

**Hannunniitun koulun teknisten korjausten  
ja toiminnallisten muutostöiden sekä  
E-rakennuksen laajennuksen hankekuvaus**

16.11.2018

## Sisällys

1	Hankeselvityksen lähtökohdat .....	2
1.1	Käytössä olevat tilat .....	2
1.2	Tehdyt muutokset vuosien 2017 ja 2018 korjaustöiden aikana .....	3
2	Muutos- ja korjaustarpeet .....	4
2.1	Toiminnalliset muutostarpeet tuleviin korjaustöihin .....	4
2.2	Tekniset muutostarpeet tuleviin korjaustöihin .....	5
3	Tarveselvityksen pohjalta valittu toteutustapa .....	5
4	Aikataulu.....	6
5	Budjetti .....	7
6	Vaikutus sisäiseen vuokraan .....	7

## 1 Hankeselvityksen lähtökohdat

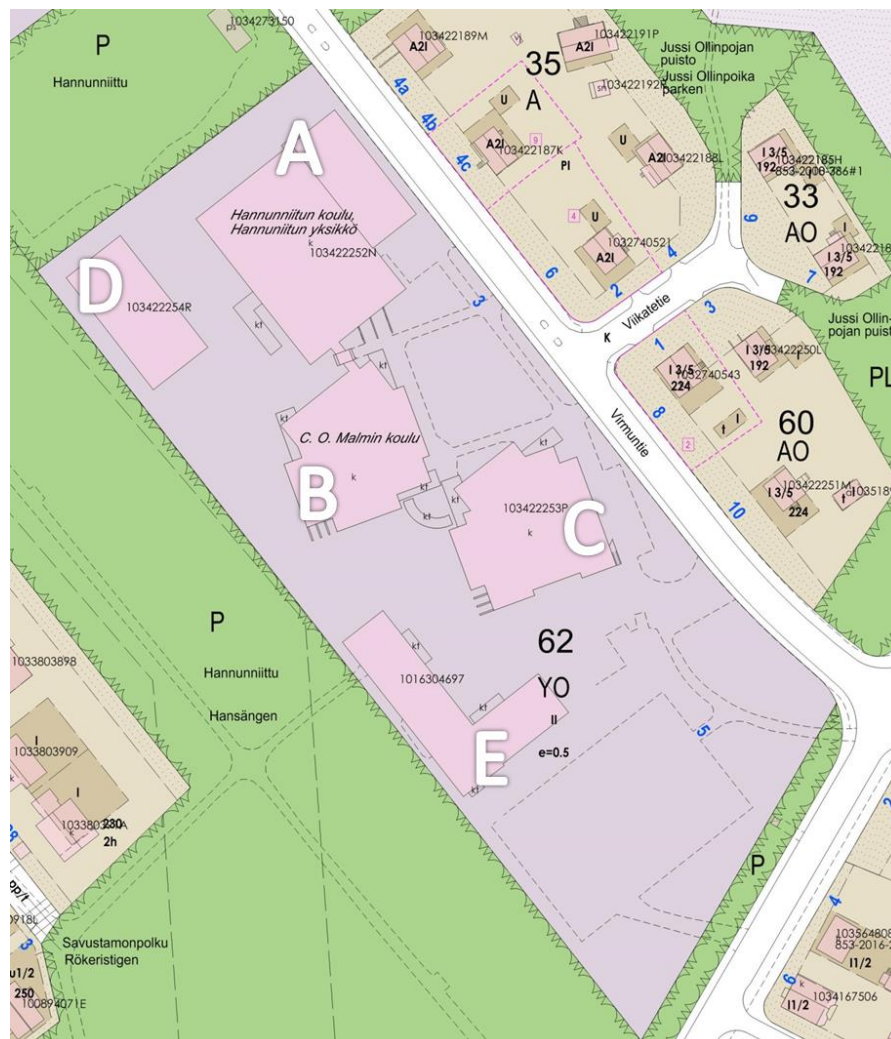
Tämän hankeselvityksen tarkoituksena on kuvata Hannunniitun koulun (Virmuntie 3) vuonna 2017 laaditun tarveselvityksen (kh 18.12.2017 § 551) pohjalta tehdyt korjaukset, jäljellä olevat korjaukset ja toiminnalliset muutokset, aikataulu sekä budjetti tehtäville töille.

### 1.1 Käytössä olevat tilat

Taulukossa 1 on esitetty Virmuntien rakennusten rakennusvuosi sekä pinta-ala.

Taulukko 1. Virmuntien rakennusten pinta-alat

Rakennus	Rakennusvuosi	br-m2
A	1975	3576
B	1988	1288
C	1988	1371
D	2000	663
E	2012	970
	yht	7868



Kuva 1. Virmuntien rakennukset

Koulun toiminnot jakautuvat rakennuksiin seuraavasti:

**Rakennus A:ssa sijaitsee:**

- Tällä hetkellä koulun rehtorin ja toisen apulaisrehtorin työhuoneet, jotka siirtyvät muutostöiden etenemisen mukaan B-osaan.
- A-osassa sijaitsee myös liikuntasali, joka peruskorjataan.
- Ruokala, luokkahuoneet ja kouluterveydenhoitajan työtila on remontoitu kesällä 2018.

**Rakennus B:ssa sijaitsee:**

- Koulun erikoisluokkahuoneet (käsityö ja musiikki)
- Kirjastosta uudelleen kalustettu henkilöstötila ja luokkahuoneita
- Koulusihteerin työhuone

**Rakennus C:ssa sijaitsee:**

- Toisen apulaisrehtorin nykyinen työhuone
- Esikoulun tilat
- Pieni kirjastotila
- Monitoimisali
- Aamu- ja iltapäivätoiminnan tilat
- Kotitalousluokka
- Luokkahuoneita

**Rakennus D:ssa sijaitsee:**

- Luokkahuoneita
- S<sup>2</sup>-opetuksen (suomi toisena kielenä) tilat
- Eriyttävän erityisopetuksen tiloja

**Rakennus E:ssa sijaitsee:**

- Luokkahuoneita sekä eriyttävän opetuksen kaksi tilaa
- kolme huonetta varhaiskasvatuksen (esiopetus) tiloja
- Toisen kouluterveydenhoitajan ja koulupsykologin + koulukuraattorin työtilat
- Lisäksi puheterapeutin pieni tila

Rakennus E on siirtokelpoinen rakennus, joka on hankittu vuonna 2012 ja se tuli korvaamaan silloista 550 m<sup>2</sup>:n väliaikaista parakkutilaa. Tila ei ole kaupungin omistuksessa, vaan se on vuokrattu ja vuokrasopimus on voimassa 21.12.2022 saakka. Tilaa hankittaessa todettiin, että näillä ratkaisulla turvataan C.O. Malminkoulun ja Hannunniitun koulun tilatarpeet 2020-luvun alkupuolelle.

E-rakennuksessa toimii opetustoimintaan liittyvien tilojen lisäksi kaksi 14 lapsen esiopetusryhmää sekä niitä täydentävä varhaiskasvatus.

## 1.2 Tehdyt muutokset vuosien 2017 ja 2018 korjaustöiden aikana

Rakennus A:ssa on tehty kesällä 2018 korjaus- ja muutostöitä:

- Tietokoneluokka on poistettu käytöstä ja muutettu ruokailutilaksi
- Terveystoimintatilan tila on remontoitu
- Käytävien pintamateriaalit ja lattiat on remontoitu
- Rehtorin työhuone on remontoitu
- Ruokasali on remontoitu ja sinne on tullut uusi linjasto vanhan linjaston lisäksi

- A-osan sähköpääkeskus on uusittu
- Lämmönsiirrin on uusittu
- Luokat on remontoitu kesällä 2017
- A-osassa on jäljellä liikuntasalin peruskorjaus ja vesikaton uusiminen.

## 2 Muutos- ja korjaustarpeet

### 2.1 Toiminnalliset muutostarpeet tuleviin korjaustöihin

Tarveselvityksessä esitettyjä muutostarpeita, joita ei vielä ole toteutettu ja jotka on toteutettava koulun remontin etenemisen mukana:

- Yleisopetuksen isot luokat ja erityisopetuksen pienluokat yhdistetään toiminnallisiksi kokonaisuuksiksi. Rakennetaan siis luokka-asteblokit.
  - o Hannunniitun luokkahuoneet ovat pääsääntöisesti kooltaan isohkoja ja vanhan C.O. Malmin luokkahuoneet pieniä
- Hallinnolle tarvitaan uudet tilat keskeltä koulualueelta. B-rakennus sopii tähän tarpeeseen. Hallintoon kuuluvat rehtori, kaksi apulaisrehtoria ja koulusihteeri.
  - o Esimerkiksi yksi tai kaksi luokkahuonetta uudelleen rakentamalla saadaan rehtorille uusi työhuone, sihteerille työpiste/työhuone ja apulaisrehtoreille työpisteet/-huoneet.
  - o Hallintotilojen ja henkilöstötilan välinen käytävä pitää voida sulkea oppilasliikenteeltä sekä itse liikkumisen että äänen/melun takia.
- Henkilöstölle saniteettitilat
- uusia väliovia luokkien välille
- iltapäivätoiminnan uusi kuraeteinen
- seinä- ja ovimuutos kahteen tilaan D -rakennuksessa

#### Aamu- ja iltapäivätoiminta

- Aamu- ja iltapäivätoiminnassa ulkoillaan päivittäin ja joustava kulkeminen sisälle ja ulos tulee huomioida tilaa mietittäessä.
- Aamu- ja iltapäivätoiminnassa lapsilla on varavaatteita/ulkoiluvaatteita ja näiden säilyttäminen ja kuivaaminen tulee huomioida tiloja mietittäessä.
- Lasten repuille, vaatteille ja kengille sekä mahdollisille apuvälineille 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.

#### Pienluokkien aamu- ja iltapäivätoiminta

- Erityislasten omassa aamu- ja iltapäivätoiminnassa on kokonaisuudessaan noin 40-50 lasta ja 20 eri aikuista.
- Aikuisten sosiaalityöt (8,5m<sup>2</sup>) ovat riittämättömän kokoiset ja ne tulee ottaa tilojen suunnittelussa huomioon.
- Toiminnalla ei ole nykytilanteessa kunnollista kuraeteista, joten kuraeteinen olisi perusteltu lisärakentamisen kohde. Kunnolla suunniteltu kuraeteinen toisi selkeyttä lasten kulkemisen lisäksi heidän vaatteidensa ja muiden tarvittavien tavaroiden säilyttämiseen.

#### Varhaiskasvatus:

- Yhdelle esiopetusryhmälle ja sitä täydentävälle varhaiskasvatukselle tulisi varata kaksi huonetta tai vaihtoehtoisesti yksi ryhmätila kummallekin ryhmälle ja yksi yhteinen leikki- / lepotila, joka on jaettavissa kahteen osaan.

- Lisäksi tarvitaan riittävä määrä pienryhmähuoneita. Ryhmät voidaan koota kahdeksi kahden ryhmän soluksi. Kaikilla ryhmillä voi olla yksi yhteinen, riittävän suuri, kuraeteinen ja jokaisella ryhmällä omat lokeroeteiset.
- Esiopetuksen tilojen yhteyteen tulee huomioida henkilökunnan vaatteiden vaihtoon tarvittavat tilat sekä wc-tilat.
- Pukuhuone- ja muut sosiaaliset tilat voivat olla yhteisiä koulun muun henkilökunnan kanssa.

## 2.2 Tekniset muutostarpeet tuleviin korjaustöihin

Kuntotutkimuksia on teetetty hankkeen aikana kolme kappaletta ja jokainen on toiminut hyvänä esiselvityksenä suunnittelun ja päätösten tueksi sekä perusteluna nyt valitulle aikataululle. Ensimmäisessä kuntotutkimuksessa tutkittiin koulun kaikki rakennukset lukuunottamatta tilaelementtiä ja kahdessa jälkimmäisessä keskityttiin pääosin lattian pintamateriaalin tutkimiseen ja siihen liittyviin päästöihin sekä liikuntasalin teknisen kunnan määrittämiseen.

Kuntotutkimusten perusteella on saatu selvyys siitä mistä ongelmat johtuvat ja tukea oikeille korjaustavoille.

Kohteessa on tehty VOC-mittaukset ja jatkotutkimuksilla on varmistettu korjausten onnistuminen. Pitoisuudet ovat selvästi laskeneet vuoden 2017 korjausten jälkeisillä mittauksilla niitä edeltäviin mittauksiin. Mittauksissa on tutkittu 2-Etyyli-1-heksanolin pitoisuuksia, joka toimii indikaattorina.

Kiinteistöön kohdistuu seuraavia korjaustarpeita, joita ei ole vielä toteutettu vuosien 2017 ja 2018 korjaustöiden yhteydessä:

- B-rakennuksen vesikaton korjaus (ei todettuja vuotoja, korjaustarve rakenteen elinkaaresta johtuva)
- luokka- ja muiden tilojen korjaustöiden jatkaminen

Sähkötöitä:

- sähköjen uusimisen jatkaminen
- nousujohtojen ja johtoreittien uusimista jatkuvasti muuttuvista tarpeista johtuen (atk-, data-vaatimukset, muuttuvat sähkötarpeet yms.)

LVIA-työt:

- IV-koneiden uusiminen ja kunnostaminen A, B ja C-rakennuksiin (koneiden käyttöiästä johtuva uusimistarve)
- ilmanvaihdon päätelaitteiden uusiminen tarpeen mukaan eri tiloissa

## 3 Tarveselvityksen pohjalta valittu toteutustapa

Hankekuvauksen kautta jatketaan tarveselvitystyön pohjalta tehtyä linjausta tilojen korjaamiselle.

Tässä vaihtoehdossa päärakennuksiin kohdistetaan korjaustöitä ja lisätilantarpeeseen vastaan pihan elementin laajennuksella. A- B- C- ja D-rakennuksiin tehdään tekniset korjaukset, sekä käyttäjän esittämät toiminnalliset muutokset.

E -rakennukseen on tällä hetkellä määräaikainen vuokrasopimus vuoteen 2022 saakka. Tämän sopimuskauden aikana elementtiä voidaan kuitenkin laajentaa tai korvata uudella. Elementin laajennuksen sisältö ja tilaohjelma selvitettiin tarveselvitysvaiheessa. Elementin laajennuksen tarjous on annettu tämän pohjalta.

Tilaohjelma uudelle elementille on sellainen, että nykyisten tilojen oheen lisätään kahden esiopetusryhmän tilat sekä kaksi normaalikokoista (ot 3) opetustilaa. Tilaohjelma on esitetty oikeassa taulukossa. Sinisellä on korostettu uudet tilat.

Taulukko 2. Elementin tilaohjelma

Tila	m2	kpl	m2 yht.	Huomioita
Kuraeteinen 2 ryhmälle	40	1	40	kahdelle esiopetusryhmälle
Eteinen	20	1	20	kahdelle esiopetusryhmälle
Leikki- ja lepohuone	70	1	70	patjakaapit 30:lle, tila jaettavissa 2 osaan
Kotihuone	35	2	70	esiopetustilaa
Pienryhmähuone	10	1	10	esiopetustilaa
Esiopetuksen wc-tila	8	1	8	4 pyttyä, suihkunurkka
Opettajien huone	40	1	40	
Luokkatila, ot 2	40	12	480	
Luokkatila, ot 3	55	2	110	
Luokkatila, ot 3	55	2	110	
Pienryhmätila	20	1	20	
psykologi/kuraattori	15	1	15	
terveydenhoitaja	15	1	15	
wc	6	1	6	terveydenhoitajan tilan vieressä
lepohuone	6	1	6	terveydenhoitajan tilan vieressä
odotustila	10	1	10	
Oppilaiden wc-tilat	1,5	8	12	
Henkilökunnan wc	3	2	6	
Varasto	10	2	20	
Siivouskeskus	6	1	6	
Tekninen tila	25	1	25	
Tuulikaappi	10	1	10	
Käytävät + aula	130	1	130	
			1239	

Tontilla on tilaa edellä esitetyn laajennuksen tekemiselle E-rakennuksen osalta. Yhden tarkastelumallin mukaan vanha kiipeilyteline/liukumäki tulisi purkaa alta pois. Muitakin malleja voidaan vielä jatkosuunnittelussa tutkia.

#### 4 Aikataulu

- C-osan korjaustyöt sisältäen toiminnalliset muutokset:
  - o suunnitteluvaihe 9/2018 -1/2019
  - o rakentamisvaihe kesällä 2019
- E-osan laajentaminen:
  - o suunnitteluvaihe 9/2018 -1/2019
  - o rakentamisvaihe kesällä 2019
    - samaan aikaan C-osan korjaustöiden kanssa, koska toimintoja siirtyy C-osasta E-osaan korjaustöiden etenemisen mukaisesti.
- B- osan korjaustyöt sisältäen toiminnalliset muutokset:
  - o suunnitteluvaihe vuonna 2019
  - o rakentamisvaihe kesällä 2020
- A-osan ja D-osan korjaustyöt:
  - o liikuntasalin ja vesikaton korjaustöiden suunnittelu vuonna 2020
  - o liikuntasalin ja vesikaton korjaustyöt kesällä 2021

- Toteutettavien ratkaisujen suunnitteluvaihe tehtäisiin muuttuvat tarpeet huomioiden aina ennen seuraavan osa-alueen korjaustöitä.
- Toiminnalliset muutokset ja tilojen remontit toteutettaisiin pääasiassa koulun kesälomien aikana.

Hannunniitun koulun teknisiin ja toiminnallisiin muutostöihin on varauduttu ehdotuksessa vuosien 2019–2022 talousarvioksi. Ehdotuksessa hanketta esitetään toteutettavaksi vuosien 2019–2022 välisenä aikana edellä esitetyn aikataulun mukaisesti.

## 5 Budjetti

Ehdotus hankkeen rahoitukseksi eri vuosille (alv 0%). Arviot perustuvat kohteessa 2018 toteutettuun remontiin, jonka kustannukset ovat tiedossa:

- Vuoden 2019 budjetti 800 000 euroa.
- Vuoden 2020 budjetti 700 000 euroa.
- Vuoden 2021 budjetti 700 000 euroa.
- Lisäksi E –osan ulosmaksettavan vuokran korotus 8 400 €/kk, 100 800 €/vuosi.

## 6 Vaikutus sisäiseen vuokraan

Korjaustöiden investoinnin euromääräisen laajuuden suhde rakennusten uudishintaan alittaa vuokran tarkistuskynnyksen (20 % rakennusten uudishinnasta). Korjaushankkeella ei siis ole suoraa vuokravaikutusta, mutta investointi tulee huomioitua valtuustokausittain tehtävässä vuokrien tarkistuksessa.

Tilaelementin laajennuksesta aiheutuva vuokravaikutus on käyttäjätoimialalle 9 460 €/kk ja 113 520 €/vuosi.

Nykyinen vuokra E-rakennuksesta Sivistystoimialalle on 30 657,30 €/kk ja 367 887,60 €/vuodessa. Vuokra sisältää elementin kuljetus- ja asennusmaksun, perustukset ja kohteen lämmitysjärjestelmän muutoksesta aiheutuneet kustannukset.

**Uusi yhteenlaskettu vuokra E-rakennuksessa on 40 117,30 €/kk ja 481 397,60 €/vuosi.**



**Sisäisen vuokran laskelma Hannuniitun elementin laajennuksesta**

Laajuus	400 m <sup>2</sup>
Ulos maksettava vuokra	21,00 €/m <sup>2</sup> /kk
Maanvuokra	0,81 €/m <sup>2</sup> /kk
Hallinnointipalkkio	0,165 €/m <sup>2</sup> /kk
Sisäpuolinen korjausraha	0,23 €/m <sup>2</sup> /kk
<u>Siivous</u>	<u>1,44 €/m<sup>2</sup>/kk</u>
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>23,65 €/m<sup>2</sup>/kk</b>
	9 460,00 €/kk
	113 520,00 €/v

Siirtokelpoinen päiväkotivuokrataan Parmaco Oy:ltä 10 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Käyttäjätöimiala sitoutuu määräaikaisen vuokrasopimuksen mukaiseen rakennuksen käyttöaikaan.

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

Siivousveloitus on arvioitu verrokkikohteiden kautta oletuksella, että kohdetta siivotaan kilpailutettavan palveluntuottajan toimesta. Siivousveloitus pienenee tai poistuu, mikäli käyttäjä toteuttaa siivousta omana työnä osin tai kokonaan.