

**Sofiankadun päiväkotii,
hanke suunnitelman päivitys**

7.9.2015

Sisällys

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

LIITTEET:

Liite 1	Tavoitehinalaskelman tilaluettelo
Liite 2	Perustamiskustannusten yhteenvedot
Liite 3	Vuokralaskelma

1 Johdanto

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

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

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

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

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

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

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

Vuoden 2012 hankesuunnittelutyöryhmä luopui peruskorjausvaihtoehdosta, sillä se ei mahdollista haluttua mitoitusta päiväkodille ja eikä sen myöskään katsottu olevan

kokonaistaloudellisesti kannattavaa. Lisäksi uudisrakennus mahdollistaa paremmat edellytykset päiväkodin toiminnalle.

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

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

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

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

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

2 Nykytilanne

2.1 Kohteen kuvaus

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

2.2 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

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

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

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

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

Rakennus on melko matalaperustainen ja paikoitellen alimmat puurakenteet ovat sokkelin yläpinnan tasalla siten, että sokkelin korkeus on miltei nolla. Tämä altistaa ulkoseinät kosteusrasitukselle. Sisäpinnat ovat kuluneet ja uusimisen tarpeessa, märkätilojen vesieristeet eivät täytä nykymääräyksiä ja puuttuvat osin kokonaan. Rakennuksessa on alkuperäiset ikkunat ja ovet.

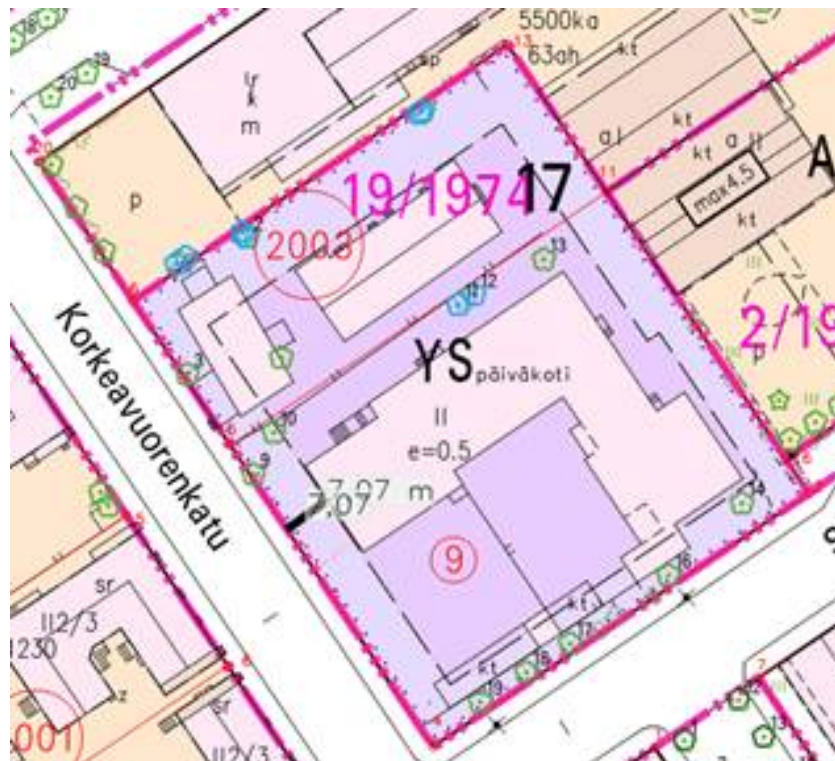
Ulkoseinät ovat hyvin ohuet, eristystä on vain 150 mm. Lämmitysjärjestelmien ja käyttövesilaitteiden kunto on tutkimuksen mukaan tyydyttävä/välttävä.

Peruskorjauksessa jouduttaisiin uusimaan perusteellisesti vesi- ja viemärijohdot, sähköt, ilmanvaihto ja automaatio. Myös rakennuksen ulko- ja sisäpinnat vaativat täydellistä remonttia. Tilat ovat myös liian pienet alueen kasvavalle lapsimäärälle.

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

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

2.3 Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot



Sofiankadun ja Korkeavuorenkadun kulmassa sijaitseville tonteille VIII-17-9 ja 2003 on vuonna 1976 vahvistettu asemakaava päiväkotia varten (YS= Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Tehokkuusluku on 0,5 ja rakennusoikeus tontilla 9 on 1685 k-m² ja tontilla 2003 818 k-m².

Rakennuksen saa rakentaa kahteen kerrokseen. Kaavassa tontin 2003 puinen kadunvarsirakennus on oletettu purettavaksi. Autopaikkoja kaava ei velvoita tekemään ollenkaan.

Tontin 2003 puiset asuinrakennukset on merkitty Turun maakuntamuseon suojelutavoiteluetteloon. Näin ollen vain tontti 9 on ja tulee olemaan päiväkotikäytössä.

2.4 Kiinteistöstä aiheutuvat menot

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

2.5 Kiinteistön käyttöaste

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

3 Tulevan toiminnan kuvaus

3.1 Kuvaus käyttäjän tulevasta toiminnasta

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

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

Uudessa päiväkodissa on hoitopaikkoja:

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

3.2 Tuleva henkilökuntamäärä

Tulevassa päiväkodissa työskentelee:

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

3.3 Tulevien tilojen käyttö

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

3.4 Tulevaisuuden lisärakentamisen perustelut

Sofiankadun päiväkoti sijaitsee varhaiskasvatuksen Eteläisellä varhaiskasvatusalueella.

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

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

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

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

3.5 Tilahankinnan vaihtoehdot

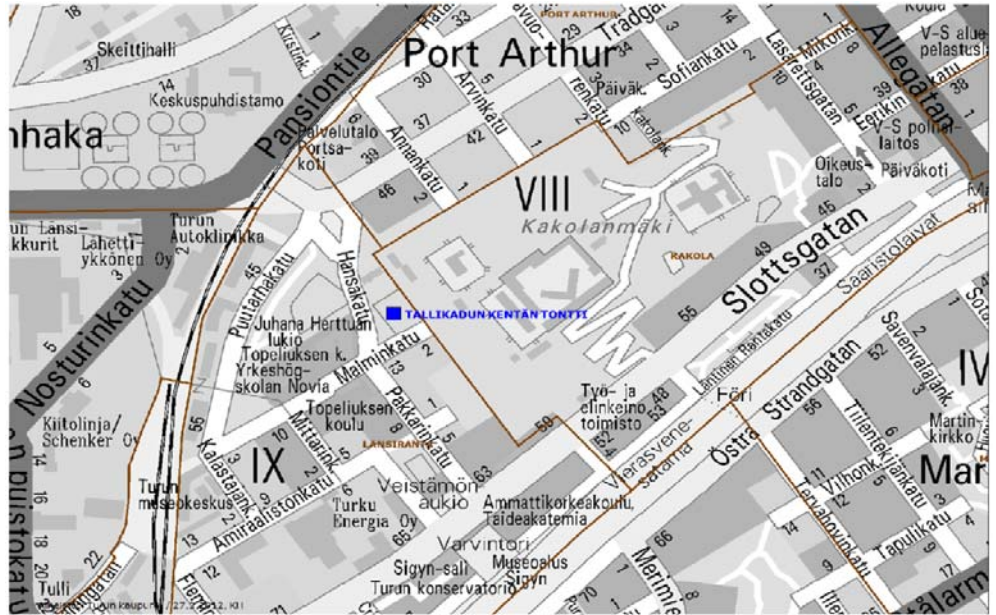
Sofiankadun päiväkodin uudisrakennushankkeen hankesuunnitteluvaiheessa vuonna 2012 päiväkodin sijoitusvaihtoehdoiksi muodostui kolme vaihtoehtoa. Uudisrakennushanketta kaavailtiin toteutettavaksi entiselle paikalleen Sofiankatu 7:n tai uusille paikoille, joko Puutarhakatu 41:een tai Tallimäen kentälle.

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

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

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

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



Kuva 1 Tallimäen kentän sijainti

4 Selvitys rakennuspaikasta

4.1 Tontti

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

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

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

4.2 Maaperätutkimus

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

4.3 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset

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

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

5 Palveluverkko

Tallimäen kentän tontti sijaitsee Keskustan palvelualueella Länsirannan pienalueella, hieman yli 2 kilometrin päässä Turun kauppatorilta. Tontti sijaitsee kahden keskustan pääkadun (Linnankadun ja Puutarhakadun) välisellä alueella, joten sen sijainnin saavutettavuus on hyvä. Se sijaitsee myös hyvällä paikalla suhteessa käyttäjiin.

Tallimäen kentän tontti on hyvin saavutettavissa keskeisen sijaintinsa vuoksi. Se sijaitsee kahden keskustan keskeisen poikittaisista pääkadun välisellä alueella (Puutarhakatu ja Linnankatu), joten se on liikenteellisesti helposti saavutettavissa eri puolilta kaupunkia. Tarkasteltava tontti sijaitsee linjan-autolinjan 4 sekä työpaikkalinjojen 90 ja 91 linja-autopysäkin 200 metrin vaikutusalueen sisällä, ja myös Linnankatua kulkevan linjan numero 1 pysäkki sijaitsee noin 300 metrin päässä. Alueen kevyenliikenteenverkko on hyvä, joten sijainti on helposti saavutettavissa myös kävelen tai polkupyörällä eri ilmansuunnista.

6 Perustelut huonetilaohjelmalle

6.1 Tilojen yhteiset perustelut

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

Uuteen päiväkotiin tarvitaan tilat seuraaville ryhmille:

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

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

Ryhmät tarvitsevat käyttöönsä tilat, jotka koostuvat seuraavasti:

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

Yhteiskäyttöön koko päiväkodille tarvitaan seuraavat tilat:

- Palvelukeittiö
- Sali ja sen varasto

Lisäksi tarvitaan

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

7 Huoneteraohjelma

7.1 Huoneteraohjelman kuvaus

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

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

Tilojen mitoitus ryhmäkohtaisesti on sama alle 3-vuotiailla ja yli 3-vuotiailla. Pienempien lapsien kotialuetila on isompien tiloja väljempi, koska alle 3-vuotiaita on ryhmässä vähemmän kuin yli kolmivuotiaita.

Kaikilla ryhmillä on yhteinen vaatehuoltotila sekä siivouskeskus. Lisäksi tarvitaan rakennuksen kerrosmäärästä/muodosta riippuen siivouskomerotiloja muuallekin taloon osastojen yhteyteen. Talossa on jakelukeittiö. Inva-wc tiloja tulee kerrosmäärästä riippuen 1 tai 2. Mikäli rakennus on kaksikerroksinen, tarvitaan lisäksi hissi/nostin.

Henkilökunnan tilat on mitoitettu ilmoitetun henkilömäärän mukaan.

7.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset

Tavoitehintalaskelman tilaluettelo 9-ryhmäiselle päiväkodille on esitetty liitteessä 1.

7.3 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset ja tilojen väliset yhteysvaatimukset

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

7.4 Järjestelmävaatimukset

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

7.5 Tilojen väliset yhteysvaatimukset

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

8 Kestävä kehitys

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

Uudisrakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon kestävän kehityksen periaatteet.

9 Hankkeen perustamiskustannukset ja aikataulu

Perustamiskustannusten yhteenvedot on esitetty liitteessä 2.

Rakennuskustannukset:

Hankkeelle on arvioitu rakennuskustannukset 8/2015 kustannustasossa.

Toteutusvaihtoehtoina on huomioitu yksi- ja kaksikerroksinen päiväkotirakennus.

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

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

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

Muut perustamiskustannukset:

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

Tontilla vaadittaviin arkeologisiin kaivauksiin on varauduttava Kiinteistöliikelaitoksen talousarviossa.

Päiväkodin valmistumisvuositavoite vuoden 2015 talousarviossa on asetettu vuodelle 2017.

10 Käyttäjälle aiheutuvat kustannukset

Hanke tullaan toteuttamaan vuokrahankkeena.

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

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

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

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

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

Vuokralaskelma on esitetty liitteessä 3.

Hyväksyessään hankesuunnitelman toimiala sitoutuu osaltaan hankkeen vuokrakustannuksiin.

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

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

TILALUETTELO, UUDISHINTA

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

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

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

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

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

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

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

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

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

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

Sisäisen vuokran laskelma - Sofiankadun päiväkodin korvaavat tilat

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

2.9.2015

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

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

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

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

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

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

Sivistystoimialan sisäinen vuokra

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

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

Käyttäjätöimiala vastaa itse kustannuksellaan sähkön sekä veden hankinnasta.