

Hannunniitun koulun tilatarveselvitys

Tarveselvitystyöryhmä
8.11.2017

Sisällys

1	Tarveselvityksen lähtökohdat	2
2	Nykytilanne	2
2.1	Käyttäjän toiminta ja käytössä olevat tilat	2
2.1.1	Aamu- ja iltapäivätoiminta	4
2.1.2	Esiopetus	4
2.2	Korjaushistoria	4
3	Muutostarpeet.....	5
3.1	Oppilasmäärän kehitykseen liittyvät tarpeet	5
3.2	Toiminnalliset muutostarpeet.....	6
3.3	Tekniset muutostarpeet	8
4	Tarpeen ratkaisuvaihtoehdot.....	8
4.1	Peruskorjaus	9
4.2	Vaihtoehtoinen ratkaisu	9
4.2.1	Uudisrakennus	9
4.2.2	Nykytilojen toiminnalliset muutokset ja osittainen lisätila	11
5	Taloudelliset vaikutukset	12
5.1	Peruskorjaus	12
5.2	Vaihtoehtoinen ratkaisu	12
5.2.1	Uudisrakennus	12
5.2.2	Nykytilojen toiminnalliset muutokset ja osittainen lisätila	13
6	Aikataulu	13
	Uudisrakennus:	13
	Nykytilojen toiminnalliset muutokset ja osittainen lisätila:	13
7	Vaihtoehtojen vertailu ja yhteenveto	14

1 Tarveselvityksen lähtökohdat

Tämän tarveselvityksen tarkoituksena on selvittää Hannunniitun koulun toiminnalliset tilatarpeet, kohteen kunto, käytössä olevien rakennusten kokonaisuus ja tilatarpeen ratkaisuvaihtoehdot. Tarveselvityksen käynnistämistä esitettiin sivistystoimialan sisäilmatyöryhmän taholta. Tarveselvityksen laatimisesta on tehty tilajohtajan päätös.

Tarveselvityksen pohjalta laaditaan hankesuunnitelma.

2 Nykytilanne

Hannunniitun yleisopetuksen ja C.O. Malmin erityisopetuksen koulut yhdistettiin hallinnollisesti 1.1.2016. Heti alkuun sovittiin, että yhdistyminen ei jää vain hallinnolliseksi, vaan tulee olemaan toiminnallinen ja todellinen. Tässä yhdistymisessä yleisopetuksen isot luokat ja erityisopetuksen pienluokat yhdistetään toiminnallisiksi kokonaisuuksiksi. Hannunniitun kouluun kuuluu hallinnollisesti myös Kohmon yksikkö Ritavuoreнкуja 6.

Henkilömäärä:

oppilaat 617

- Isot luokat: 443 (josta Kohmon yksikössä 33 ja Virmuntien 410)
- Pienluokat: 174
- Virmuntien yksikön oppilasmäärä yhteensä 584

Opetushenkilöstö 80 (josta 3 Kohmon yksikössä). Luku sisältää myös pienryhmien aamu- ja iltapäivätoiminnan henkilöstön.

Kohdassa 2.1 lisää.

2.1 Käyttäjän toiminta ja käytössä olevat tilat

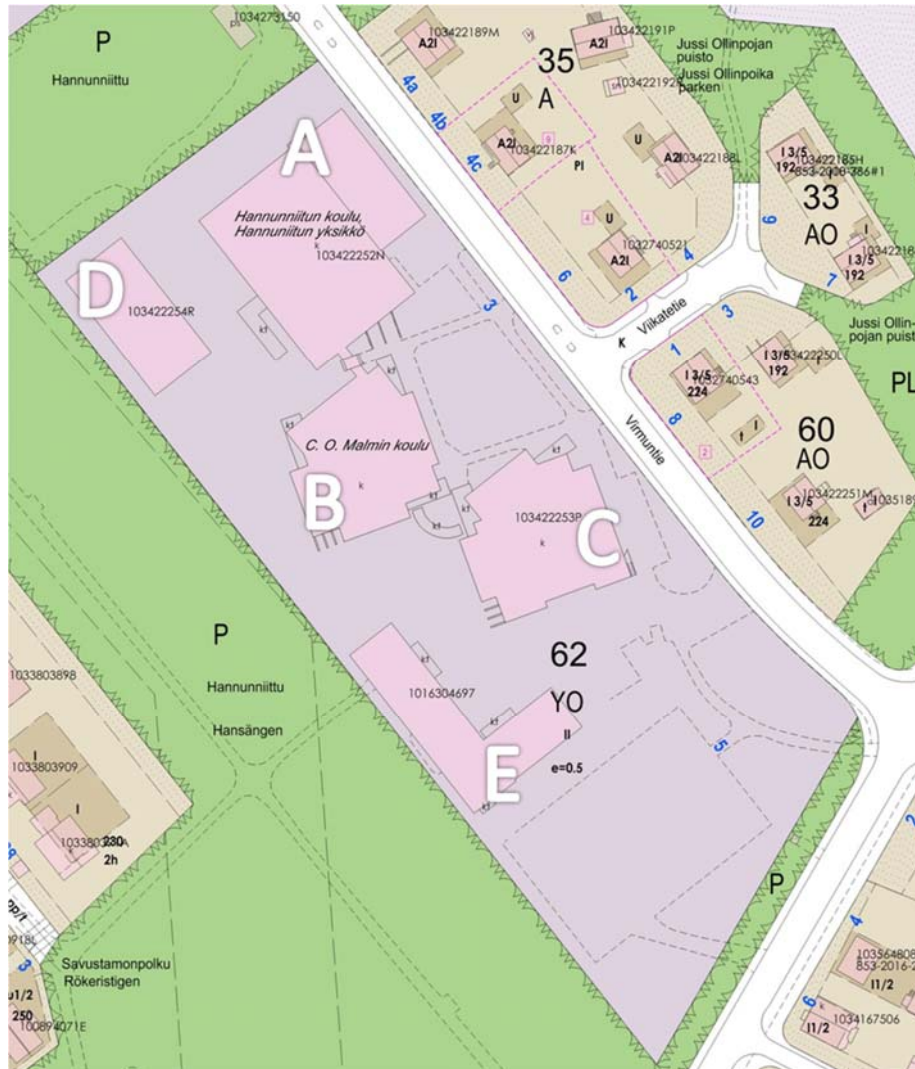
Hannunniitun koulun sijaitsee osoitteessa Virmuntie 3-5. Koulun toiminta jakautuu 5 rakennukseen, sekä Kohmon yksikköön..

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

Huom. Rakennuks E on vuokraelementti.



Kuva 1. Virvuntien rakennukset

Koulun toiminnot jakautuvat rakennuksiin seuraavasti:

Rakennus A

Vielä tällä hetkellä koulun rehtorin ja toisen apulaisrehtorin työhuoneet, liikuntasali, ruokala ja luokkahuoneita. Toisen kouluterveydenhoitajan työtila.

Rakennus B

Koulun erikoisluokkahuoneet (käsityö ja musiikki), kirjastosta uudelleen kalustettu henkilöstötila ja luokkahuoneita. Koulusihteerin työhuone.

Rakennus C

Toisen apulaisrehtorin nykyinen työhuone, esikoulun tilat, pieni kirjastotila, monitoimisali, apipöytä, kotitalousluokka ja luokkahuoneita.

Rakennus D

Luokkahuoneita. S²-opetuksen ja eriyttävän erityisopetuksen tiloja.

Rakennus E

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

”Rakennus E on siirtokelpoinen rakennus, joka hankittu vuonna 2012 ja se tuli korvaamaan silloista 550 m²:n väliaikaista parakkitilaa. 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. Malmin koulun ja Hannunniitun koulun tilatarpeet 2020-luvun alkupuolelle. Samalla helpotetaan varhaiskasvatuksen tilajärjestelypaineita.”

Rakennuksessa toimii kaksi 14 lapsen esiopetusryhmää sekä niitä täydentävä varhaiskasvatus. Esiopetuksessa ja varhaiskasvatuksessa työskentelee kaksi lastentarhanopettajaa ja kaksi lastenhoitajaa.

2.1.1 Aamu- ja iltapäivätoiminta

Pienluokkien oppilaiden aamu- ja iltapäivätoiminta järjestetään koulun omissa tiloissa. Eräänlaisena kotipesänä käytössä kaksi pientä huonetta (30m²+25m²; vanha vesiterapiahuone ja terraario/terapiahuone). Lapsia on noin 40-50. Tilanahtaus ja toimimattomuus on ilmeinen. Opetustuntien loputtua toiminta pystyy kuitenkin levittäytymään osaan koulun tiloista.

Kerrallaan ip-toiminnassa on yhdeksän ohjaajaa paikalla, mutta kaikkiaan 20 eri henkilöä toimii ippessä, työvuoroistaan riippuen. Heidän sosiaalityilat (8,5m²) ovat pienet. Lepotiloja ei ole.

Lisäksi perusopetuksen aamu- ja iltapäivätoimintaa on Hannunniitun seurakuntatalolla (n. 50 lasta) sekä Jaanin seurakuntatalolla (n. 30 lasta) sekä Kohmossa (n. 20 lasta). Toiminnassa on ollut yhteensä n. 100 lasta. palveluntuottajana on seurakuntayhtymä ja sivistystoimiala.

2.1.2 Esiopetus

Koulun yhteydessä toimii nykytilanteessa kaksi esiopetusryhmää. Oppilasmäärät kuluvana lukuvuonna ovat 14-16. Kaikki ovat erityisen tuen oppilaita. Henkilöstöä on 4.

Esiopetuksen käytössä on tällä hetkellä kaksi tilaa ja yksi pieni jakotila, ei lepotilaa.

Esiopetuslasten iltapäivätoiminta on tällä hetkellä samoissa tiloissa klo 15 asti, kolmen aikuisen kanssa.

2.2 Korjaushistoria

Virmuntien kiinteistöissä on toteutettu viimeisen kymmenen vuoden aikana kohtalaisen paljon korjaus- ja muutostöitä. Toimenpiteitä ovat mm:
Kustannukset alv 0 %.

A-Rakennus:

- 6 luokan remontti ja käytävän akustiikan parantaminen. Kustannukset noin 80 000 euroa.
- Hannunniitun koulun salin näyttämötekniikka. Kustannukset noin 50 000 euroa.
- Keittiöremontti 2004–2005: Kustannukset noin 590 000 euroa.
- Vesikatko vuonna 2004: Kustannukset noin 150 000 euroa.
- A-rakennuksen julkisivuremontti vuosina 2003–2004: Kustannukset noin 350 000 euroa.

- Vuonna 2005 liikuntatilojen pukuhuonetilat (sis. opettajien puku- ja pesutilat) ja aulan oppilaswc-tilojen uudelleenteko: Kustannukset 270 000 euroa.
- Vuonna 2004 liikuntatilojen peruskorjaus (lattia, iv, sähköt) ja luokkien korjauksia (ainakin sähkö, lattiamatot): Kustannukset 390 000 euroa.
- A-rakennus: projektoriasennuksia 12 luokkaan 2005–2016. Kustannukset noin 25 000 euroa.

C-Rakennus:

- 2016 vesikattoremontti. Kustannukset noin 75 000 euroa.
- Vuonna 2009 C-rakennuksen luokkaremontti: Kustannukset noin 80 000 euroa.
- C-rakennus: projektoriasennuksia 13 luokkaan 2007–2016. Kustannukset noin 25 000 euroa.
- C-rakennus: koulujärjestelmän uusiminen 2008. Kustannukset noin 25 000 euroa.

B-rakennus:

- projektoriasennuksia 9 luokkaan 2009-2015. Kustannukset noin 20 000 euroa.
- B- ja C-Rakennus vuonna 2010 korjaus- ja kunnostustöitä luokkiin, sähköihin valaistukseen ym: Kustannukset noin 225 000 euroa.
- B- ja C-rakennusten salaojat vuonna 2009: Kustannukset noin 75 000 euroa.

D-rakennus:

- projektoriasennuksia 10 luokkaan 2009-2015. Kustannukset noin 20 000 euroa.

A-B-C-D rakennukset:

- kuulusjärjestelmän muutokset koulujen yhdistyminen 2015. Kustannukset noin 20 000 euroa.

Piharemontit:

- piha-alueiden uudet rakennekerrokset, asvaltointi, uudet leikkivälineet, uusi kenttä ja uusi parkkipaikka, saattoliikenteen parantaminen, uusia paikoitusalueita sekä pihan varusteiden uudelleen järjestäminen ja uusiminen:
 - o Kustannukset vuonna 2016: noin 420 000 euroa
 - o Kustannukset vuonna 2017: noin 280 000 euroa

Lisäksi:

- C.O. Malmin / Hannunniitun siirtokelpoinen rakennus: Kustannukset noin 790 000 euroa.
- C.O. Malmin koulun lisätilat 2008: Kustannukset noin 85 000 euroa.
- Hannunniitun koulu korjaukset 2005: Kustannukset noin 270 000 euroa.
- Hannunniitun koulu korjaukset 2004: Kustannukset noin 380 000 euroa.
- Hannunniitun viipalekoulu vuonna 2000: Kustannukset noin 900 000 euroa.
- Kunnossapidon ja ylläpidon hankkeita ei ole listattu.

3 Muutostarpeet

3.1 Oppilasmäärän kehitykseen liittyvät tarpeet

Sivistystoimialan ennusteen mukaan Hannunniitun koulun oppilasmäärä ei seuraavan viiden vuoden aikana ole kasvamassa. Asiaan voi kuitenkin vaikuttaa mahdolliset asuinrakentamisen

hankkeet lähialueilla ja muu kaupunkikehitys, joista ei tässä vaiheessa ole riittäviä tietoja. Esimerkiksi Itäharjun alueelle tullaan suunnittelemaan monitoimitaloa noin 2020-2030 luvun taitteeseen, joka toteutuessaan tulee mahdollisesti alentamaan Hannunniitun koulun oppilasmäärää ehkä merkittävästikin.

Vaikka oppilasmäärä ei merkittävästi kasvaisi, on koulu tällä hetkellä aivan täynnä ja tilanpuute vaikeuttaa normaalia toimintaa. Koulun kaikki opetustilat ovat nyt käytössä. Tietokoneluokka tultaneen poistamaan käytöstä ja muuttamaan ruokailutilaksi, koska ruokalan omat tilat eivät riitä. Koulukirjastoa pyritetään aulatiloissa, koska kirjastotila on jouduttu valjastamaan luokkatilaksi.

Jakotiloja ei ole käytössä. Uusien ryhmien perustamiselle on ollut tarvetta viimeisinä vuosina. Käsityötiloissa ylitetään asetuksen/suosituksen mukainen maksimioppilasmäärä 16. Liikuntatiloissa pyritetään koko ajan ylisuuria ryhmiä.

3.2 Toiminnalliset muutostarpeet

Perusopetus:

Hannunniitun yleisopetuksen ja C.O. Malmin erityisopetuksen koulut yhdistettiin hallinnollisesti 1.1.2016. Heti alkuun sovittiin, että yhdistyminen ei jää vain hallinnolliseksi, vaan tulee olemaan toiminnallinen ja todellinen.

Tässä yhdistymisessä yleisopetuksen isot luokat ja erityisopetuksen pienluokat yhdistetään toiminnallisiksi kokonaisuuksiksi. Tämä vaatii sen, että luokka-asteen luokat riippumatta siitä, onko pienluokka vai iso luokka, sijoitetaan toistensa lähelle tai vierekkäin. Rakennetaan siis luokka-asteblokit. Koska vanhan Hannunniitun luokkahuoneet ovat pääsääntöisesti kooltaan isohkoja ja vanhan C.O. Malmin luokkahuoneet pieniä, tullaan tarvitsemaan joitain rakennusteknisiä muutoksia; jotkut isot luokkahuoneet jaettaisiin kahteen osaan. Vähintään yhtä tärkeää on avata käynti joidenkin luokkahuoneiden välille (oviaukko tai tuplaoviaukko). Oppilaita jaetaan ja liikutellaan näin kahden tai kolmen eri luokan välillä joustavasti tarpeen mukaan yksittäin tai koko ryhmänä. Toteutetaan joustavia opetusjärjestelyjä ja yhteisopettajauutta.

Kahden koulun yhdistyessä myös hallinto ja henkilöstö yhdistyivät. Uudelle yhteiselle hallinnolle tarvitaan uudet tilat keskeltä koulualueelta. B-rakennus sopii tähän tarpeeseen. Hallintoon kuuluvat rehtori, kaksi apulaisrehtoria ja koulusihteeri. Esimerkiksi yksi tai kaksi luokkahuonetta uudelleen rakentamalla saataisiin rehtorille uusi työhuone (oma suljettu tila), sihteerille työpiste/työhuone ja apulaisrehtoreille työpisteet/-huoneet.

Näiden tilojen viereen on jo vanhan Hannunniitun kirjastosta rakennettu/kalustettu uusi henkilöstötila (henkilöstön määrä noin 80). Tämän tilan läheisyyteen tarvittaisiin henkilöstölle saniteetitilat.

Hallintotilojen ja henkilöstötilan välinen käytävä pitää voida sulkea oppilasliikenteeltä sekä itse liikkumisen että äänen/melun takia. Tarvitaan siis jonkinlainen hallintokäytävä tai äänipuskurieteiset.

Koulun ruokalaan tarvitaan uusi linjasto, jotta ruokailu saadaan toimivammaksi koulun ruokailijamäärien koko ajan kasvettua ja kasvaessa. Lisäksi ruokalatilaa tarvitaan lisää.

Käyttäjien näkemys tilamuutostarpeista on esitetty pohjakuvissa, liite 1.

Kaiken kaikkiaan viidestä Virvuntien rakennuksesta, Kohmon yksiköstä ja useassa osoitteessa toimivasta iltapäivätoiminnasta koostuva koulu on kovin hajanainen kokonaisuus ja se luo omat haasteensa toiminnan järjestämiselle.

Aamu- ja iltapäivätoiminnot:

Perusopetuksen aamu- ja iltapäivätoiminta on tarkoitettu perusopetuksen 1. ja 2. vuosiluokan oppilaille ennen ja jälkeen koulupäivän. Perusopetuslain mukaan erityisen tuen piirissä olevilla oppilailla on oikeus toimintaan ensimmäisten vuosiluokkien jälkeenkin. 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.

Kasvatus- ja opetuslautakunta on päättänyt 19.10.2016 §:ssä 134 linjauksen, jonka mukaan aamu- ja iltapäivätoiminta sijoitetaan aina ensisijaisesti koulutiloihin. Toiminnassa käytetään koulun tiloja (kuten luokka-, ruokailu- ja liikuntatilat), mutta se tarvitsee lisäksi oman kotipesän mm. kokoontumista ja tavaroiden säilytystä varten.

”Isojen luokkien” aamu- ja iltapäivätoiminta

Iltapäivätoiminnan lapsimäärä riippuu koulun 1.-2. luokkalaisten määrästä. Toimintaan osallistuu noin 70 % kyseessä olevista ikäluokista. Iltapäivätoiminnan tuottajana voi olla joko kaupunki itse tai palveluntuottaja.

Toiminnan sisällöt ovat aamu- ja iltapäivätoiminnan perusteiden mukaisesti: eettinen kasvu ja yhdenvertaisuus, leikki ja vuorovaikutus, liikunta ja ulkoilu, kulttuuri ja perinteet, kädentaidot ja askartelu, kuvallinen, musiikillinen, kehollinen ja kielellinen ilmaisu, mediataidot, arkiaskareet, elinympäristö ja kestävä elämäntapa sekä erilaiset tiedolliset ja taidolliset aihepiirit. Osa lapsista tekee toiminta-aikana kotitehtäviä, joiden tekemiseen tulee olla varattuna rauhallinen tila.

Huomioitavaa on, että erityisen tuen lapsia integroidaan tavallisiin lapsiryhmiin tai koulussa on pienluokkia, jolloin pienryhmätoimintaan tulee olla mahdollisuus. Toiminnassa saattaa olla mukana myös lapsia vuosiluokilta 3-6, tällöin lapsella on päätös erityisestä tuesta. Lähtään vanhemmat lapset on huomioitava jo tilojen suunnitteluvaiheessa.

Aamu- ja iltapäivätoiminnassa ulkoillaan päivittäin ja joustava kulkeminen sisälle ja ulos tulee huomioida tilaa mietittäessä. Osa lapsista kulkee kotiin itsenäisesti, mutta osaa lapsista huoltajat hakevat, joten huoltajien kulku tiloihin on mahdollistettava. Aamu- ja iltapäivätoiminnassa lapsilla on varavaatteita/ ulkoiluvaatteita ja näiden säilyttäminen/ kuivaaminen tulisi 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. 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 tietokonetta ja tulosmahdollisuutta.

Pienluokkien aamu- ja iltapäivätoiminta

Erityisen tuen oppilailla on oikeus olla mukana aamu- ja iltapäivätoiminnassa koko perusopetuksen ajan.

Erityislasten omassa aamu- ja iltapäivätoiminnassa on kokonaisuudessaan noin 40-50 lasta ja 20 eri aikuista. Aikuisten sosiaalitilat (8,5m²) ovat riittämättömän kokoiset, ajatellen mm. ulkoiluun tarvittavien erilaisten vaatekertojen säilyttämistä.

Toiminnalla ei ole nykytilanteessa kuraeteistä, joten kuraeteinen olisi perusteltu lisärakentamisen kohde. Tämä tarve tulee esiin myös varhaiskasvatuksen kirjauksessa alla. Kunnolla

suunniteltu kuraeteinen toisi selkeyttä lasten kulkemisen lisäksi heidän vaatteidensa ja muiden tarvittavien tavaroiden säilyttämiseen.

Varhaiskasvatus:

Mikäli koulu oppilasmäärä ei muutu nykyisestä, riittää jatkossakin kaksi esiopetusryhmää. Silloin tarpeena on kuraeteinen ja eteinen, kaksi kotihuonetta ja yksi yhteinen leikki/lepotila sekä pienryhmähuone.

Mikäli kouluun tulee vuosittain 60-90 ykkösluokkalaista, tulee esiopetuksen ja sitä täydentävän varhaiskasvatuksen tarpeet mitoittaa samalle lapsimäärälle. Tämä tarkoittaa neljän 21 / 24 lapsen esiopetusryhmää. Tämän hetkiset esiopetustilat eivät kooltaan vastaa tarpeita.

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.

Yhteisessä mitoituksessa tulee huomioida, että esiopetus ja varhaiskasvatus tarvitsevat säännöllisesti toiminnassaan liikuntasalia. Ruokasalin mitoitusta suunniteltaessa tulee huomioida esiopetuksen ja varhaiskasvatuksen ruokailijamäärät.

Tilojen mitoitus esiopetuksen ja varhaiskasvatuksen osalta perustuu suunnitelmaan, jonka mukaan Hannunniitun koulussa aloittavien lasten esiopetus tapahtuu myös koulun tiloissa. Tällöin Lanatien erillisyksikkö voidaan lakkauttaa ja Viinamäenkadun päiväkodin esiopetusryhmän tilat hyödyntää varhaiskasvatuksen tarpeisiin.

3.3 Tekniset muutostarpeet

Kiinteistöön kohdistuu seuraavia korjaustarpeita:

- B-rakennuksen vesikaton korjaus (ei todettuja vuotoja, korjaustarve rakenteen elinkaaresta johtuva)
- luokka- ja muiden tilojen korjaustöiden jatkaminen eli vuonna 2017 tehdyn remontin jatkosuunnittelu ja korjaustyöt

Sähkötöitä:

- A- rakennuksessa sijaitsevan sähköpääkeskuksen uusiminen sekä muiden sähkökeskusten uusiminen
- nousujohtojen ja johtoreittien uusimista jatkuvasti muuttuvista tarpeista johtuen (atk-, data-vaatimukset, muuttuvat sähkötarpeet yms.)

LVIA-työt:

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

4 Tarpeen ratkaisuvaihtoehdot

Tässä kappaleessa kuvataan vaihtoehdot, miten koulukiinteistön tulevaisuus voidaan ratkaista.

4.1 Peruskorjaus

Mikäli toimintaa Hannunniitun koulussa aiotaan järjestää pitkällä aikavälillä vielä tulevaisuudessa, tulee sen tilat peruskorjauksen tarpeeseen jollain aikavälillä.

Rakennuksiin A, B ja C kohdistuisi ainakin seuraavia toimenpiteitä:

- Rakennusten LVIA- ja sähkötekniikka uusittaisiin kokonaisuudessaan.
- Rakennusten pinnat uusittaisiin kokonaisuudessaan.
- Julkisivut ja vesikatto uusittaisiin.

D-rakennus on vuodelta 2000, joten siihen kohdistuisi vähäisempiä toimenpiteitä.

Kokonaisvaltaisessa peruskorjauksessa jouduttaisiin väistämättä purkamaan ja tekemään uudelleen viime vuosina tehdyissä remonteissa uusittua LVIAS-tekniikkaa ja rakennustöissä uusittuja pintoja, rakenteita sekä julkisivu-/vesikattorakenteita. Viime vuosina tehdyt toimenpiteet on kuvattu kappaleessa 2.2. Tästä johtuen kokonaisvaltainen peruskorjaus tulee ajankohdaiseksi tehtyjen perusparantamisratkaisujen elinkaaren loppupäässä.

Koulun pihapiiriin on hankittu kaksi tilaelementtirakennusta oppilasmäärän kasvusta aiheutuneen lisätilatarpeen vuoksi. Rakennus D on vuodelta 2000 ja rakennus E vuodelta 2012. Näihin rakennuksiin ei vielä kohdistu teknisiä korjauspaineita.

Talo- ja rakennusteknisten korjausten lisäksi käyttäjä on esittänyt toiminnallisia muutostarpeita, jotka edellyttävät tilamuutoksia. Nämä ovat kiteytettynä seuraavat:

- uusia väliovia luokkien välille (rakennuksissa A-C)
- ruokalan tilan laajennus
- iltapäivätoiminnan uusi kuraeteinen
- hallinnon toimistotila ja suljettu hallintokäytävä
- seinä- ja ovimuutos kahteen tilaan D -rakennuksessa

Rakennukseen E ei esitetä toimenpiteitä. Asia on esitetty myös liitteessä 1.

Peruskorjaamalla nykyiset tilat voidaan vastata kiinteistön teknisen kunnan haasteisiin ja taata kiinteistön elinkaari pitkälle tulevaisuuteen. Peruskorjaus ei kuitenkaan yksin poista tilaantauteen liittyvää ongelmaa, ellei sen yhteydessä tehdä myös laajentamista. Peruskorjaus ei myöskään poista haastetta useaan eri rakennukseen sijoittumisesta.

Mikäli tämä vaihtoehto valitaan, ei lähialueen iltapäivätoimintoja voida siirtää koulun tiloihin eikä esiopetusryhmien määrä lisäänty.

4.2 Vaihtoehtoinen ratkaisu

Koulun nykyisten rakennusten peruskorjaamisen sijaan voidaan tarkastella myös muita vaihtoehtoja. Vaihtoehtoina voidaan tarkastella:

- kaikkien viiden rakennuksen korvaamista yhdellä uudella koulutalolla.
- Nykytilojen osittaista korjaamista ja osittaista lisätilaa.

Vaihtoehdot on tarkemmin esitelty seuraavissa alakappaleissa.

4.2.1 Uudisrakennus

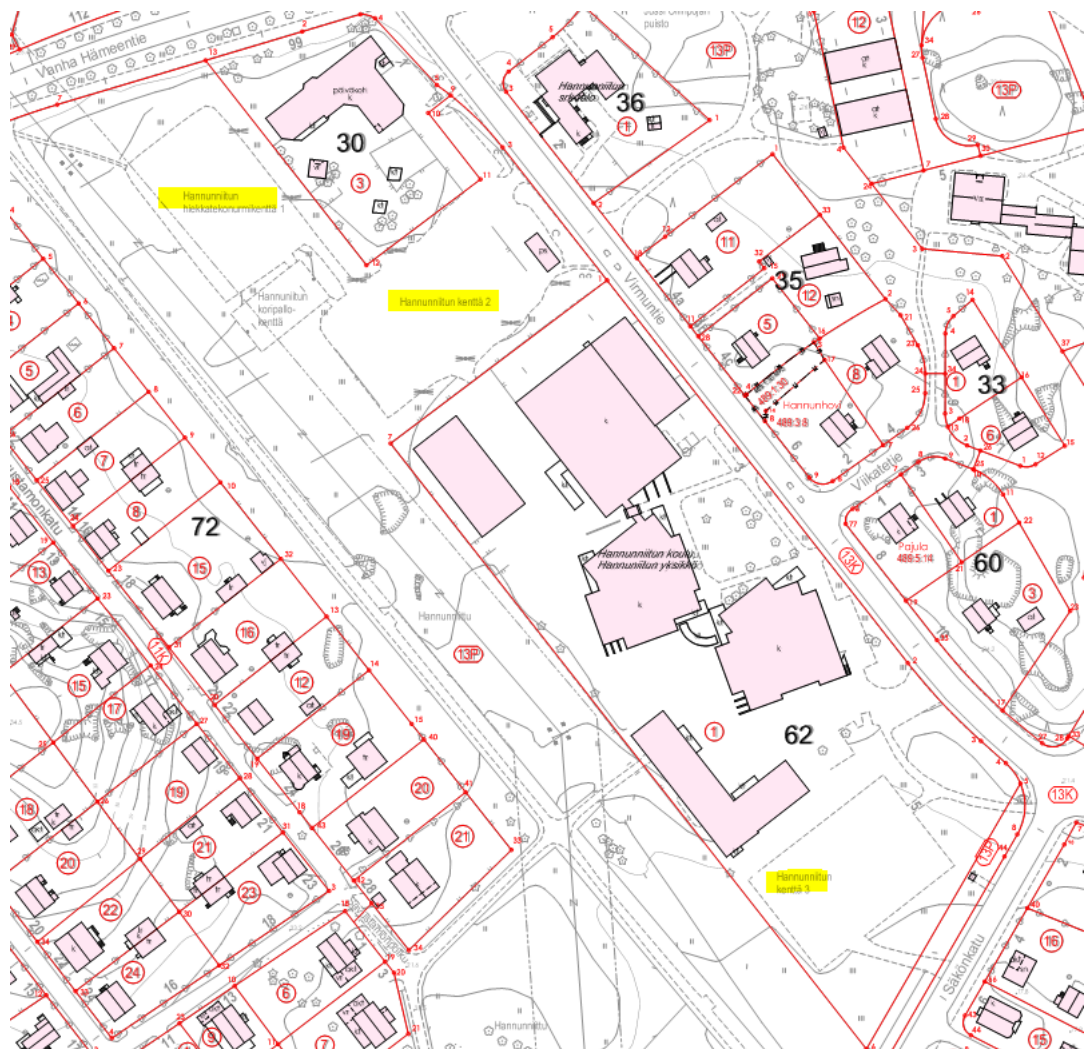
Uudisrakennusvaihtoehdossa kaikki nykyiset rakennukset purettaisiin ja elementtitilat vietäisiin pois. Uudisrakennukseen sijoitettaisiin koulun toiminnot, koko alueen aamu- ja iltapäivätoiminta sekä esiopetus. Tässä yhteydessä voitaisiin myös yhdistää koulurakennukseen Kohmon

yksikön 1.-2. luokat ja esiopetus. Mikäli uudisrakentamiseen päädyttäisiin, olisi kyseessä niin pitkäaikainen ratkaisu, että koulun kokoa olisi järkevä hieman kasvattaa. Koko kaupungin tasolla kasvutavoitteet ovat pitkällä aikavälillä kunnianhimoisia.

Uudisvaihtoehdosta on laadittu tilaohjelma, joka esitetään liitteenä 2. Siinä tilat on mitoitettu 650 oppilaan koululle (osa pienluokkia ja osa tavallisia luokkia), noin 150 aamu- ja iltapäivätoiminnan lapselle (noin 100 "isojen luokkien" ja noin 50 pienluokkien ap-ip toiminnassa) sekä neljälle esiopetusryhmälle, eli 96 lapselle. Henkilökuntaa olisi yhteensä noin 102 (koulu, aamu- ja iltapäivätoiminta ja esiopetus).

Mikäli uudisrakennus toteutettaisiin koulun nykyiselle tontille, tulisi sille mieluiten löytää sellainen sijoitusratkaisu, että uusi tila voitaisiin rakentaa ennen olemassa olevien tilojen purkua.

Tontilla on rakennusoikeutta 11 952 m², josta on käytetty 6 722 m². Eli käyttämättä on 5230 m². Kaavoituksen näkemyksen mukaan nykyisellä koulutontilla olisi hyvä toimia. Puistoon kaavoittaminen on yleisesti haastavaa ja puistoalueella sijaitsee kaavassa merkitty voimansiirtoalue, jonka alle ei voida rakentaa koulua. Vaihtoehtoisia paikkoja ovat kuvassa 2 merkityt pelikentät. Huomioitava on, että pelikentälle 3 on juuri rakennettu parkkipaikka. Uuden rakennuksen sijoitusmahdollisuuksia tulisi tutkia hankesuunnittelun yhteydessä tarkemmin.



Kuva 2. Koulun ja päiväkodin tontit ja läheiset pelikentät

4.2.2 Nykytilojen toiminnalliset muutokset ja osittainen lisätila

Tässä vaihtoehdossa päärakennuksiin kohdistettaisiin korjaustöitä ja lisätilantarpeeseen vastattaisiin pihan elementin laajennuksella tai uudella korvaavalla elementillä. A-B- C- ja D-rakennuksiin tehtäisiin välttämättömät tekniset korjaukset, sekä käyttäjän esittämät toiminnalliset muutokset, jotka on esitelty kappaleessa 4.1 sekä liitteessä 1. Tarvittavia teknisiä korjauksia on kuvattu kappaleessa 3.3.

Tämä on vaihtoehtona niin sanottu välimuoto, jossa tehdään A-C -rakennuksiin niiden vaatimat tekniset korjaukset sekä käyttäjän toiminnan edellyttämät toiminnalliset muutokset rakennuksiin a – D sekä korvattaisiin nykyinen vuokraelementti suuremmalla tai laajennetaan olemassa olevaa elementtiä (E-rakennus). Tällä tavoin toiminta nykytiloissa voisi jatkua noin 10–15 vuotta ja saataisiin lisää aikaa tulevaisuuden pysyvän ratkaisun, kuten uudisrakennus, pohtimiseen.

E -rakennukseen on tällä hetkellä määräaikainen vuokrasopimus vuoteen 2022 saakka. Tämän sopimuskauden aikana elementtiä voidaan kuitenkin laajentaa tai korvata uudella.

Tilaohjelma uudelle elementille olisi sellainen, että nykyisten tilojen oheen lisätään kahden esiopetusryhmän tilat sekä kaksi normaalikokoista (ot 3) opetustilaa. Tilaohjelma on esitetty oheisessa taulukossa. Sinisellä on korostettu uudet tilat. Koulun toiveena on, että opettajien huonetta voisi hyödyntää myös opetuksessa tai ainakin jakotilana. Nykytilanteessa tämä on vaikeaa, koska henkilöstön wc/suihkutilaan ja tarvikevarastoon pitää kulkea tämän opettajien tilan läpi. Näiden tilojen kulku tulisi olla siis käytävältä.

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. Asia on esitetty liitteessä 3.

Tässäkään vaihtoehdossa lähialueen iltapäivätoimintoja ei voida siirtää koulun tiloihin eikä esiopetusryhmien määrää lisätä.

5 Taloudelliset vaikutukset

Tässä kappaleessa arvioidaan vaihtoehtojen kustannusvaikutuksia.

Nykytilanteen vuokrat ovat seuraavat:

Osa	Vuosivuokra	Vuokra-ala
A ja B	502 584	3 182
C	185 163	1 219
D	102 774	640
E	370 779	970
Sito yht	1 161 300	6 011
Hyto	6 653	40
Keittiö	28 909	116
Kaikki yht.	1 196 862	6 167

5.1 Peruskorjaus

Peruskorjausvaihtoehdon tarveselvitysvaiheen alustava kustannusennuste on 12 750 000 €, alv 0 %.

Alustava arvio sivistystoimialalle aiheutuvasta vuokrasta on noin 126 500 €/kk ja 1 518 000 €/vuosi + E-rakennuksen vuokra 371 000 €/vuosi. Yhteensä vuokra-arvio on noin 1,9 M€/vuosi.

Keittiöön kohdistuva vuokra on noin 2 900 €/kk ja 35 000 €/vuosi ja terveydenhoitotiloihin kohdistuva vuokra on noin 1 000 €/kk ja 12 000 €/vuosi.

Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettavaksi tulevat kustannukset sähköstä, vedestä ja jätevedestä. Tarveselvitysvaiheen vuokralaskelma on esitetty liitteenä 4.

5.2 Vaihtoehtoinen ratkaisu

5.2.1 Uudisrakennus

Uudisrakennusvaihtoehdon tarveselvitysvaiheen alustava kustannusennuste on tavoitehinta-laskeman mukaan 22 485 000 €, alv 0 %. Tämä summa ei sisällä olemassa olevien rakennusten purkukustannuksia. Purkukustannukset olisivat arviolta 440 000 - 560 000 euroa.

Alustava arvio sivistystoimialalle aiheutuvasta vuokrasta on noin 165 000 €/kk ja 2 M€/vuosi. Keittiöön kohdistuva vuokra on noin 2 653 €/kk ja 31 800 €/vuosi ja terveydenhoitotiloihin kohdistuva vuokra on noin 1 327 €/kk ja 16 000 €/vuosi.

Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettavaksi tulevat kustannukset sähköstä, vedestä ja jätevedestä. Tarveselvitysvaiheen vuokralaskelma on esitetty liitteenä 4.

5.2.2 Nykytilojen toiminnalliset muutokset ja osittainen lisätila

Nykytilojen toiminnalliset muutokset ja kappaleessa 3.3 kuvatut korjaustarpeet A, B, C ja D -rakennuksille tarveselvitysvaiheen kustannusennuste on 1,7 milj. euroa alv 0 %.

Alustava arvio sivistystoimialalle aiheutuvasta vuokrasta on noin 78 600 €/kk ja 943 000 €/vuosi. Tämän lisäksi tulee edelleen maksettavaksi E-rakennuksen vuokra ja sen mahdollisen laajennuksen lisävuokra. E-rakennuksen nykyinen vuokra on 371 000 euroa. Uuden tai laajennetun tilaelementin vuokravaikutusta ei ole vielä voitu arvioida, sillä hankinnan toteutumisen ajankohta on aikaisintaan vuonna 2019. Vuokrakustannus tulee tästä nousemaan. Tämän vaihtoehdon kokonaisvaikutus sivistystoimialalle on vähintään 1 314 000 €/vuosi.

Keittiöön kohdistuva vuokra on noin 1 800 €/kk ja 22 000 €/vuosi ja terveydenhoitotiloihin kohdistuva vuokra on noin 625 €/kk ja 7 500 €/vuosi.

Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettavaksi tulevat kustannukset sähköstä, vedestä ja jätevedestä. Tarveselvitysvaiheen vuokralaskelma on esitetty liitteenä 4.

6 Aikataulu

Eri vaihtoehdoilla on hieman erilaiset toteutusaikataulut. Mikä tahansa vaihe käynnistyy tarveselvityksen jälkeen hankesuunnittelulla. Seuraavassa on esitelty eri vaihtoehtojen arvioita niiden kokonaisuikatauluista hankesuunnittelun jälkeen.

Perukorjaus:

- o Suunnitteluvaihe kestäisi noin 12 kuukautta.
- o Rakennusvaihe A, B, C ja D-rakennusten osalta kestäisi noin 15–18 kuukautta.
- o Lisäksi kilpailutukseen ja päätöksentekoon (hallinnollisiin menettelyihin) kuluva aika.

Uudisrakennus:

- o Suunnitteluvaihe kestäisi noin 12 kuukautta
- o Vanhojen rakennusten purkamisen voisi toteuttaa sopivassa vaiheessa uudisrakennuksen sijoituspaikka huomioiden.
- o Rakennusvaihe kestäisi noin 2 vuotta.
- o Lisäksi kilpailutukseen ja päätöksentekoon (hallinnollisiin menettelyihin) kuluva aika.
- o Tarveselvitysvaiheen arvion mukaan kaavanmuutokselle ei olisi tarvetta, mutta tämä täsmentyisi hankesuunnittelussa.

Nykytilojen toiminnalliset muutokset ja osittainen lisätila:

- o Toteutettavien ratkaisujen suunnitteluvaihe tehtäisiin muuttuvat tarpeet huomioiden aina ennen seuraavan osa-alueen korjaustöitä.
- o Toiminnalliset muutokset ja tilojen remontit toteutettaisiin pääasiassa koulun kesälomien aikana.
- o Mahdollista toteuttaa yhden rakennuksen urakat yhden kesän aikana, joten kaikkien rakennusten muutostyöt kestäisivät noin 3 kesää.

7 Vaihtoehtojen vertailu ja yhteenveto

Edellä on esitetty 3 vaihtoehtoista ratkaisumallia reagoida Hannunniitun koulun tilatarpeisiin.

Uudisrakennusvaihtoehdossa toteutettaisiin uudenaikaista toimitilaa ja keskitettäisiin toiminnot saman katon alle. Hintalappu tälle on arviolta 22,5 M€. Kaikki nykyiset rakennukset tulisi purkaa ja hinta tälle olisi arviolta puolen miljoonan euron luokkaa. Peruskorjausvaihtoehdossa nykyiset rakennukset korjataan teknisesti ja tehdään käyttäjän esittämiä toiminnallisia muutoksia. Hintalappu tälle on noin 12,8 M€. Näiden kahden vaihtoehdon lisäksi on esitelty niin sanottu välimuoto, jossa tehdään rakennuksiin A-D välttämättömät tekniset korjaukset ja käyttäjän esittämät toiminnalliset muutokset ja laajennetaan hieman pihan elementtirakennusta (vuokratilaa). Näiden toimenpiteiden avulla toimintaa jatketaan kymmenisen vuotta. Hintalappu tälle on noin 1,7 M€ + kasvava vuokratilakustannus E-rakennuksessa.

Käyttäjä on nostanut esiin seuraavia näkökulmia eri vaihtoehtoihin:

- Mikäli kiinteistöön toteutetaan esitetyt toiminnalliset muutostyöt ja tekniset parannukset, erityisesti ilmanvaihto, voidaan toimintaa nykytiloissa jatkaa noin 10 vuotta.
- Hannunniitun koulun, esiopetuksen ja aamu- ja iltapäivätoimintojen kokonaisuus on nykytilanteessa kuitenkin todella rikkonainen ja tähän kaivataan käyttäjän näkökulmasta parannusta.
- Nykytilanteessa osa henkilöstöstä kokee oireiluja tiloissa (sisäilma-asioita käsitellään oman prosessin kautta kaupungin sisäilmamallin mukaisesti).
- Mikäli rakennuksiin tulee lisää käyttäjiä, ei ruokasalin tilat, liikuntatilat ja käsityötilat riitä. (käyttäjämäärä kasvaisi käytännössä kuitenkin vain uudisvaihtoehdossa).
- Nykytilanteessa mm. ruokasali, liikuntatilat ja käsityöopetuksen tilat ovat ahtaat, eikä tämä asia kunnolla korjaannu muussa, kuin uudisvaihtoehdossa.
- Varhaiskasvatuksen näkökulmasta toivottua yhteyttä kouluun ei saada muussa kuin uudisrakennusvaihtoehdossa. Muissa vaihtoehdoissa ei pystytä myöskään vastaamaan tarpeeseen tuoda esiopetusta yhteen tilaan ja tätä kautta vapauttaa mm. Itäharjulta tilaa päivähoiton käyttöön.
- Käyttäjän näkökulmasta korjaustöiden jaksottaminen kovin monelle vuodelle on ikävää. Mikäli korjaukset tehtäisiin kerralla, olisi sopivien väistötilojen löytäminen haaste.
- Aamu- ja iltapäivätoiminnan näkökulmasta toimintaa voidaan jatkaa nykyisissä tiloissa (osittain koululla, Hannunniitun seurakuntatalolla ja Jaanin seurakuntatalolla). Mikäli suunniteltaisiin kokonaan uudet tilat, tulisi toiminnot siinä tapauksessa sijoittaa koulun yhteyteen.

Kiinteistöliikelaitos on nostanut esiin seuraavia näkökulmia vaihtoehtoihin:

- Mikäli uudisrakennus- tai peruskorjausvaihtoehtoon päädyttäisiin pikaisella aikataululla, menee viime vuosina tehtyjen mittavien remonttien kustannukset haaskuun.
- Tilojen optimaalisen ylläpidon kannalta peruskorjaus on järkevää toteuttaa siinä vaiheessa kun nykyisten materiaalien ja rakenteiden elinkaari on lähestymässä korjauksen tarvetta.

- Uudisrakentamisen kustannukset ovat korkeat. Verrattain uusien ja nykyaikaisten tilojen korvaaminen uudisrakennuksella ei olisi vielä ajankohtaista, kun huomioidaan nykytilojen ikä ja kunto sekä viimeisen kymmenen vuoden aikana tehdyt mittavat remontit.

Strateginen tilojen ohjaus –vastuualue on nostanut esiin seuraavia näkökulmia vaihtoehtoihin:

- Turun väestönkehitys on kasvusuunnassa, mutta vielä ei ole täsmentynyttä näkemystä Hannunniitun ja Pääskyvuoren alueen kehityksestä ja vaikutuksesta koulujen oppilasmääriin. Toisaalta Itäharjun aluetta tullaan kehittämään kaavoituksen kautta mittavasti ja tälläkin voi olla vaikutusta Hannunniitun koulun tulevaan kapasiteettitarpeeseen. Itäharjulle suunniteltavan monitoimitalon toteutusajankohta on arviolta 2020-2030 –lukujen taitteessa.
- Kaupungin tilankäyttöön liittyvien strategisten näkemysten mukaan palveluja tulisi pyrkiä keskittämään ja tilankäyttöä tehostamaan.

Yhteenvetona on todettavissa, että koulun toiminnan näkökulmasta kaikkien toimintojen yhdistäminen saman katon alle on toiminnallisesti paras vaihtoehto. Kiinteistön omistajan näkökulmasta kiinteistökannan elinkaaren ja viime vuosina tehtyjen korjaus- ja muutostöiden vuoksi ajankohta uudishankkeelle tai täydelle peruskorjaukselle ei ole vielä täysin ajankohtainen. Kaupungin kehitysnäkymien valossa Hannunniitun ja Itäharjun alueille tulisi jatkossa suunnitella optimaaliset koulu- ja varhaiskasvatuspalvelujen tilaratkaisut ja tämän ajankohta olisi noin 2020 –luvun loppupuolella.

A

Tätä ovea ei ole ollut vuosikymmeniin.

Tämän seinän purkaminen on 2.-vaihtoehto ruokalan tilan suurentamiseksi.

Tätä ovea ei nyt ole, mutta hallintotilojen siirryttyä B-rakennukseen, tämä tarvitaan takaisin.

Tämän alueen hyödyntämistä olisi hyvä miettiä arkkitehdin kanssa.

Tälle alueelle olisi mielekästä laajentaa ruokala. Tämä on koulun näkökulmasta vaihtoehto nro1.

Merkkien selityksiä:



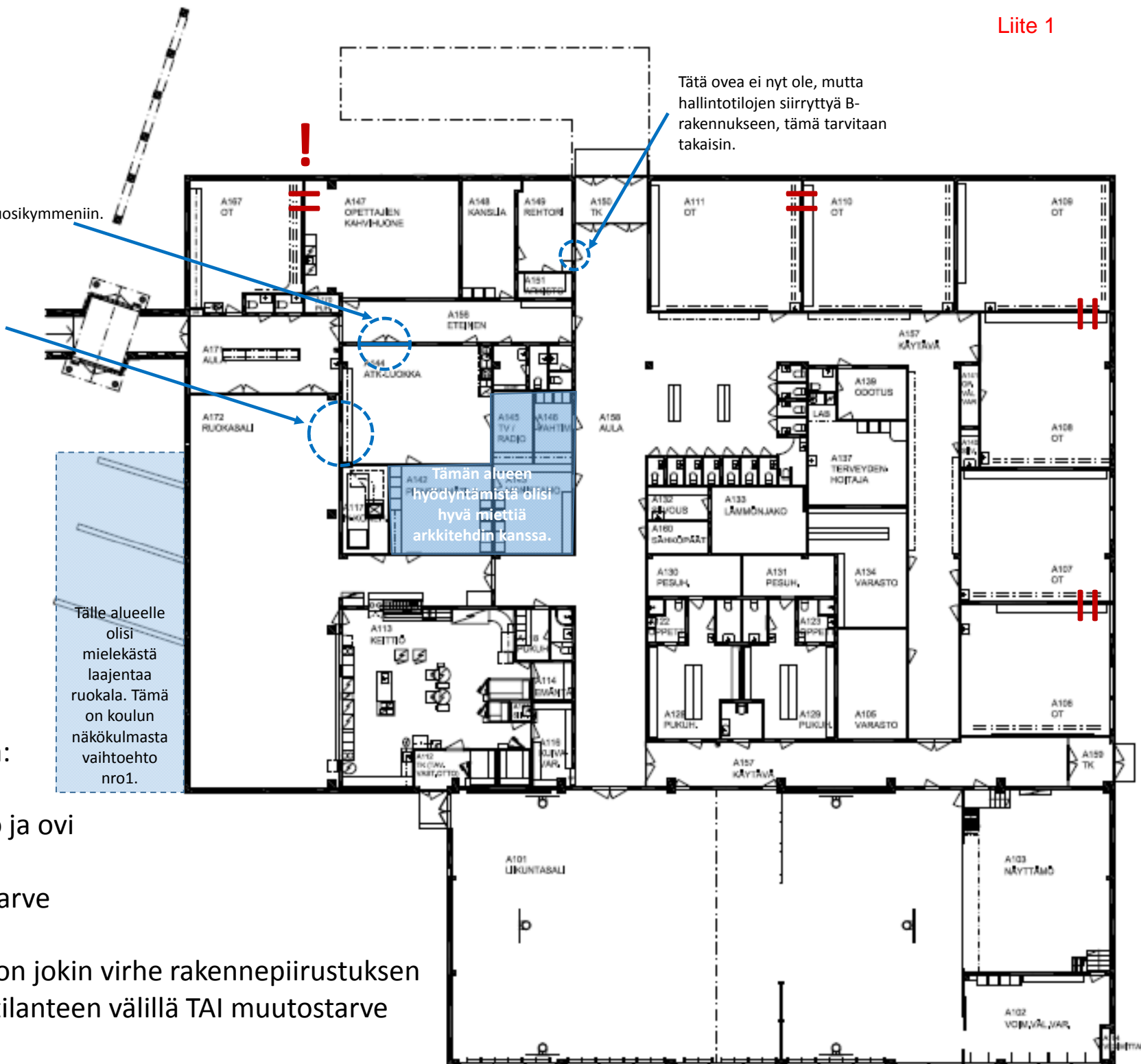
uusi oviaukko ja ovi



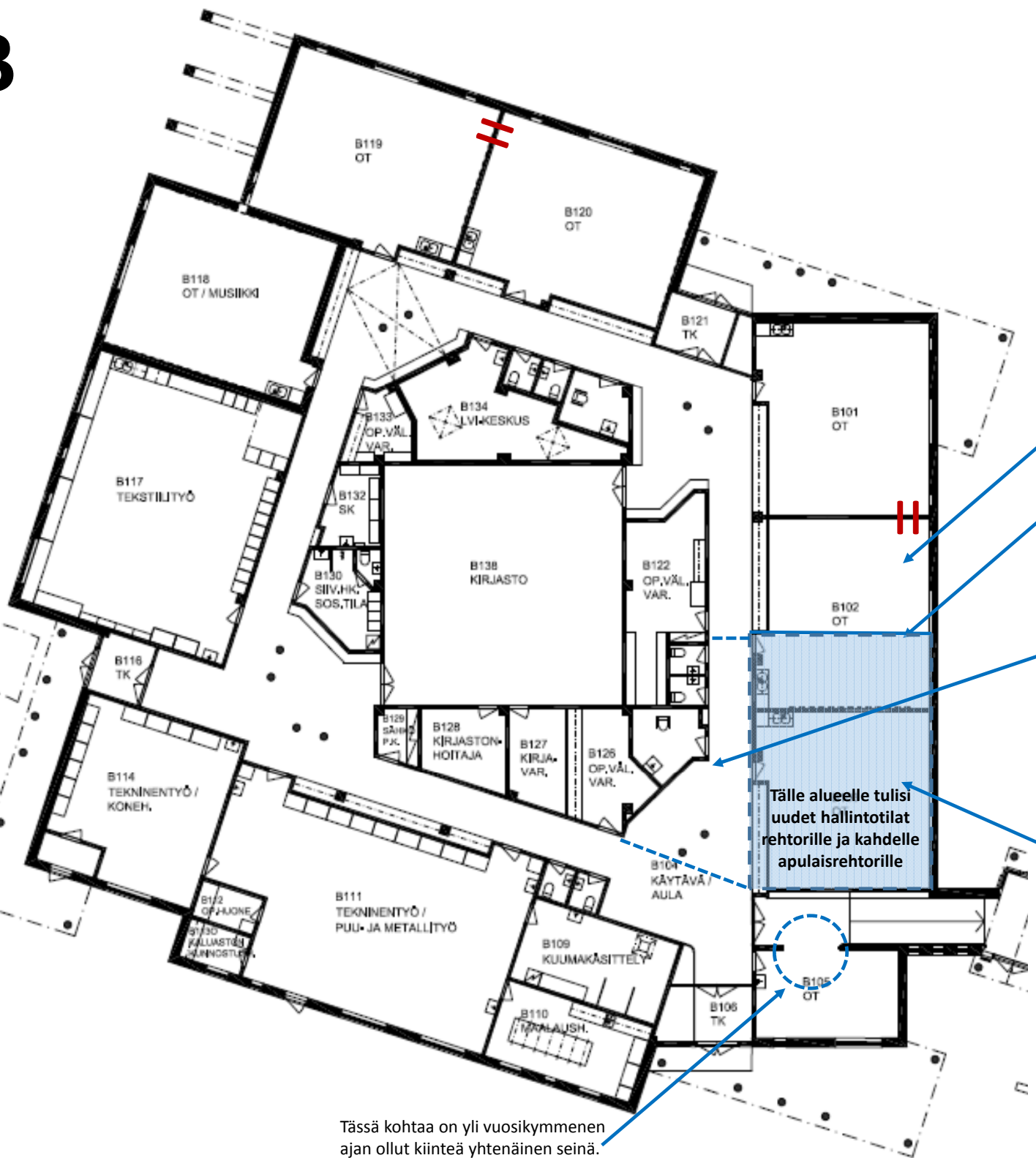
ensisijainen tarve



tässä kohtaa on jokin virhe rakennepiirustuksen ja todellisen tilanteen välillä TAI muutostarve



B



Tälle alueelle uusi pienluokka, ja sille ovi käytävään.

Uusi väliseinä.

Tälle alueelle katkoviivojen kohdalle väliovet ja -seinät, rajaamaan hallintoaluetta oppilasalueesta. Alueella mahdollistuu mielekäs jonottaminen rehtorin/apulaisrehtorin puheille niin huoltajilla, henkilökunnalla kuin yhteistyökumppaneilla.

Tälle alueelle tulisi uudet hallintotilat rehtorille ja kahdelle apulaisrehtorille

HUOM:
Kyseessä ei ole avokonttorityyppinen ratkaisu vaan omat työpisteet, joissa voi hoitaa henkilöstöasioita suljetuin, äänieristetyin ovin ja seinin.

Tässä kohtaa on yli vuosikymmenen ajan ollut kiinteä yhtenäinen seinä.

C

Tästä tilasta tulisi poistaa seinäkaakelit ja muuttaa tila mahdollisimman hyvin ääntä vaimentavaksi.

Tätä ovea ja oviaukkoa ei ollut olemassa yli 15:sta vuoteen.

Tämä alue tarvitsee kuraateisen apip-toiminnalle.

Kuraateisen toteutuessa tämä seinä voitaisiin purkaa kokonaan tai ainakin osittain.

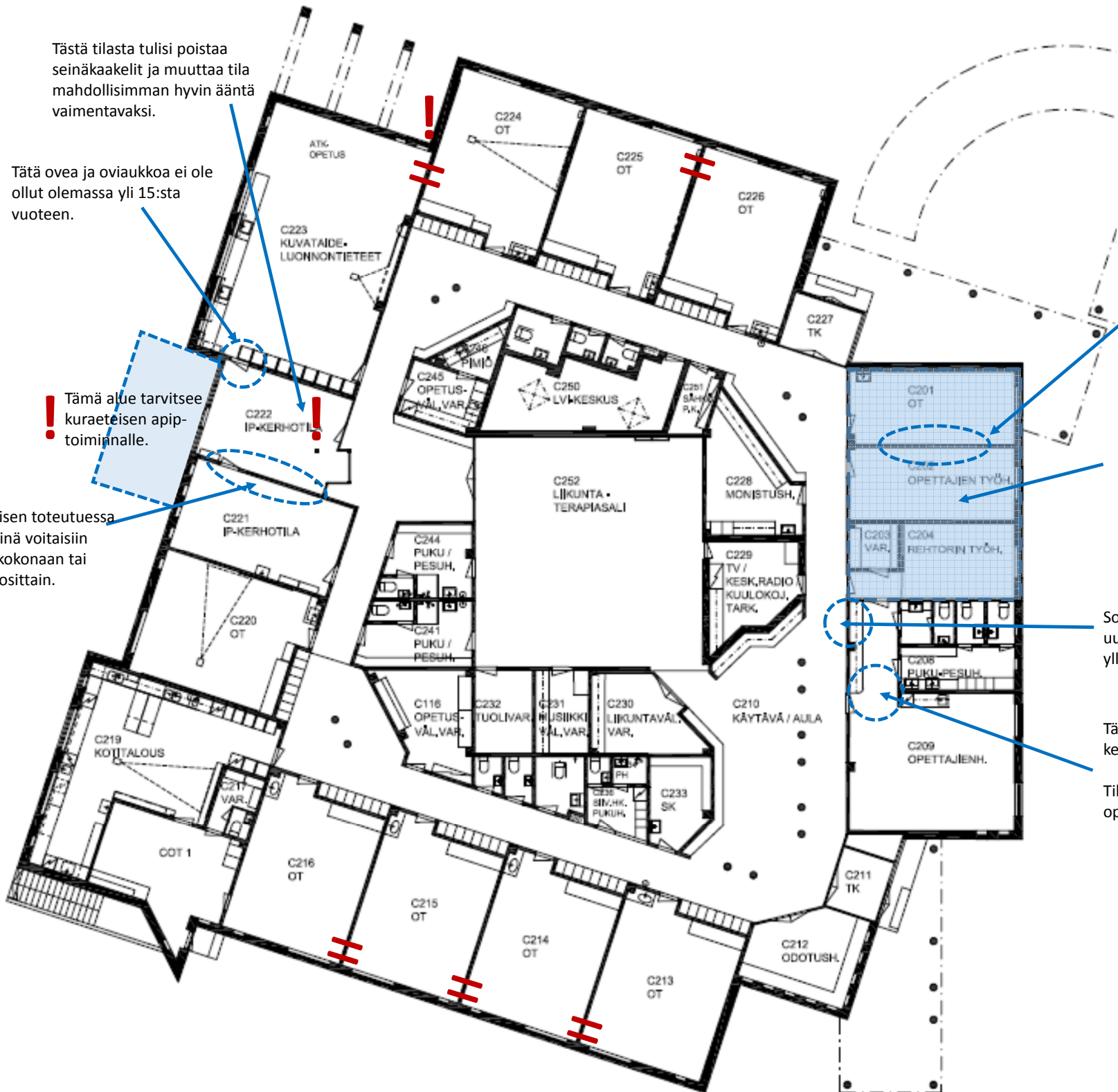
Tältä väliltä purettiin seinä jo vuoden 2005 kesällä.

Hallintotilojen siirryttyä B-rakennukseen, voidaan koko tämä alue valjastaa ison luokan opetustilaksi. Samalla ovien määrää pystytään vähentämään.

Sosiaalitiloihin pääsy vaatii uuden oven ja oviaukon, ylläolevien toteutuessa.

Tähän rakennettiin väliseinä kesällä 2015.

Tila ei enää palvele opettajainhuoneena.



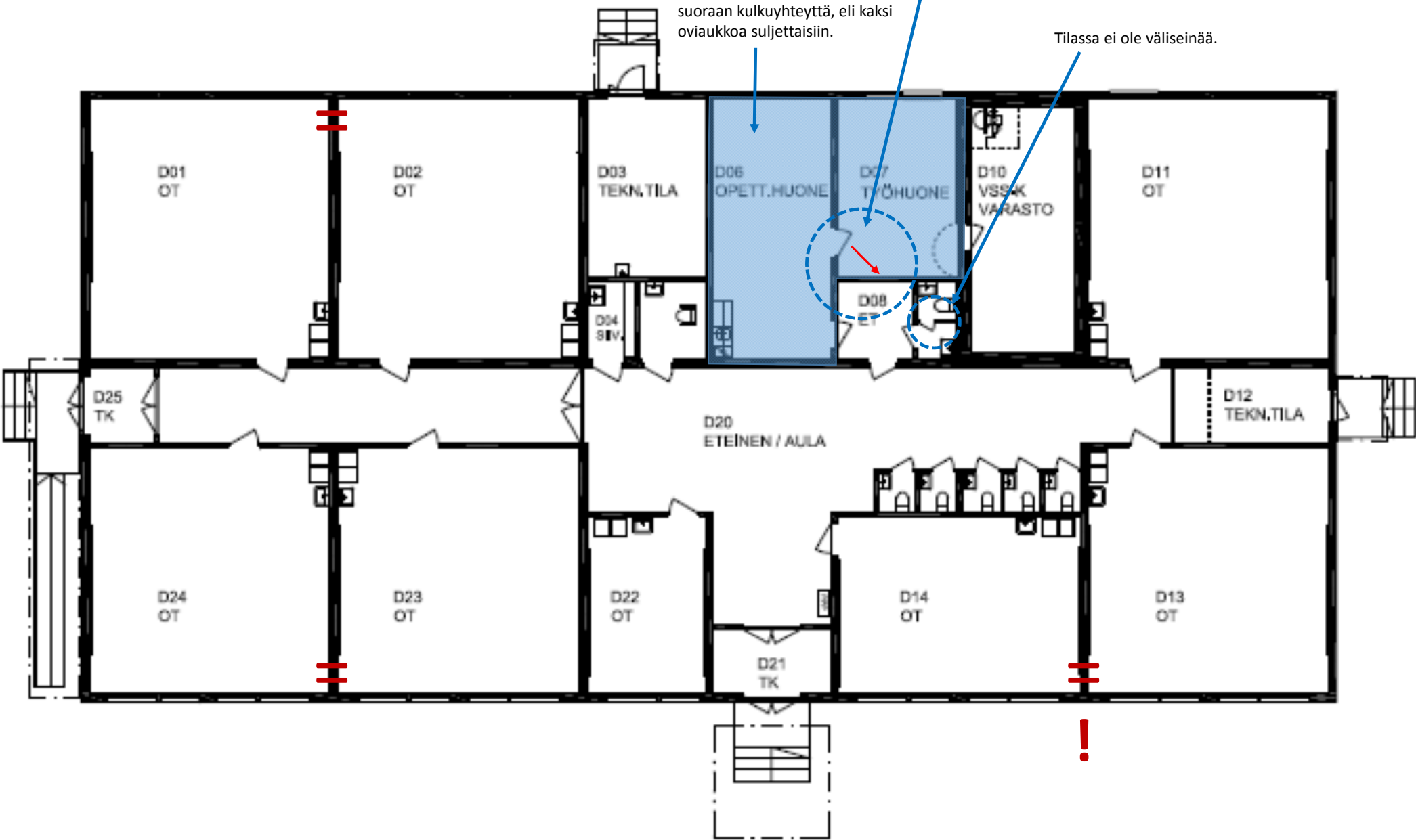
D

Oven paikka on väärin kuvassa.

Tilat eivät ole useaan vuoteen enää toimineen henkilökunnan tauko ja työskentelytiloina.

Tälle alueelle saisi rakennettua tilat pienluokalle, poistamalla ison matkan väliseinästä, ja laittamalla oven ja oviaukon suoraan aulaan. Henkilökunnan WC- ja kopiointitilaan ei olisi luokasta suoraan kulkuyhteyttä, eli kaksi oviaukkoa suljettaisiin.

Tilassa ei ole väliseinää.



E

E-rakennukseen emme esitä tällä hetkellä mitään muutostöitä.
Siellä on valmiiksi kaksi mahdollista luokkakokonaisuutta isoluokka-pienluokka –yhteistyölle.

HUONETILAOHJELMA, uudishanke (vaihtoehtojen vertailua varten)

Oppilaitos	Hannuniitun koulu
Oppilasmäärä	650 (Mukana Kohmon yksikkö + hieman kasvuvaraa) luokkasarjoja 5-8, mutta osa pienryhmiä
iltapäivätoiminta	100 + 50 lasta (isot ryhmät ja pienryhmät)
esiopetus	96 lasta
Henkilökunta	102 (koulu, esiopetus, iltapäivätoiminta)
Päiväys	16.10.2017

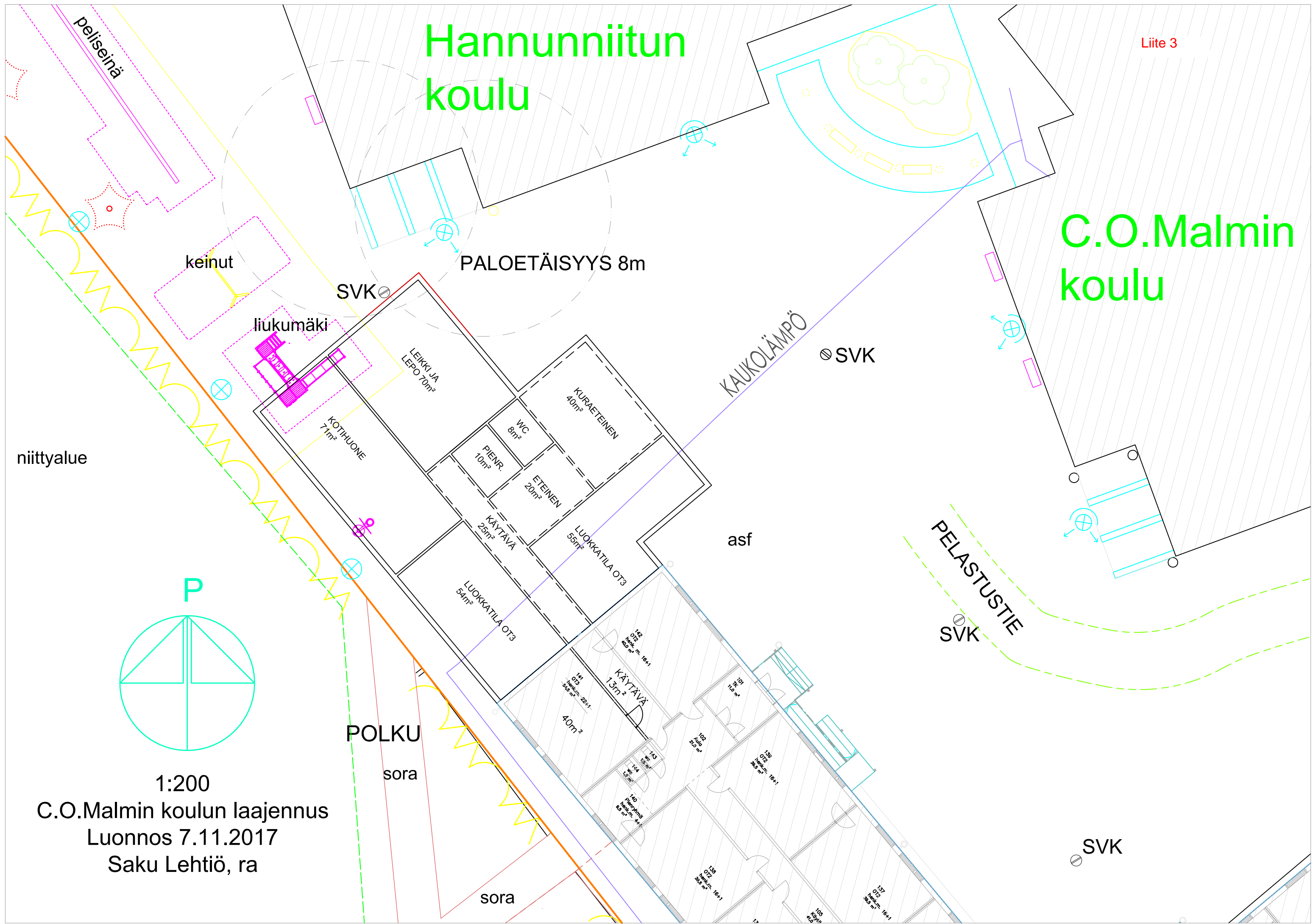
	Huonetila	kpl	m2	Hyöty-ala	Huomioita
Hallinto ja työtilat	rehtori	1	15	15	pieni neuvottelupöytäryhmä
	apulaisrehtori	2	15	30	pieni neuvottelupöytäryhmä
	koulusihteeri/kanslia	1	15	15	
	henkilökunnan työtila	1	80	80	neliöt jakautuvat siten, että joka kerroksessa oma tila
	Henkilökunnan taukotila	1	120	120	
	kopiohuone	1	24	24	Rakennuksesta riippuen joko yksi keskitetty tai kaksi erikseen. Sis. Kassakaapit arkistointia varten.
	neuvottelutila	1	30	30	10-15 hlö kerrallaan
Oppilashuolto	kuraattori	1	15	15	
	puheterapeutti	1	10	10	
	psykologi	1	15	15	
	terveydenhoitajan vastaanottohuone	2	20	40	
	terveydenhoitajan odotustila	1	5	5	
	terveydenhoitajan wc-tila	1	5	5	
	terveydenhoitajan lepohuonetila	2	5	10	
Opetustilat	Luokka	21	60	1 260	
	Pienluokka	21	40	840	
	Käsityö / tekstiilityö	1	100	100	
	Käsityö / tekninen työ	1	200	200	
	Musiikki	1	70	70	
	Musiikkiluokan varasto	1	10	10	
	Kuvataide varasto	1	15	15	
	monitoimitila YMP/KU/YH/val.	1	150	150	
	erityisopettajan työtila	4	25	100	
Aamu- ja iltapäivä toiminnot	apip-toiminnan tilat (kotipesät)	2	70	140	yleispuolen lasten ap-ip toiminta
	apip-toiminnan tilat (kotipesät)	3	25	75	erityislasten
	henkilökunnan tauko- ja työskentelytila	1	20	20	28 (osa koulun henkilökuntaa)
Muut	liikuntavälinevarastot	2	20	40	sisä- ja ulkoliikunta
	Liikuntasali	1	500	500	Sali jaettavissa osiin
	oppilaiden puku- japesutilat (liikunta)	2	50	100	
	liikunnan opett.puku- ja pesutilat	2	5	10	
	henkilökunnan puku- ja pesutilat	2	41	82	
	opettajien wc tilat	4	3	12	joka kerroksessa tai solussa vähintään 1
	oppilas-wc:t	43	3	130	650 oppilaalle
	inva-wc 2 kpl	2	6	12	
	opetusvälinevarasto	2	25	50	joka kerroksessa tai solussa omansa.
	tvt-välineistön varasto/huoltotila	1	10	10	
	koulukirjasto/monitoimitila	1	70	70	
Keittiö-, ruokailu- ja siivoustilat	Keittiö	1	120	120	valmistuskeittiö (keittiötyyppi voi täsmentyä hankesuunnitelmassa)
	Ruuan jakelutila/astiapalautus	1	30	30	
	ruokasali	1	190	190	
	Siivouskeskus	1	10	10	
	Siivouskomero	2	3	6	joka kerroksessa omansa
	Taukotila	1	10	10	3 siistijää
			yht.	4 776	

Esiopetus ja täydentävä varhaiskasvatus					
	Kuraeteinen 4 ryhmälle	80	1	80	neljälle ryhmälle
	Solu 1 kahdelle ryhmälle				
	Eteinen	20	2	40	kahdelle ryhmälle
	Leikki- ja lepohuone	70	1	70	patjakaapit 48:lle, tila jaettavissa 2 osaan
	Kotihuone	35	2	70	
	Pienryhmähuone	2	10	20	
	wc	2	8	16	4 pyttyä, suihkunurkka
	Solu 2 kahdelle ryhmälle				
	Eteinen	20	2	40	kahdelle ryhmälle
	Leikki- ja lepohuone	70	1	70	patjakaapit 48:lle, tila jaettavissa 2 osaan
	Kotihuone	35	2	70	
	Pienryhmähuone	2	10	20	
	wc	2	8	16	4 pyttyä, suihkunurkka
	Muut tilat				
	inva wc	1	6	6	
	henkilökunnan puku- ja pesutilat	2	9	18	mitoitus 12-14 henkilölle. Voi olla koulun kanssa yhteiset
	toimistohuone & neuvottelutila	1	15	15	monikäyttöinen
	varasto	1	10	10	
			yht.	561	
	Tekniset tilat		446	446	
	Liikennetilat		1 295	1 295	
	väestönsuojat		564	564	
	Yhteensä			7 642	

muunneltavat (= monikäyttöiset) aulatilat, ryhmätyötiloja joka kerrokseen/siipeen

Hannunniiton koulu

C.O.Malmin koulu



niittyalue

keinut

liukumäki

PALOETÄISYYS 8m

SVK

LEIKKI JA LEPO 70m²

KOTIHUONE 71m²

KURAETEINEN 40m²

WC 8m²

PIENR. 10m²

ETENEN 20m²

KÄYTÄVÄ 25m²

LUOKKATILA OT3 55m²

asf

LUOKKATILA OT3 54m²

LUOKKATILA OT3 55m²

KÄYTÄVÄ 13m²

40m²

POLKU

sora

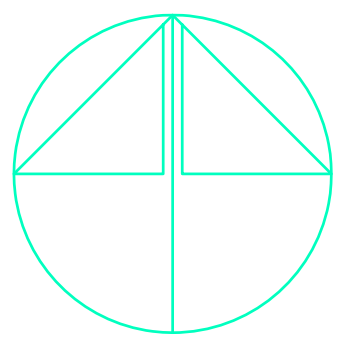
sora

SVK

SVK

SVK

P



1:200

C.O.Malmin koulun laajennus
 Luonnos 7.11.2017
 Saku Lehtiö, ra

Sisäisen vuokran laskelma - Hannunniitun koulu

TURUN KAUPUNKI / Leevi Luoto

8.11.2017

Tässä laskelmassa on kuvattu Hannunniitun koulun sisäisen vuokran taso kolmella eri toteutusvariaatiolla

1. Nykytilojen korvaaminen uudisrakennuksella

-Tavoitehinta-arvio 22 485 000 €

2. Nykytilojen peruskorjaus

-Tavoitehinta-arvio A, B ja C-rakennusten osalta 11 850 000 €

-Tavoitehinta-arvio D-rakennuksen osalta 900 000 €

-Tavoitehinta-arvio yhteensä 12 750 000 €

3. Nykytilojen toiminnalliset muutokset ja vain välttämättömät tekniset korjaukset

-Tavoitehinta-arvio A, B, C ja D-rakennuksille yhteensä 1 700 000 €

	vaihtoehto 1	vaihtoehto 2	vaihtoehto 3	
Kokonaislaajuus	7 642	5 197	5 197	m2
Korko 7%	17,16	20,28	10,97	€/m2/kk
Maanvuokra	0,81	0,81	0,81	€/m2/kk
Hallinnointipalkkio	0,33	0,33	0,33	€/m2/kk
Hoitovuokra	2,00	2,00	2,00	€/m2/kk
Rak. aik. korko	0,37	0,24	0,03	€/m2/kk, voimassa 8 vuotta
Siivous	1,44	1,44	1,44	€/m2/kk
YHTEENSÄ	22,11	25,09	15,58	€/m2/kk
	168 964,62	130 392,73	80 969,26	€/kk
	2 027 575,44	1 564 712,76	971 631,12	€/v

SITOn laajuus	7 462	5 041	5 041	m2
SITOn vuokra	164 984,82	126 478,69	78 538,78	€/kk
Keittiön laajuus	120	116	116	m2
Keittiön vuokra	2 653,20	2 910,44	1 807,28	€/kk
HYTON laajuus	60	40	40	m2
HYTON vuokra	1 326,60	1 003,60	623,20	€/kk

Hoitovuokra sisältää kohteen lämmityksen, käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon. Hoitovuokran sekä siivouskorvauksen taso on arvioitu verrokkikohteiden kautta. Lopulliset perittävät vuokraerät määräytyvät kohteen käyttöönottovaiheessa solmittaviin palvelusopimuksiin perustuen.

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