

Tilaja:

Tilakeskus

Yliopistonkatu 27 a

20100 Turku

Hanke:

Raunistulan päiväkoti 1

■ **UUDISRAKENTAMINEN**

RAUNISTULAN PÄIVÄKOTI 1

UUDISRAKENTAMINEN

Varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunta päätti kokouksessaan 30.3.2011 varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen rakennusinvestointiehdotuksista vuoden 2012 talousarvioon ja vuosille 2013–2021. Ehdotuksessa oli mukana Rauninaukion päiväkodin korvaavat tilat (valmistumisvuositavoite 2014) sekä Raunistulan ja Barkerin alueen päiväkotit (valmistumisvuositavoite 2015).

Rauninaukion päiväkodin korvaavien tilojen alustavana mitoitus pohjana oli ehdotuksessa 99 lasta. Raunistulan-Barkerin alueen päiväkodin mitoitus pohjana oli 84 lasta.

Kasvatus- ja opetusviraston Tilapalvelut laati yhteistyössä varhaiskasvatuksen sekä Tilakeskuksen ja Tilaliikelaitoksen edustajien kanssa 11.10.2011 päivätyn Raunistulan ja Barkerin alueen päiväkotijärjestelyjä koskevan tarveselvityksen, jonka varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunta hyväksyi kokouksessaan 19.10.2011.

Tarveselvityksessä Rauninaukion päiväkodin korvaavat tilat -hankkeesta käytetään nimeä "Raunistulan päiväkotit 1" ja Raunistulan ja Barkerin alueen päiväkodista nimeä "Raunistulan päiväkotit 2". Näitä samoja nimiä käytetään myös tässä hankesuunnitelmassa.

Hyväksytyssä tarveselvityksessä todetaan, että Raunistulan päiväkotit tulevat mitoittamaan 140 lapselle rakennusinvestointiehdotuksessa kaavaillun 99 asemesta, sillä alueen lapsimäärä kasvaa ja tilat ovat jo nyt jäämässä pieniksi. Lisätiloja todettiin tarvittavan 3–4 vuoden aikavälillä. Lisäksi todettiin, että Rauninaukion päiväkodin nykyisistä tiloista joudutaan luopumaan niiden huonokuntoisuuden vuoksi uusien tilojen valmistuttua.

Alkuvuodesta 2011 ei vielä ollut tiedossa Rauninaukion päiväkodin sisäilmaongelmatilanteen heikkeneminen. Syksyn 2011 aikana työntekijöiden oireilu pahentui. Tammikuun 2012 alussa valmistuneessa tutkimuksessa päiväkodin sisäilmassa todettiin kohonneita mikrobitasoja. Osa tiloista (A-talo) suljettiin jatkotutkimusten ja korjausten vuoksi, ja lapsia sijoitettiin muiden päiväkotien tiloihin.

Alkuvuodesta 2012 tehtyjen jatkotutkimusten ja -mittausten pohjalta Tilaliikelaitos laati maaliskuussa 2012 korjaussuunnitelman. Tavoitteena on, että kevään ja kesän 2012 erityisesti tilojen alipaineistukseen painottuvien korjauksien jälkeen kaikki tilat ovat käyttökunnossa elokuussa 2012.

Rauninaukion päiväkodin nykyisistä tiloista tulee joka tapauksessa luopua niiden epäajanmukaisuuden ja riskialttiuden vuoksi muutaman vuoden sisällä, vaikka akuutit puutteet saataneenkin kevätkauden 2012 aikana korjattua.

Raunistulan päiväkotia 1 uudisrakennushankkeen hankesuunnitteluvaiheessa tarkasteltiin lukuisia vaihtoehtoja uuden päiväkodin tilahankinnalle. Realistisiksi sijoitusvaihtoehtoiksi muodostui kolme vaihtoehtoa. Uudisrakennushanke voidaan toteuttaa Raunistulan koulun Raunistulan yksikön pihalle, Raunistulan koulun Kastun yksikön pihalle tai Vätin puistoon.

Hankkeen mitoitukseksi hankesuunnittelutyöryhmä määritteli 144-paikkaisen päiväkodin ja siinä on otettu huomioon varhaiskasvatuksen (päivähoito ja esiopetus) tilatarpeet Länsikeskuksen suuralueella - jolla tuleva Raunistulan päiväkotia 1 sijaitsee - 2010-luvulla. Se ratkaisee varhaiskasvatuksen tilajärjestelyongelmia kyseisellä alueella. Lisäksi Länsikeskuksen suuralueella on tarvetta perhepäivähoidon varahoidon tiloille perhepäivähoitajien tultua työaikalain piiriin, joten tämä on myös huomioitu hankkeen mitoituksessa.

Raunistulan päiväkotia 1 -hankkeen hankesuunnitelman laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet varhaiskasvatuksen pohjoisen palvelualueen päällikkö Eila Rapala, Rauninaukion päivähoitoyksikön johtaja Helena Portnoj, suunnittelupäällikkö Tapio Alapaattikoski ja rakennusinsinööri Osmo Koskinen kasvatus- ja opetusviraston Tilapalveluista, ympäristö- ja kaavoitusvirastosta kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström, Tilaliikelaitokselta rakennuttamispäällikkö Merja Lumme, vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen ja rakennuttajainsinööri Jouni Anttila, Keskushallinnon talousasioista controllerit Mervi Raita ja Ismo Falter sekä Tilakeskuksesta tilacontroller Nora Hildén. Raunistulan koulun pihan liikennejärjestelyjen osalta on konsultoitu Ramboll Oy:n projektipäällikkö Petri Tuomista sekä ympäristö- ja kaavoitusvirastosta esteettömyysasiamies Heikki Haulistoa.

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

Turku 30.4.2012

Sisällysluettelo:

HANKKEEN OSAPUOLET	6
1. NYKYTILANTEEN ANALYYSI	7
1.1 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet	7
1.2 Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot	8
1.3 Kiinteistöstä aiheutuvat menot	8
1.4 Kiinteistön käyttöaste	9
2. TOIMINNAN KUVAUS	9
2.1 Kuvaus käyttäjän toiminnasta	9
2.2 Henkilökunta	9
2.3 Tilojen käyttö	9
2.4 Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet	10
2.5 Tilahankinnan vaihtoehdot	11
3. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA.....	15
3.1 Tontti	15
3.2 Tonttialueen käyttösuunnitelma	15
3.3 Maaperätutkimus.....	16
3.4 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset	16
3.5 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset	16
3.6 Liikenne	17
4. PALVELUVERKKO	17
4.1 Sijainti	17
4.2 Saavutettavuus.....	18
4.3 Käyttäjärühmät	19
5. PERUSTELUT HUONETILOHJELMALLE.....	21
5.1 Tilojen yhteiset perustelut	21
6. HUONETILOHJELMA.....	22
6.1 Huonetilohjelman kuvaus	22
6.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset	23
6.3 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset ja tilojen väliset yhteysvaatimukset.....	23
6.4 Järjestelmävaatimukset.....	23
7. KESTÄVÄ KEHITYS	23
8. YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI	24
9. TOTEUTUMISAIKATAULU	24
10. HANKKEEN TOTEUTUSMUOTO JA RAHOITUS	24
10.1 Perustamiskustannukset ja niiden rahoitus.....	24
10.2 Omistusmuoto	25

11. KÄYTTÄJÄLLE AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET25**LIITTEET:**

Liite 1	Raunistulan koulun tontin liikennejärjestelyvaihtoehdot
Liite 2	Raunistulan koulun tontin liikennejärjestelyvaihtoehtojen kustannukset
Liite 3	Huonetilaohjelma
Liite 4	Perustamiskustannusten yhteenveto
Liite 5	Käyttäjälle aiheutuvien vuokratilakustannusten laskelma

HANKKEEN OSAPUOLET

Tilaja:

Turun kaupunki, Tilakeskus
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku
Puhelin: 02-330 000

Rakennuttajatehtävät:

Turun Tilaliikelaitos
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku
Puhelin: 02-330 000

Käyttäjät/vuokralaiset:

Kasvatus- ja opetusvirasto
Käsityöläiskatu 10
20100 Turku
Puhelin: 02-330 000

Turun Seudun Kiinteistöpalvelut Oy / Ruokapalvelu Katerinki
Linnankatu 55
20100 Turku
Puhelin: 02-330 000

1. NYKYTILANTEEN ANALYYSI

1.1 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

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

Tilat eivät vastaa tämän päivän tarpeita. Rakennuksista mm. puuttuu koneellinen ilmanvaihto, kuraeteiset ja asianmukaiset saniteettitilat. Tarveselvitysvaiheessa optimistisena tavoitteena oli, että Rauninaukion päiväkodin nykyisiä tiloja voidaan käyttää niiden huonokuntoisuudesta ja epäajanmukaisuudesta huolimatta vielä 4–5 vuoden ajan uusien tilojen valmistumiseen asti.

Henkilökunnan oireilu päiväkodissa paheni syksyn 2011 aikana. Tilanteen parantamiseksi Tilaliikelaitos teki päiväkodissa vuoden 2011 aikana ja alkuvuodesta 2012 tilojen kuntoa ja ilmanlaatua parantavia korjaustöitä, joilla pyrittiin poistamaan sisäilman laadussa havaitut ongelmat.

Rakennuksessa on mm.

- avattu kellaritilan tuuletusaukkoja
- tyhjennetty kellaritiloja romuista
- uusittu lasten ryhmätilojen lattiamattoja yhteensä neljässä tilassa
- avattu tuloilma-aukkoja niihin tiloihin, joissa niitä ei ole vielä ollut
- asennettu ilmanpuhdistimet yhteensä viiteen tilaan (tiloissa yhteensä 9 ilmanpuhdistinta).

Tilaliikelaitoksen tilaama sisäilman mikrobi tutkimus valmistui 3.1.2012. Tutkimusraportissa todetaan tiivistelmänä, että osassa tiloja ("Puuvillat", "Isot Pumput", "Höyhenet") näytteissä esiintyi muita tiloja isompia mikrobipitoisuuksia ja poikkeaviksi tulkittavia mikrobilajeja.

Yksi taloista (A-talo) suljettiin heti alkuvuodesta 2012 jatkotutkimusten ja korjausten vuoksi. Kaksi muuta taloa (B-talo ja C-talo) pysyivät käytössä.

A-talossa tehtiin talvella 2012 rakenneavauksia ja otettiin materiaalinäytteitä. B-talossa (Puuvillat) otettiin tammikuussa 2012 yhden ilmanäytteen sen jälkeen kun tilaan oli asennettu Genano-ilmanpuhdistin. Mittauksella pyrittiin selvittämään laitteen vaikutus sisäilmaan.

Ko. tilan (Puuvillat) sisäilma on selvästi parempi kuin joulukuussa 2011, jolloin samasta tilasta otettiin edellinen näyte.

B-talossa otettiin myös muita seurantanäytteitä, joiden tulokset valmistuivat maaliskuussa 2012. Myös C-talossa tehtiin mittauksia.

Maaliskuun 2012 lopulla tehtiin johtopäätökset. Kaikissa rakennuksissa tehdään alipaineistustöitä, ja mm. ilmanpuhdistimien määrää lisätään. Tavoitteena on, että kaikki tilat ovat käytössä elokuusta 2012.

Henkilökuntaa informoitiin tehdyistä tutkimuksista ja suunnitelluista korjaustöistä 20.3.2012. Vanhempia informoitiin asiasta 26.3.2012.

Selvää on, että Rauninaukion päiväkodin nykyisistä tiloista joudutaan joka tapauksessa luopumaan tilojen epääjanmukaisuuden, huonon kunnon ja riskialttiuden vuoksi muutaman vuoden sisällä, vaikka talven ja kevätkauden 2012 korjauksilla akuutit ongelmat saataneenkin poistettua. Näin poistuva kapasiteetti (96) on otettava huomioon uusien tilojen rakentamisen mitoituksessa.

1.2 Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot

Rauninaukion päiväkotitoimitus 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 sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien 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 Rauninaukion katualueeseen ja lännessä kerrostalotonttiin.

1.3 Kiinteistöstä aiheutuvat menot

Rauninaukion päiväkodin, Rauninaukio 4, tilojen (710 huoneistom²) vuokriin on varattu vuoden 2012 talousarviossa yhteensä noin 91 300 euroa.

1.4 Kiinteistön käyttöaste

Pääsääntöisesti päiväkotito on avoinna arkisin avoinna klo 6.30–18.00.

2. TOIMINNAN KUVAUS

2.1 Kuvaus käyttäjän toiminnasta

Pohjolan pienalueella oli 0–6 -vuotiaita lapsia 2.3.2012 yhteensä 438. Vastaava luku oli Suikkilassa 234, Nättinummissa 626 ja Kaerlassa 381. Syksystä 2011 (16.9.2011) lasten määrä on kasvanut ko. alueilla yhteensä 98:lla. Alueella on kunnallisia perhepäivähoitajia yhdeksän, mutta he toimivat lähinnä Nättinummen, Pohjolan, Kaerlan ja Runosmäen alueella. Kunnallisilla perhepäivähoitajilla on yhteensä 36 päivähoitopaikkaa. Yksityisiä päiväkoteja on Pohjolan, Kaerlan ja Nättinummen pienalueilla kuusi kappaletta, joissa hoitopaikkoja on yhteensä noin 188.

Lapset tulevat alueen päivähoitopaikkaan pääsääntöisesti Pohjolan kaupunginosasta, Kähäristä ja Läntisestä keskustasta. Rauninaukion päivähoitoyksikkö pystyy palvelemaan alueen lapsiperheitä hyvin keskeisen sijaintinsa vuoksi.

2.2 Henkilökunta

Henkilökunnan tilat mitoitetaan noin 30 työntekijälle. Henkilöstö koostuu seuraavasti:

- päiväkodinjohtaja
- hoito- ja kasvatushenkilöstöä 25 henkilöä
- laitoshuollon henkilöstö 2–3 henkilöä
- ruokapalvelun työntekijät noin 2 henkilöä

2.3 Tilojen käyttö

Tilaa käytetään joustavasti varhaiskasvatuksen asiakkaiden tarpeista lähtöisin. Pääsääntöisesti päiväkodit ovat avoinna klo 6.30–18.00, mutta tilanne tulee arvioida alueellisesti tarpeiden mukaan. Pienalueilla toimintaa järjestetään joustavasti ympäri vuoden sopien päivystävistä yksiköistä.

Tavoiteltavaa on, että tilan sali olisi myös aktiivisessa iltakäytössä.

2.4 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 saaneeraamalla saa tämän päivän vaatimuksia (mm. esteettömyys) täyttäviä toimitiloja.
- 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 huonokuntoisuuden 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.

Pohjolan pienalue on osa kaupungin palveluverkkojaon Länsikeskuksen suuraluetta. Suuralueeseen kuuluu lisäksi vielä varhaiskasvatuksen Suikkilan ja Nättinummen pienalueet.

Suuralueen 0–6 -vuotiaiden kokonaismäärä oli 1.1.2007 yhteensä 1 158 lasta. Vuonna 2008 valmistuneessa keskushallinnon tilaamassa väestöennusteessa arvioitiin, että ko. lasten määrä on 1.1.2011 yhteensä 1 186. Lapsimäärän ei juurikaan arvioitu kasvavan neljässä vuodessa.

Todellinen määrä oli 31.12.2010 yhteensä 1 321 lasta. Näistä 1 247 oli suomen- ja vieraskielisiä ja 74 (5,6 %) ruotsinkielisiä. Kokonaiskasvu oli 135 lasta arvioitua enemmän.

Vastaava kokonaismäärä (vuosina 2005–2011 syntyneet) oli helmikuussa 2012 yhteensä 1 369, joista suomen- ja vieraskielisiä 1298 ja ruotsinkielisiä oli 71.

Suomen- ja vieraskielisten määrä kasvoi runsaan vuoden aikana (31.12.2010–helmikuu 2012) näin ollen yhteensä 51:llä. Ruotsinkielisten lasten määrä pysyi likimain ennallaan.

Vuonna 2016 (1.1.2016) 0–6 -vuotiaita arvioitiin em. keskushallinnon tilaamassa ennusteessa olevan yhteensä 1 259. Todellinen määrä (1 321) ylitti vuoden 2010 lopussa vuoden 2016 ennusteen 62 lapsella.

Länsikeskuksen suuralueella 0–6 -vuotiaiden lasten määrä kasvoi em. perustein vuosina 2007–2010 keskimäärin 41 lapsella vuodessa. On perusteltua olettaa,

että kasvu on lähivuosina (2012–2016) samaa suuruusluokkaa. Todellinen lapsimäärän kehitys 31.12.2010-helmikuu 2012 tukee tätä arviota.

Suomenkielisten ja muiden kuin suomen- ja ruotsinkielisten 0–6 -vuotiaiden määrän voidaan näin ollen arvioida kasvavan nykytasosta (1 298) vuoden 2017 alkuun mennessä (viisi vuotta) yhteensä noin 205:llä. Kokonaismäärä vuoden 2017 alussa on näin ollen arviolta 1 503.

Varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunnan käsittelyssä 19.10.2011 olleessa tarveselvityksessä lähdettiin siitä, että kasvusta 55 % edellyttää kunnallisia päivähoitopaikkoja. Varhaiskasvatus arvioi kysynnän olevan jatkossa jopa tätä suurempi.

Jatkosuunnittelussa on otettava huomioon seuraavaa:

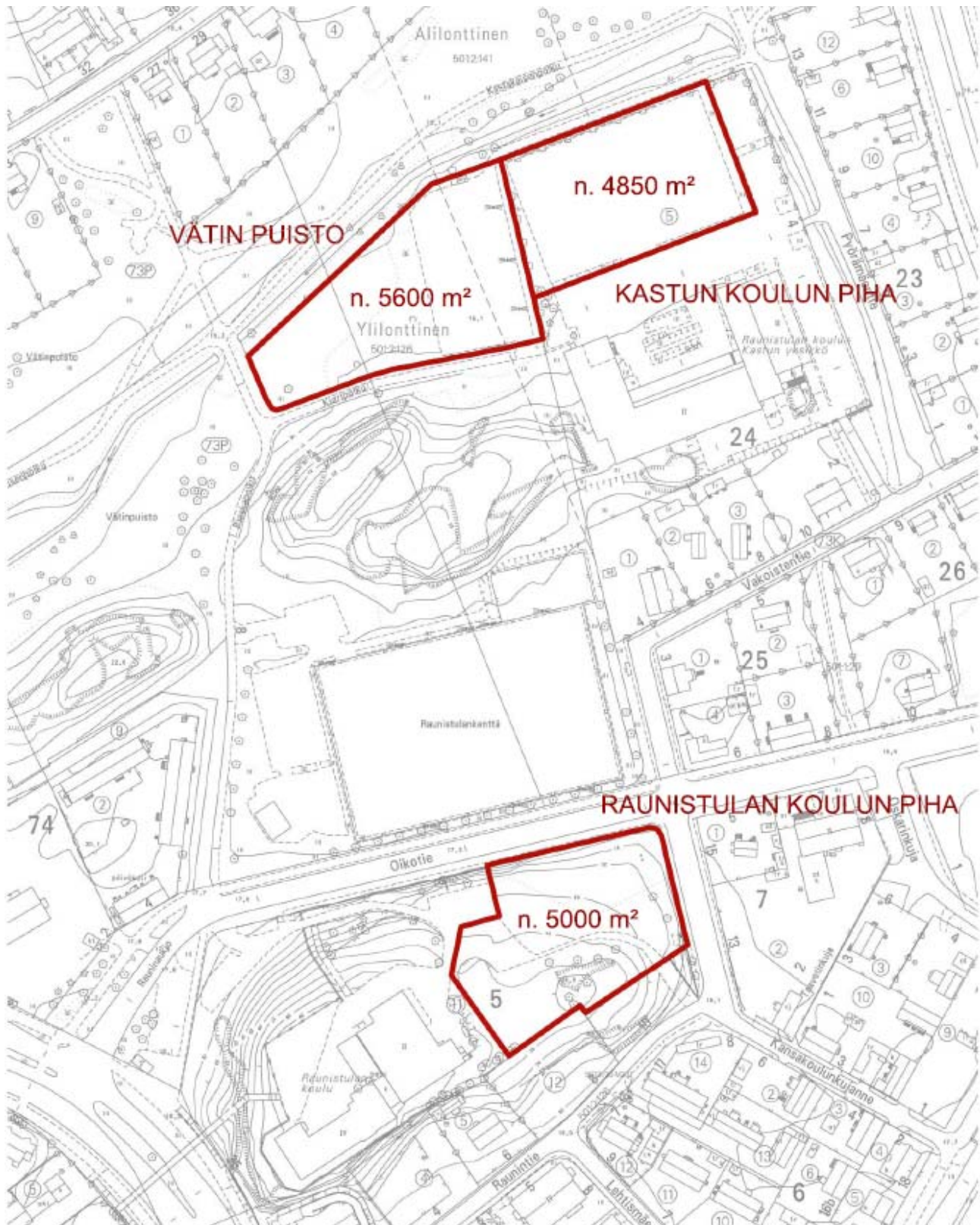
- Helmikuun alussa (6.2.2012) päivähoitohakemuksia oli jätetty Länsikeskuksen alueelle 11 kesä-heinäkuulle ja 124 elokuulle
- Pohjolan, Suikkilan ja Nättinummen pienalueilla laskennallisia kunnallisia hoitopaikkoja on yhteensä 631, yksityisiä paikkoja on noin 163
- Näistä leikkipuistopaikkoja on noin 40, leikkipuistopaikat ovat avoimen varhaiskasvatustoiminnanpalveluja, jotka eivät kuitenkaan täytä ns. subjektiivista päivähoito-oikeutta

Länsikeskuksen suuralueella on suunnitteilla Rauninaukion päiväkodin korvaavien tilojen ja Raunistulan - Barkerin alueen uuden päiväkodin lisäksi Talinkorventien päiväkodin peruskorjaus 2013–2014. Tilat on mitoitettu 91 lapselle. Hanketta ei ole rahoitettu taloussuunnitelmassa 2012–2015.

Talinkorventien tilojen peruskorjaus ei tuo lisäpaikkoja alueelle, joten lisäpaikkojen tarve on otettava huomioon uusien päiväkotien suunnittelussa.

2.5 Tilahankinnan vaihtoehdot

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



Kuva 1

Raunistulan päiväkoti 1 sijoitusvaihtoehdot

Raunistulan koulun tontti

Raunistulan koulun Raunistulan yksikkö on osa noin 630 oppilaan yhtenäiskoulua. Raunistulan yksikössä toimivat perusopetuksen luokat 1–4 sekä kaksi esiopetuksen ryhmää.

Tontti jolla Raunistulan koulun Raunistulan yksikkö sijaitsee (tunnus 853-81-5-11), on osoitettu kaavassa Y-merkinnällä, eli tonttiala yleistä rakennusta varten. Rakennusoikeus tontilla on 16 529 m², josta on käytetty 3625 m². Näin ollen Raunistulan koulun tontilla on rakennusoikeutta jäljellä 12 904 m² joka riittää hyvin kaavaillulle päiväkotirakennukselle.

Raunistulan koulun piha on sijoitusvaihtoehtona rauhallinen ja Raunistulan koulun Raunistulan yksikön välitön läheisyys helpottaa koulun ja päiväkodin välistä yhteistyötä.

Saattoliikenteen järjestämiseksi tontille turvallisesti ja esteettömästi tulee nykyisiä liikennejärjestelyjä muuttaa. Liitteessä 1 on kuvattu mahdollisia vaihtoehtoja liikennejärjestelyjen toteuttamiseksi tontille sekä niiden kustannusvaikutukset hankkeelle (Liite 2). Hankesuunnittelutyöryhmän näkemyksen mukaan liikennejärjestelyvaihtoehto 5 olisi päiväkodin toiminnan näkökulmasta paras vaihtoehto.

Kastun koulun tontti

Raunistulan koulun Kastun yksikkö on osa noin 630 oppilaan yhtenäiskoulua ja sinne on sijoitettuna Raunistulan yhtenäiskoulun 5–6 vuosiluokkien opetus pääosin. Lisäksi kaikki 7–9 vuosiluokkien opetus tapahtuu Kastun yksikössä.

Kastun koulun tontti (tunnus 853-73-24-5) on kaavassa 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”. Rakennusoikeutta tontilla on 7875 m², josta on käytetty 6152 m². Rakennusoikeutta on siis jäljellä vain 1723 m². Tätä voidaan todennäköisesti lisätä poikkeuslupahakemuksen kautta, jotta päiväkodin vaatima laajuus saadaan mahtumaan tontille. Näin ollen kaavamuutosta ei tarvita.

Kastun koulun tontti on sijoitusvaihtoehtona rauhallinen ja päiväkodin saattoliikenne voidaan järjestää tontin editse kulkevan Pyörämäentien kautta.

Päiväkoti sijoittuisi Kastun koulun tontilla olevan urheilukäyttöön tarkoitetun kentän tilalle. Alueelle jäisi edelleen nykyisinkin koulun käytössä oleva Raunistulan kenttä sekä koulun tontin reunalla oleva pienempi kenttä. Tässä vaihtoehdossa tulee kuitenkin harkita, tarvitseeko Kastun koulu käyttöönsä menetetyntä kentän korvaavat tilat.

Kastun koulukiinteistöön on suunnitteilla peruskorjaus, mutta koululle saataneen korvaavat tilat muualta. Näin ollen päiväkotirakentamisen aloituksessa ei tarvinneta ottaa huomioon väistötilana käytettävien parakkien tilavarausta tontilla. Mahdollisuutta parakkien sijoittumisesta Kastun koulun tontille peruskorjauksen ajaksi ja sen vaikutuksia päiväkotirakentamisen aloitukselle on kuitenkin syytä pitää mukana tarkastelussa Kastun koulun tontti -vaihtoehdossa.

Vätin puisto

Raunistulan päiväkotia 1 uudet tilat voitaisiin sijoittaa myös Kastun koulun tontin, Kurripolun, Rieskapolun ja Kastakaisenpolun rajaamalle Vätin puiston alueelle (tunnus 853-73-9903-0). Vätin puisto on merkitty asemakaavaan puistoalueeksi, joten päiväkodin sijoittaminen kyseiselle paikalle vaatii kaavamuutoksen. Kaavamuutokselle ei ole mahdollista laatia tarkkaa aikataulua, mutta kaavan vireille tulon jälkeen on varattava vähintään 1–2 vuotta kaavoitusprosessin eri vaiheille. Mahdolliset valitukset kaavamuutoksesta lisäävät helposti vuosia käsittelyaikaan.

Vätin puisto on sijainniltaan rauhallinen, mutta puistoalueelle ei ole olemassa olevia kulkuyhteyksiä saattoliikenteelle. Kulkuyhteydet olisi mahdollista toteuttaa Vätin pysäköintialueen ja Rieskapolun kautta.

Muut sijoitusvaihtoehdot

Hankesuunnittelutyöryhmä kartoitti myös muita sijoitusvaihtoehtoja. ”Teboilin tontti” työnimellä kulkenut sijoitusvaihtoehto hylättiin sen läheisyyteen kaavaillun tielinjauksen vuoksi. Tontti sijaitsee Tommilankadun varrella ja siihen on Pitkämäen liikekeskus -kaavaluonnoksessa määritelty tie, joka yhdistää Satakunnantien ja Vakka-Suomentien. Lisäksi tarkasteltiin Tommilankadulla sijaitsevia ammatti-instituutin tiloja, jotka vapautuvat mahdollisen kampus-hankkeen seurauksena. Tämä sijoitusvaihtoehto hylättiin sen aikataulun vuoksi. Tommilankadun tilat saataisiin päiväkotikäyttöön aikaisintaan vuonna 2016. Myös Untolankatu 29:ssä sijaitsevaa, nykyisin lastenkotikäytössä olevaa tonttia tarkasteltiin. Tontille laadittiin hahmotelma siitä, kuinka iso päiväkotia sille on mahdollista sijoittaa. Tuloksena oli, että tontille ei mahdu tässä hankkeessa kaavailtu 144-paikkainen päiväkotia, joten sijoitusvaihtoehto hylättiin.

3. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

3.1 Tontti

Raunistulan koulun tontti

Tontin pinta-ala on 16529 m². Alueella on voimassa 1959 hyväksytty asema-kaava. Kaavassa tontti on osoitettu Y-merkinnällä, eli tonttiala yleistä rakennusta varten. Rakennusoikeus on 16529 m², josta on käytetty 3625 m². Tontti sijaitsee mäen päällä.

Kastun koulun tontti

Tontin pinta-ala on 15750 m². Alueella on voimassa 1963 hyväksytty asema-kaava. 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". Rakennusoikeus on 7875 m², josta on käytetty 6152 m². Rakennusoikeutta on siis jäljellä vain noin 1700 m². Tontti sijaitsee tasamaalla.

Vätin puisto

Ajateltu rakennuspaikka on tällä hetkellä puistoaluetta. Alue on suhteellisen tasainen, alueen itäosassa sijaitsee sorakenttä, joka on talvisin käytössä luistinratana. Alueen länsipuoli on osittain metsäistä, osittain niittymäistä puistoaluetta. Ajateltu rakennuspaikka on tasamaata.

3.2 Tonttialueen käyttösuunnitelma

Tilaohjelman mukaiset tilat on mahdollista rakentaa kaikkiin tonttivaihtoehtoihin. Tilaliikelaitoksella ei ole olemassa kyseisille tonteille muita käyttösuunnitelmia.

Raunistulan koulun tontti

Rakennus tulee rakentaa kahteen kerrokseen, jotta kaikki päiväkodin toiminnot saadaan mahtumaan tontille.

Kastun koulun tontti

Päiväkoti on mahdollista rakentaa yksikerroksisena.

Vätin puisto

Päiväkoti on mahdollista rakentaa yksikerroksisena.

3.3 Maaperätutkimus

Maaperä Geologisen tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (tehdään maastohavaintojen sekä kartta- ja ilmakuvatulkinnan perusteella):

- Raunistulan koulun tontti on kalliopohjainen
- Kastun koulun tontti on täytemaa, savi- ja kalliopohjaisen alueen rajalla
- Vätin puiston alue on savipohjainen, mutta rajoittuu kalliopohjaiseen alueeseen

3.4 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset

Raunistulan koulun tontti.

Saattoliikenteen järjestäminen mäkiselle tontille on haastavaa ja vaatii lisäselvityksiä mm. esteettömyys-, rakennettavuus- ja turvallisuuskäytännöistä.

Kastun koulun tontti

Päiväkodin rakentaminen tälle tontille merkitsisi koulun pelikentän muuttamista päiväkotipihaksi.

Vätin puisto

Päiväkodin rakentaminen tälle paikalle merkitsisi pelikentän muuttamista päiväkotipihaksi.

3.5 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset

Kaikki tontit / maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa. Kastun koulun tontti on Tilaliikelaitoksen hallinnassa ja omistuksessa. Raunistulan koulun vieressä oleva, päiväkodille ajateltu tontinosa sekä Vätin puisto ovat molemmat Kiinteistöliikelaitoksen hallinnassa ja omistuksessa. Kiinteistöliikelaitos on vuokraamassa Vätin puistossa olevaa sorakenttää Liikuntatoimelle 1.5.2012 alkaen.

Raunistulan koulun pihalle voidaan hakea rakennuslupaa ilman kaavamuutosta, Kastun koulun tontin osalta rakennusvalvontatoimisto voi myöntää vähäisen poikkeuksen kohdasta "rakennusala oppikoulua varten", sillä rakennusoikeutta on tontilla jäljellä vain noin 1700 m². Vätin puisto vaatii asemakaavamuutoksen,

asukas- ja muut yhdistykset ovat Turussa viime aikoina jyrkästi vastustaneet puistojen kaavoitusta rakennusmaaksi.

3.6 Liikenne

Raunistulan koulun tontti.

Saattoliikenteen järjestäminen mäkiselle tontille on haastavaa ja sen toteuttamiseksi on laadittu selvitys, jossa on kartoitettu erilaisia vaihtoehtoja ja niiden kustannusvaikutuksia hankkeelle. Selvityksessä on huomioitu mm. esteettömyys-, rakennettavuus- ja turvallisuusnäkökulmat. Ylös mäelle sijoittuvaan pysäköinti-alueeseen tulee varata mahdollisuus inva-pysäköintiin. Mäkinen tontti edellyttää saattoliikenteen reiteiltä hyvää talvikunnossapitoa.

Varteenotettava vaihtoehto olisi ohjata saattoliikenne Raunintien alkuun, ja rakentaa helppokulkuinen ja turvallinen reitti päiväkodille, joko tontin kaakkois- tai koilliskulmasta.

Kastun koulun tontti

Saattoliikenne kulkisi osittain pientaloalueen läpi (Vakoistentie), mikä saattaa aiheuttaa vastustusta.

Vätin puisto

Kaavamuutoksen yhteydessä olisi mahdollista tutkia saattoliikenteen ohjaamista Vätin pysäköintialueen puolelta päiväkodille. Puistopolku olisi siinä tapauksessa muutettava katualueeksi, jossa on tontille ajo sallittu.

4. PALVELUVERKKO

4.1 Sijainti

Raunistulan koulun tontti

Raunistulan koulun tontti (853-81-5-11) sijaitsee Länsikeskuksen palvelualueella Autistenaukio-Oikotie pienalueella, noin 1,5 kilometrin päässä Turun kauppatorilta. Tontin sijainti on hyvä verrattuna sekä saavutettavuuteen että käyttäjiin. Keväällä 2012 kilometrin säteellä sijainnista toimii kaksi päiväkodin toimintayksikköä. Alue, jossa tontti sijaitsee, ei ole kovin työpaikkavaltaita. Jos työpaikkojen tiheyttä tarkastellaan 1km x 1km ruuduittain, tarkasteltu tontti sijoittuu ruutuun, jossa vuoden 2009 tietojen mukaan oli 519 työpaikkaa. Kuitenkin heti sijainnista etelään, sijaitsevat Turun tiheimmät työpaikka-alueet.

Kastun koulun tontti

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. Keväällä 2012 kilometrin säteellä sijainnista toimii yksi päiväkodin toimintayksikkö. Alue, jossa tontti sijaitsee, ei ole kovin työpaikkavaltaista. Jos työpaikkojen tiheyttä tarkastellaan 1km x 1km ruuduittain, tarkasteltu tontti sijoittuu ruutuun, jossa vuoden 2009 tietojen mukaan oli 519 työpaikkaa. Kuitenkin heti sijainnista etelään, sijaitsevat Turun tiheimmät työpaikka-alueet.

Vätin puisto

Vätin puiston tontti (853-73-9903-0) sijaitsee Länsikeskuksen palvelualueella Vätti eteläinen pienalueella, noin 2 kilometrin päässä Turun kauppatorilta. Tontin sijainti on hyvä verrattuna sekä saavutettavuuteen että käyttäjiin. Keväällä 2012 kilometrin säteellä sijainnista toimii kaksi päiväkodin toimintayksikköä. Alue, jossa tontti sijaitsee, ei ole kovin työpaikkavaltaista. Jos työpaikkojen tiheyttä tarkastellaan 1km x 1km ruuduittain, tarkasteltu tontti sijoittuu ruutuun, jossa vuoden 2009 tietojen mukaan oli 519 työpaikkaa. Kuitenkin heti sijainnista etelään, sijaitsevat Turun tiheimmät työpaikka-alueet.

4.2 Saavutettavuus

Raunistulan koulun tontti

Raunistulan koulun tontti (853-81-5-11) on hyvin saavutettavissa, se sijaitsee kahden ison päätien eli Satakunnantien ja Tampereen valtatie välisellä alueella. Kumpaakin pitkin kulkee useita linja-autolinjoja ja tontti jää myös lähimmän linja-autopysäkin 200 metrin vaikutusalueen sisälle. Alueen kevyen liikenteen verkosto on kattava, joten alueen saavutettavuus kevyen liikenteen väyliä pitkin on erittäin hyvä.

Kastun koulun tontti

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.

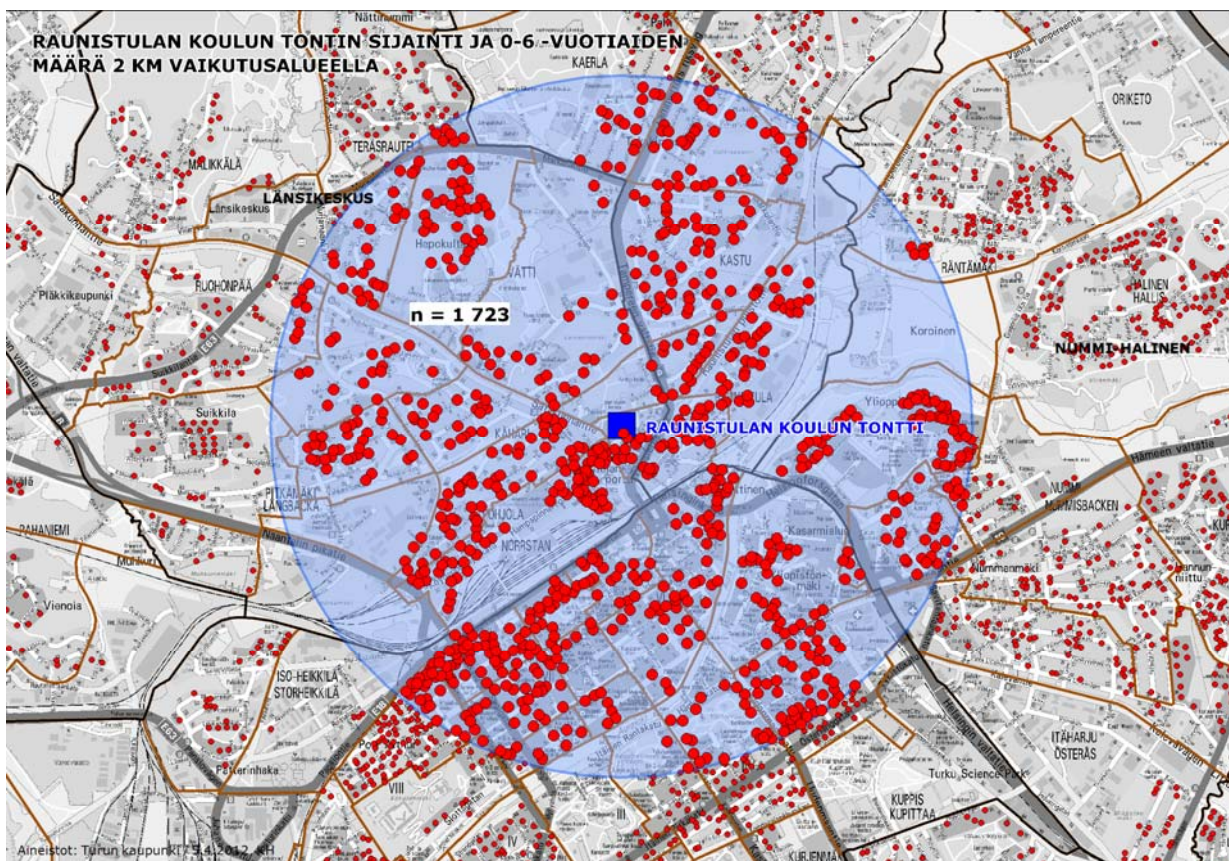
Vätin puisto

Vätin puiston tontti (853-73-9903-0) on hyvin saavutettavissa, se sijaitsee kahden ison päätien eli Satakunnantien ja Tampereen valtatie välisellä alueella. Alueen linja-autoverkosto on tiheä. Tontti sijaitsee nykyisen linja-autopysäkkiverkoston 200 metrin vaikutusalueen ulkopuolella. Alueen kevyen liikenteen verkosto on kattava, joten alueen saavutettavuus kevyen liikenteen väyliä pitkin on erittäin hyvä.

4.3 Käyttäjärühmät

Raunistulan koulun tontti

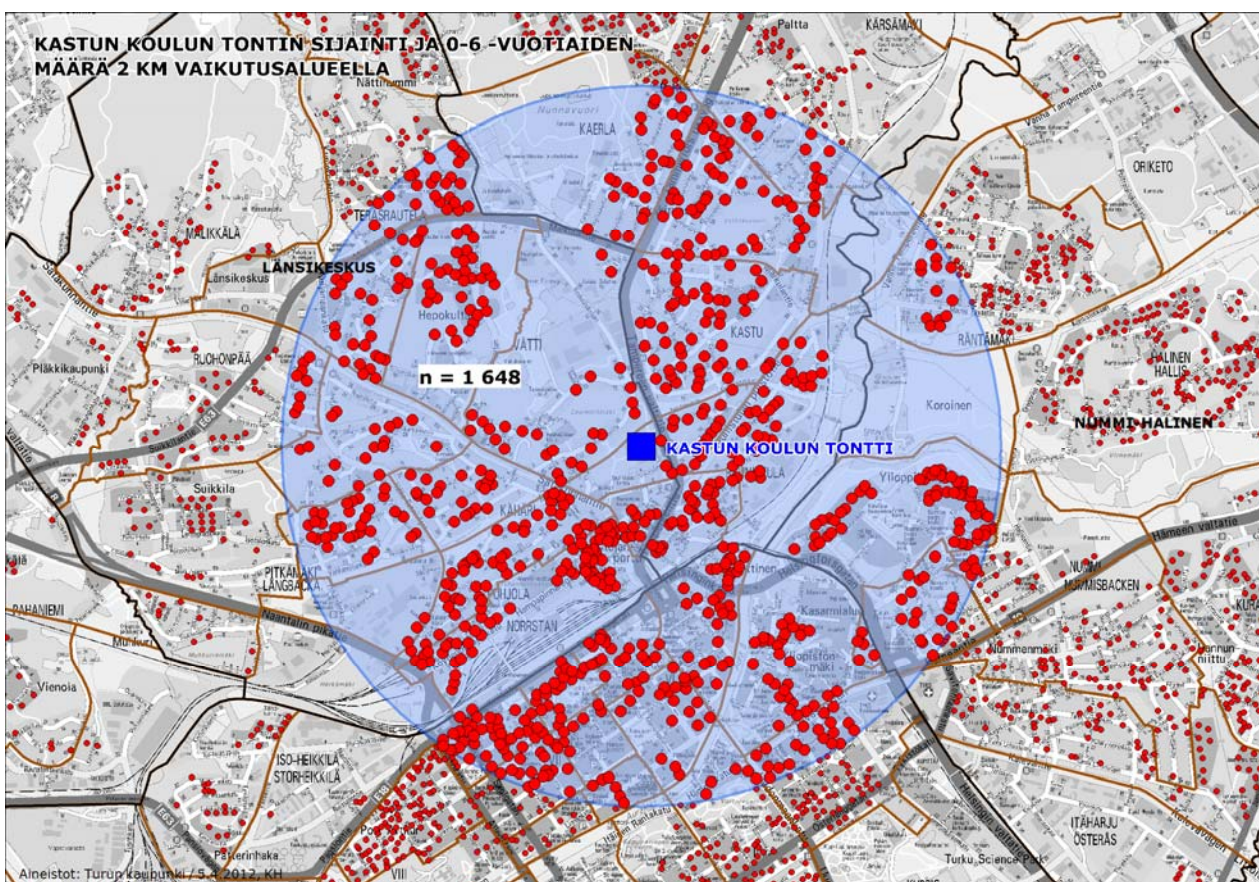
Raunistulan koulun tontti (853-81-5-11) sijaitsee maantieteellisesti pienellä Auitistenaukio-Oikotie pienalueella, jossa vuoden 2011 lopun tietojen mukaan asui päivähoitoikäisiä alle 7-vuotiaita lapsia 19 lasta. Kahden kilometrin vaikutusalueella tontin sijainnista asui 1 723 0–6 -vuotiasta lasta. Päivähoidon pienalueitaista lapsiennustetta tarkastelemalla voidaan todeta, että Pohjolan pienalueella, jossa Raunistulan koulun tontti sijaitsee, on ennustettu vuonna 2017 asuvan 468 lasta. Tämä tarkoittaa sitä, että alueen lapsimäärän ennustetaan kasvavan nykyisestä noin 15 % vuoteen 2017 mennessä.



Kuva 2 Raunistulan koulun tontin sijainti ja 0–6 -vuotiaiden määrä kahden kilometrin vaikutusalueella

Kastun koulun tontti

Kastun koulun tontti (853-73-24-5) sijaitsee maantieteellisesti pienellä Vätti eteläinen pienalueella, jossa vuoden 2011 lopun tietojen mukaan asui päivähoitoikäisiä alle 7-vuotiaita lapsia ainoastaan 9 lasta. Kahden kilometrin vaikutusalueella tontin sijainnista asui 1 648 0-6 -vuotiasta lasta. Päivähoidon pienaluettaista lapsiennustetta tarkastelemalla voidaan todeta, että Pohjolan pienalueella, jossa Raunistulan koulun tontti sijaitsee, on ennustettu vuonna 2017 asuvan 468 lasta. Tämä tarkoittaa sitä, että alueen lapsimäärän ennustetaan kasvavan nykyisestä noin 15 % vuoteen 2017 mennessä.

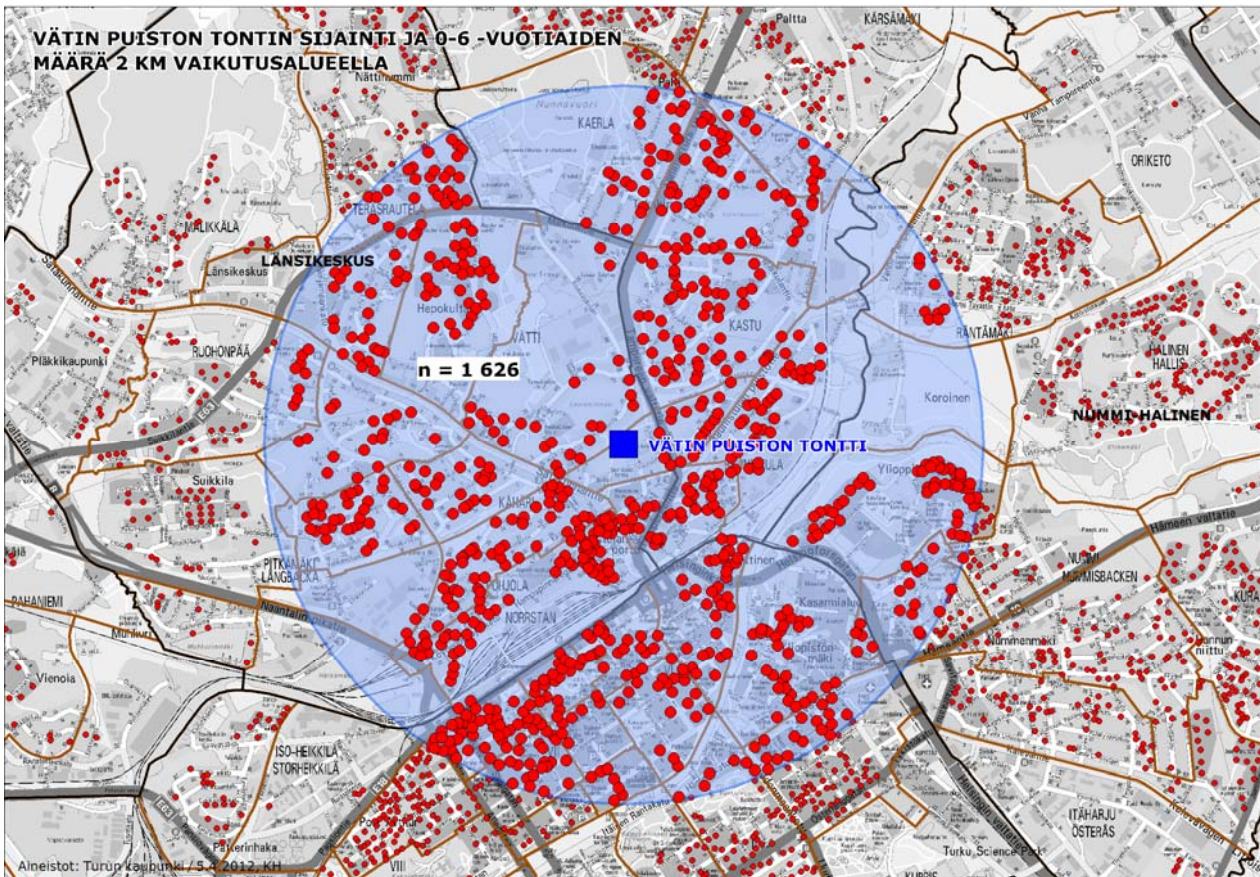


Kuva 3 Kastun koulun tontin sijainti ja 0–6 -vuotiaiden määrä kahden kilometrin vaikutusalueella

Vätin puisto

Vätin puiston tontti (853-73-9903-0) sijaitsee maantieteellisesti pienellä Vätti eteläinen pienalueella, jossa vuoden 2011 lopun tietojen mukaan asui päivähoitoikäisiä alle 7-vuotiaita lapsia ainoastaan 9 lasta. Kahden kilometrin vaikutusalueella tontin sijainnista asui 1 626 0-6 -vuotiasta lasta. Päivähoidon pienaluettaista lapsiennustetta tarkastelemalla voidaan todeta, että Pohjolan pienalueella, jossa Raunistulan koulun tontti sijaitsee, on ennustettu vuonna 2017 asuvan 468 lasta. Tämä tarkoittaa sitä, että alueen lapsimäärän ennustetaan kasvavan nykyisestä noin 15 % vuoteen 2017 mennessä.

van 468 lasta. Tämä tarkoittaa sitä, että alueen lapsimäärän ennustetaan kasvavan nykyisestä noin 15 % vuoteen 2017 mennessä.



Kuva 4 Väti puiston tontin sijainti ja 0–6 -vuotiaiden määrä kahden kilometrin vaikutusalueella

5. PERUSTELUT HUONETILOHJELMALLE

5.1 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.

Uuden päiväkodin tilaan on suunniteltu 8 ryhmää, joista yksi ryhmätila toimii perhepäivähoidon varahoitopaikkana ja/tai avoimen toiminnan ryhmätilana. Uudet tilat mitoitetaan siten, että tila kattaa Rauninaukion nykyiset paikat ja lisätarpeen:

- yksi alle 3-vuotiaiden ryhmä, ryhmässä 12 paikkaa

- yksi 1-5 -vuotiaiden lasten sisarusryhmä, ryhmä missä 15 hoitopaikkaa
- yksi erityisryhmä, ryhmässä 15 hoitopaikkaa
- neljä yli 3-vuotiaiden lasten ryhmää, ryhmissä 21 hoitopaikkaa, yht. 84 hoitopaikkaa
- yksi ryhmä avoimen varhaiskasvatuspalvelun käyttöön tai / ja perhepäivähoidon varahoitotilaksi. Paikkoja ryhmään tulee yhteensä noin 18.

Yhteensä hoitopaikkoja tulee olemaan 144 ja jokaisessa ryhmässä tulee olla 1-2 ylimääräistä paikkaa. Erityisryhmien tilatarpeet ovat pääosin samanlaiset kuin muillakin yli 3-vuotiaiden ryhmillä. Ryhmätilojen tulee olla helposti muunneltavissa pienemmiksi tai suuremmiksi kokonaisuuksiksi.

Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa on 25 henkilöä, laitoshenkilöstöä 2–3. 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 mikäli Turun kaupunkiin suunnitellut keskuskeittiöt toteutuvat suunnitellulla aikataululla. Mikäli keskuskeittiöt eivät toteudu, tulee päiväkotiin valmistuskeittiö. Palvelukeittiö on hankesuunnitelman tilaohjelmien lähtökohtana.

6. HUONETILAOHJELMA

6.1 Huonetilaohjelman kuvaus

Päiväkodin huonetilaohjelman mukaiset päivähoitotoimintaan (8 ryhmää) tarvittavat tilat ovat ohjelma-alaltaan yhteensä 1551 ohm².

Hoitoryhmien lukumäärä on 8 kpl ja niiden ohjelma-ala 1024 m².

Salille ja sen varastolle on ohjelmassa osoitettu 150 m², askartelutilalle / monitoimitilalle 20 m² sekä terapiahuoneelle 10 m².

Henkilökunnan tiloille on huonetilaohjelmassa osoitettu 127 m².

Varasto- ja huoltotoimen tiloiksi on ohjelmassa osoitettu 50 m².

Kiinteistön aputiloja (siivous-, puku-, pesu- ja WC-tiloja) on ohjelmassa yhteensä 36 m².

Liikennetilaille varattu huoneala on normaalitason mukainen, yhteensä 134 m².

Keittiölle on huonetilaohjelmassa osoitettu yhteensä 55 m².

Teknisille tiloille on osoitettu 100 m².

Hankkeen tavoitebruttoala on 1920 brm² ja tavoitetilavuus 8019 rm³.

6.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset

Huonetilaohjelma on esitetty liitteessä 3. Tilojen vaatimustasot on huomioitu kustannuslaskelmissa.

6.3 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset ja tilojen väliset yhteysvaatimukset

Avoimen varhaiskasvatuksen/perhepäivähoidon varatila tulee suunnitella niin, että siinä voi toimia yhtä aikaa sekä perhepäivähoidon varalapsat (esimerkiksi 4 lasta) ja leikkikerho. Perhepäivähoidon varahoidossa olevat lapset tarvitsevat myös lepotilan käyttöönsä. Tilan tulisi olla fyysisesti lähellä monitoimitilaa, jotta toimintaa voidaan jakaa useampaan ryhmätilaan.

Tilojen yhteydet tarkentuvat varsinaisen suunnittelutyön käynnistyttyä.

6.4 Järjestelmävaatimukset

Tiloissa tulee olla nykyaikainen verkotus, mahdollisuus sähköiseen käyttäjäjärjestelmään ja asiakkailta mahdollisuus kirjautua sähköiseen päivähoiton järjestelmään. Erityisiä järjestelmävaatimuksia ovat esimerkiksi: ilmanvaihdon äänitasovaatimukset, puhelin-, antenni/kaapeli-TV-, paloilmoitus-, rikosilmoitus- sekä kulunvalvonta- ja työajanseurantajärjestelmät.

7. KESTÄVÄ KEHITYS

Raunin aukion päiväkotitoimii nykyisin vuonna 1929 rakennetussa kiinteistössä, joka on remontoitu vuonna 1969 päiväkotikäyttöön. Raunin aukion päiväkodin nykyisistä tiloista joudutaan luopumaan tilojen epäajanmukaisuuden, huonon kunnan ja riskialttiuden vuoksi muutaman vuoden sisällä ja alueen päivähoitotarvetta kattamaan tulee toteuttaa 144-paikkainen uudisrakennus.

Ympäristöministeriön antamissa rakentamismääräyksissä määritellään uudisrakentamisen energiatehokkuuden perusvaatimustaso. Uudisrakennus tulee toteuttaa ympäristöministeriön asettamaa perusvaatimustasoa energiatehokkaammilla ratkaisulla.

Uudisrakennuksessa on otettava huomioon rakentamisen ympäristövaikutukset, rakennuksen ja rakennusosien elinkaari sekä tähdättävä terveelliseen ja turval-

liseen rakennettuun ympäristöön. Rakennus tulee suunnitella ja rakentaa siten, että käyttöikä olisi mahdollisimman pitkä ja muunneltavissa tarpeen mukaan.

8. YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Edellä mainittujen tilavaatimusten laajuudesta ja jäljempänä esiteltävistä kustannuksista johtuen ei hankkeelle näillä näkymin ole tarjolla vaihtoehtoista toteuttajaa yksityisiä päivähoitopalveluja tuottavien yritysten taholta. Lisäksi erityisvaatimuksia palvelun tuottamiselle asettaa päiväkodissa nykyisin ja jatkossa toimivat erityistukea tarvitsevat lapsiryhmät.

Raunistulan ja Barkerin alueella, osoitteessa Untolankatu 29, entisen lastenkodin tiloissa on aloittamassa päivähoitotoimintaa yksityinen päivähoitopalveluja tuottava yritys. Paikkoja uudessa yksityisessä päiväkodissa tulee olemaan arviolta noin 60. Kasvatus- ja opetustoimen näkemyksen mukaan tämä uusi päiväkotitäydentäisi kasvavaa palveluntarvetta alueella 2020-luvulla ja pienentäisi suunnitellun Raunistulan päiväkotit 2:n tarvetta, eikä näin ollen vaikuta Raunistulan päiväkotit 1 hankkeen mitoitukseen.

9. TOTEUTUMISAIKATAULU

Hankkeen aikataulu riippuu hankesuunnitelman hyväksymisestä ja rahoituksen varmistumisesta. Kaikissa tonttivaihtoehdoissa on suunnitteluun ja rakentamiseen kuluva aika noin 2 vuotta.

Vätin puisto sijoitusvaihtoehdon aikataulu riippuu myös kaavoitusprosessin kestosta. Arviona hankesuunnitteluprosessissa tälle on pidetty noin 1–2 vuotta.

10. HANKKEEN TOTEUTUSMUOTO JA RAHOITUS

10.1 Perustamiskustannukset ja niiden rahoitus

Perustamiskustannusten yhteenveto on esitetty liitteessä 4.

Rakennuskustannukset:

Kaikissa tonttivaihtoehdoissa hankkeen rakennuskustannukset 4/2012 kustannustasossa ovat laaditun tavoitehinalaskelman mukaan yhteensä 4 110 000 euroa (alv 0 %).

Muut perustamiskustannukset

Irtaimiston sekä toiminnan kojeiden ja laitteiden hankintabudjetin tekee hallintokunta erikseen.

Raunistulan koulun tontti vaihtoehdossa tulee lisäksi liikennejärjestelyistä aiheutuvat kustannukset, jotka ovat Ramboll Finland Oy:n laatiman selvityksen mukaan noin 420 000 euroa 2/2012 indeksillä. Liikennejärjestelyistä aiheutuvia kustannuksia ei ole laskettu edellä mainittuihin rakennuskustannuksiin.

Perustamiskustannusten rahoitus

Rakentamiskustannukset rahoitetaan Tilaliikelaitoksen investointiohjelman kautta. Käyttäjähallintokunnat (vuokralaiset) varaavat irtaimistoon ja toiminnan kojeisiin ja laitteisiin omiin talousarvioihinsa tarvittavat määrärahat.

10.2 Omistusmuoto

Kaikki sijoitusvaihtoehdot ovat Turun kaupungin omistuksessa.

11. KÄYTTÄJÄLLE AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Vuokralaskelmat on esitetty liitteessä 5.

Kastun koulun ja Vätin puiston tonttivaihtoehdoissa:

Kasvatus- ja opetustoimen maksama vuokra tiloista on 28 774 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 345 285 €/v. Vuokrattavia tiloja on 1651 m².

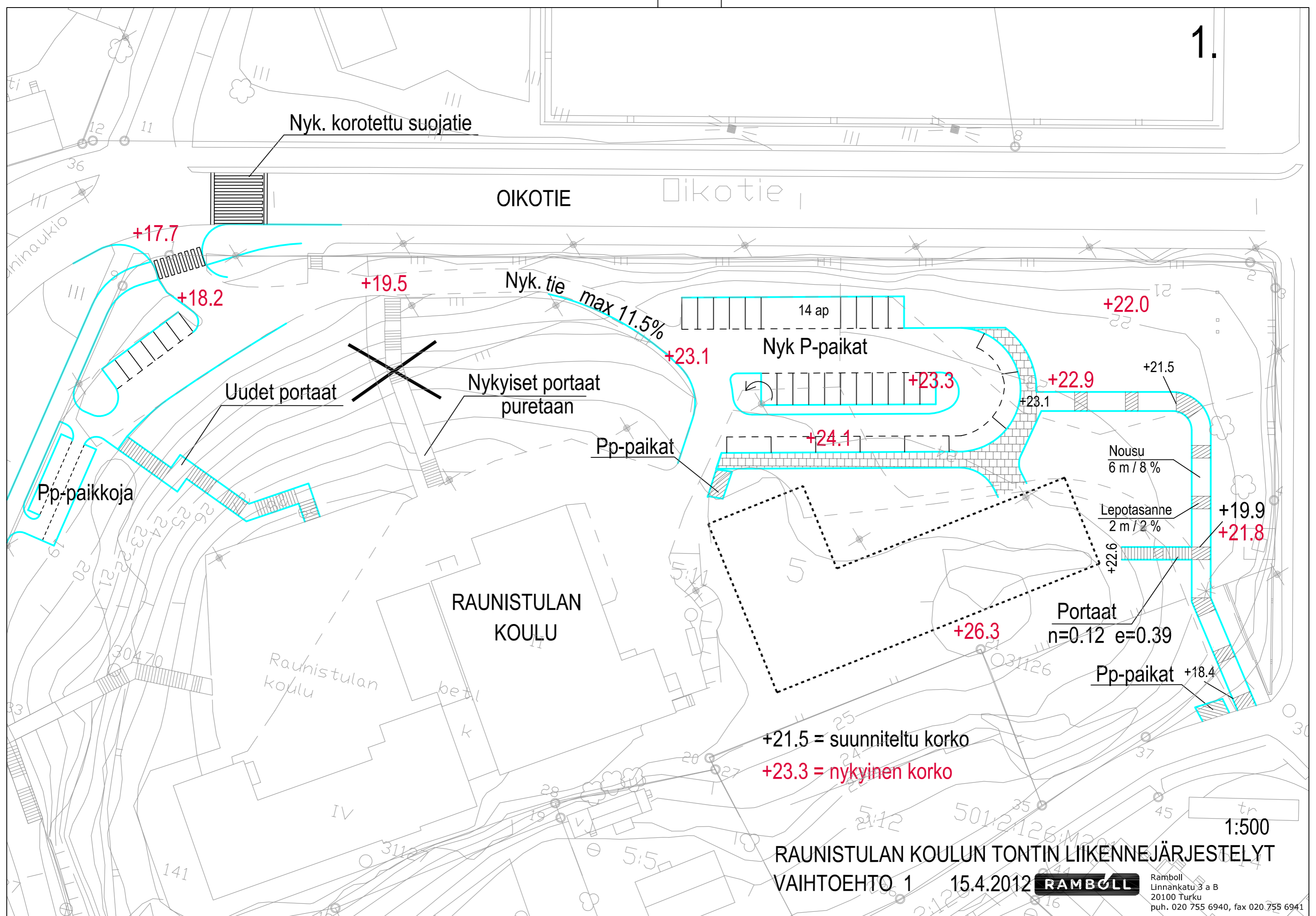
Katerinki maksaa keittiötiloista vuokraa 1342 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 16 103 €/v. Vuokrattavia tiloja on 55 m².

Raunistulan koulun tontti vaihtoehdossa tulee lisäksi liikennejärjestelyjen muutoksista aiheutuvat kustannukset lisättäväksi vuokriin. Tässä vaihtoehdossa vuokrat ovat seuraavat:

Kasvatus- ja opetustoimen maksama vuokra tiloista on 30 693 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 368 316 €/v.

Katerinki maksaa keittiötiloista vuokraa 1406 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 16 870 €/v.

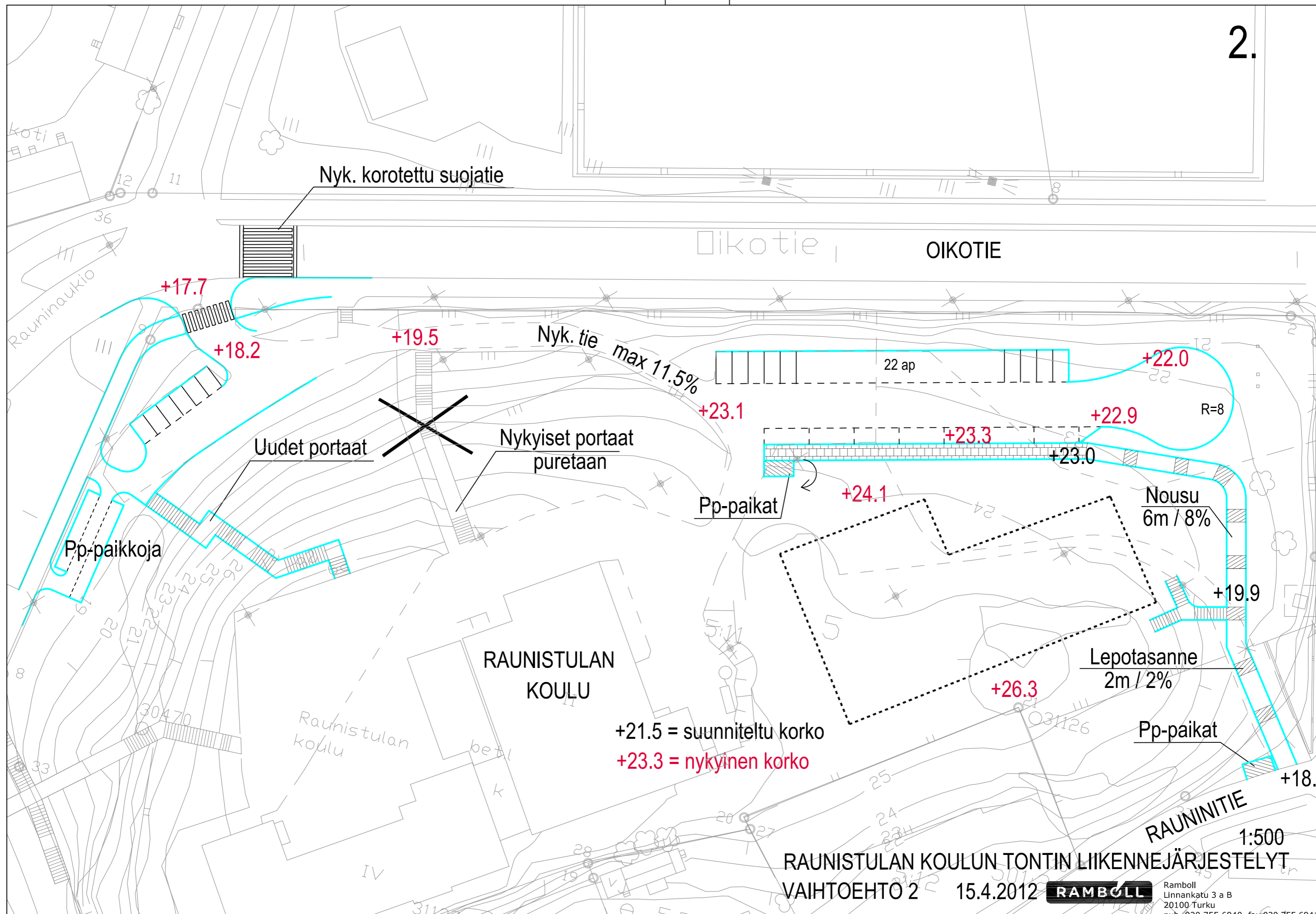
Hyväksyessään hankesuunnitelman hallintokunta sitoutuu osaltaan hankkeen vuokrakustannuksiin.



+21.5 = suunniteltu korko
 +23.3 = nykyinen korko

RAUNISTULAN KOULUN TONTIN LIIKENNEJÄRJESTELYT
 VAIHTOEHTO 1 15.4.2012 **RAMBOLL**

Ramboll
 Linnankatu 3 a B
 20100 Turku
 puh. 020 755 6940, fax 020.755 6941



RAUNISTULAN KOULUN TONTIN LIIKENNEJÄRJESTELYT

VAIHTOEHTO 2 15.4.2012



Ramboll
Linnankatu 3 a B
20100 Turku
puh. 020 755 6940, fax 020 755 6941

OIKOTIE

Oikotie

Lepotasanne
2m / 2%

Nousu
6m / 8%

Nyk tie max 11.5%

Nyk P-paikat

+23.1

+23.2

+22.9

+24.1

Pp-paikat

+22.3

+18.1

+21.1

+17.9

Pp-paikat

Pp-paikat

RAUNISTULAN
KOULU

Portaat
n= 0.12 e=0.39

+26.3

+24.1 = suunniteltu korko

+23.3 = nykyinen korko

RAUNINITIE

RAUNINITIE

1:500

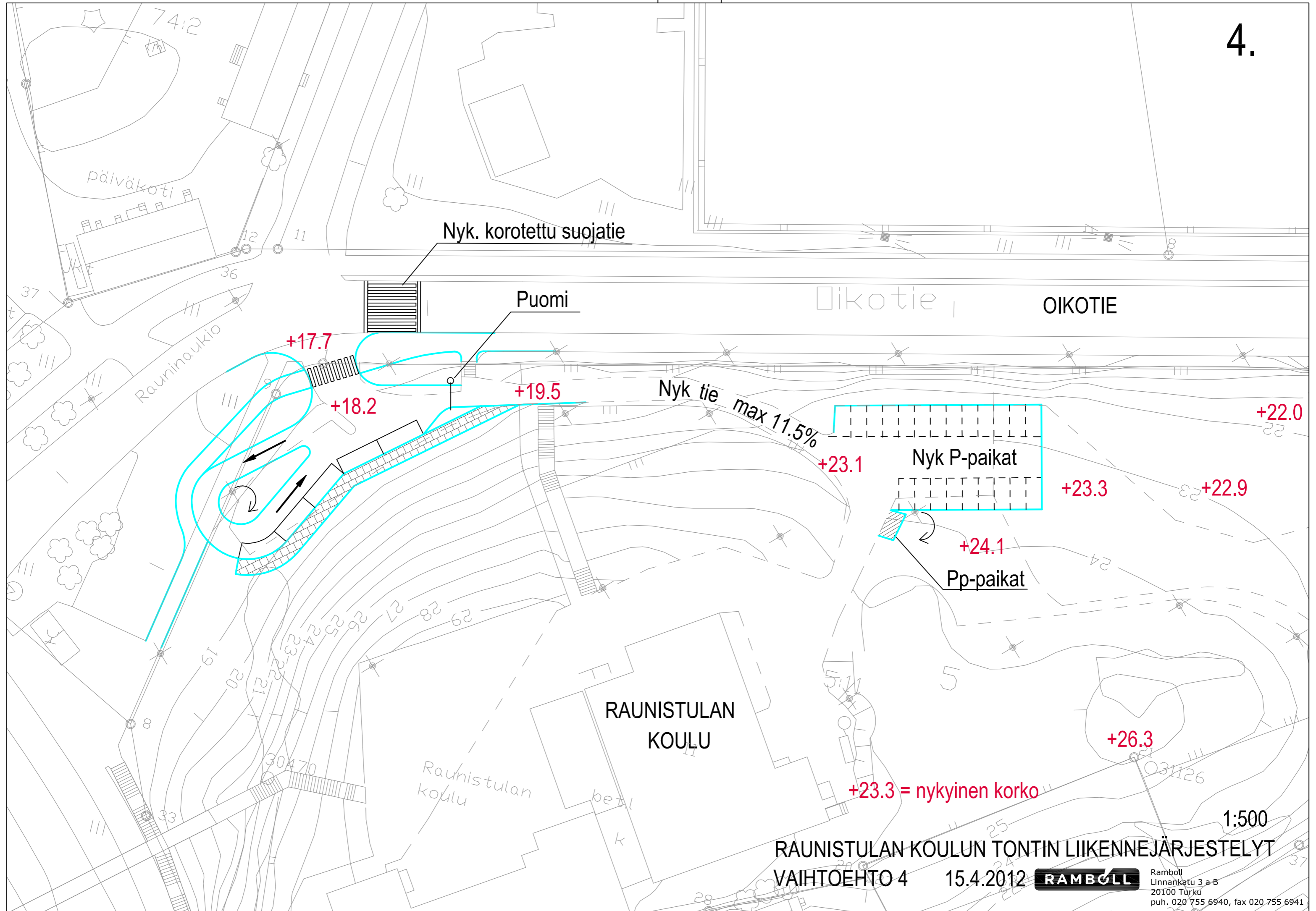
RAUNISTULAN KOULUN TONTIN LIIKENNEJÄRJESTELYT

VAIHTOEHTO 3

15.4.2012

RAMBOLL

Ramboll
Linnankatu 3 a B
20100 Turku
puh. 020 755 6940, fax 020 755 6941



RAUNISTULAN KOULUN TONTIN LIIKENNEJÄRJESTELYT

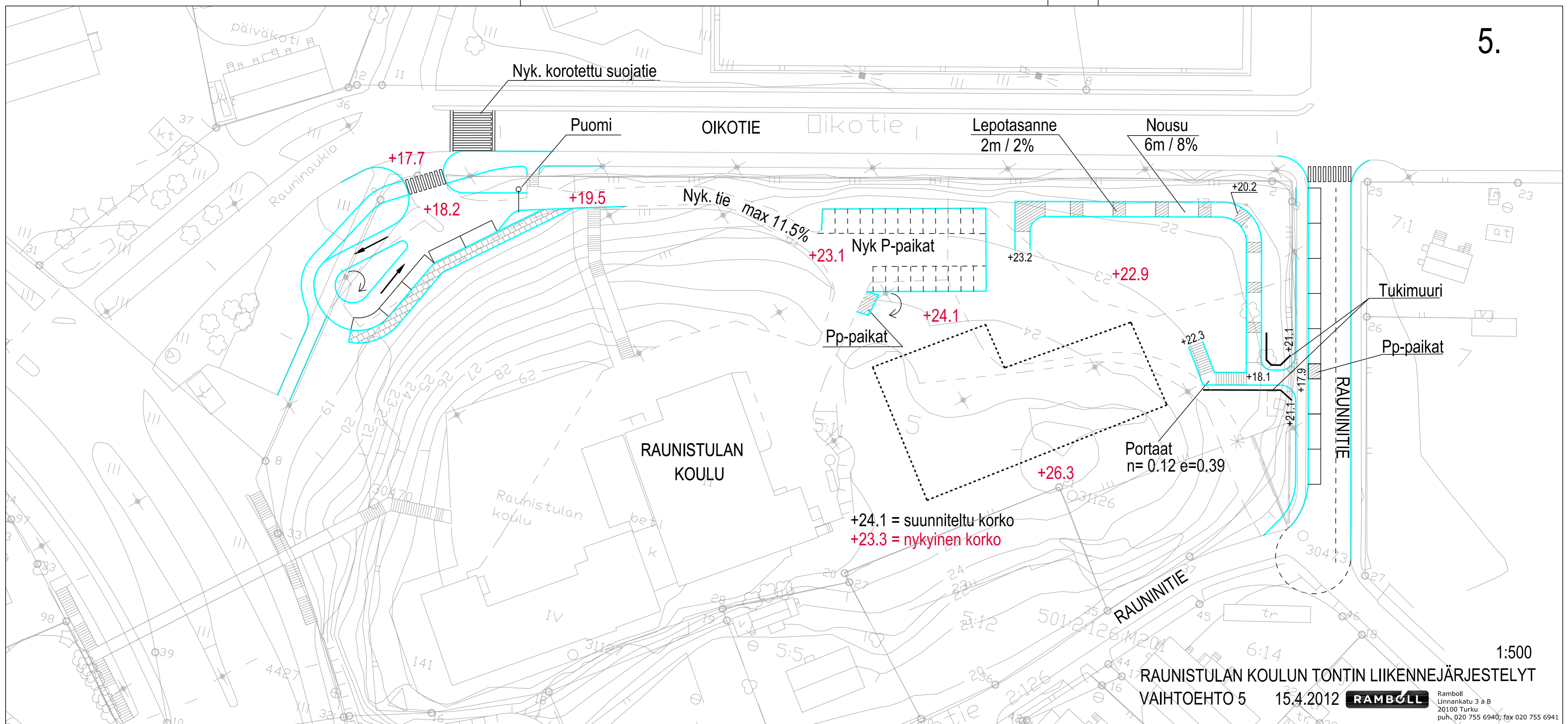
VAIHTOEHTO 4

15.4.2012

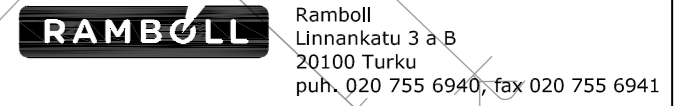


Ramboll
Linnankatu 3 a B
20100 Turku
puh. 020 755 6940, fax 020 755 6941

1:500



1:500
 RAUNISTULAN KOULUN TONTIN LIIKENNEJÄRJESTELYT
 VAIHTOEHTO 5 15.4.2012



Liite 2 Raunistulan koulun tontin liikennejärjestelyvaihtoehtojen
kustannuslaskelmat

Turun kaupunki
Tilakeskus

RAUNISTULAN KOULUN TONTIN
LIIKENNEJÄRJESTELYT

KUSTANNUARVIOT JA VAIHTOEHDOT

15.4.2012

1 Yleistä

Sivu 2

Suunnittelun lähtökohtana on ollut tontin nykyinen maanpinnan taso ~ 23.0. Tästä korkeustasosta ei paljoa voida poiketa, koska alueella olevan nykyisen tien varassa ovat Raunistulan koulun yhteydet.

Uudisrakennuksen myötä kasvava liikenne saattaa vaatia nykyisen kapean ja jyrkän sisääntulotien leventämistä siten, että kaksi henkilöautoa pystyy kohtaamaan toisensa. Liikenneturvallisuutta parannetaan, jos sisääntulotien viereen toteutetaan jalkakäytävä.

Koululta tulevat raput on esitetty siirrettäväksi paikkaan, jossa jalkakulkijat ja autoliikenne eivät risteä toistensa kanssa.

Erillisillä kevyenliikenteen väylillä (Raunintieltä tulevilta) on käytetty pituuskaltevuutena julkaisun "Esteetön ympäristö" mukaisia arvoja.

2 Kustannuslaskenta

Määräarviot perustuvat eri vaihtoehtojen karttatarkasteluun sekä maastokäynneillä tehtyihin havaintoihin.

Leikkausmassoista on arvioitu ~ 40 % kalliomassoiksi.

Kustannuksiin sisältyy 15 % yhteiskustannuksia.

Helmiluun 2012 MAKU-indeksi on 135,7 (2005 = 100).

3 Alustavat rakentamiskustannukset

- Vaihtoehto 1 292 000 €
- Vaihtoehto 2 294 000 €
- Vaihtoehto 3 254 000 €
- Vaihtoehto 4 60 000 €
- Vaihtoehto 5 313 000 €
- Sisääntulotien parantaminen 130 000 €

4 Kustannusarviot

Sivu 3

VAIHTOEHTO 1 (KUVA 1) 292 000 €

A. AJO OIKOTIELTÄ		168 000 €
• portaat	90 000 €	
• pysäköinti- ja saattoliikenne	76 000 €	
• pyöräkatos/ -alue	2 000 €	
 B. KEVYTVÄYLÄ RAUNINTIELTÄ		124 000 €
• kevytväylä	72 000 €	
• portaat	40 000 €	
• tukimuurin muutokset	10 000 €	
• pyöräkatos/ -alue	2 000 €	

VAIHTOEHTO 2 (KUVA 2) 294 000 €

AJO OIKOTIELTÄ		162 000 €
• portaat	90 000 €	
• pysäköinti- ja saattoliikenne	76 000 €	
• pyöräkatos/ -alue	2 000 €	
 KEVYT LIIKENNE RAUNINTIELTÄ		132 000 €
• kevytväylä	65 000 €	
• portaat	65 000 €	
• polkupyörien pysäköinti	2 000 €	

VAIHTOEHTO 3 (KUVA 3) 254 000 €

KEVYT LIIKENNE RAUNINTIELTÄ		254 000 €
• kevytväylä	77 000 €	
• tukimuri	118 000 €	
• portaat	51 000 €	
• Raunintie	6 000 €	
• polkupyörien pysäköinti	2 000 €	

VAIHTOEHTO 4 (KUVA 4) 59 000 €

AJO OIKOTIELTÄ		59 010 €
• saattoalue	46 000 €	
• pysäköintialueen laajennus (mäellä)	11 000 €	
• polkupyörien pysäköinti	2 000 €	

VAIHTOEHTO 5 (KUVA 5)**313 000 €**

Sivu 4

A.	AJO OIKOTIELTÄ		59 000 €
•	saattoalue	46 000 €	
•	pysäköintialueen laajennus (mäellä)	11 000 €	
•	polkupyörien pysäköinti	2 000 €	
B.	AJO OIKOTIELLTÄ		254 000 €
•	kevytväylä	77 000 €	
•	tukimuuri	118 000 €	
•	portaat	51 000 €	
•	Raunintie	6 000 €	
•	polkupyörien pysäköinti	2 000 €	

5. Kustannuksiin sisältyvät suoritteet

Kustannuksissa ei ole mukana:

- puu- ja pensasistutukset
- puhelin- yms. viestintäverkon muutokset ja rakentaminen
- sähköverkon muutokset ja rakentaminen
- pilaantuneiden maiden poistoa
- arvonlisävero

Hanke:
1 1 Raunistulan päiväkoti(17.4.12)

Vaihe: huonetilaohjelma 21.3.2012
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 77,0 / 1.2012
Hintataso: 76,2 / 4.2012
Laajuus: 1 706 m², 1 920 brm², 8 019 rm³
Hankekoko: 1 920 brm²

TILALUETTELO

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
A			Huoneisto			
A			Leikki- ja lepohuone	40,0	8,0	320
A			Ryhmähuone	30,0	8,0	240
A			Pienryhmähuone	15,0	8,0	120
A			Kuraeteinen	10,0	8,0	80
A			Eteinen	20,0	8,0	160
A			Wc-pesuhuone	10,0	8,0	80
A			Välinevarasto	3,0	8,0	24
Yhteensä					56	1 024
B			Huoneisto			
B			Jakelukeittiö	55,0	1,0	55
B			monitoimitila	20,0	1,0	20
B			terapiahuone	10,0	1,0	10
B			Sali ja var.	150,0	1,0	150
B			Wc-huone, inva	5,0	2,0	10
B			Siivouskeskus	8,0	1,0	8
B			Vaatehuolto	10,0	1,0	10
B			Keskusvar.	10,0	1,0	10
B			Siivous	3,0	1,0	3
Yhteensä					10	276
C			Huoneisto			
C			Ulkoilu wc	5,0	1,0	5
C			Vaunuvar.	10,0	1,0	10
C			Pihaleikkiväl.	20,0	1,0	20
C			Kiint.hoit.var.	10,0	1,0	10
Yhteensä					4	45
D			Huoneisto			
D			Toimistohuone	13,0	1,0	13
D			neuv. ja taukotila	40,0	1,0	40
D			Työhuone	10,0	3,0	30
D			vss pukuhuoneena	24,0	1,0	24

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²
D			vss pesuhuoneena	10,0	1,0	10
D			vss pukuhuoneena	4,0	1,0	4
D			Pesuhuone	2,0	1,0	2
D			Wc-huone	2,0	2,0	4
Yhteensä					11	127
			Huoneisto			
E			Jakava liikenne (käytävät)	50,0	2,7	134
E			Ilmanvaihto	80,0	1,0	80
E			Tekniikkakomero	8,0	1,0	8
E			Tekniikka	7,0	1,0	7
E			Tekniikka	5,0	1,0	5
Yhteensä					7	234

Hanke:
1 1 Raunistulan päiväkot(17.4.12)

Vaihe: huonetilaohjelma 21.3.2012
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 77,0 / 1.2012
Hintataso: 76,2 / 4.2012
Laajuus: 1 706 m2, 1 920 brm2, 8 019 rm3
Hankekoko: 1 920 brm2
Jakaja: 1 706 m2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	520 000	305	12,7
B2 Rakennustekniset työt	2 781 000	1 630	67,7
B3 LVI-työt	413 000	242	10,0
B4 Sähkötyöt	293 000	172	7,1
B5 Erillishankinnat	24 000	14	0,6
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 031 000	2 363	98,1
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	79 000	46	1,9
Muut kustannukset	79 000	46	1,9
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	4 110 000	2 409	100,0
Arvonlisävero 23% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	945 000	554	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	5 055 000	2 963	

Vuokralaskelma Raunistulan päiväkodista

TURUN KAUPUNKI

Tilaliikelaitos / Leevi Luoto

19.4.2012

Ohjelma-alaltaan 1 706 htm2:n päiväkodin uudisrakentaminen

<u>hankkeen tiedot</u>	hankkeen laajuus	1 706,0	htm2	<u>valmiin rakennuksen arvotiedot</u>
	tavoitehinta	4 110 000	€	Uudishinta
	pääomavuokran korkokanta	4,00 %	(lasketaan nykyhinnasta)	4 110 000 €
	rakentamiskustannusten korkokanta	4,00 %		Nykyhinta
	korjausvastuu	1,80 %	(lasketaan uudishinnasta)	4 110 000 €
	vuosikorjausraha	1,20 %	(lasketaan uudishinnasta)	kunto
	rakentamisaika	12	kk	100 %
	rakennusaikainen korkokustannus	89 050	€	korjausvastuu
				73 980 €/vuosi

laskennassa käytetty tavoitehinta sekä käyttäjien tilojen laatu- ja laajuustiedot perustuvat Heikki Aallon tavoitehinalaskelmaan (17.4.2012)

	m2	Uudishinta		korko	pääomavuokra		ylläpitovuokra			
		€/htm2	€yht.		korjaus- vastuu	maanvuokra a	maanvuokra b	vuosikorjaus- raha	hallinnointi- palkkio	lämmitys, kh ja jätehuolto
varhaiskasvatus	1 651,0	2 371	3 913 900	7,90	3,56	0,60	1,63	2,37	0,24	2,10
Katerinki	55,0	3 565	196 100	11,88	5,35	0,60	1,63	3,57	0,24	2,10
	1 706,0		4 110 000							

Edellä kuvattujen erien lisäksi vuokraan sisällytetään rakennusaikainen korkokustannus sekä rakennusaikainen maanvuokra, jotka on hinnoiteltu vuokraan 6,0%:n korolla ja 10 vuoden maksuajalla.

Vuokrasta esitetään seuraavassa kaksi erilaista variaatiota: A-vaihtoehdossa hankkeen kustannuksina huomioidaan ainoastaan tavoitehinnan mukainen rakentamiskustannus. B-vaihtoehdossa huomioidaan rakentamiskustannusten lisäksi tontin liikennejärjestelyihin liittyvä 420 000 euron kustannus. Tämä kustannus lisätään kohteen maan arvoon, eli vuokravaikutus kohdentuu maanvuokraan

a.)		pääomavuokra		ylläpitovuokra		rakennusaikainen korko		rakennusaikainen maanvkr.		vuokra yhteensä				
		€/m2/kk	€/kk	€/m2/kk	€/kk	€/m2/kk	€/kk	€/m2/kk	€/kk	€/m2/kk	€/kk	€/v		
	varhaiskasvatus	1 651,0	12,06	19 907,78	4,71	7 777,24	0,58	956,76	0,08	131,97	17,43	28 773,76	345 285,12	
	Katerinki	55,0	17,83	980,82	5,91	324,80	0,58	31,87	0,08	4,40	24,40	1 341,89	16 102,68	
	1 706,0										koko rakennuksen vuokra	17,65	30 115,65	361 387,80
b.)	varhaiskasvatus	1 651,0	13,08	21 601,36	4,71	7 777,24	0,58	956,76	0,22	357,60	18,59	30 692,97	368 315,64	
	Katerinki	55,0	18,86	1 037,24	5,91	324,80	0,58	31,87	0,22	11,91	25,56	1 405,82	16 869,84	
	1 706,0										koko rakennuksen vuokra	18,82	32 098,79	385 185,48

Pääomavuokran pohjana toimiva tavoitehinta sekä ylläpitovuokran erät kiinteistönhoito, lämmitys ja jätehuolto on esitetty laskelmassa huhtikuun 2012 hintatasossæ