

Pääskyvuoren koulun tilatarveselvitys



Tarveselvitystyöryhmä
10.10.2017

Sisällys

1	Tarveselvityksen lähtökohdat	2
2	Nykytilanne	2
2.1	Käytössä olevat tilat	2
2.2	Käyttäjän toiminta	3
2.2.1	Sivistystoimiala.....	3
2.2.2	Hyvinvointitoimiala	5
3	Muutostarve.....	5
3.1	Tilojen tekninen kunto	5
3.2	Oppilasmäärän muutokset.....	5
3.3	Toiminnalliset tarpeet.....	6
3.3.1	Koulun tarpeet.....	6
3.3.2	Aamu- ja iltapäivätoiminnan tarpeet	6
3.3.3	Varhaiskasvatuksen tarpeet.....	7
3.4	Hyvinvointitoimialan palveluverkkomuutokset	8
4	Tarpeen ratkaisuvaihtoehdot.....	8
4.1	Koulun kaikkien nykyisten tilojen hyödyntäminen ja osittainen peruskorjaus (vaihtoehto A)	8
4.1.1	Vaihtoehdon arviointi toiminnallisesta näkökulmasta:	9
4.1.2	Vaihtoehdon arviointi teknisestä näkökulmasta.....	10
4.1.3	Vaihtoehdon kustannusvaikutukset	10
4.2	Koulun A-siiven hyödyntäminen ja osittainen uudisrakentaminen (vaihtoehto B).....	10
4.2.1	Vaihtoehdon arviointi toiminnallisesta näkökulmasta:	11
4.2.2	Vaihtoehdon arviointi teknisestä näkökulmasta.....	12
4.2.3	Vaihtoehdon kustannusvaikutukset	12
5	Aikataulu	12
6	Yhteenveto	13

Liitteet:

Liite 1: pohjakuvat nykytilanteessa

Liite 2: Teoreettinen tilaohjelma

Liite 3: Tarpeen ratkaisuvaihtoehto A tilaohjelma

Liite 4: Tarpeen ratkaisuvaihtoehto B tilaohjelma

Liite 5: Esiopetuksen tilaohjelma

Liite 6: Alustava vuokralaskelma

1 Tarveselvityksen lähtökohdat

Tarveselvityksen laatiminen on käynnistetty tilajohtajan päätöksellä. Tarveselvityksessä oli määrä arvioida Pääskyvuoren koulun mitoitustarvetta tulevaisuudessa, sillä oppilasmäärä alueella on hieman kasvussa. Selvityksessä tutkitaan koulun nykytilat kokonaisuudessa ja pohditaan, voidaanko koulun yläsiiven (A-siipi) tiloja saada jalostettua tehokkaampaan käyttöön. Samalla tulee ratkaista alasiiven (B-siipi) kohtalo.

Alasiivessä on toiminut Pääskyvuoren koulun kolme luokkaa ja iltapäiväkerho, koulun teknisen työn tilat, Luolavuoren koulun kolme luokkaa sekä hyvinvointitoimialan hammashoitola ja kouluterveydenhoito. Luolavuoren koulu on muuttanut tiloista pois kesällä 2015 ja Pääskyvuoren koulun omat luokat ovat tiivistäneet syksyllä 2015 koulun yläsiipeen. Kasvatus- ja opetuslautakunta on sivistystoimialan sisäilmatyöryhmän suosituksesta päättänyt, että toimiala ei käytä alasiiven tiloja niin kauan, kun sisäilmaongelmat siellä jatkuvat. Alasiivessä toimi hetkellisesti näin ollen vain hammashoitola ja kouluterveydenhoito. Lisäksi alasiivessä on kiinteistönhoitajan työtila ja siivouksen sosiaalityötila.

Tarveselvitysprosessin aikana koulun ala- ja välisiivessä on tehty tutkimuksia ja alasiiven yläkerran 4 luokkatilaa on kunnostettu koulun käyttöön akuutin tilapulan vuoksi syksyksi 2017.

Lisäksi tarveselvitysprosessin aikana on noussut esiin tarve korvata Kotkankadulla sijaitsevan 3 varhaiskasvatusryhmän tilat. Pääskyvuoren koulu nostettiin sijoitusvaihtoehdoksi, sillä tarveselvitys on ajankohtainen joka tapauksessa ja koulu sijaitsee sopivalla etäisyydellä Kotkankadusta.

2 Nykytilanne

2.1 Käytössä olevat tilat

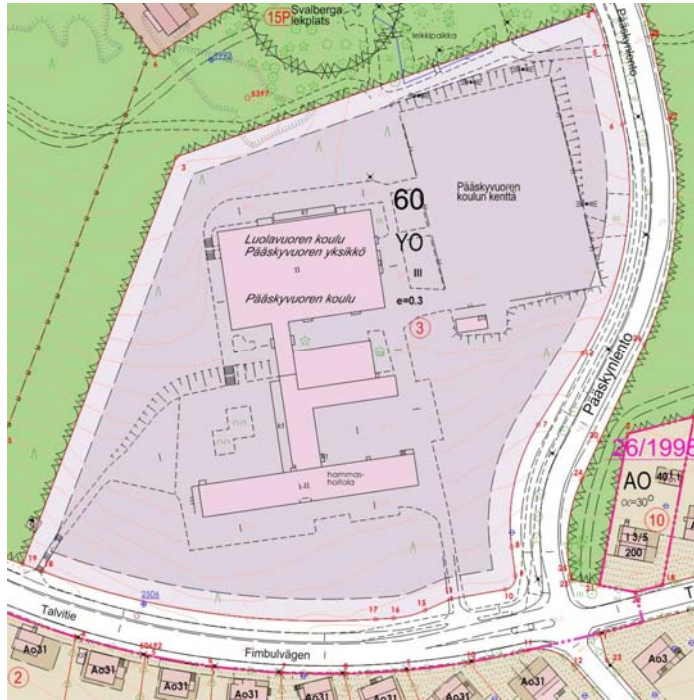
Pääskyvuoren koulu sijaitsee osoitteessa Talvitie 10.

Pääskyvuoren koulun tilat sijaitsevat yhdessä rakennuksessa, mutta jakautuvat 3 osaan: yläsiipi (A-siipi), alasiipi (B-siipi) ja välisiipi (kuva 1).

Tiloja käyttää tällä hetkellä sivistystoimiala ja hyvinvointitoimiala seuraavasti:

- koulu, noin 3900 m²
- iltapäivätoiminta käyttää koulun tiloja, ei omaa nimettyä kotipesää (väestönsuojassa varastotila)
- kouluterveydenhoito ja hammashoitola noin 200 m²
- tyhjänä tällä hetkellä (syksyllä 2017) on noin 500 m².

Tilat on esitetty pohjakuivissa (suuntaa-antavat), liite 1.



Kuva 1. Karttakuva

2.2 Käyttäjän toiminta

2.2.1 Sivistystoimiala

Koulu

Pääskyniemen koulussa on 302 oppilasta syksyllä 2017. Koulu on tällä hetkellä kaksi- ja osittain kolmisarjainen koulu luokka-asteilla 1 – 6. Koulussa toimii myös alueellinen pienluokka.

Vuosiluokka	oppilasmäärä	pienluokka
1	16	
1	16	
1	15	
2	18	
2	18	
2	19	
3	24	
3	23	
4	23	
4	23	
5	26	
5	26	
5		10
6	22	
6	23	
vo		0
15	292	10
Oppilaita yhteensä		302
Iltapäivätoiminta		47

Koulun toiminta on tällä hetkellä keskitetty ns. A-siipeen. Tästä johtuen luokka-asteilla 4 – 6 ei ole varsinaisia kotiluokkia. Koululla ei ole teknisen työn tiloja eikä oppilashuollollisia tiloja (psykologi, kuraattori). Myös musiikkiluokka puuttuu tällä hetkellä. Koulun nyt käytössä oleva liikuntasali A-siivessä on sellainen, että sitä ei voi jakaa ja näin ollen sitä voi käyttää vain yksi ryhmä kerrallaan. Aulatilat ja osittain käytävätilat on jouduttu ottamaan opetuskäyttöön. Ko. aulatiloihin on suuria puutteita akustoinnissa ja tilojen äänieristämässä mm. ruokasalista ja liikuntatiloista. Koska koululla ei ole erillistä TI-luokkaa, on oppilaiden käytössä kannettavat tietokoneet. Nykyinen sähköjärjestelmä ei ole riittävä kapasiteetiltaan ko. laitteiden lataukseen. Sama tilanne on neljänsien luokkien päätelaitteilla.

Koulu on voimakkaasti profiloitunut liikkuvaksi kouluksi ja toiminnalliseen oppimiseen – tämä edellyttää tiloilta muunneltavuutta ja ennen kaikkea riittävästi tilaa, jota nyt ei ole. Koulussa toimii iltapäiväkerho - tällä hetkellä osittain koulupäivän aikana - koulun aulatiloihin.

Koulun liikuntasali (ns. yläsali) on kerhotoiminnan käytössä iltapäivisin ja klo 16 alkaen kumpikin liikuntasali on liikuntatoimen iltakäytössä.

Aamu- ja iltapäivätoiminta

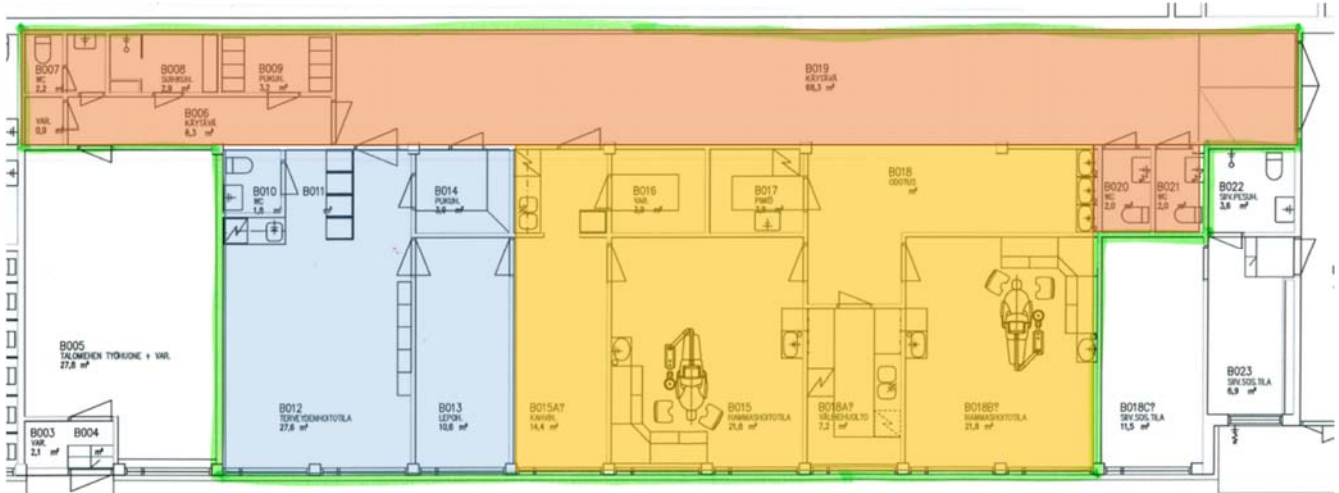
Pääskyvuoren koulun iltapäivätoimintaa toteuttaa tällä hetkellä Lounais- Suomen Martat. Toiminnassa on n. 50 lasta. Aamu- ja iltapäivätoiminnalla ei ole tällä hetkellä Pääskyvuoren koululla ns. omaa kotipesää vaan toiminta tapahtuu koulun vapaisissa tiloissa.

Esiopetus

Esiopetusta ei tällä hetkellä järjestetä koulun tiloissa, vaan Kotkankadulla, Keltasirkunpolun päiväkodissa ja yksityisessä päiväkotikiinteistössä Peppiinassa. Em. yksiköissä on toimintakaudella 2017 – 2018 yhteensä 55 esiopetuspaikkaa. Pääskyvuoren alueella ollaan valmistelemaan kaavaa, jonka mukaan kiinteistö, jossa Kotkankadun päiväkotikiinteistö sijaitsee, tulisi purettavaksi. Kotkankadun päiväkodissa on kolme ryhmää, joiden paikkamäärä tulisi saada korvattua Pääskyvuoren koulun yhteyteen.

2.2.2 Hyvinvointitoimiala

Hyvinvointitoimialalla on Pääskyvuoren koululla B-siiven kellarikerroksessa hammashoitola ja kouluterveydenhuolto. Tilat on osoitettu kuvassa 2.



Kuva 2. Hyvinvointitoimialan tilat nykytilanteessa

3 Muutostarve

3.1 Tilojen tekninen kunto

Pääskyvuoren koulu peruskorjattiin kosteusvaurio-ongelmien vuoksi vuosien 2003-2004 aikana. Tuolloin A-siipeen rakennettiin vesikatolle uusi ilmanvaihtokonehuone, tilat korjattiin taloteknisten järjestelmien ja pintojen sekä kiintokalusteiden osalta täysin. A-osan tilat purettiin betonipintaan asti. Myös ns. väliosa ja alasiipi korjattiin vesikatkon ja julkisivun (ikkunat vaihdettu myöhemmin) sekä sisätilojen ja talotekniikan osalta (tilakohtaiset iv-koneet ja osin keskitetty ilmanvaihto). Rakennuksen salaojitus uusittiin kaikkien siipien osalta.

Koulutalon B –siivessä ja välisiivessä on käyttäjillä esiintynyt oireilua, jonka on epäilty liittyvän sisäilmaan. Tämän vuoksi tiloissa on teetetty tutkimuksia ja tutkimusten mukaisia toimenpiteitä on tehty vuoden 2017 aikana. Tilat ovat olleet pois koulukäytöstä prosessin aikana. Syksyksi 2017 tarvittiin akuutisti osa B –siiven luokkatiloista käyttöön, joten 4 luokkaa on kunnostettu kesän 2017 aikana. Tilojen käytettävyys korjauksen jälkeen varmennettiin tiivistysmittauksilla sekä mikrobinäytteillä.

3.2 Oppilasmäärän muutokset

Pääskyvuoren koulun oppilasmäärä on viime aikoina ollut kasvusuuntainen, mutta koulu kiinteistössä on kuitenkin vähemmän oppilaita, kuin keväällä 2015 (ennen Luolavuoren koulun poismuuttoa).

Syksystä 2017 alkaen oppilaita on 302 (15 luokkaa). Sivistystoimialan laatima oppilasmäärä vuodelle 2021 on 310 oppilasta.

Tulevaa koulutarvetta arvioitaessa on hyvä huomioida myös alueen kehitys. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 18.4.2017 asemakaavamuutos- ja tonttijakoehdotuksen

”Pääskylvuorenrinne”. Hyväksytty kaava mahdollistaa uuden asuinalueen Itäharjun, Kuralan, Kohmon, Pääskylvuoren ja Varissuon kaupunginosiin. Asemakaava-alueen laajuus on noin 30,4 ha. Uusi katuyhteys muodostetaan sillalla Jaanintien ja Karjakujan risteysalueelta Jaaninojan ylitse. Uutta rakennusoikeutta asumiselle muodostuu yhteensä 46.700 m² ja uusia asukkaita arvioidaan tuleva noin 950. Yhteen tonteista on mahdollista rakentaa las-ten päiväkotia.

Koulussa on nykytilanteessa 2-3 rinnakkaisluokkaa ikäluokka kohden. Tulevaa tilatarvetta arvioitaessa on lähdetty siitä, että koulusta löytyisi tilat kolmelle rinnakkaisluokalle. Tältä pohjalta tilat tulisi mitoittaa noin 360 oppilaalle.

3.3 Toiminnalliset tarpeet

Kappaleissa 3.3.1 – 3.3.4 on kuvattu tilojen käyttäjien tarpeet. Näiden pohjalta on laadittu teoreettinen tilaohjelma, joka esitetään liitteenä 2.

3.3.1 Koulun tarpeet

Pääskylvuoren koulun alueella tarvitaan turvalliset, ajanmukaiset ja opetuksen, oppilasmäärän ja toimintojen suhteen joustavasti toimivat ja muunneltavat sekä kestävän ja pitkäaikaisen toiminnan mahdollistavat tilat.

Pääskylvuoren koulun alueella ovat oppilasmäärät kasvamassa maltillisesti, mutta kuitenkin niin, että koulu joutuu toimimaan tulevaisuudessa kolmisarjaisena kouluna (19 opetusryhmää). Luokat/opetusryhmät tarvitsevat oman ns. kotipesän/-luokan, ja riittävästi muunneltavaa ja joustavasti järjesteltävää opetustilaa (mm. riittävä määrä oppilasryhmien jakotilaa, pienryhmäopetustiloja ja käsityökasvatuksen, musiikin opetuksen ja kuvataide- sekä luonnontiedetilat) – tätä edellyttää myös uusi opetussuunnitelma ja oppimiskäsitys.

Kouluun tarvitaan esteettömyyden mahdollistamat ratkaisut tilojen suunnittelussa, oppilaiden wc-tilat tarvitaan oikean mitoituksen mukaan, samoin oppilashuollolliset tilat (kuraattorin ja psykologin tilat).

Henkilöstölle tarvitaan riittävät, asetusten mukaiset sosiaalityilat. Koulutilojen työturvallisuutta on parannettava tarvittavilla poistumisteillä, järjestelemällä kansliatila erilliseksi opettajainhuoneesta sekä akustoimalla jo olemassa olevat tilat ja uudistilat.

Koulun sähköjärjestelmiä tulee uusien siten, että ne vastaavat uuden tekniikan tuomiin vaatimuksiin.

Esiopetus on syytä saada perusopetuksen kanssa samaan tilaan: tämä on perusteltua sekä käytännön yhteistyön kannalta että pedagogisesti – näin mahdollistetaan lapsen joustava siirtyminen esiopetuksesta perusopetukseen ja ko. opetusmuotojen yhteistyö ja kehittäminen.

Iltapäivätoiminta ja muu koulupäivän aikainen sekä koulupäivän jälkeinen harrastetoiminta on laajentumassa koko ajan: näille toimintoille tarvitaan myös tilat.

3.3.2 Aamu- ja iltapäivätoiminnan tarpeet

Pääskylvuoren alueella ei ole tällä hetkellä aamupäivätoimintaa, mutta iltapäivätoiminta tulee sijoittaa koulun tiloihin. Kasvatus- ja opetuslautakunta on tehnyt 19.10.2016 §:ssä 134 asiasta linjauksen, jonka mukaan aamu- ja iltapäivätoiminta sijoitetaan aina ensisijaisesti koulutiloihin. Toiminnassa käytetään koulun tiloja (kuten luokka-, ruokailu- ja liikuntatilat),

mutta iltapäivätoiminta tarvitsee lisäksi oman kotipesän mm. kokoontumista ja tavaroiden säilytystä varten.

Iltapäivätoiminnan lapsimäärä riippuu koulun 1.-2. luokkalaisten määrästä. Karkean arvion mukaan se tulisi olemaan Pääskyvuoren koulussa n. 60- 70 lasta. Toiminta voi olla kaupungin omaa toimintaa tai palveluntuottajan toteuttamaa toimintaa. Tällä ei ole vaikutusta tilatarpeisiin.

Koululaisten aamu- ja iltapäivätoiminta on tarkoitettu perusopetuksen 1. ja 2. vuosiluokan oppilaille ennen ja jälkeen koulupäivän. Toiminta on lapsen vapaa-aikaa ja toimintaa rytmittää ohjattu toiminta ja lasten vapaa leikki sekä sisällä, että ulkona. Aamu- ja iltapäivätoiminnan tehtävänä on tarjota monipuolista, virikkeellistä ja laadukasta vapaa-ajantoimintaa. Toiminnasta peritään huoltajilta maksu.

Toiminnan sisällöt ovat aamu- ja iltapäivätoiminnan perusteiden mukaisesti: eettinen kasvu ja yhdenvertaisuus, leikki ja vuorovaikutus, liikunta ja ulkoilu, kulttuuri ja perinteet, käden- taidot ja askartelu, kuvallinen, musiikillinen, kehollinen ja kielellinen ilmaisu, mediataidot, arkiaskareet, elinympäristö ja kestävä elämäntapa sekä erilaiset tiedolliset ja taidolliset aihepiirit. Huomioitavaa on, että erityisen tuen lapsia integroidaan tavallisiin lapsiryhmiin, jolloin eriyttämiseen tulee olla mahdollisuus (erillinen tila). Lisäksi osa lapsista tekee toiminnassa kotitehtäviä, joiden tekemiseen tulee olla varattuna rauhallinen tila.

Aamu- ja iltapäivätoiminnassa ulkoillaan päivittäin ja joustava kulkeminen sisälle ja ulos tulisi huomioida tilaa mietittäessä. Osa lapsista kulkee kotiin itsenäisesti, mutta osaa lapsista huoltajat hakevat (huoltajien kulku tiloihin on mietittävä). Aamu- ja iltapäivätoiminnassa lapsilla on varavaatteita/ ulkoiluvaatteita ja näiden säilyttäminen/ kuivaaminen tulisi huomioida tiloja mietittäessä. Lasten repuille, vaatteille ja kengille tulee olla myös riittävästi säilytystilaa.

Vapaa-ajantoiminnan luonteeseen kuuluu melko runsas välineistö sekä sisällä, että ulkona ja välineistöä tulee pystyä säilyttämään/ varastoimaan sekä sisällä, että ulkona. Luonnollisesti tilan tulee olla lapsilukumäärään suhteutettuna riittävä ja tilan tulee olla turvallinen ja terveellinen toimia. Välipala tarjoillaan toiminnassa oleville lapsille päivittäin. Ohjaajilla on jonkin verran salassa pidettäviä asiakirjoja säilytettävänä ja he tarvitsevat työssään tietokoneita ja tulostusmahdollisuutta.

3.3.3 Varhaiskasvatuksen tarpeet

Kotkankadun päiväkotitilojen poistumisen myötä kunnallisessa varhaiskasvatuksessa vähenee noin 50 hoitopaikkaa. Pääskyvuoren koulun tilahankkeen myötä on tarkoituksenmukaista siirtää kaikki alueen esiopetus Pääskyvuoren kouluun.

Tämä tarkoittaisi tilavarausta kolmelle esiopetusryhmälle ja esiopetusta täydentävälle varhaiskasvatukselle. Lapsimäärä voisi täten olla maksimissaan 63 lasta, ja kasvatus- ja ohjaushenkilökunnan määrä olisi 9. Lisäksi huonetilaohjelmassa tulisi huomioida työtila päiväkodin johtajalle ja varhaiskasvatuksen erityisopettajalle yhteisenä tilana. Kasvatus- ja ohjaushenkilökunnan lisäksi esiopetusryhmissä tulisi työskentelemään 1-2 päivähoitoavustajaa.

Yhtä esiopetusryhmää kohden tarvitaan kaksi ryhmätalaa (ryhmähuone + leikkihuone) sekä kolmea ryhmää kohden tarvitaan kaksi pienryhmähuonetta. Esiopetustilat tarvitsevat ryhmille erilliset eteistilat, joissa on vaatelokero jokaiselle lapselle sekä joka ryhmälle erilliset kuraeteiset. vaihtoehtoisesti voi olla myös yksi yhteinen eteinen, mikäli eteisessä on riittävästi tilaa koko lapsimäärän lokeroille, kuivatuskaapeille ja muille säilytystelineille.

Esiopetuksen henkilökunnalle tarvitaan ryhmä- / eteistilojen läheisyyteen wc- / vaatteiden-vaihtotila.

3.4 Hyvinvointitoimialan palveluverkkomuutokset

Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi suun terveydenhuollon tilatarveselvityksen kokouksessaan 29.3.2016. Tämän myötä hyvinvointitoimiala luopuu Pääskyvuoren hammashoitolan tiloista sen toiminnan siirtyessä keskistettyyn toimipisteeseen Dentaliaan. Ajankohta siirrolle on arviolta vuosina 2019-2020. Ajankohtaan vaikuttaa se, koska suun terveydenhuolto saa korvaavat tilat Lemminkäisenkadulta Dentaliasta ja tämä taas on kytköksissä Tyksin suusairauksien polin muuttoon uusiin tiloihin.

Näin ollen Pääskyvuoren kouluun jää hyvinvointitoimialan toiminnoista vain kouluterveydenhuolto. Tilatarve vastaa nykyistä tilamäärää; kouluterveydenhuollon käytössä tulee olla vastaanottotila, lepotila, pieni pukutila ja wc, yhteensä 43 m².

4 Tarpeen ratkaisuvaihtoehdot

Käyttäjien tarpeista on laadittu tilaohjelma ja sen pohjalta on tarkasteltu tarpeen ratkaisuvaihtoehtoja. Vaihtoehtoja on tunnistettu kaksi ja nämä esitellään kappaleissa 4.1 ja 4.2. Tilaohjelmat esitetään tarveselvityksen liitteinä 3 ja 4.

4.1 Koulun kaikkien nykyisten tilojen hyödyntäminen ja osittainen peruskorjaus (vaihtoehto A)

Pääskyvuoren koulurakennuksessa on riittävästi tilaa koulun tilatarpeiden ratkaisemiseksi. Vaikka oppilasmäärä on hieman kasvussa, on rakennuksesta löydettävissä tarvetta vastaava määrä tiloja. Rakennuksessa on aikaisemmin toiminut myös Luolavuoren koulun yksi yksikkö, jonka tilat ovat nyt tyhjänä. Lisäksi hyvinvointitoimiala tulee palveluverkkomuutoksensa myötä luopumaan hammashoitolan tilasta.

Koulun neliöt eivät kuitenkaan riitä varhaiskasvatukseen / esiopetuksen kolmen ryhmän sijoittamiseen rakennukseen. Suunnitteluratkaisusta riippuen koulun tiloihin voisi saada mahdollisesti sijoitettua yhden esiopetusryhmän.

Käytännössä tässä vaihtoehdossa peruskorjattaisiin koulurakennuksen B- siipi ja välisiipi ja toimintoja järjestettäisiin uudelleen toiminnallisesti paremmaksi kokonaisuudeksi. Muun muassa käsityöopetuksen tilat sijoitettaisiin lähelle toisiaan, jotta voidaan vastata opetussuunnitelman tavoitteisiin paremmin. Korjausten yhteydessä entiset Luolavuoren koulun pienryhmä- ja muut erityistilat sekä hammashoitolan tilat muutetaan Pääskyvuoren koulun käyttöön sopiviksi ja rakennukseen lisätään henkilökunnan sosiaalityöt. Aamu- ja iltapäivätoiminnalle osoitetaan myös kotipesätila muutostöiden yhteydessä.

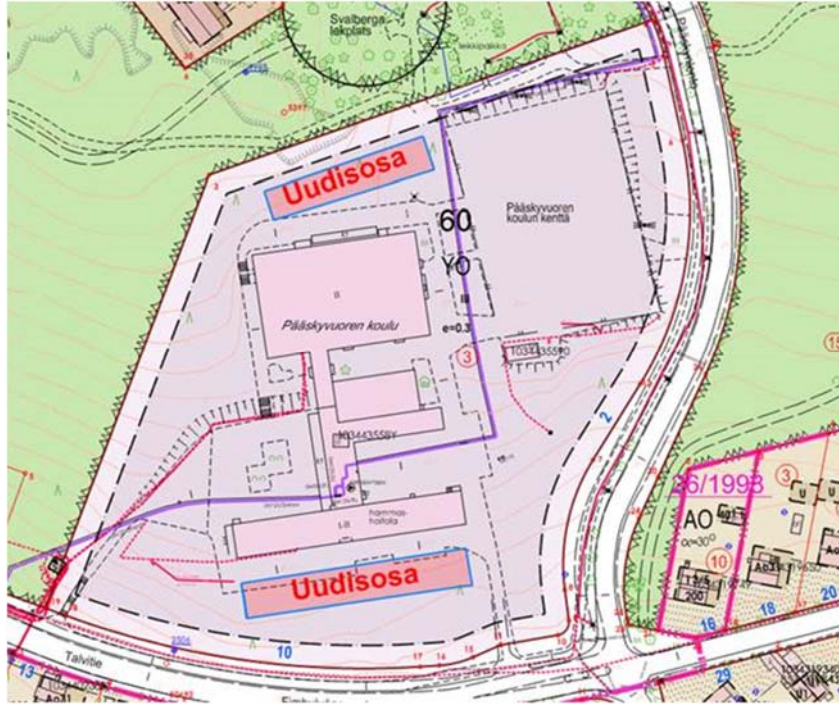
Iltapäivätoimintaan arvioidaan osallistuvan jopa 60-70, joten kotipesä on esitetty toteuttavan kahden tilan kokonaisuutena. Tässä vaihtoehdossa esitetty tilamäärä ei välttämättä täysin toteudu, mutta tämäkin riippuu viime kädessä suunnitteluratkaisuista.

Tässä vaihtoehdossa kouluterveydenhuolto jäisi B-siiven alakertaan.

Tämä vaihtoehto ei mahdollista varhaiskasvatukseen / esiopetuksen sijoittamista koulun tiloihin siinä mittakaavassa, mitä tarve on. Mikäli Kotkankadun korvaavat tilat halutaan kuitenkin toteuttaa Pääskyvuoren koulun yhteyteen, tulisi harkita esimerkiksi pihalle sijoitettavan elementtirakennuksen hankintaa. Tarveselvityksen liitteenä 5 on esitetty esiopetuksen tilaohjelma myös omana kokonaisuutenaan.

Rakennusoikeutta tontilla on jäljellä noin 550 kem2. Asemakaavanmuutokselle ei pitäisi olla tarvetta, mikäli hanke ei merkittävästi ylitä rakennusoikeutta (voidaan hakea poikkeamislupaa) ja rakennus sijoittuu kaavassa määritellylle rakennusalalle.

Alla olevassa kuvassa on esitetty mahdolliset sijoituspaikat elementtirakennukselle.



Kuva 3. Mahdolliset sijoituspaikat tilaelementille

4.1.1 Vaihtoehdon arviointi toiminnallisesta näkökulmasta:

Koulu:

Koska Pääskyvuoren koulun alueella tarvitaan turvalliset, ajanmukaiset ja opetuksen, oppilasmäärän ja toimintojen suhteen joustavasti toimivat ja muunneltavat sekä kestävä ja pitkäaikaisen toiminnan mahdollistavat tilat (esitetty kohdassa 3.3.1) ei pelkästään nykyisten tilojen kunnostaminen vastaa näihin toiminnallisiin vaatimuksiin.

Esiopetus on syytä saada perusopetuksen kanssa samaan tilaan: tämä on perusteltua sekä käytännön yhteistyön kannalta että pedagogisesti – näin mahdollistetaan lapsen joustava siirtyminen esiopetuksesta perusopetukseen ja ko. opetusmuotojen yhteistyö ja kehittäminen.

Aamu- ja iltapäivätoiminta ja muu koulupäivän aikainen sekä koulupäivän jälkeinen harrastetoiminta on laajentumassa koko ajan: näille toimintoille tarvitaan myös tilat koulun sisälle.

Aamu- ja iltapäivätoiminta:

Aamu- ja iltapäivätoiminnan järjestämisen edellytyksenä on, että aamu- ja iltapäivätoimintaan voidaan koululta osoittaa ns. kotipesät ja lisäksi aamu- ja iltapäivätoiminta voi käyttää joustavasti koulun muita vapaana olevia tiloja toiminnan järjestämiseen.

Tässä vaihtoehdossa aamu- ja iltapäivätoiminnalle ei välttämättä pystytä osoittamaan riittäviä kotipesätiloja.

Esiopetus ja varhaiskasvatus

Esiopetuksen ja sitä täydentävän varhaiskasvatuksen näkökulmasta alueelle tarvitaan Kotkankadun kiinteistön poistumisen myötä pois jäävä kolmen esiopetusryhmän resurssi. Esi- ja perusopetuksen nivelvaiheen kaikinpuolisen toteuttamisen kannalta paras vaihtoehto on, että alueen esiopetus keskittyy siihen kouluun, jossa oppilaat tulevat jatkamaan perusopetustaan. Keltasirkunpolulta ja Peppiinasta vapautuva resurssi voitaisiin näin ollen hyödyntää varhaiskasvatuspalveluiden järjestämiseen. Toimivana kompromissiratkaisuna voisi olla elementtirakennuksen sijoittaminen koulun piha-alueelle esiopetusta ja varhaiskasvatusta varten.

4.1.2 Vaihtoehdon arviointi teknisestä näkökulmasta

Tilaelementtilaajennuksen toteutus on melko yksinkertaista toteuttaa, perustusten ym. tekeminen voidaan ajoittaa koulun loma-aikaan ja itse rakennuksen siirto/asennustyö on muutaman päivän mittainen jakso. Sen jälkeen elementissä tehtävät asennus- ja kytkentätyöt eivät vaikuta juurikaan koulun muiden osien toimintaan.

4.1.3 Vaihtoehdon kustannusvaikutukset

Kustannusennuste koko koulurakennuksen muuntamisesta koulun käyttöön on noin 5,5 M€a (alv 0%). Arvio sisältää vähäisiä muutoksia A-siiven tiloihin ja suurempia seinä- yms. muutoksia B-siipeen. Rakennuksen elinkaarta eivät A-siiven muutokset juurikaan pidennä, kuten eivät myöskään B-siiven toiminnalliset muutokset.

Arvio ei sisällä esiopetustiloja. Karkeasti arvioituna kolmen ryhmän tilojen kustannus erillisrakennuksessa olisi noin 1,4 M€a (alv 0 %).

Tämä vaihtoehdon yhteenlaskettu kustannusennuste olisi noin 7 M€a. Huomioitavaa on, että kustannuksen tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Tämän vaihtoehdon vuokra vaikutus Sivistystoimialalle on arviolta noin 1 250 000 euroa vuodessa. Tästä esiopetuksen osuus olisi noin 123 000 euroa vuodessa. Nykyinen vuokra Pääskylvuoren koulussa on 665 000 euroa vuodessa ja Kotkankadulla 94 000 euroa vuodessa.

Hyvinvointitoimialan osuus vuokrasta olisi noin 10 000 euroa vuodessa, kun sen nykyinen vuokra on 40 000 euroa vuodessa. Keittiöön kohdistuva vuokra olisi noin 36 500 euroa vuodessa.

Hoitovuokra sisältää kohteen lämmityksen, käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon. Hoitovuokran taso on arvioitu verrokkikohteiden kautta. Lopullinen perittävä hoitovuokra määräytyy kohteen käyttöönottovaiheessa solmittaviin palvelusopimuksiin perustuen. Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettavaksi tulevat kustannukset sähköstä, vedestä ja jätevedestä. Alustava vuokralaskelma on esitetty liitteenä 6. Vuokra päivitetään toteutuneiden kustannusten mukaan.

4.2 Koulun A-siiven hyödyntäminen ja osittainen uudisrakentaminen (vaihtoehto B)

Toinen vaihtoehto edellä esitettyjen tarpeiden ratkaisemiseen on osittainen uudisrakentaminen. Tässä vaihtoehdossa Pääskylvuoren koulun A –siipi pidetään käytössä ja B-siipi sekä välisiipi puretaan. Tähän jakoon on päädytty, sillä A-siipi on hyvää ja käyttökelpoista tilaa, kun taas kahdessa muussa osassa olisi korjaustarpeita. Tilalle esitetään rakennetta-

vaksi uudisosa, joka korvaa B- siiven ja välisiiven tilat sekä mahdollistaa esiopetuksen sijoittamisen koulun yhteyteen.

A –siivessä on teoriassa tilat yhdeksälle luokalle, erityisopetukselle, kuvataiteelle, musiikille, luonnontieteille, henkilökunnan työskentely/taukotilalle, neuvottelutilalle, yhdelle liikuntasalille puku- ja pesutiloineen, keittiölle ja ruokasalille. Loput toiminnot tulisi sijoittaa uudisosaan. Näihin lukeutuvat muun muassa yhdeksän opetustilaa, käsityöopetuksen tilat, liikuntasali puku- ja pesutiloineen, henkilökunnan sosiaalitilat, terveydenhoitotila ja iltapäivätoiminnan sekä esiopetuksen tilat. Tarpeet on esitetty tilaohjelmassa (liite 3).

Hankesuunnitteluvaiheessa ja sitä seuraavassa suunnittelussa tulee tarkemmin ratkaista toimintojen sijoittelu olemassa olevan tilan ja uudisosan välillä ja suunnitella tästä aiheutuvat toiminnalliset muutostyöt.

Uudisosan sijoittamispaikka tontilla olisi purettavien B- ja välisiipien kohdalla. Toinen vaihtoehto on koulun kenttä, mikäli koulu ei tarvitsisi kenttää. Sijoituspaikka ratkaistaan tarkemmin hankesuunnittelun yhteydessä.

Tässä vaihtoehdossa on huomioitava, että purettavissa osissa sijaitseville toimintoille (ainakin kouluterveydenhoito) saatetaan tarvita väistötiloja. Väistötila-asiat ratkaistaan hankesuunnittelun yhteydessä.

4.2.1 Vaihtoehdon arviointi toiminnallisesta näkökulmasta:

Koulu:

Koska Pääskylvuoren koulun alueella tarvitaan turvalliset, ajanmukaiset ja opetuksen, oppilasmäärän ja toimintojen suhteen joustavasti toimivat ja muunneltavat sekä kestävä ja pitkäaikaisen toiminnan mahdollistavat tilat (esitetty kohdassa 3.3.1), vastaa A-siiven hyödyntäminen ja uudisrakentaminen näihin toiminnallisiin vaatimuksiin.

Esiopetus on syytä saada perusopetuksen kanssa samaan tilaan: tämä on perusteltua sekä käytännön yhteistyön kannalta että pedagogisesti – näin mahdollistetaan lapsen joustava siirtyminen esiopetuksesta perusopetukseen ja ko. opetusmuotojen yhteistyö ja kehittäminen.

Aamu- ja iltapäivätoiminta ja muu koulupäivän aikainen sekä koulupäivän jälkeinen harrastetoiminta on laajentumassa koko ajan: näille toimintoille tarvitaan myös tilat koulun sisälle.

Aamu- ja iltapäivätoiminta:

Aamu- ja iltapäivätoiminnan järjestämisen edellytyksenä on, että aamu- ja iltapäivätoimintaan voidaan koululta osoittaa ns. kotipesät ja lisäksi aamu- ja iltapäivätoiminta voi käyttää joustavasti koulun muita vapaana olevia tiloja toiminnan järjestämiseen.

Tässä vaihtoehdossa tarpeet toteutuvat paremmin.

Esiopetus ja varhaiskasvatus

Vaihtoehto vastaa parhaiten esiopetuksen ja sitä täydentävän varhaiskasvatuksen tarpeita. Tilojen sijoittuminen koulun kanssa samaan rakennukseen mahdollistaa huomattavasti paremmin toiminnallisen ja pedagogisen yhteistyön kuin sijoittuminen saman pihapiirin eri rakennukseen.

4.2.2 Vaihtoehdon arviointi teknisestä näkökulmasta

Koko koulun tekniset liittymät (kaukolämpö, vesi, sähkö) tulevat taloon B-siiven kellarikerroksen kautta. Mikäli siipi puretaan, se tarkoittaa, ettei A-siivessä pysty toimimaan ilman liittymien siirtoa, joka taas on erittäin hankalaa. Käytännössä koko rakennus pitäisi olla tyhjänä, jotta uudet liittymät uudisosaan ja siitä eteenpäin saataisiin tehtyä.

4.2.3 Vaihtoehdon kustannusvaikutukset

Uudisosan kustannusennuste on 7 462 000 euroa (alv 0%). A –siipeen kohdistuvien muutosten alustava kustannusennuste on 2 868 000 - 3 590 000 euroa (alv 0%).

B- siiven ja välisiiven purkamisen kustannukseksi arvioidaan noin 451 000 euroa.

Tämän vaihtoehdon kustannusennuste on yhteensä noin 11 M€a. Huomioitavaa on, että kustannukset tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Kustannuksissa ei ole huomioitu mahdollisia väistötiloja, jotka ratkaistaan hankesuunnitteluvaiheessa.

Tämän vaihtoehdon vuokra vaikutus Sivistystoimialalle on arviolta noin 1 400 000 euroa vuodessa. Vuokra jakautuisi kohtalaisen tasaisesti vanhan ja uuden osan välillä. Nykyinen vuokra Pääskyvuoren koulussa on 665 000 euroa vuodessa ja Kotkankadulla 94 000 euroa vuodessa.

Hyvinvointitoimialan osuus vuokrasta olisi noin 11 500 euroa vuodessa, kun sen nykyinen vuokra on 40 000 euroa vuodessa. Keittiöön kohdistuva vuokra olisi noin 37 500 euroa vuodessa.

Hoitovuokra sisältää kohteen lämmityksen, käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon. Hoitovuokran taso on arvioitu verrokkikohteiden kautta. Lopullinen perittävä hoitovuokra määräytyy kohteen käyttöönottovaiheessa solmittaviin palvelusopimuksiin perustuen. Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettavaksi tulevat kustannukset sähköstä, vedestä ja jätevedestä. Alustava vuokralaskelma on esitetty liitteenä 6. Vuokra päivitetään toteutuneiden kustannusten mukaan.

5 Aikataulu

Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen laaditaan hankesuunnitelma. Hankkeen toteutusaiakataulu ratkaistaan talousarviokäsittelyn yhteydessä. Tavoitteena käyttäjän näkökulmasta on kuitenkin edetä hankkeessa niin pian kuin mahdollista.

Kokonaisaikataulussa tulee huomioida hammashoitolan tilojen vapautumisen aikataulu, joka arvion mukaan on vuoteen 2020 mennessä. Tätä ennen ei käytännössä voida tehdä muutostöitä B –siiven kellarissa hammashoidon tilojen päädyssä. Mikäli valitaan ratkaisuksi B –siiven ja väliosan purku, ei tätä voi tehdä ennen vuotta 2020, ellei hyvinvointitoimiala saa järjestettyä hammashoitolan toimintaa jollain väliaikaisratkaisulla.

Purku- ja rakennustöihin (vaihtoehdossa B) tulee varata vähintään yksi vuosi.

Koulurakennuksen muutostöihin (vaihtoehdo A) tulee varata 4-7 kk. Työt voidaan toteuttaa osissa siipi kerrallaan, jolloin häiriö koulutyölle on pienempi.

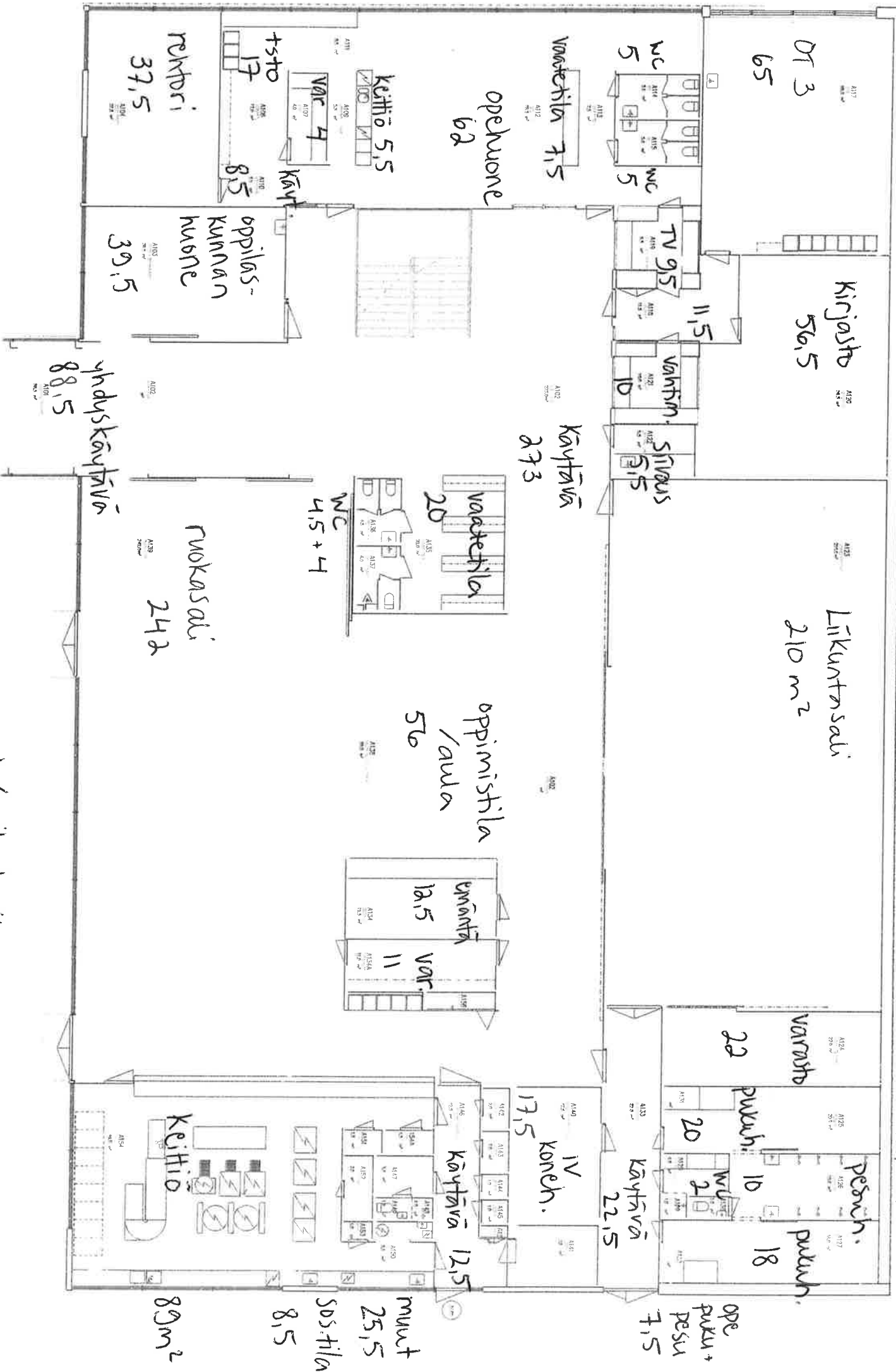
6 Yhteenveto

Tässä tarveselvityksessä on esitelty Pääskyvuoren koulun, esiopetuksen ja aamu- ja iltapäivätoimintojen tarpeet ja ratkaisuvaihtoehdot tarpeiden täyttämiseen. Selvityksessä on tuotu esiin käyttäjien näkemykset ratkaisuvaihtoehtoihin ja niitä on arvioitu myös teknisestä näkökulmasta.

Vaihtoehtoa A (kaikkien nykytilojen hyödyntäminen ja mahdollinen elementtirakennus esiopetukselle) puoltaa halvempi hinta (toki huomioitava, että tässä vaiheessa hanketta on arvioitu kustannuksia karkealla tasolla ja hinnat tarkentuvat suunnittelun edetessä). Tässä vaihtoehdossa koulun toiminnalle ei aiheudu rakennustöiden vuoksi yhtä paljon häiriötä, kuin vaihtoehdossa B. Väistötiloja ei tarvita.

Vaihtoehtoa B (A-siipi + uudisosa + B-siiven ja välisiiven purku) puoltaa koulun, esiopetuksen sekä aamu- ja iltapäivätoimintojen toiminnallisten tarpeiden parempi toteutuminen sekä B- siivessä ja välisiivessä pitkään koetut sisäilmaongelmat. Tässä vaihtoehdossa saadaan uutta tilaa, jonka elinkaari on pitempi, kuin edellisessä vaihtoehdossa korjattujen tilojen elinkaari. Toisaalta rakennustöistä aiheutuu häiriötä koulun toiminnalle ja väistötiloja tullaan mahdollisesti tarvitsemaan.

Kumpi tahansa vaihtoehto valitaan, tulee aikataulussa huomioida hyvinvointitoimialan hammashoitolan siirtymisen aikataulu.



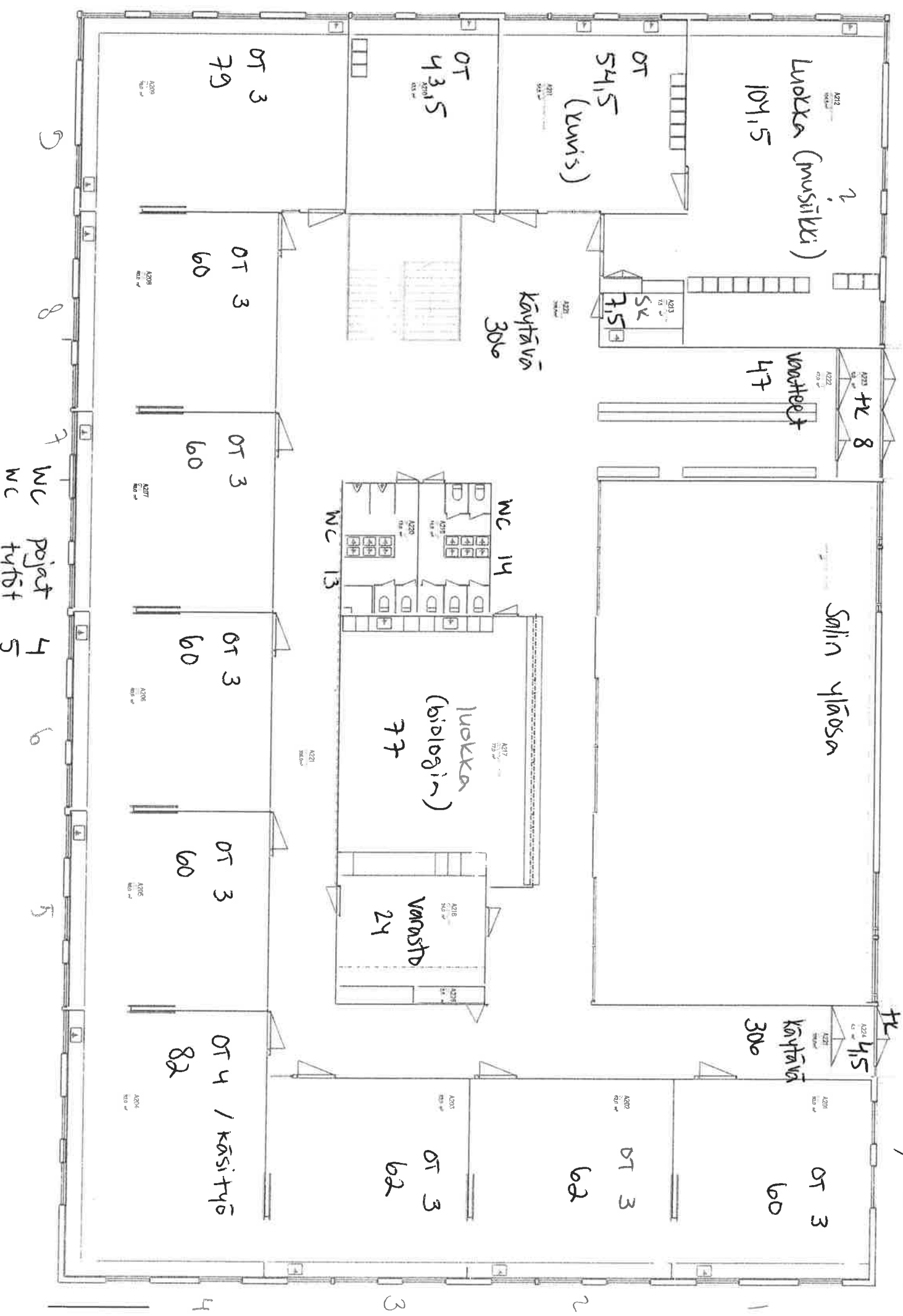
A / 1. krs.

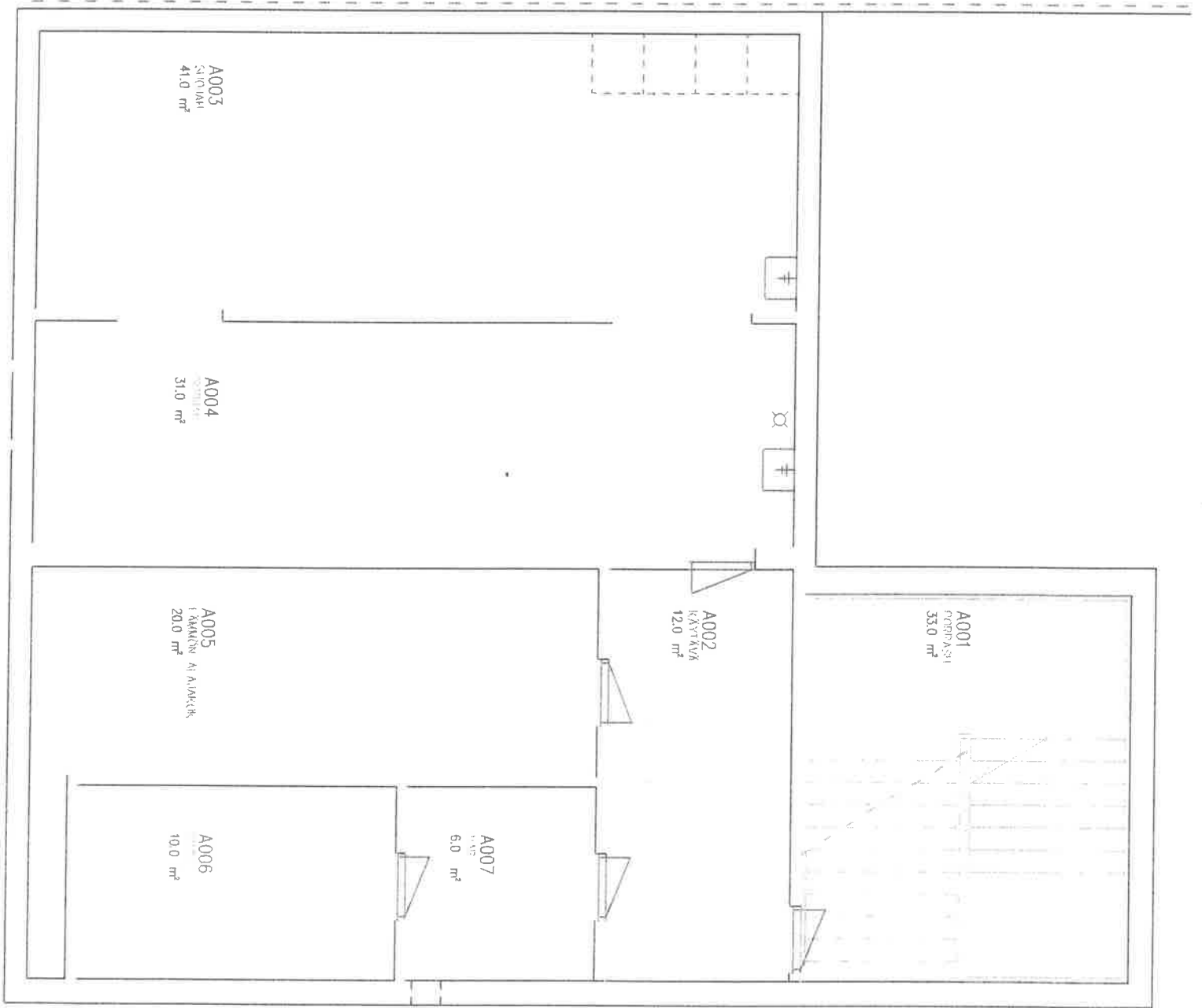
WC:t / oppilait 4

hankintamäärä 3

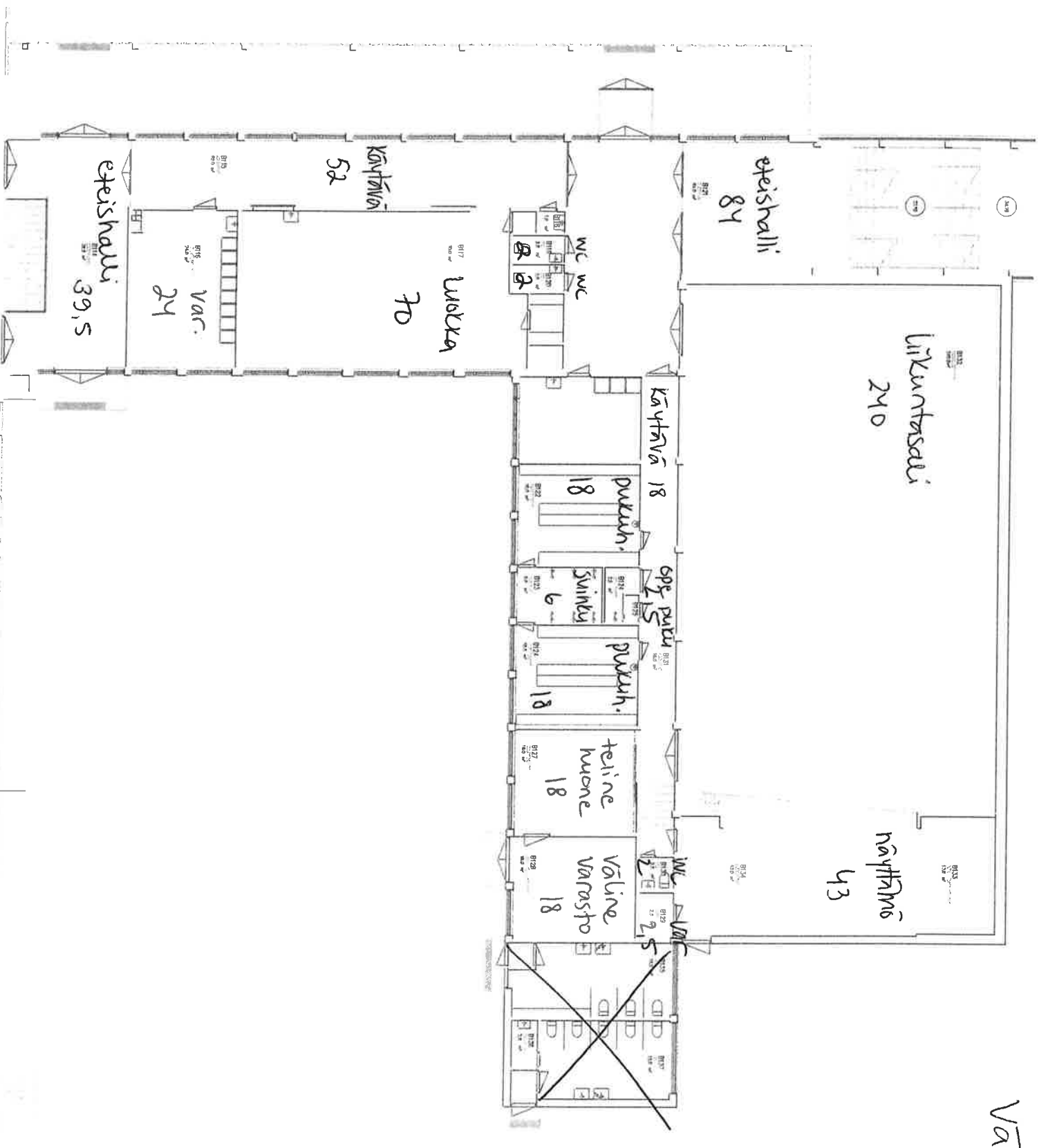
(keittiö 1)

A / 2. krs.

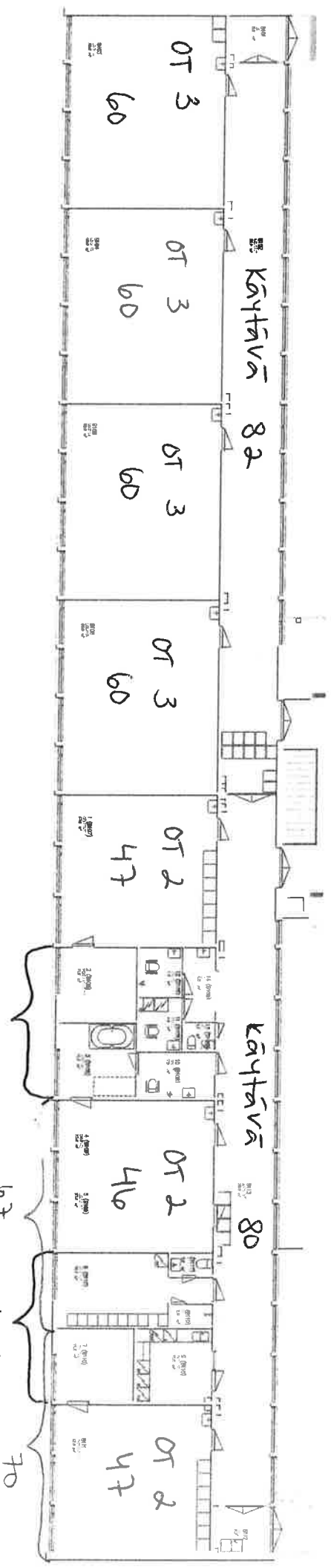




A/
Kellari



B / 1. krs



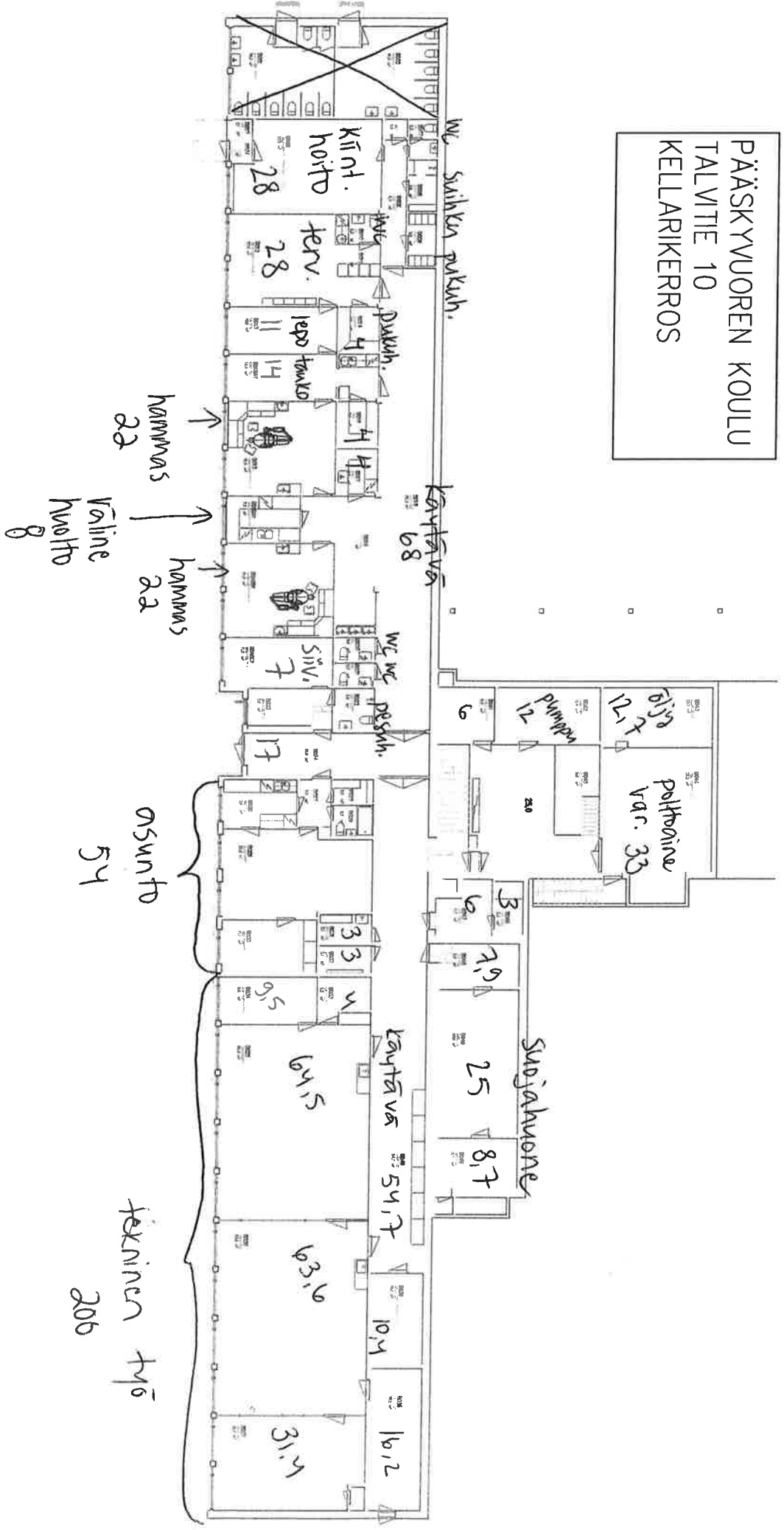
43 m²
NYT
4 WC
pienopetus
vesibasaini

45
NYT
WC, suihku
sos. tila
pienopetus
pienkeittiö

6 OT 3
2 OT 2

PÄÄSKYVUOREN KOULU
TALVITE 10
KELLARIKERROS

B / kellarari



TILANTARVE / TEOREETTINEN TILAOHJELMA

Koulu
Pääskyyuoren kouluPäivämäärä
14.9.2017

Hankkeen mitoitussopilasmäärä 360 oppilasta (3 luokkasarjaa)
 Iltapäivätoiminta 60-70 1. - 2. luokkalaista
 Esiopetus 63 lasta
 Henkilöstö 27 + 6 + 10 koulu + iltapäivätoiminnan ohjaajat + varhaiskasvatus

	kpl määrä	m2/tila	tilantarve yht	Huomioita
Opetustila				
kotiluokat	18	60	1080	
pienluokka	1	30	30	
erityisopetusluokka	1	40	40	
pienryhmät	1	20	20	
Erikoisvarustettu luokkatila				
käsityö (tekninen työ)	1	200	200	Kaikki käsityötilat lähekkäin
käsityö (tekstiili työ)	1	100	100	
kuvataide	1	80	80	
musiikki	1	80	80	
luonnontieteet	1	60	60	
Liikuntatilat				
liikunta	2	225	450	
puku- ja pesutilat	2	32	64	
varasto	2	22	44	
Henkilökunnan työskentely- ja sosiaalityilat				
Opettajanhuone (tauko- ja työskentelytila)	1	81	81	
Puku- ja pesutila	2	20	40	
Koulusihteri / kanslia	1	15	15	
rehtorin työhuone	1	18	18	
Neuvotteluhuone	1	40	40	
Oppilashuollon tilat				
kuraattori	1	15	15	Jakavat huoneen
psykologi			0	
Terveydenhoitotilat				
vastaanottohuone	1	28	28	
lepotila	1	10	10	
pukutila	1	3,5	3,5	
wc	1	1,5	1,5	
Varhaiskasvatus / esiopetus				
Ryhmähuone 2/ryhmä	6	35	210	Patjakaapit (patjoja 63)
pienryhmät	2	20	40	
eteistila	1	65	65	
kuraateinen	1	30	30	Kolmen ryhmän yhteinen
wc	2	15	30	Pyttyjen määrä 8 (1/10) lasta + suihkunurkka
inva wc	1	6	6	
henkilökunnan puku- ja pesutilat	2	9	18	Mitoitus 10 henkilölle
taukotila/neuvottelutila	1	30	30	
toimistohuone	1	15	15	Monikäyttöinen
Muut tilat				
wc (oppilaat)	18	2	36	1 wc/20 oppilasta
wc (opettajat)	2	5	10	
inva wc	2	6	12	Uudisosaan 1 inva WC ja A-siipeen muutostyönä toinen
keittiö	1	115	115	
ruokasali	1	242	242	
Keittiöhenkilökunnan sosiaalityla	1	10	10	
oppilaskunnan huone	1	40	40	
aamu- ja iltapäivätoiminnan kotipesä	2	50	100	
ap/ip toiminnan henkilöstön työtila	1	18	18	
ap/ip toiminnan henkilöstön puku- ja pesutila	1	10	10	Sijoitus joko koulun tai esiopetuksen henkilöstön yhteyteen
varastotila	4	20	80	Huomioitava ICT-laitteiden säilytys ja lataus
siivoustilat	3	5	15	
tekniset tilat ja suojahuone			400	
käytävät			800	
yhteensä			4 832	

Koulu
Pääskylvuoren koulu

Päivämäärä Vaihhtohto A
14.9.2017

Hankkeen mitoitussopilas määrä 360 oppilasta
Iltapäivätoiminta 60-70 1. - 2. luokkalaista
Henkilöstö 27 + 6 koulu + iltapäivätoiminnan ohjaajat

	kpl määrä	m2/tila	Teoreettinen tilantarve yht	Sijoitus nykytiloihin kpl	Sijoitus nykytiloihin m2	
Opetustila						
kotiluokat	18	60	1080	18	1109	Osa toimii myös aineluokkina
pienluokka	1	30	30	1	43	
erityisopetusluokka	1	40	40	1	56	
pienryhmätila	1	20	20	1	24	
Erikoisvarustettu luokkatila						
käsityö (tekninen työ)	1	200	200	1	200	Pysyy nykypaikallaan
käsityö (tekstiili työ)	1	100	100	1	100	Sijoitus B-siiven alakertaan
kuvataide	1	80	80	0	0	Sisältyy kotiluokkiin
musiikki	1	80	80	1	70	Sisältyy kotiluokkiin
luonnontieteet	1	60	60	1	77	
Liikuntatilat						
liikunta	2	225	450	2	450	Välisiiven tila korjataan
puku- ja pesutilat	2	32	64	1	90	
varasto	2	22	44	1	40	
Henkilökunnan työskentely- ja sosiaalityilat						
Opettajanhuone (tauko- ja työskentelytila)	1	81	81	1	85	
Puku- ja pesutila	2	20	40	1	54	Sijoitus B-siiven alakertaan tai muutostyönä A-siiveen, jolloin B-siivestä 1 luokkatila lisää
Koulusihteri / kanslia	1	15	15	1	26	
Rehtorin työhuone	1	18	18	1	37,5	
Neuvotteluhuone	1	40	40	1	39	Yhteiskäyttöinen (koulu, esiopetus, ippe)
Oppilashuollon tilat						
kuraattori	1	15	15	1	28	Jakavat huoneen. Sijoitus lähelle terveydenhoitotilaa.
psykologi			0			
Terveydenhoitotilat						
vastaanottohuone	1	28	28	1	28	Pysyy nykypaikallaan
lepotila	1	10	10	1	11	
pukutila	1	3,5	3,5	1	4	
wc	1	1,5	1,5	1	1,5	
Muut tilat						
wc (oppilaat)	18	2	36	20	51,5	1 wc/20 oppilasta
wc (opettajat)	2	5	10	2	10	
inva wc	2	6	12	1	6	B-siivessä
keittiö	1	115	115	1	115	A-siivessä
ruokasali	1	242	242	1	242	A-siivessä
Keittiöhenkilökunnan sosiaalityla	1	10	10	1	9	
oppilaskunnan huone	1	40	40	1	30	A-siiven kellarissa
aamu- ja iltapäivätoiminnan kotipesä	2	50	100	1	70	Koko tarve ei välttämättä toteudu
ap/ip toiminnan henkilöstön työtila	1	18	18			käytetään opettajien kanssa samaa tilaa
ap/ip toiminnan henkilöstön sosiaalityla	1	10	10			käytetään opettajien kanssa samaa tilaa
varastotila	2	40	80	4	75	Huomioitava ICT -laitteiden säilytys ja lataus
siivoustilat	3	5	15	3	20	
käytävät			800		1591	
tekniset tilat, suojahuone			400		331	
Varhaiskasvatus / esiopetus EI TOTEUDU OLEMASSA OLEVIIN TILOIHIN						
Ryhmähuone 2/ryhmä	6	35	210		0	patjakaapit (patjoja 63)
pienryhmätila	2	20	40		0	
eteistila	1	65	65		0	
kuraateinen	1	30	30		0	kolmen ryhmän yhteinen
wc	2	15	30		0	pyttyjen määrä 8 (1/10) lasta + suihkunurkka
inva wc	1	6	6		0	
henkilökunnan puku- ja pesutilat	2	9	18		0	mitoitus 10 henkilölle
taukotila/neuvottelutila	1	30	30		0	
toimistihuone	1	15	15		0	monikäyttöinen
Varhaiskasvatus yhteensä 424 m2						
yhteensä			4 832		5 124	

Nykytilassa huoneala 4981 (Kiinteistötieto)
Nykytilassa kerrosala 5487 (Kiinteistötieto)

Koulu
Pääskyyvuoren koulu

Päivämäärä Vaihtoehto B
14.9.2017

Hankeen mitoitussopilas määrä 360 oppilasta (3 luokkasarjaa)
Iltapäivätoiminta 60-70 1. - 2. luokkalaista
Esiopetus 63 lasta
Henkilöstö 27 + 6 + 10 koulu + iltapäivätoiminnan ohjaajat + varhaiskasvatus

	kpl määrä	m2/tila	Teoreettinen tilantarve yht	Nykyiset tilat A-siipi kpl	Nykyiset tilat A-siipi m2	Huomioita A -siiven tiloista	Puuttavat tilat kpl	Puuttavat tilat m2	Huomioita uudisosan tiloista
Opetustilat									
kotiluokat	18	60	1080	9	585		9	540	
pienluokka	1	30	30	1			1	30	
erityisopetusluokka	1	40	40	1	54,5	Sijoitus esim. a211			
pienryhmätila	1	20	20	1	43,5	Sijoitus esim. a210			
Erikoisvarustettu luokkatila									
käsityö (tekninen työ)	1	200	200				1	200	Kaikki käsityötilat lähekkäin
käsityö (tekstiili työ)	1	100	100				1	100	
kuvataide	1	80	80	1	82	Sijoitus esim. a2014			
musiikki	1	80	80	1	104,5				
luonnontieteet	1	60	60	1	77				
Liikuntatilat									
liikunta	2	225	450	1	210		1	240	
puku- ja pesutilat	2	32	64	1	50		1	50	
varasto	2	22	44	1	22		1	22	
Henkilökunnan työskentely- ja sosiaalityt									
Opettajanhuone (tauko- ja työskentelytila)	1	81	81	1	85				
Puku- ja pesutila	2	20	40	1	65	Sijoitus opettajanhuoneen viereen. Edellyttää muutostöitä.			
Koulusihteri / kanslia	1	15	15	1	26				
rehtorin työhuone	1	18	18	1	37,5				
Neuvotteluhuone	1	40	40	1	39	Sijoitus rehtorin huoneen huoneen viereen.			
Oppilashuollon tilat									
kuraattori	1	15	15				1	15	Jakavat huoneen
psykologi			0						
Terveystilat									
vastaanottohuone	1	28	28				1	28	
lepotila	1	10	10				1	10	
pukutila	1	3,5	3,5				1	3,5	
wc	1	1,5	1,5				1	1,5	
Varhaiskasvatus / esiopetus									
Ryhmähuone 2/ryhmä	6	35	210				6	210	Patjakaapit (patjoja 63)
pienryhmätila	2	20	40				2	40	
eteistila	1	65	65				1	65	
kuraateinen	1	30	30				1	30	Kolmen ryhmän yhteinen
wc	2	15	30				2	30	Pyttyjen määrä 8 (1/10) lasta + suihkunurkka
inva wc	1	6	6				1	6	
henkilökunnan puku- ja pesutilat	2	9	18				2	18	Mitoitus 10 henkilölle
taukotila/neuvottelutila	1	30	30				1	30	
toimistihuone	1	15	15				1	15	Monikäyttöinen
Muut tilat									
wc (oppilaat)	18	2	36	13	37,5	1 wc/20 oppilasta	9	18	1 wc/20 oppilasta
wc (opettajat)	2	5	10	2	10		2	10	
inva wc	2	6	12	1	6	Mahdollinen inva wc:n toteutus A - siipeen	1	6	Uudisoasaan 1 inva WC ja A-siipeen muutostyönä toinen
keittiö	1	115	115	1	115	Sijainti A-siivessä			
ruokasali	1	242	242	1	242	Sijainti A-siivessä			
Keittiöhenkilökunnan sosiaalityt	1	10	10	1	9				
oppilaskunnan huone	1	40	40				1	40	
aamu- ja iltapäivätoiminnan kotipesä	2	50	100				2	100	
ap/ip toiminnan henkilöstön työttila	1	18	18				1	18	
ap/ip toiminnan henkilöstön puku- ja pesutila	1	10	10				1	10	Sijoitus joko koulun tai esiopetuksen henkilöstön yhteyteen
varastotila	4	20	80	2	35		2	45	Huomioitava ICT-laitteiden säilytys ja lataus
siivoustilat	3	5	15	2	15		2	10	
tekniset tilat, suojahuone			400		108			250	
käytävät			800		821			350	
yhteensä			4 832		2 880			2 541	

Koulu
Pääskylvuoren koulu / esiopetus ja varhaiskasvatus

Päivämäärä
14.9.2017

Hankkeen mitoitus (lasten määrä) 63
Ryhmiä 3
Henkilöstö 10

	kpl määrä	m2/tila	Tilantarve yht	
Varhaiskasvatus / esiopetus				
Ryhmähuone 2/ryhmä	6	35	210	patjakaapit (patjoja 63)
pienryhmätila	2	20	40	
eteistila	1	65	65	
kuraateinen	1	30	30	kolmen ryhmän yhteinen
wc	2	15	30	pyttyjen määrä 8 (1/10) lasta + suihkunurkka
inva wc	1	6	6	
henkilökunnan puku- ja pesutilat	2	9	18	mitoitus 10 henkilölle
taukotila/neuvottelutila	1	30	30	
toimistohuone	1	15	15	monikäyttöinen
varasto	1	10	10	
siivouskeskus	1	8	8	
tekniset- ja liikennetilat	1	100	100	
	yhteensä		562	

Sisäisen vuokran laskelma - Pääskyvuoren koulu

TURUN KAUPUNKI / Leevi Luoto

9.10.2017

Tässä laskelmassa on kuvattu Pääskyvuoren koulun vuokrataso kahdessa vaihtoehtoisessa toteutuksessa.

Vaihtoehto A:

Koulurakennus peruskorjataan koulun käyttöön (5 499 000 €)

Esiopetukselle järjestetään tilat tilaelementtinä 1 362 000 €)

YHTEENSÄ 6 861 000 €

	peruskorjausosa	uudisosa	
Laajuus	5124	543	m2
Pääomavuokra 7%	14,87	14,63	€/m2/kk
Maanvuokra	0,46	0,46	€/m2/kk
Hallinnointipalkkio	0,33	0,33	€/m2/kk
Hoitovuokra	2,00	2,00	€/m2/kk
Siivous	1,40	1,40	€/m2/kk
YHTEENSÄ	19,06	18,82	€/m2/kk

SITOn laajuus	4 922	543	m2
SITOn vuokra	93 806	10 220	€/kk
	1 125 672	122 642	€/v
	1 248 314		€/v

HYTON laajuus	43	0	m2
HYTON vuokra	820	0	€/kk
	9 834	0	€/v
	9 834		€/v

Keittiön laajuus	159	0	m2
Keittiön vuokra	3 030	0	€/kk
	36 364	0	€/v
	36 364		€/v

Vaihtoehto B:

Koulun A-siipi korjataan (2 868 000 - 3 590 000 €)

B-siipi sekä välisiipi puretaan ja korvataan uudisrakennuksella (7 913 000 €)

YHTEENSÄ 10 781 000 - 11 503 000 €

	peruskorjausosa	uudisosa	
Laajuus	3051	2612	m2
Pääomavuokra 7%	15,32	17,67	€/m2/kk
Maanvuokra	0,46	0,46	€/m2/kk
Hallinnointipalkkio	0,33	0,33	€/m2/kk
Hoitovuokra	2,00	2,00	€/m2/kk
Siivous	1,40	1,40	€/m2/kk
YHTEENSÄ	19,51	21,86	€/m2/kk

SITON laajuus (m2)	2 892	2 569	m2
SITOn vuokra	56 426	56 163	€/kk
	677 118	673 961	€/v
	1 351 079		€/v

HYTON laajuus	0	43	m2
HYTON vuokra	0	940	€/kk
	0	11 281	€/v
	11 281		€/v

Keittiön laajuus	159	0	m2
Keittiön vuokra	3 102	0	€/kk
	37 227	0	€/v
	37 227		€/v

Hoitovuokra sisältää kohteen lämmityksen, käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon. Hoitovuokran taso on arvioitu verrokkikohteiden kautta. Lopullinen perittävä hoitovuokra määräytyy kohteen käyttöönottovaiheessa solmittaviin palvelusopimuksiin perustuen.

Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettavaksi tulevat kustannukset sähköstä, vedestä ja jätevedestä.