

Tilaaaja:

Turun Kaupunki
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

Hanke:

Yli-Maarian koulu

■ UUDISRAKENTAMINEN

YLI-MAARIAN KOULU

UUDISRAKENTAMINEN

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 18.4.2011 Yli-Maarian koulun ja päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelman.

Vuoden 2011 hankeohjelman laadintaa edelsi laaja Turun pohjoisen alueen koulutilajärjestelyjä koskeva selvitystyö, jonka perustana oli Turun pohjoisen alueen koulutilajärjestelyjen puitesuunnitelmaehdotus. Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto merkitsi ehdotuksen tiedoksi ja jatkotoimenpiteitä varten kokouksessaan 21.8.2002.

Koska hankkeen toteutuksen käynnistyminen on siirtynyt hankesuunnitelmassa esitetystä (alkuvuosi 2013), on perusteltua päivittää valtuuston hyväksymä hankesuunnitelma ja siinä yhteydessä varmistaa, vastaako hankesuunnitelma kaikilta osin 2010-luvun loppupuolen ja 2020-luvun tarpeita.

Alun perin Yli-Maarian koulu mitoitettiin vain alakoulun oppilaille, mutta vuoden 2015 alussa tehtiin Sivistystoimialan palveluverkkoon sellainen muutosehdotus, että Kastun koulu lakkautetaan ja Yli-Maariaan sijoitetaan pohjoisia alueita palvelemaan myös yläkoulu. Tämän seurauksena Kastun koulutalosta luovutaan ja koulun tontille sijoitetaan Rauninaukion päiväkodin korvaava päiväkotirakennus. Kaupunginhallitus teki asiasta periaatepäätöksen 23.3.2015. Kasvatus- ja opetuslautakunta hyväksyi ehdotetun muutoksen palveluverkkoon 1.4.2015 ja totesi lausuntonaan Kaupunginhallitukselle, että ”Yli-Maarian koulun hankesuunnitelma päivitetään siten, että sinne voidaan toteuttaa yhtenäiskoulu, joka voisi aloittaa toimintansa 1.8.2018” Lisäksi se katsoi, että, ”Yli-Maarian koulun kanssa samanaikaisesti tulee toteuttaa pyörällä ja bussilla liikennöitävä yhteys Yli-Maariasta Jäkärään”.

Yli-Maarian päivitetty hankesuunnitelma käsittää yhtenäiskoulun, vuosiluokat 1-9, esiopetuksen, päivähoidon, ilta- ja aamupäivätoiminnan, kouluterveydenhuollon ja neuvolan sekä lähikirjaston ja nuorisotilat. Koulun tilat mitoitetaan 696 oppilaalle (276 vuosiluokat 1-6 ja 420 vuosiluokat 7-9). Päiväkoti on 120 – paikkainen. Tilasuunnittelun lähtökohtana tulee olemaan tilojen laajamittaisen yhteiskäytön mahdollistaminen sekä muuntojoustavuus. Uudenaikaisen oppimisympäristön luomisessa otetaan huomioon vuoden 2016 alusta voimaan astuva uusi opetussuunnitelma. Rakennuksen on tarkoitus palvella eri käyttäjäryhmiä varhaisesta aamusta myöhäiseen iltaan.

Yli-Maarian koulu - uudisrakennushankkeen hankeohjelman päivittämisestä on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet edustajat eri toimialoilta:

Sivistystoimialalta Raikko Kavisto, Mia Autio, Marianne Ulfstedt, Jarmo Salo, Maija-Liisa Rantanen ja Kirsti Yrttiaho, Hyvinvointitoimialalta Pirjo-Riitta Liuksila, Vapaa-aikatoimialalta Sanna Hernelahti ja Minna Saarinen, Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalveluista Merja Lumme ja Anne Antola sekä Strateginen tilojen ohjaus- vastuualueelta Minna Juselius.

Hankeohjelman laadinnan asiantuntijoina ovat olleet:

- kustannuslaskija Heikki Aalto
- LVIA asiantuntija Jaakko Kurvinen
- sähköasiantuntija Kari Saarinen

Sivistystoimiala on pitänyt tärkeänä, että uuden koulun tulee olla sijoitettuna siten, että sinne on mahdollisimman hyvät kulkuyhteydet Moision ja Paattisten koulujen oppilasalueelta Paattistentien pohjoispuolella. Uuden koulun ei tule olla alueen eteläosassa, jossa on jo Moision koulu.

Kaikista tutkituista vaihtoehdoista hankesuunnitelman pohjana oleva Yli-Maarian Vakiniittuun sijoittuva uudisrakennus on toiminnalliselta kannalta paras ratkaisu. Tontti on sijainniltaan erinomainen hyvien liikenneyhteyksiensä vuoksi, maa-alue on kaupungin omistuksessa ja se on kaavoitettu Y- rakennusten alueeksi.

Turku 4.9.2015

Sisällysluettelo:

1.	YHDYSHENKILÖT	5
2.	HANKKEEN LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Kuvaus tilaajan toiminnasta	7
2.2	Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet	8
2.3	Tilojen käyttö	11
3.	HANKKEEN MITOITUSPERUSTEET	12
3.1	Tilojen yhteiset perustelut	12
3.1.1	Perusopetus	12
3.1.2	Varhaiskasvatus ja esiopetus	13
3.1.3	Kirjasto ja nuorisotila	14
3.2	Tilojen jakautuminen ja yhteiset tilat	14
4.	TILASUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	15
4.1	Perusopetus	15
4.2	Varhaiskasvatus ja esiopetus	15
4.3	Kirjasto	16
4.4	Nuoriso	17
4.5	Terveystieteidenhoito	18
4.6	Ruokahuolto	19
4.7	Järjestelmävaatimukset	19
5.	SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA	19
5.1	Tontti	19
5.2	Tonttialueen käyttösuunnitelma	20
5.3	Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset	20
6.	TOTEUTTAMISAIKATAULU	20
7.	TOTEUTTAMISTAPA	20
8.	PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS	21
9.	KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET	21

Liitteet

Liite 1: Osakopio kartasta, 2 kpl A4

1. YHDYSHENKILÖT

Tilaaaja / Rakennuttaja:
Turun Kiinteistöliikelaitos, Tilapalvelut
Merja Lumme
Anne Antola

Strateginen tilojen ohjaus vastuualue:
Tuomas Koskiniemi
Minna Juselius

Käyttäjät:
Sivistystoimiala
Mia Autio
Marianne Ulfstedt
Kirsti Yrttiaho
Maija-Liisa Rantanen
Raikko Kavisto
Osmo Koskinen

Hvinvointitoimiala:
kouluterveydenhuolto ja neuvola:
Pirjo-Riitta Liuksila

Vapaa-aikatoimiala:
kirjasto/Sanna Hernelahti
Nuorten palvelut/Minna Saarinen

2. HANKKEEN LÄHTÖKOHDAT

Yli-Maarian hanke sisältyy Sivistystoimialan palveluverkkosuunnitelmiin sekä Turun kaupungin investointiohjelmaan. Ensimmäinen hankesuunnitelma on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 18.4.2011 ja sitä on sittemmin päivitetty vastaamaan kehittyvän alueen tarpeita. Yläkoulun osuus ja nuorisotilat on lisätty hankkeeseen vuoden 2015 päivitysvaiheessa.

Perusopetus voi hankkeen myötä luopua Moisio koulun siirtokelpoisesta rakennuksesta. Tässä yhteydessä arvioidaan, voidaanko ko. tiloja hyödyntää varhaiskasvatuksen käyttöön. Lisäksi Perusopetus luopuu Kastun koulukiinteistöstä. Oppilaat tulevat jatkossa ohjautumaan asuinpaikan mukaan Rieskalähteen, Runosmäen tai uuteen Yli-Maarian kouluun.

Pohjoisen alueen kouluissa on oppilaita seuraavasti:

	Paattinen	Moisio	Jäkärä	Yhteensä
2007	191	301	198	690
2008	199	290	185	674
2009	194	280	186	660
2010	195	308	153	656
2011	178	313	166	657
2012	171	320	172	663
2013	169	338	179	686
2014	166	353	193	712
2015	178	361	193	732
2016e	167	389	179	735
2017e	170	403	175	748
2018e	174	436	175	785
2019e	178	444	180	802
2020e	180	460	185	825

Näistä kouluista lähdetään nykytilanteessa yläkouluun seuraavasti:

Paattinen -> Rieskalähteen koulu

Moisio -> Rieskalähde

Jäkärä -> Lyseo

Yläkouluikäisiä edellä mainittujen koulujen oppilasalueilla on seuraavasti:

2007	345
2008	337
2009	330
2010	328
2011	329
2012	332
2013	343
2014	356
2015e	363
2016e	368
2017e	374
2018e	393
2019e	401
2020e	413

Tehokkaasti toimivassa yläkoulussa oppilaita on vähintään 100/vuosiluokka.

Tämä minimiraja olisi toteutunut Yli-Maarian yläkoulun osalta jo vuosia. Sijoit-

tamalla myös yläkoulu Yli-Maariaan, säästetään kuljetuskustannuksissa vuositasolla noin 200 000 euroa.

Yli-Maarian alue on ollut koko olemassa olonsa ajan tilassa, jossa ei ole pystytty tarjoamaan asukkaille riittäviä peruspalveluja toimivissa tiloissa. Päivähoitopaikkatarve on Yli-Maarian alueella ollut suuri jo useamman vuoden ajan. Keväällä 2015 päivähoitopalvelut keskittyvät Moisio-alueelle. Moisio-alueen päivähoitopalveluja käyttävät perheet asuvat kuitenkin pääsääntöisesti Yli-Maarian alueella. Alue on edelleen kasvamassa ja kehittymässä, jonka takia palveluiden suunnittelu ja toteuttaminen on asukkaiden kannalta erittäin tärkeää. Syksyllä 2015 Yli-Maariassa on aloittanut uusi yksityinen 72-paikkainen päiväkotitoiminta. Tämän hoitopaikkalisäyksen myötä päivähoitopaikkojen määrä vastaa alueella tällä hetkellä olevaa kysyntää.

Maaria-Paattisilla alle kouluikäisten lasten määrä vuonna 2015 on 893 lasta. Väestön ja alle kouluikäisten lasten määrän kasvu riippuu rakennemallista, jonka mukaan Turun kaupungin maankäytön linjauksia tehdään. Hajautettu rakennemalli, jonka mukaan kasvu suunnataan kaupunkirakennetta laajentaen, tuottaa alueella merkittävää väestön kasvua. Tämän mallin mukaan alle kouluikäisten määrä nousisi vuoteen 2030 mennessä 1429 lapseen. Muut rakennemallit eivät tuottaisi alueelle alle kouluikäisten määrän kasvua.

Päivähoidon palvelun kattavuustavoitteeksi pohjoisella alueella on 10.2.2014 hyväksytyssä päivähoiton palveluverkossa asetettu 62 %.

2.1 Kuvaus tilaajan toiminnasta

Uudisrakennukseen sijoitetaan Yli - Maarian uusi koulu, vuosiluokat 1-9. Rakennukseen sijoittuvat myös esiopetus, päiväkotitoiminta, lähikirjasto, nuorisotila, neuvola/kouluterveydenhoitotilat ja valmistuskeittiö. Alueellista liikuntahallia ei tässä yhteydessä rakenneta, koska Moisio-halli on riittävä. Iltakäyttöä liikuntatiloissa tulee olemaan normaaliin koulusalien tapaan. Tilat tulevat olemaan Sivistystoimialan hallinnassa.

Neuvotteluissa oli alkuvaiheessa mukana myös Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä. Se vetäytyi kuitenkin neuvotteluista ja järjestänyt tilatarpeensa muilla ratkaisuilla.

Uusi opetussuunnitelma (OPS) astuu voimaan 2016 esiopetuksessa ja luokilla 1-6, ja vuoteen 2019 mennessä koko perusopetus (1-9 lk) noudattaa tätä uutta opetussuunnitelmaa.

Opetussuunnitelman perusteet laaditaan perusopetuslain ja -asetuksen sekä tavoitteet ja tuntijaon määrittävän valtioneuvoston asetuksen pohjalta¹. Perusteasiakirja on Opetushallituksen antama valtakunnallinen määräys, jonka mukaisesti paikallinen opetussuunnitelma valmistellaan². Opetussuunnitelman perusteiden tehtävänä on tukea ja ohjata opetuksen järjestämistä ja koulutyötä sekä edistää yhtenäisen perusopetuksen yhdenvertaista toteutumista.

Paikallinen opetussuunnitelma luo yhteisen perustan ja suunnan päivittäiselle koulutyölle. Se on strateginen ja pedagoginen työkalu, joka linjaa opetuksen järjestäjän toimintaa sekä koulujen työtä. Opetussuunnitelma liittyy koulujen toiminnan muuhun paikalliseen toimintaan lasten ja nuorten hyvinvoinnin ja oppimisen edistämiseksi.

Uudessa OPS:ssa oppimisympäristön merkitys korostuu. Oppimisympäristöön kuuluvat tilojen ja paikkojen lisäksi välineet, palvelut ja materiaalit. Hyvin toimivat oppimisympäristöt edistävät vuorovaikutusta, osallistumista ja yhteisöllistä tiedon rakentamista. Oppiminen on yksin ja yhdessä tekemistä, ajattelemista, suunnittelua, tutkimista ja näiden prosessien monipuolista arvioimista. Tämä edellyttää tiloilta muuntojoustavuutta.

2.2 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

Perusopetus

Koulu ei valmistuessaan kokonaan korvaa olemassa olevia kouluja. Moision koulu, Moisionkoulutie 2, jatkaa toimintaansa ns. kivikoulussa, ja sen kapasiteettia tarvitaan tulevaisuudessakin. Siirtokelpoisesta rakennuksesta koulu sen sijaan voi luopua osan Moision oppilaista siirtyessä Yli-Maarian uuteen kouluun. Moision koulun, Moision koulutie 2, koulutiloja on laajennettu ja peruskorjattu pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suunnittelu käynnistyi väestömäärän voimakkaan kasvun myötä jo 1990-luvun puolivälissä. Kaupunginhallitus hyväksyi 21.4.1997 Moision koulun laajennuksen ja peruskorjauksen hankesuunnitelman, jossa määriteltiin koulun laajennusperuskorjaustarve. Moision hankkeen 1. vaihe, joka käsitti lisäluokkatilat kuutta opetusryhmää varten, toteutettiin siirtokelpoisena viipalekouluratkaisuna. Tilat otettiin käyttöön lokakuussa 1997.

1 Perusopetuslaki (628/1998), perusopetusasetus (852/1998), valtioneuvoston asetus perusopetuslaissa tarkoitettujen opetuksen valtakunnallisista tavoitteista ja perusopetuksen tuntijaosta (422/2012) ja (378/2014) valtioneuvoston asetus perusopetusasetuksen muuttamisesta (423/2012)

2 Perusopetuslaki 14 § 2 mom. ja valtioneuvoston asetus (422/2012) 13 §

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2001 Moision koulun ja liikuntarakennuksen hankesuunnitelman. Samassa yhteydessä tarkistettiin koulun oppilasmittoitusta. Uudet liikuntatilat otettiin käyttöön keväällä 2003. Liikuntatilat ovat hallinnollisesti liikuntatoimen alaisuudessa. Opetustoimi maksaa sopimuksen mukaan 35 % tilojen vuokra - ym. käyttökustannuksista.

Hyväksytty hankesuunnitelma (Kv 18.6.2001) käsitti myös lisäluokkatiloja Moision koulun käyttöön. Hanke toteutettiin vuonna 2004 siirtokelpoisena kouluna leasing-rahoituksella. Luokkatiloja tuli lisää kolme. Hankesuunnitelmassa todettiin, että jatkossa täytyy varautua siihen, että Moision oppilasalueelle mahdollisesti täytyy rakentaa lisäkoulutiloja ennen vuotta 2010.

Hankkeen 4. vaihe käsitti vanhojen, vuonna 1950 valmistuneiden tilojen peruskorjauksen. Korjaustyöt valmistuivat syksyllä 2007. Rakennuksessa on koulutilojen lisäksi nykyään myös nuorisotiloja.

Moision koululla on em. perustein käytettävissään seuraavat koulutilat:

- päärakennus (vanhat koulutilat)	1 367 m ²	(koulun käytössä olevat tilat)
- siirtokelpoiset viipalekoulutilat	935 m ²	

Tilat on mitoitettu kaikkiaan 375 oppilaalle sen mukaisesti kuin kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä hankesuunnitelmassa todetaan.

Nykyiset tilat ovat toimivat ja 2000-luvun tarpeita vastaavat. Oppilasalueelle sijoittuvan uuden koulun rakentaminen ei näin ollen perustu nykyisten tilojen puutteisiin tai huonoon kuntoon.

Lähtökohtana uusille tiloille on väestö- ja oppilasmäärän kasvu. Koulussa on lukuvuonna 2015 -2016 yhteensä 361 oppilasta, joten kasvuvaraa on vain 30 -40 oppilaalle. Jonkin verran oppilaita voidaan sijoittaa vuosikymmenen loppupuolella, mikäli omat tilat käyvät riittämättömiksi, oppilasalueen toiseen kouluun (Paattisten koulu), mutta pysyväksi ratkaisuksi siitä ei ole.

Varhaiskasvatus

Moision päivähoitoyksikössä on kaksi siirtokelpoista päiväkotirakennusta (Halikonkatu) ja yksi rivitaloasunto kolmio (Ymmyr-suonkatu). Siirtokelpoisissa päiväkotirakennuksissa, Halikonkatu 8, on 120 päiväkotipaikkaa. Ymmyr-suon rivita-

loasunnossa järjestetään syksystä 2015 alkaen avointa varhaiskasvatustoimintaa. Lisäksi Moision päivähoitoyksikköön kuuluu ulkoiluleikkikoulu ja leikkipuisto.

Päivähoidon uudet tilat Yli-Maariassa korvaavat Halikonkadun päiväkodin vuokratilat ko. kohteen vuokrasopimusten irtisanomisaikojen puitteissa. Halikonkadun 250 m² tilaelementin kuukausivuokra on 19,5 € / m². Vuokrasopimus on solmittu 31.7.2016 saakka ja sopimuksen irtisanomisaika on 6 kuukautta. Halikonkadulla sijaitsevan toisen tilaelementin koko on 550 m² ja kuukausivuokra on 33,2 € / m². Rakennuksen vuokrasopimus on solmittu 31.10.2021 asti. Sen irtisanomisaika on 12 kuukautta.

Varhaiskasvatus voi hankkeen myötä luopua siis Halikonkadun siirtokelpoisista päiväkotitiloista ja mahdollisesti Ymmyrsuonkadun tiloista, mikäli Moision koulun yhteydessä olevasta siirtokelpoisesta rakennuksesta saadaan tiloja esiopetuksen ja varhaiskasvatuksen käyttöön.

Kirjasto ja nuoriso

Kulttuurilautakunta päätti kokouksessaan 16.3.2011 § 51 osaltaan hyväksyä Yli-Maarian koulun hankesuunnitelman. Se määräsi Yli-Maarian koulun yhteyteen tulevan kirjaston korvaavan Maarian ja Moision kirjastot. Moision kirjaston tilat siirrettiin nuorisopalveluiden käyttöön 1.8.2014 alkaen (kulttuurilautakunta 9.4.2014 § 57).

Turun pohjoisilla alueilla on tällä hetkellä Maarian ja Moision nuorisotilat. Nuorisolautakunnalle on esitetty, että Maarian ja Moision nuorisotilat siirrettäisiin uuden, rakennettavan Yli-Maarian koulun yhteyteen. Nuorisolautakunta on hyväksynyt, että Yli-Maariaan toteutetaan nuorisotila, mutta lautakunta tulee päättämään erikseen Moision ja Maarian nuorisotilojen jatkosta lähipalveluperiaatte huomioiden.

Merkittävin nuorisotilojen siirtoa puoltava tekijä on yläkoulutoiminnan alkaminen Yli-Maarian koulussa, jolloin palvelutarjonta olisi lähellä kohderyhmäänsä. Tällä hetkellä Pohjois-Turun yläkouluikäiset lapset käyvät koulua pääsääntöisesti Kastun, Rieskalähteen ja Lyseon kouluissa. Ennusteen mukaan Paattisten, Moision ja Jäkärän alueilla on vuosina 2016–2020 noin 370–400 yläkouluikäistä oppilasta.

Maarian nuorisotalon osalta siirtoa puoltaa myös tilan tekninen kunto. Rakennus tulisi tarvitsemaan laajamittaisen peruskorjauksen kymmenen vuoden sisällä, joka tulee vaikuttamaan nuorisopalveluiden tilasta maksamaan sisäiseen vuokraan.

Moision nuorisotila on kooltaan 150 neliometriä ja nykyiseen kävijämäärään nähden liian pieni.

2.3 Tilojen käyttö

Hankkeen toiminnallinen lähtökohta on eri toimialojen tiivis yhteistyö. Tarkoitus on, että tilat ovat käytössä aamusta iltaan. Sivistystoimialan yhteistyökumppaneina ovat Hyvinvointitoimiala, Vapaa-aikatoimiala sekä paikalliset urheiluseurat ja yhdistykset sekä alueen asukkaat.

Uudessa koulutalossa on tarjolla hyvätasoisia varhaiskasvatus-, esiopetus-, perusopetus-, perusopetuksen aamu- ja iltapäivätoiminta-, lastenneuvola- ja vapaa-ajan lähipalveluja alueen lapsille, nuorille ja heidän perheilleen. Koulu antaa hyvät puitteet monipuoliselle harrastustoiminnalle. Tilojen yhteiskäytöllä pyritään tehokkaaseen ja taloudelliseen toimintaan.

Tilojen suunnittelun lähtökohdaksi otetaan kokonaisvaltainen pedagoginen visio, jonka pohjalta talon toimintaa suunnitellaan. Se merkitsee tiloja käyttävien toimijoiden tarpeiden huomioon ottamista jo uudisrakennuksen suunnitteluvaiheessa. Kaikessa suunnittelussa huomioidaan tilojen yhteiskäyttömahdollisuudet.

Lasten päivä päiväkodissa alkaa n. klo 6.30 ja päättyy klo 17 / 18. Harrastustoiminta koulurakennuksessa voi jatkua myös iltaisin.

Koulurakennuksessa työskentelevän henkilökunnan tulee muodostaa yksi toimiva kokonaisuus. Esimerkiksi koulunkäyntiavustajat tai iltapäiväkerhon ohjaajat voisivat toimia niin sovittaessa yli toimialarajojen.

Tilojen tulisi tehdä mahdolliseksi ns. eheytetty koulupäivä. Yhteinen kiinteistö tekee mahdolliseksi päiväkodin, koulun sekä aamu- ja iltapäiväkerhotoiminnan nivomisen toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on vähentää lasten yksinoloa ennen ja jälkeen koulupäivän, luoda perustaa lasten hyvälle vapaa-ajanviettotavoille sekä tukea heidän sosiaalista kehitystään.

Yli – Maarian koulurakennuksen käyttäjien toiminnan ja yhteisten työtapojen suunnittelu sekä yhteistyö aloitetaan hyvissä ajoin.

3. HANKKEEN MITOITUSPERUSTEET

Tilat suunnitellaan yhteiskäyttöisyyden periaatteet huomioiden ja mahdollisimman muuntojoustaviksi. Tilojen korvamerkintää tiettyjen toimijoiden käyttöön pyritään merkittävästi vähentämään.

Tilamitoituksena on käytetty 276 oppilaan alakoulua (vuosiluokat 1-6), 420 oppilaan yläkoulua (vuosiluokat 7-9) sekä 120 lapsen päiväkotia (5 ryhmää). Lisäksi rakennukseen sijoittuu kouluterveydenhoito/lastenneuvola ja lähikirjasto/nuorisotila. Alueellista liikuntatilaa ei ole tarkoitus rakentaa.

Opetustilat mitoitetaan siten, että ne eivät ylitä Opetushallituksen määrittelemiä tunnuslukuja. Näin ollen oppimisen tiloja oppilasta kohti on alle 5 m² (opetustilat, ryhmätyöskentelytilat, tiedonhakutilat, näyttämä ja näihin tiloihin liittyvät varastot).

Henkilöstömääräarvio:

- päiväkotia: 18
- alakoulu: 15
- yläkoulu: 35
- nuoriso: 5
- kirjasto: 2 (pääasiassa 0, koska kyseessä omatoimikirjasto)
- keittiö: 5
- siivous: 2
- psykologi + kuraattori: 2
- Terveystieteidenhoito: 3
- ip- toiminta: 5
- Yhteensä noin 92 henkilöä

3.1 Tilojen yhteiset perustelut

3.1.1 Perusopetus

Hankesuunnittelussa on lähdetty siitä, että uudet tilat mitoitetaan 276 alakoulun oppilaalle = 12 perusopetusryhmälle. Yläkoulun tilat mitoitetaan 420 oppilaalle = 6-sarjainen yläkoulu eli 18 opetusryhmää. Mitoitukset perustuvat alueen väestönkasvu- ja oppilasennusteisiin.

Uudessa OPS:ssa oppimisympäristön merkitys korostuu. Oppimisympäristöön kuuluvat tilojen ja paikkojen lisäksi välineet, palvelut ja materiaalit. Hyvin toimivat oppimisympäristöt edistävät vuorovaikutusta, osallistumista ja yhteisöllistä tiedon rakentamista

Suunnittelussa otetaan huomioon ergonomia, ekologisuus, esteettisyys, esteettömyys ja akustiset olosuhteet sekä tilojen valaistus, sisäilman laatu, viihtyisyys, järjestys ja siisteys. Uudenlaiset oppimisympäristöt mahdollistavat aktiivisen yhteistyön koulun ulkopuolisten yhteisöjen tai asiantuntijoiden kanssa.

Tieto- ja viestintäteknologia (TVT) on olennainen osa monipuolisia oppimisympäristöjä. Yli-Maarian koulusuunnittelussa huomioidaan uudet TVT-ratkaisut, jotta voidaan vastata uuden OPS:n asettamiin haasteisiin.

Toiminnallisuus, kokemuksellisuus ja oppiminen yli oppiainerajojen korostuvat koulun toimintakulttuurissa uuden OPS:n myötä, ja se asettaa uudenlaisia vaatimuksia koulurakentamiselle. Ehytetyn oppimisen periaatteet ja lapsi aktiivisena toimijana ja oppijana korostuvat entisestään myös esiopetuksen uudessa opetussuunnitelmassa. Yli-Maarian koulurakentamisessa on myös huomioitava terveellisyys, turvallisuus ja kestävä tulevaisuus.

Oppiminen on yksin ja yhdessä tekemistä, ajattelemista, suunnittelua, tutkimista ja näiden prosessien monipuolista arvioimista. Oppimisprosessissa tulee myös huomioida oppilaiden yksilölliset tarpeet eriyttämällä. Tämä kaikki edellyttää tiiloilta muuntojoustavuutta.

3.1.2 Varhaiskasvatus ja esiopetus

Aiemmassa Yli-Maarian koulun hankesuunnitelmaan on mitoitettu 105 -paikkainen päiväkotitoiminta. Hankesuunnitelman päivityksen yhteydessä mitoitusta on nostettu 120 –paikkaiseksi päiväkodiksi. Tällä tavoin varaudutaan uuden hallituksen esitykseen päivähoiton ryhmäkokojen kasvattamisesta. 120 –paikkainen päiväkodissa toimii 5 ryhmää.

Esiopetusryhmä ja sitä täydentävä päivähoitoryhmä tarvitsee ns. normaalit päiväkotiryhmälle mitoitettuja tiloja. Tiloja käytetään joustavasti siten, että eri ryhmätiloja ei ”korvamerkitä” erikseen esiopetusikäisille, alle kouluikäisille jne. Esiopetuksen osallistuu arviolta 40 – 50 lasta.

Tiloihin tulnaisiin sijoittamaan esiopetuksen ja täydentävän päivähoiton lisäksi lapsiryhmiä 1-vuotiaista alkaen. Tilojen joustavan käytön kannalta on syytä suunnitella kaikki lasten ryhmätilat niin, että ne voivat toimia eri-ikäisten lasten ryhmätiloina.

3.1.3 Kirjasto ja nuorisotila

Yli-Maarian kirjaston erityisiä kohderyhmiä ovat koulu, päiväkotit, lapsiperheet ja ikääntyvä väestö. Uudessa kirjastossa arvioidaan olevan noin 200 kävijää päivässä. Kirjastossa on noin 13 000 nidettä, painopisteenä lasten ja nuorten aineisto. Kirjaston ns. nuorten tilat ovat yhteisiä nuorisopalveluiden kanssa.

Nuorisopalvelut eivät olleet mukana vuonna 2011 valmistuneessa Yli-Maarian koulun hankesuunnitelmassa. Yli-Maarian kouluhankkeen laajentuminen koskemaan myös yläkoulutoimintoja nostaa esille tarpeen tarkastella nuorisotilojen sijoittumista Turun pohjoisilla alueilla. Nuorisolautakunta päätti kokouksessaan 27.8.2015 § 5 osallistua Yli-Maarian koulun hankesuunnitelman päivitykseen.

Vapaa-aikatoimialan kirjasto- ja nuorisopalvelut kiinnittävät huomiota siihen, että erilaisten kohde- ja käyttäjäryhmien tarpeet tulevat huomioiduksi hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Tilojen tulee olla riittävän kokoiset kävijämääriin nähden ja toiminnallisesti monikäyttöiset, muunneltavat ja yhteiskäyttöön soveltuvat.

3.2 Tilojen jakautuminen ja yhteiset tilat

Yli-Maarian hankkeen laajuus on 8 582 m². Tilat jakautuvat seuraavasti:

Sivistystoimiala ~67 % (koulu ~4930 m², päiväkotit ~788 m²)
Vapaa-aikatoimiala ~5 % (kirjasto ~ 250 m², nuorisotila ~200 m²)
Hyvinvointitoimiala ~1,5 % (~125 m²)
Keittiö ~2% (~182 m²)
Yhteiset tilat ~24,5 %. (~2107 m², jaetaan kaikille käyttäjille)

Kohteeseen toteutetaan kolmeen osaan jaettava liikuntasali, jonka mitoitus on 440 m². Tämän lisäksi tiloihin toteutetaan noin 80 m²:n monitoimitila, jota Varhaiskasvatus voi käyttää omiin liikuntatarpeisiin.

Kirjasto- ja nuorisotilat sekä ruokailusali- ja aulatilat suunnitellaan toimivaksi kokonaisuudeksi keskeiselle paikalle rakennusta.

VSS –tilat esitetään mitoitettavaksi keskimääräisesti yhtä aikaa läsnä olevien henkilöiden mukaan. Näin meneteltiin myös Syvälahden koulu- ja päiväkotihankkeessa. Yli-Maarian osalta läsnäoloa on hahmotettu oheisen taulukon avulla.

		varhaisk.	koulu	henkilö-	muu	
	klo	lapsia	oppilaita	kuntaa	käyttö	yhteensä
	6 → 8	30	0	5	2	37
	8 → 10	90	530	60	10	690
	10 → 12	105	700	80	15	900
	12 → 14	105	500	70	27	702
	14 → 16	90	280	45	70	485
<i>iltakäyttö</i>	16 → 22	70	0	15	300	385
	keskiarvo	82	335	46	71	533

4. TILASUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 Perusopetus

Opetusta annetaan vuosiluokille 1-9. Uudet oppimisympäristöt edellyttävät muuntojoustavuutta, jolloin kaikki tilat tulisi voida olla kaikkien käytettävissä. Tämä tulee ottaa tila- ja kalustussuunnittelussa huomioon.

Ylemmillä vuosiluokilla tietyissä oppiaineissa on oltava lisäksi ko. aineenopeutukseen erityisesti suunnitellut tilat. Näitä ovat muun muassa fysiikka, kemia ja kotitalous. Musiikin, kuvataiteiden sekä teknisen ja tekstiilityön tiloja tarvitsevat kaikki vuosiluokat.

Tieto- ja viestintäteknologia (TVT) on olennainen osa monipuolisia oppimisympäristöjä, ja Yli-Maarian koulusuunnittelussa huomioidaan uudet TVT-ratkaisut.

4.2 Varhaiskasvatus ja esiopetus

Varhaiskasvatuksen tiloihin suunnitellaan 5 lapsiryhmän tilat. Esiopetustoiminta noudattaa periaatteiltaan samaa kaavaa kuin nuorempien lasten varhaiskasvatus. Poikkeuksena on yhteistyö alkuopetuksen kanssa, jonka takia sijoittelu lähemmäksi tulisi huomioida.

Tilat tulee suunnitella joustavasti siten, että kaikki ryhmätilat ovat tarvittaessa muunneltavissa eri-ikäisten ja / tai sisarusryhmätyyppisten ryhmien käyttöön. Alueen esiopetus tulee todennäköisimmin keskittymään uuteen päiväkotij- ja koulurakennukseen, ja on mahdollista että ryhmätiloista kolme tarvitaan esiopetuksen käyttöön. Esiopetuksen jälkeen arvioidaan suurimman osan esiopetusikäisistä lapsista tarvitsevan päivittäin täydentävää päivähoitoa. Esiopetusikäiset lasten lounasruokailu on tarkoituksenmukaista järjestää yhteisissä ruokalatioissa. Sen sijaan aamu- ja välipalat tarjotaan toiminnan kannalta joustavimmin lasten ryhmätiloissa. Tällöin ruokailutilat vapautuisivat esim. aamu- ja iltapäivä-

toiminnan käyttöön. Päiväkotiin tullaan sijoittamaan myös alle kolmivuotiaita lapsia. Ryhmien sijoittelussa osa tiloista olisi tarkoituksenmukaista saada alku-luokkien yhteyteen, jolloin joustava yhteistyö päivän aikana tilojen puolesta mahdollistuisi.

Yhtä päiväkotiryhmää kohden tarvitaan kuraeteis- ja vaateaulatilat tarvittavine vaatteiden säilytyslokerikkoineen sekä wc- ja pesutiloineen. Päiväkotiryhmän toisessa huoneessa tulee olla kaappisängyt lepoa varten. Päiväkotiryhmät voivat sijoittua myös kahden ryhmän pareina, jolloin ko. ryhmien kuraeteistilat voivat olla ryhmille yhteiset. Tässä vaihtoehdossa tulee huomioida, että kuraeteistilat ovat riittävän suuret, jotta tarvittava määrä (kaksi lapsiryhmää) vaatteiden kuivatuskaappeja, -naulakoita, kenkätelineitä ja säilytyslokerikkoja pystytään sijoittamaan tilaan.

Vastaavasti ryhmien yhteyteen tarvitaan varastotilat sekä päiväkodin ulkoilupihan yhteyteen varastot ulkoleikkivälineille ja lastenvaunujen säilytykseen. Toiminnan eriyttämistä varten tarvitaan pienryhmätilat, jotka voivat olla kahdelle päiväkotiryhmälle yhteiset. Vaatehuolto- ja siivoustiloja on tarkoituksenmukaista sijoittaa lähelle päiväkotitiloja arjen toiminnan sujumiseksi. Henkilökunnan kokous- ja pukutilat voidaan sijoittaa yhteisiksi koko talon henkilökunnalle. Päiväkotiryhmät tarvitsevat kuitenkin ryhmien lähelle pienen tilan, jossa henkilökunta voi vaihtaa vaatteitaan lähellä lapsiryhmää toiminnan siirtyessä sisältä ulos ja päinvastoin. Päiväkodin johtajan ja kiertävän erityislastentarhanopettajan työtilat neuvottelutiloineen voidaan toteuttaa koulun kanssa yhteisesti Paattisten koulun tapaan tai sijoitetaan erillisinä koulun vastaavien tilojen yhteyteen.

Päivähoidon tilat varustetaan nykykäytännön mukaisilla tietoteknisillä liittymillä ja varusteilla. Lisäksi rakennuksessa tarvitaan sähköinen kulunvalvonta, joka voidaan ulottaa käsittämään myös lasten saapumisen ja lähdön päivähoidosta. Yhtenäiskoulun liikuntatuntimäärä varaa rakennuksen liikuntasalin hyvin tiiviisti koulun käyttöön. Tämän vuoksi päiväkotitilojen yhteyteen tulee suunnitella ns. monitoimitila, joka on pääsääntöisesti päiväkotitoiminnan käytössä. Iltakäyttöä tilalle on päiväkotien tapahtumien yhteydessä, mutta muutoin tilaa voisivat käyttää myös muut käyttäjät.

4.3 Kirjasto

Kirjastotila mahdollistaa eri toimijoiden välisen tiiviin yhteistyön. Tiloja ja palveluja käytetään entistä tehokkaammin ja luovemmin.

Kirjasto on avoinna joka päivä, koko päivän, omatoimisesti. Kirjasto on innostava oppimiskeskus, joka tukee sekä oppimista että opetusta: se tarjoaa ryhmille

esimerkiksi satutunteja, kirjavinkkausta, mediakasvatusta, lukemaan innostamista ja monilukutaitoon opastamista.

Kirjasto on viihtyisä julkinen kokoontumistila ja asiakkaiden tiedotuspiste, joka edistää asukkaiden aktiivisuutta ja yhteiskuntaan kuulumista. Kirjasto toimii myös koulukirjastona. Kirjaston luonteesta johtuen tulee huomioida asiakkaiden kulkureitit koko talossa.

Sen tulee olla keskeisellä paikalla niin, että oppilaat, opettajat ja päiväkotit sekä asukkaat voivat käyttää sitä vaivatta. Avoimen työskentely- ja oleskelu- sekä kirjahyllytilan lisäksi tilaa tarvitaan myös rauhalliseen työskentelyyn ja keskittymiseen. Kirjaston tilojen tulee olla helposti muunneltavissa monenlaiseen toimintaan, mm. lapsille järjestettäviin tapahtumiin ja kaikenlaiseen näyttelytoimintaan sopiviksi. Ko. tila on yhteiskäyttöistä. Tapahtumatilaan virtuaalisen osallistumisen mahdollistava laitteisto, joilla voi tarjota etäluentoja ja –tapahtumia katsottavaksi.

Kirjastoaineistoa lainataan ja palautetaan automaattien avulla. Asiakkaille tarjotaan työasemia omatoimiseen työskentelyyn. Kirjastossa tarvitaan yksi virkailijapäätte asiakaspalvelupisteeseen. Kirjastotilasta pyritään saamaan älykäs tila, jossa kokeillaan uusia tekniikoita ja sovelluksia.

Henkilökunnan tilat, asiakaswc:t (käytössä myös omatoimiaikana) sekä varastotilat ovat yhteisiä muiden toimijoiden kanssa. Kirjastoon saapuu ja sieltä lähtee aineistoa kuljetuslaatikoissa kaksi kertaa viikossa.

4.4 Nuoriso

Nuorisotila on alueen lasten ja nuorten yhteinen kokoontumispaikka, jossa järjestetään monipuolista ohjattua toimintaa. Nuorisotilatoiminta mahdollistaa nuorille elämyksiä, kokemuksia, tekemällä oppimista ja erilaisia tapahtumia. Nuorisopalveluiden sijoittuminen uuteen Yli-Maarian monitoimitilaan vahvistaa alueen nuorten palveluja ja lisää kaupungin eri toimialojen välistä yhteistyötä. Uuden tilan tulee olla kävijämääriin ja toiminnan monipuolisuuteen nähden riittävän kokoinen ja vastata varustukseltaan ja aukioloajoiltaan nuorten tarpeisiin.

Nuorisotilat ovat pohjoisella alueella eri-ikäisten lasten ja nuorten aktiivisessa käytössä. Yli-Maarian lähialueiden nykyisissä nuorisotiloissa Maariassa ja Moisiossa on viimeisen toimintavuoden aikana ollut lähes 10 000 käyntikertaa. Nuorisotilatoiminta on suunnattu ensisijaisesti 9-18-vuotiaille.

Nuorisotilan tulee rakennuksessa sijaita keskeisellä paikalla lähellä kirjastotiloja, jotta yhteiskäyttö ja yhteinen nuorten tila saadaan toteutettua. Yhteiskäyttö- ja nuorisotilojen tulee olla muunneltavia ja niiden tulee mahdollistaa nuorten

monipuolinen ja aktiivinen toiminta. Lisäksi tarvitaan myös rauhallisia tiloja, jotta nuorten ja ohjaajien on mahdollista käydä tuki- ja ohjauskeskusteluja.

Monitoimitilarakennuksessa tulisi olla mahdollista erilaisten nuorten ryhmä- ja kurssitoimintojen ja tapahtumien toteutus myös muissa kuin nuorisotilassa. Pienryhmätoiminta ja erilaiset harrastekurssit tarvitsevat omat tilansa. Esim. kokkikursseja voisi järjestää iltaisin tyhjänä olevassa kotitalousluokassa ja tanssi- tai sirkuskerhoa liikuntasalissa. Myös lasten, nuorten ja perheiden tapahtumille tarvitaan muunneltavia tiloja. Nykynuoret käyttävät päivittäin monipuolisesti erilaisia digitaalisia medioita uusiutuvin laittein. Nuoret myös pelaavat paljon erilaisia digi- ja verkkopelejä. Tämä kehitys on otettu vahvasti huomioon myös nuorisotyössä ja se luo uusia mahdollisuuksia oppimisympäristöihin. Toiminnan, menetelmien ja välineiden digitalisoituminen tulee huomioida uutta monitoimitilaa ja nuorisotilaa suunniteltaessa.

Vajaan kymmenen vuoden aikana on pohjoisella alueella, erityisesti Moisiossa, havaittu, että jatkuvan alueelle keskittyneen uudisrakentamisen myötä alueella asuvien lasten ja nuorten määrä kasvaa koko ajan. Lasten ja nuorten (0–18 vuotta) osuus on jo nyt yksi Turun korkeimmista Maaria-Paattisessa (25,9 %). Tämä on näkynyt myös nykyisten Moision ja Maarian nuorisotalon vuosittain kasvaneissa kävijämäärissä. Kun uusi nuorisotila sijoittuu yläkoulun yhteyteen, kävijämäärä tulee olettavasti nousemaan nykyisestä. Myös alueen väestö- ja oppilasennusteissa lasten ja nuorten määrä on kasvusuuntainen. Pohjoisella alueella ei varsinaisesti ole muita nuorille suunnattuja vapaa-aikapalveluja ja -toimintoja kuin nuorisotilat, joten on erittäin tärkeää, että näitä palveluja on riittävästi tarjolla jatkossakin. Nuorisotilan sijoittuminen Yli-Maariaan edellyttää hyviä ja turvallisia kevyen liikenteen väyliä pohjoisen alueen eri asuinalueilta nuorisotilalle.

Vapaa-aikatoimialan nuorisopalvelut haluaa osaltaan olla mukana luomassa uudentyyppistä toimivaa monitoimitilaa ja yhteisöä, joka mahdollistaa lasten ja nuorten oppimista, kasvua ja kehitystä. Jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa on tärkeää kuulla ja osallistaa lapsia nuoria.

4.5 Terveydenhoito

Yli-Maaria on suunnitelmissa pientaloaluetta ja laskennallisesti siellä arvioidaan olevan alueen valmistuttua 700 - 800 alle 12-vuotiasta lasta. Lapsiperheiden lähipalveluna tarjotaan perheille alueella neuvola ja kouluterveydenhuolto. Lähi-alueen muihin terveydenhuoltotiloihin kulkuyhteydet ovat huonot ja olemassa olevat resurssit riittämättömiä.

Yli-Maarian koulun yhteyteen terveydenhuollon tulee varata tilat neuvola, kouluterveydenhuoltoa ja koulupsykologia varten. Tilatarve koostuu 3 terveydenhoitajan vastaanottotilasta, psykologin huoneesta, näihin liittyvästä odotustilasta ja wc- tiloista. Lisäksi tilojen yhteydessä tulee olla pieni lepotila sekä kuiva sisätila vaunujen säilytystä varten.

4.6 Ruokahuolto

Hankkeen mitoituksessa on huomioitu mitoitusoppilasmäärän lisäksi päivähoidon lapset sekä henkilökunta. Alueen muissa keittiöissä ei ole kapasiteettia valmistaa näin suuren uuden yksikön tarvitsemia ruokapalveluja, joten keittiö on suunniteltava valmistuskeittiönä. Hankkeessa varaudutaan myös siihen, että Yli-Maarian keittiössä voitaisiin mahdollisesti valmistaa tarvittaessa myös muihin pohjoisen alueen kouluihin kuljetettavaksi ruokaa.

Ruokasali suunnitellaan siten, että se on käytävissä myös erilaisissa tilaisuuksissa ja toimii myös juhlasalina.

4.7 Järjestelmävaatimukset

Erityisiä järjestelmävaatimuksia ovat puhelin-, paloilmoitus-, rikosilmoitus-, kulunvalvonta- ja äänentoistojärjestelmät sekä videovalvontajärjestelmät (sisä- ja ulkopuoli). Juhlasalitalana toimivat tilat varustetaan tarvittavilla esitystekniikan ääni- ja valokalustolla. Liikuntatiloissa mahdollistetaan opettajien/ohjaajien mikrofonin käyttö opetustilanteessa.

Opetus- ja päivähoitotilat varustetaan nykykäytäntöjen mukaisilla tietoteknisillä varusteilla.

5. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

5.1 Tontti

Sijoiuspaikaksi ajateltu tontti 097 (Yli-Maaria)-132-1 sijaitsee Vakiniitun uudella kaava-alueella Pyhän Marian tien, Kukkamaariankadun ja Paakarinkadun rajaamassa kulmassa. (Kaava Vakiniittu 12/2003). Kaava on laadittu ja lainvoimainen. Kaavassa tontti on merkitty Y-tontiksi, $e = 0,5$ ja rakennus on mahdollista rakentaa 3.kerrokseen

Alue on Turun kaupungin omistuksessa. Tontin koko on noin 1,8416 ha. Rakennusoikeutta tontille muodostuu siten 9208.

Alueen infra on rakennettu valmiiksi tontin ympäristössä Kiinteistöliikelaitoksen infran ilmoituksen mukaan (tilanne kevät 2014).

Yli-Maarian ja Jäkärän yhdistävän kevyen liikenteenväylän toteuttaminen ohjelmoidaan Kiinteistöliikelaitoksen investointeihin siten, että se on käyttöön otettavissa Yli-Maarian kouluhankkeen valmistuessa.

5.2 Tonttialueen käyttösuunnitelma

Tonttialueen käyttösuunnitelma laaditaan suunnittelutyön käynnistyessä. Tontin suunnittelussa tulee huomioida myös linja-autoliikenne tontilla (retket ym. kuljetukset) sekä ruokahuollon kuljetukset sekä saatto- ja jätöliikenne ja jätehuolto. Kirjasto ja neuvolatoiminta vaativat myös omat pysäköintipaikkansa. Iltakäyttösalissa pystyy hyödyntämään henkilökunnan päiväaikaan käyttämiä autopaikkoja.

5.3 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset

Erityisvaatimuksia ovat esim:

- tontin sijainti pientaloasutuksen keskellä

6. TOTEUTTAMISAIKATAULU

Rakennussuunnittelu on tarkoitus käynnistää hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen viimeistään tammikuussa 2016. Rakennustyöt on mahdollista aloittaa alkuvuodesta 2017. Tällöin rakennus voitaisiin ottaa käyttöön käyttäjätoimialan esityksen mukaisesti kesäkuussa 2018.

7. TOTEUTTAMISTAPA

Esitetään toteutusmalliksi kaksivaiheista projektinjohtourakkaa. Tässä mallissa ensimmäisessä vaiheessa kilpailutetaan toteutuksesta vastaava rakentajakumppani, jonka kanssa yhteistyössä hankitaan kohteelle suunnittelijat ja joka osallistuu hankkeen suunnittelun ohjaamiseen tilaajan kanssa. Näin rakennusalan toimijan näkemykset taloudellisesti ja työmaateknisesti järkevistä toteutustavoista ja materiaaleista jne. saadaan otettua huomioon jo suunnitteluvaiheessa ja urakoitsija pääsee vaikuttamaan kustannusohjaukseen jo varhaisessa vaiheessa.

Suunnitelmien edistyttyä yleissuunnitteluvaiheeseen lasketaan kohteelle tavoitehinta ja sen jälkeen päätetään, onko hankkeella edellytyksiä edetä toteutusvaiheeseen. Toisessa vaiheessa tehdään urakoitsijan kanssa urakkasopimus, mikäli investointipäätös on myönteinen. Tarkoitus on jatkaa vaiheen yksi jälkeen saman kumppanin kanssa mutta sopimuksesta voidaan myös irtautua ensim-

mäisen vaiheen jälkeen. Tarkemmat kriteerit ja sisältö kilpailutukseen hyväksytetään erikseen.

Kohteesta ei järjestetä arkkitehtikilpailua.

8. PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS

Tonttikustannukset

Tontti on kaupungin oma. Laskennassa käytetään ARA-vyöhykehintaa E, 52€/kem²

Rakennuskustannukset ja muut perustamiskustannukset

Hankkeen rakennuskustannukset syyskuun vuoden 2015 kustannustasossa Haahtelan Taku ohjelmistolla laskettuna ovat tavoitehintalaskelman mukaan yhteensä 22 916 000 euroa (alv 0%).

Rakennuskustannuksissa on huomioitu ”normaali rakennuskohde” (ei arkkitehtikilpailua), huomioitu paalutusta 20 jm ja kantava alapohja 100 % sekä laskettu lisäkustannusvaraus maalämmön toteutukselle. Lisäksi on varauduttu uuden oppimisympäristön ja opetussuunnitelman vaatimiin muunneltaviin tiloihin.

Sivistystoimialan irtokaluste ja –varuste hankintojen kustannusarvio on noin 1M€ ja tämä kustannus sisällytetään hankkeen kokonaishintaan. Näin ollen Yli-Maarian hankkeen hinnaksi muodostuu yhteensä **24 000 000 euroa**.

Lisäksi Vapaa-aikatoimiala ja Hyvinvointitoimiala hankkivat tiloihinsa irtokalustusta, jotka rahoitetaan toimialojen omissa talousarvioissa.

Perustamiskustannusten rahoitus

Perustamiskustannukset tulee rahoittaa viimeistään vuoden 2016 talousarviossa suunnittelun osalta ja vuonna 2017 ja 2018 rakentamisen osalta jotta tavoiteaikataulu valmis kesäkuussa 2018 toteutuu.

9. KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET

Kohteen vuokrakustannukset muodostuvat pääomavuokrasta, maavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Rakennuksen ylläpitokustannuksiin sisältyvät kiinteistönhoito-, jätehuolto-, lämmityskulut ja sekä siivous. Lisäksi vuokraan lasketaan rakennusaikaiset korot, joita maksetaan 8 v ajan.

Vuokrat eivät sisällä sähkö- ja vesimaksuja.

Rakennuksen yhteisistä tiloista aiheutuvat kustannukset jaetaan käyttäjille. Jakoperusteena on käyttäjän tilojen uudishinta suhteessa koko rakennuksen kaikkien käyttäjien hallinnassa olevien tilojen uudishintaan.

Vuokrakustannukset jakautuvat seuraavasti:

Perusopetus 1 585 000 €/vuosi

Varhaiskasvatus 261 000 €/vuosi

Sivistystoimiala yhteensä 1 846 000 €/vuosi

Kirjasto 77 500

Nuoriso 54 000

Vapaa-aikatoimiala yhteensä 131 500 €/vuosi

Hyvinvointitoimiala yhteensä 38 200 €/vuosi

Keittiö 90 300 €/vuosi

Pääomavuokran pohjana toimiva perustamiskustannus on laskettu syyskuun 2015 hintatasossa. Kohteen valmistuessa perittävä pääomavuokra tarkastetaan vastaamaan toteutuneita kustannuksia.

Hyväksyessään hankesuunnitelman toimialat sitoutuvat osaltaan hankkeen vuokrakustannuksiin.