväkoti, joten sijoitusvaihtoehto hylättiin.

Sekä vuonna 2012, että hankesuunnitelman päivityksen yhteydessä tarkasteltiin Tommilankadulla sijaitsevia ammatti-instituutin tiloja. Vuonna 2012 sijoitusvaihtoehto hylättiin sen aikataulun vuoksi. Tällöin näkemys oli, että Tommilankadun tilat saatisiin päiväkotikäyttöön aikaisintaan vuonna 2016. Tammikuussa 2015 Kasvatus- ja opetuslautakunta hyväksyi Tommilankadun vuokrasopimuksen irtisanomisen

1.9.2015 lukien. Sivistystoimialan suunnitelmissa on kuitenkin käyttää ko. kohdetta väistötilana Kastun koululle siihen asti, että Yli-Maarian yhtenäiskouluhanke valmistuu.

4 Selvitys rakennuspaikasta

4.1 Tontti

Tontti jolla Raunistulan koulun Kastun yksikkö sijaitsee (tunnus 853-73-24-5), on pinta-alaltaan 15 750 m². Tontti on kaupungin omistuksessa. Alueella on voimassa 1963 hyväksytty asemakaava. Kaavassa tontti on osoitettu Y-merkinnällä, eli yleisten rakennusten korttelialue. Lisäksi rakentamista tontilla ohjaa koop IV-määräys: ”Tonttiala oppikoulurakennuksia varten. Sallitut erikoishuonetilat: Asunnot laitoksen toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten”. Voimassa olevan kaava mahdollistaa rakennusluvan hakemisen päiväkotirakennukselle ilman kaavamuutosta.

Rakennusoikeus tontilla on 7 875 k-m². Olemassa olevan koulutalon kerrosala on 5 479 k-m². Näin ollen Kastun koulun tontilla on rakennusoikeutta jäljellä 2 396 k-m².

Päiväkoti sijoittunee tontin pohjoispäättyyn ja tontti jaettaisiin kahteen osaan. Loppuosa tontista voitaisiin hyödyntää kaavamuutoksen kautta esimerkiksi pientalorakentamiseen.

4.2 Maaperätutkimus

Geologisen tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (tehdään maastohavaintojen sekä kartta- ja ilmakuvatulkinnan perusteella) Kastun koulun tontti on täytemaa-, savi- ja kalliopohjaisen alueen rajalla.

4.3 Liikenne

Saattoliikenne kulkisi osittain pientaloalueen läpi (Vakoistentie). Nykyinen koululle suuntautuva liikenne kulkee tätä samaa reittiä.

Päiväkodille liikennöidään olemassa olevia tonttikatuja käyttäen reittiä Vakoistentie-Pyörämäentie. Lasten saatto päiväkotiin siis tulee omalta osaltaan aiheuttamaan asuinalueelle, lähinnä aamuisin, hetkellisen automäärän kasvun. Päiväkodin mitoitus perustuu noin 140 hoitopaikalle ja sen sijainti huomioiden noin puolet saatosta tapahtuu henkilöautoilla. Vilkkaimman aamutunnin liikenteen lisäys vuorokauden hiljaisimpaan hetkeen nähden on siis arviolta 50...70 henkilöautoa yhteen suuntaan. Vuorokauden kokonaisliikennemäärän lisääntyminen on kuitenkin suuruudeltaan sitä luokkaa, ettei sen voida katsoa vaikuttavan heikentävästi kadun toiminnallisuuteen, turvallisuuteen tai viihtyvyyteen. Vaihtoehtoisia asemakaavan mahdollistamia ajoyhteyksiä päiväkodin tontille pääsemiseksi ei ole osoitettavissa.

5 Palveluverkko

Kastun koulun tontti (853-73-24-5) sijaitsee Länsikeskuksen palvelualueella Vätti eteläinen pienalueella, noin 2 kilometrin päässä Turun kauppatorilta. Tontin sijainti on hyvä verrattuna sekä saavutettavuuteen että käyttäjiin.

Kastun koulun tontti (853-73-24-5) on hyvin saavutettavissa. Se sijaitsee kahden ison päätien eli Satakunnantien ja Tampereen valtatie välisellä alueella, aivan Tampereen valtatie vieressä. Alueen linja-autoverkosto on tiheä ja tontti sijaitsee vain hieman linja-autopysäkin 200 metrin vaikutusalueen ulkopuolella. Alueen kevyen liikenteen verkosto on kattava, joten alueen saavutettavuus kevyen liikenteen väyliä pitkin on erittäin hyvä.

6 Perustelut huonetilaohjelmalle

6.1 Tilojen yhteiset perustelut

Pääsääntöisesti asiakkaat kulkevat autoilla, mutta lähialueelta tullaan myös kävellen tai pyöräillen. Turvallinen saattoliikenne ja henkilökunnan pysäköintitarpeet tulevat suunnitella riittäviksi ja huolella.

Piha-alue tulee suunnitella riittävän isoksi ja sen tulee olla aidattu ja sisältää useita leikkivälineitä. Pihassa tulee olla myös katoksia ja leikkivälinevarastot.

Uudet tilat mitoitetaan siten, että tila kattaa Rauninaukion nykyiset paikat ja lisätarpeen. Joulukuussa 2014 kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä sivistystoimialan palveluverkkoselvityksessä kytketään Paltankadun päiväkodin toiminta Rauninaukion päiväkodin korvaaviin tiloihin seuraavasti: "Paltankadun nykyinen päiväkotirakennus on huonossa kunnossa, eikä sitä kannata kiinteistötoimialan asiantuntijanäkemyksen mukaan korjata. Kohteessa on sisäilma-, lämpöeristys- ja ilmanvaihto-ongelmia ja tekniikka on elinikänsä päässä. Paltankadun päiväkodin osalta ehdotus on, että kaupungin toiminta tiloissa lopetetaan, rakennus puretaan ja tilalle haetaan kilpailun kautta yksityinen tuottaja niin tiloille kuin palvelulle. Vaihtoehtoisesti nykyisen päiväkodin paikalle voidaan kaavoittaa asutusta ja viereisen kentän laidalle paikka uudelle päiväkodille. Kentän päätyyn suunniteltu uuden päiväkodin paikka edellyttää kaavamutosta, samoin nykyisen päiväkodin tontti, mikäli siihen halutaan asumista. Aikatauluarvio kaavamutokselle on vähintään 2 vuotta. Paltankadun päiväkodin tiloista luopuminen edellyttää Rauninaukion päiväkodin korvaavien tilojen valmistumista."

Uuteen päiväkotiin on suunniteltu 8 toiminnallista ryhmää, jotka muodostetaan kulloistenkin tarpeiden mukaisesti huomioiden perhepäivähoidon varahoito ja avoimen varhaiskasvatuksen toimintamahdollisuudet. Yksittäisten ryhmien kotialueet mitoitetaan ja sijoitetaan siten, että tilojen käyttöä voidaan joustavasti muuttaa tarpeiden mukaan eri ikäryhmille ja eri toiminnoille. Päiväkodin hoitopaikkamäärä riippuu hoitettavien lasten iästä ja päivähoidon tarpeesta. Tilat suunnitellaan kuitenkin niin, et-

tä päiväkotiin saadaan tarvittaessa muodostettua 144 kokopäiväistä hoitopaikkaa 1–6 -vuotiaille lapsille.

Rakennuksessa on työtilat päiväkodin johtajalle ja konsultoivalle erityislastentarhanopettajalle. Myös ryhmien tarpeeseen on suunniteltu työtila, jota voidaan käyttää neuvottelutilana perheiden ja eri yhteistyökumppaneiden kanssa. Liikkumiseen rakennuksen sisällä ja ryhmätilojen sekä monitoimitilojen välillä tulee kiinnittää huomiota, jotta se olisi mahdollisimman sujuvaa eikä monitoimitilojen kautta jouduttaisi kulkemaan ryhmätiloihin niiden toimintaa häiriten. Rakennus tulee suunnitella siten, että se voi toimia sujuvasti erillisinä tai yhtenä kokonaisuutena. Tilojen muuntojoustavuuteen tulee kiinnittää huomiota. Kokoustila tulee suunnitella niin, että tarvittaessa siitä saadaan suurempi kokoustila.

Keittiö tulee toimimaan palvelukeittönä.

7 Huonetilaohjelma

7.1 Huonetilaohjelman kuvaus

Rakennuksen huonetilaohjelman mukaiset tilat ovat ohjelma-alaltaan yhteensä 1 477 ohm².

Päivähoitotoimintaan (8 ryhmää) tarvittavat tilat ovat ohjelma-alaltaan yhteensä 1 307 m².

Hoitoryhmien lukumäärä on 8 kpl ja niiden ohjelma-ala 906 m².

Salille ja sen varastolle on ohjelmassa osoitettu 100 m².

Henkilökunnan tiloille on huonetilaohjelmassa osoitettu 110 m².

Varasto- ja huoltotoimen tiloiksi on ohjelmassa osoitettu 55 m².

Kiinteistön aputiloja (siivous-, puku-, pesu- ja WC-tiloja) on ohjelmassa yhteensä 41 m².

Liikennetilaille varattu huoneala on normaalitason mukainen, yhteensä 120 m².

Keittiölle on huonetilaohjelmassa osoitettu yhteensä 50 m².

Teknisille tiloille on osoitettu 95 m².

Hankkeen tavoitebruttoala on 1 710 brm² ja tavoitetilavuus 6 730 rm³.

7.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset

Huonetilaohjelma on esitetty liitteessä 1. Tilojen vaatimustasot on huomioitu kustannuslaskelmissa.

7.3 Järjestelmävaatimukset

Tiloissa tulee olla nykyaikainen verkotus, mahdollisuus sähköiseen käyttäjäjärjestelmään ja asiakkailta mahdollisuus kirjautua sähköiseen päivähoidon järjestelmään. Erityisiä järjestelmävaatimuksia ovat esimerkiksi: ilmanvaihdon äänitasovaatimukset,

puhelin-, antenni/kaapeli-TV-, paloilmoitus-, rikosilmoitus- sekä kulunvalvonta- ja työajanseurantajärjestelmät.

8 Kestävä kehitys

Rauninaukion päiväkoti toimii nykyisin vuonna 1929 rakennetussa kiinteistössä, joka on remontoitu vuonna 1969 päiväkotikäyttöön. Rauninaukion päiväkodin nykyisistä tiloista joudutaan luopumaan tilojen epääjanmukaisuuden, huonon kunnon ja riskialtiuden vuoksi.

Ympäristöministeriön antamissa rakentamismääräyksissä määritellään uudisrakentamisen energiatehokkuuden perusvaatimustaso.

Uudisrakennuksessa on otettava huomioon rakentamisen ympäristövaikutukset, rakennuksen ja rakennusosien elinkaari sekä tähdättävä terveelliseen ja turvalliseen rakennettuun ympäristöön. Rakennus tulee suunnitella ja rakentaa siten, että käytöikä olisi mahdollisimman pitkä ja muunneltavissa tarpeen mukaan.

9 Hankkeen perustamiskustannukset ja aikataulu

Perustamiskustannusten yhteenveto on esitetty liitteessä 2.

Rakennuskustannukset:

Hankkeelle on arvioitu rakennuskustannukset 2/2015 kustannustasossa.

Toteutusvaihtoehtoina on huomioitu yksi- ja kaksikerroksinen päiväkotirakennus.

Yksikerroksiselle rakennukselle arvioidut rakennuskustannukset ovat laaditun tavoitehinalaskelman mukaan yhteensä 4.367.000 euroa (alv 0 %).

Kaksikerroksiselle rakennukselle arvioidut rakennuskustannukset ovat laaditun tavoitehinalaskelman mukaan yhteensä 4.065.000 euroa (alv 0 %).

Päiväkodin toteutusvaihtoehdoksi esitetään tarkasteltavaksi myös elementtiratkaisua rakennuksen toteutusmuotona perustamiskustannusten alentamiseksi. Elementtiratkaisun kustannukset saadaan tietoon elementtitoimittajilta pyydetyistä 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.

Päiväkodin valmistumistavoite vuoden 2015 talousarviossa on asetettu vuodelle 2016.

10 Käyttäjälle aiheutuvat kustannukset

Hanke tullaan toteuttamaan vuokrahankkeena.

Arvio käyttäjälle kohdistuvista vuokrakustannuksista on määritetty Turun kaupungin sisäisen vuokranmääräytymisperiaatteen laskentatavan mukaisesti pohjautuen edellä esitettyihin arvioihin hankkeen perustamiskustannuksista. Todelliset vuokrakustannukset voidaan määritellä hankkeen kustannusarvion täsmennyttyä.

Vuokralaskelmat on esitetty liitteessä 3.

Arvio Sivistystoimialan tiloista maksamasta vuokrasta yksikerroksisessa toteutusvaihtoehdossa on 31.120,39 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuisi 373.444,68 €/v.

Arvio Sivistystoimialan tiloista maksamasta vuokrasta kaksikerroksisessa toteutusvaihtoehdossa on 29.333,22 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuisi 351.998,64 €/v.

Hyväksyessään hankesuunnitelman toimiala sitoutuu osaltaan hankkeen vuokrakustannuksiin.

Hanke:
1 2 Raunistulan PK 1(25.2.15) Vss
henkilömitoituksella

Vaihe: tilaohjelma(23.2.15)
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2014
Hintataso: 81,0 / 02.2015
Laajuus: 1 477 m², 1 710 brm², 6 730 rm³
Hankekoko: 1 710 brm²

TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
A			Huoneisto			
A			Leikki- ja lepo huone	35,0	8,0	280
A			Ryhmähuone	30,0	8,0	240
A			Pienryhmähuone	15,0	6,0	90
A			Kuraeteinen	18,0	4,0	72
A			Eteinen	15,0	8,0	120
A			Wc-pesuhuone	10,0	8,0	80
A			Välinevarasto	3,0	8,0	24
Yhteensä					50	906
B			Huoneisto			
B			Jakelukeitin	20,0	2,5	50
B			Sali	100,0	1,0	100
B			Vss inva wc:nä	6,0	1,0	6
B			vss siiv. keskuksena	8,0	1,0	8
B			vss vaateh. tilana	10,0	1,0	10
B			vss keskusvarastona	10,0	1,0	10
B			Siivous	3,0	3,0	9
B			Vss siivous	3,0	1,0	3
Yhteensä					12	196
C			Huoneisto			
C			ulkoilu wc	5,0	1,0	5
C			vss vaunuvarastona	15,0	1,0	15
C			vss pihaleikkivälvarastona	20,0	1,0	20
C			vss kiint.huolto varastona	10,0	1,0	10
Yhteensä					4	50
D			Huoneisto			
D			Toimistohuone	13,0	1,0	13
D			Neuv. ja taukot.	35,0	1,0	35
D			Työhuone	10,0	2,0	20
D			Vss pukuhuoneena	24,0	1,0	24
D			Vss pesuhuoneena	10,0	1,0	10

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
D			Vss pesuhuoneena	4,0	1,0	4
D			Vss wc:nä	4,0	1,0	4
Yhteensä					8	110
E			Huoneisto			
E			Jakava liikenne (käytävät)	20,0	6,0	120
E			Ilmanvaihto	80,0	1,0	80
E			Tekniikka	7,0	1,0	7
E			spk	8,0	1,0	8
Yhteensä					9	215
Yhteensä					83	1 477

Hanke:
1 4 Raunistulan PK 1(26.2.15) 1.krs, Vss
henkilömitoitus

Vaihe: tilaohjelma(23.2.15)
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2014
Hintataso: 81,0 / 02.2015
Laajuus: 1 477 m², 1 689 brm², 6 897 rm³
Hankekoko: 1 689 brm²
Jakaja: 1 477 m²

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	555 000	376	12,7
B2 Rakennustekniset työt	2 894 000	1 959	66,3
B3 LVI-työt	377 000	255	8,6
B4 Sähkötyöt	255 000	173	5,8
B5 Erillishankinnat	23 000	16	0,5
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 105 000	2 779	94,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	263 000	178	6,0
Muut kustannukset	263 000	178	6,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	4 367 000	2 957	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 048 000	710	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	5 415 000	3 666	

Hanke:
1 2 Raunistulan PK 1(25.2.15) Vss
henkilömitoituksella

Vaihe: tilaohjelma(23.2.15)
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2014
Hintataso: 81,0 / 02.2015
Laajuus: 1 477 m², 1 710 brm², 6 730 rm³
Hankekoko: 1 710 brm²
Jakaja: 1 477 m²

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	517 000	350	12,7
B2 Rakennustekniset työt	2 664 000	1 804	65,5
B3 LVI-työt	362 000	245	8,9
B4 Sähkötyöt	255 000	173	6,3
B5 Erillishankinnat	23 000	16	0,6
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	3 821 000	2 587	94,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	244 000	165	6,0
Muut kustannukset	244 000	165	6,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	4 065 000	2 752	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	976 000	661	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	5 041 000	3 413	

Liite 3 Käyttäjälle aiheutuvien vuokratustannusten laskelma

Sisäisen vuokran laskelma - Raunistulan päiväkodin uudisrakennus

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

26.2.2015

Raunistulan alueelle toteutetaan uusi päiväkotirakennus.

Hankkeen tavoitehinta, vaihtoehto A 4 065 000 € (alv. 0%) [tilat kahdessa kerroksessa]
Hankkeen tavoitehinta, vaihtoehto B 4 367 000 € (alv. 0%) [tilat yhdessä kerroksessa]

Hankkeen tavoitehintaa perustuu Heikki Aallon laatimiin tavoitehintalaskelmiin, jotka on päivätty 26.2.2015.

Kiinteistöliikelaitos vuokraa päiväkodin tilat Sivistystoimialan käyttöön tämän laskelman mukaisella sisäisellä vuokralla. Sisäisen vuokran laskentakäytäntö perustuu kaupunginvaltuuston (28.4.2014 § 48) hyväksymiin sisäisen vuokrauksen periaatteisiin.

Vuokrattava laajuus 1 477 m²

Sisäinen vuokra, vaihtoehto A

pääomavuokra 7%	16,05 €/m ² /kk	
maanvuokra	1,13 €/m ² /kk	
rakennusaikainen korko	0,18 €/m ² /kk	[voimassa 8 vuotta]
rakennusaikainen maanvuokra	0,17 €/m ² /kk	[voimassa 8 vuotta]
hoitovuokra	2,33 €/m ² /kk	
YHTEENSÄ	19,86 €/m²/kk	
	29 333,22 €/kk	
	351 998,64 €/v	

Sisäinen vuokra, vaihtoehto B

pääomavuokra 7%	17,25 €/m ² /kk	
maanvuokra	1,13 €/m ² /kk	
rakennusaikainen korko	0,20 €/m ² /kk	[voimassa 8 vuotta]
rakennusaikainen maanvuokra	0,17 €/m ² /kk	[voimassa 8 vuotta]
hoitovuokra	2,33 €/m ² /kk	
YHTEENSÄ	21,07 €/m²/kk	
	31 120,39 €/kk	
	373 444,68 €/v	

Pääomavuokra on määritetty tavoitehinnan perusteella. Kohteen käyttöönoton yhteydessä pääomavuokran määrä tarkistetaan vastaamaan toteutunutta rakentamiskustannusta.

Hoitovuokra pitää sisällään kohteen lämmityksen, käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon. Lisäksi hoitovuokran osana kerätään Kiinteistöliikelaitoksen hallinnointipalkkio.

Käyttäjätöimiala vastaa itse kustannuksellaan sähkön sekä veden hankinnasta.