



Tilaja:

Turun kaupunki Kiinteistöliikelaitos

Yliopistonkatu 27

20100 TURKU

Hanke:

**Turun Suomalaisen Yhteiskoulun (TSYK) koulukiinteistön peruskorjaaminen ja vuokraus Sivistystoimialan käyttöön**

## ■ PERUSKORJAUS

Sivistystoimialalla on ollut pitkään vuokrattuna tilat Turun Suomalaisen Yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:ltä osoitteessa Kauppiaskatu 17.

Lukuvuoden 2010–2011 alusta kiinteistö on ollut vain Turun Suomalaisen Yhteiskoulun lukion käytössä.

Kiinteistön käyttö lukiona myös tulevaisuudessa edellyttää tilojen peruskorjaamista vastaamaan nykyisiä opetustilavaatimuksia.

Peruskorjauksen ohella on etsitty myös muita ratkaisuja Turun Suomalaisen Yhteiskoulun lukion tilatarpeille. Sivistystoimialan edustajat ovat osana lukioverkon tarkistustyötä neuvotelleet ammattikorkeakoulun sekä ammatti-instituutin ja Kiinteistöliikelaitoksen edustajien kanssa mahdollisuuksista sijoittaa lukiotoimintaa ammattikorkeakoululta tai ammatti-instituutilta vapautuviin tiloihin. Esillä on ollut erityisesti ammattikorkeakoulun Sepänkadun tilojen mahdollinen siirtäminen lukiokäyttöön.

Neuvotteluissa on todettu, että Sepänkadun tiloja ei vapaudu lukio käyttöön. Myöskään muita käyttökelpoisia tiloja, jotka korvaisivat Turun Suomalaisen Yhteiskoulun koulukiinteistön, ei ole löytynyt.

Sivistystoimialan perus- ja lukio-opetuksen palveluverkko (kv 23.0.2013 §179) todetaan kohdassa ”Nykyiset haasteet”:

- TSYKin lukiorakennuksen huono kunto. Tilan omistava kannatusyhdistys ja Turun kaupunki ovat toteuttaneet vain välttämättömimpiä korjaus- ja ylläpitoremontteja. Lautakunta on tehnyt katselmuksen rakennuksessa.

Tässä hankesuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet ovat pääasiassa teknistä korjausta (LVIAS-tekniikka ja pinnat) ja joitakin luokkatiloihin ja opettajien työtiloihin kohdistuvia muutoksia. Korjaus- ja muutostöillä saadaan kiinteistö vastaamaan nykyisiä lukio-opetukselle asetettuja vaatimuksia.

Hankesuunnitelman laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet kiinteistöliikelaitoksen Tilapalveluista Kaisa Simula, Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueelta Tuomas Koskiniemi, Sivistystoimialalta Riikka Lindroos, Esko Heinonen ja Raikko Kavisto. Asiantuntijana on ollut Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalveluista arkkitehti Tuija Mikkonen. Taavoitehintalaskelman laadinnasta on vastannut Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalveluista Heikki Aalto.

Kannatusyhdistyksen edustajana kiinteistön tilasuunnittelua ja hankeohjelman laatimista koskevissa neuvotteluissa on ollut Turun Suomalaisen Yhteiskoulun emeritusrehtori Aulis Jantunen.

Hankesuunnitelman laatimisen ohella Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalveluiden ja konsernihallinnon edustajat o edustajat ovat erikseen neuvotelleet kannatusyhdistyksen edustajien kanssa kiinteistön tilojen peruskorjauksesta ja vuokrasopimuksen tarkistamisesta. Tarkistettu vuokrasopimus on tämän hankesuunnitelman liitteenä.

## Sisällys

1.	Yhdyshenkilöt.....	4
2.	Hankkeen suunnittelulle asettamat tavoitteet.....	5
2.1.	Toiminnan asettamat tavoitteet .....	5
2.1	Omistajan ja vuokraajan asettamat tavoitteet .....	7
3.	Yleiset suunnitteluperusteet .....	7
4.	Tilaohjelma ja ominaisuusvaatimukset.....	7
4.1.	Tilojen erityisvaatimukset .....	8
5.	Hankkeen ajoitus ja toteutus .....	8
5.1.	Hankkeen rahoitus .....	8
6.	Mahdolliset väistötilat .....	8
7.	Kustannustavoitteet.....	9
7.1.	Peruskorjauksen tavoitehinta .....	9
7.2.	Kalusteet ja varusteet.....	9
7.3.	Käyttäjälle aiheutuvat kustannukset.....	9

## Liitteet

Liite 1:	Tavoitehinalaskelman tilaohjelma korjausasteineen
Liite 2:	Luonnokset
Liite 3:	Rakennustapaselostus
Liite 4:	LVI-järjestelmien suunnitteluohje
Liite 5:	Sähköjärjestelmien suunnitteluohje
Liite 6:	Vuokrasopimusluonnos
Liite 7:	Vuokralaskelma peruskorjauksen jälkeisestä sisäisestä vuokrasta

## 1. YHDYSHENKILÖT

Turun kaupunki Kiinteistöliikelaitos  
Kaisa Simula  
Yliopistonkatu 27  
Puhelin: 044 9074001

Turun kaupunki Strateginen tilojen ohjaus  
Tuomas Koskiniemi  
Yliopistonkatu 27  
040 3556296

Käyttäjän edustajat

Turun kaupunki Sivistystoimiala  
Käsityöläiskatu 10  
20100 Turku

Riikka Lindroos  
050 4323671

Esko Heikkonen  
044 9072037

Raikko Kavisto  
040 7022894



Kaikissa opetustiloissa tulee olla toimivat internetyhteydet, tarpeellinen tietotekninen varustelu (tietokoneet, datatykki, dokumenttikamera, älytaulu tai muu vastaava varustelu/järjestelmä tilojen käyttöönottohetkellä). Media-/monilukutaito, suullisen kielitaidon opetuksen vaatimukset, tietokoneavusteinen oppiminen ja erityisen tuen opetuksen järjestäminen ovat asioita, jotka on huomioitava suunniteltaessa tulevien vuosikymmenien lukioympäristöä.

Hyvin varusteltujen opetustilojen lisäksi lukio tulee tarvitsemaan monia muitakin tiloja: Opinto-ohjaus ja opinnohjaajat tarvitsevat omat tilat, opettajat tarvitsevat työtiloja, lukion oppilaskunta tarvitsee tilan, opiskelijaterveydenhuollon tila tarvitsee toimivan ratkaisun, samoin moniammatillinen opiskelijahuolto (kuraattorin vastaanotto, lukiopsykologi), muu henkilökunta tarvitsee sosiaalityötilat. Opiskelijoiden oleskelutiloja (nykyisin aulat ja käytävät) tulee kehittää.

Tiedottaminen koulussa tapahtuu nykyään keskusradion kautta. Nykyinen keskusradio on elinkaarensa päässä. Kiinteistön hissi on samoin elinkaarensa päässä (esteettömyysnäkökulma!).

Lukion keskustasijainnin vuoksi kulunvalvontaan tulee kiinnittää huomiota. Lukio käyttää tiloja päivittäin klo 08.15 - 15.45. Kiinteistön liikuntatilat ovat jatkossakin tiiviissä käytössä myös iltaisin. Keskeinen sijainti on aiheuttanut kiinnostusta myös muuhun koulun ulkopuoliseen toimintaan.

Suunniteltaessa lukion tilojen tulevaa käyttöä, kalustusta ja varustelua on katsottava pitkälle tulevaan: On otettava huomioon tietoyhteiskunnan haasteet ja valmennettava opiskelijoita siihen. Tasapuoliset jatko-opintomahdollisuudet on taattava myös turkulaiselle lukio-opiskelijalle. Opiskelijoilla on oltava mahdollisuus osallistua tietokonepohjaiseen opetukseen oppimiseen sekä käyttää nykyaikaisia opetusvälineitä sekä hyödyntää uudenlaisia oppimisympäristöjä. Lukion tilojen tulee olla helpposti monentyyppiseen opetukseen soveltuvia ja esim. kalustoratkaisuin muunneltavissa.

### **Henkilökunta ja opiskelijat:**

- rehtori 1
- apulaisrehtori 1
- 45 opettajaa 45-50
- kaksi koulusihteeriä 2

Koulukeittiö-, kiinteistöhuolto- ja siivoushenkilöstö sekä terveydenhuoltohenkilöstö ei kuulu Sivistystoimialan henkilökuntaan.

Turun Suomalaisen Yhteiskoulun lukiossa tulee olemaan lähitulevaisuudessa noin 750 (nyt 670) opiskelijaa, opiskelijamäärä on siis kasvamassa. Lukiossa on yleisen opetussuunnitelman mukaisesti opiskelevien lisäksi valtion erityistehtävän saaneen luonnontiedelukion opiskelijoita (sisäänotto vuosittain 50) sekä Turun kaupungin erityistehtävän saaneen merilinjan opiskelijoita (sisäänotto vuosittain 30).

## 2.1 Omistajan ja vuokraajan asettamat tavoitteet

Turun kaupungin ja kannatusyhdistyksen tavoitteena on saada toimivat, nykyopetukseen soveltuvat tilat huomioiden myös tulevaisuuden haasteet. Tavoitteena on luoda lukiolle olosuhteet pitkälle tulevaisuuteen.

## 3. YLEISET SUUNNITTELUPERUSTEET

Edellä kuvatussa toiminnasta ja nykyisistä toimitiloja koskevista tiedoista ilmenee, että Kauppiaskatu 17:n toimitilojen korjaaminen lukiokäyttöön soveltuviksi on välttämätöntä, jotta opetustoimelle muodostuisi hyvä toiminnallinen tilakokonaisuus.

Lukiolle soveltuvia korvaavia tiloja ei ole löydettävissä.

Tilaohjelman suunnittelussa on otettu huomioon opetusministeriön ja Opetushallituksen suunnitteluohjeet 2000-luvun lukion tarvitsemista tiloista ja muut opetustilojen suunnittelua koskevat ohjeet.

Lisäksi on lähtökohtana ollut ne tilatarpeet, mitä Turun Suomalaisen Yhteiskoulun lukion toimiminen luonnontiedelukiona, lukion merilinja ja kuvataidepainotteisuus edellyttävät.

## 4. TILAOHJELMA JA OMINAISUUSVAATIMUKSET

Tulevassa teknisessä peruskorjauksessa on suoritettava koko kiinteistöä käsittävä sähköistyksen uusiminen ja ilmanvaihdon rakentamista. Lisäksi kaikkien tilojen pinnat, kalusteet ja varusteet tulee uusita.

Samassa yhteydessä on suoritettava tilojen käyttötarkoituksen aiheuttamat muutostyöt. Aineopetustiloissa teknisen työn tiloista tehdään musiikkiluokan tilat ja asunnosta henkilökunnan työtiloja.

Tilaohjelma sisältää nykyaikaisen lukion tarvitsemat tilat, opettajien työtilat ja terveydenhoidon sekä moniammatillisen opiskeluhuollon vaatimat tilat.

Lukion tilantarve on sijoitettuna Kauppiaskatu 17 tiloihin käyttäen hyväksi vanhan rakennuksen tilat mahdollisimman tehokkaasti, mutta kuitenkin kohtuullinen korjausaste säilyttäen, korjaustöiden alainen alue on noin 5.600 huoneistom<sup>2</sup>

Liite 1	Tavoitehintalaskelman tilaohjelma korjausasteineen
Liite 2	Alustavat luonnokset tilojen sijoittumisesta rakennuksessa
Liite 3	Rakennustapaselostus
Liite 4	LVI-järjestelmien suunnitteluohje
Liite 5	Sähköjärjestelmien suunnitteluohje

#### 4.1. Tilojen erityisvaatimukset

Erityisiä tilakohtaisia ilmanvaihdollisia vaatimuksia asetetaan mm. fysiikka/maantiede- ja biologia/kemiaopetustiloille kuin myös ääniteknisii vaatimuksia musiikkituloille.

Erityisiä järjestelmävaatimuksia ovat esim., tietotekniikka-, antenni/kaapeli-TV-, paloilmoitus-, rikosilmoitus-, äänentoisto- ja kulunvalvontajärjestelmät.

### 5. HANKKEEN AJOITUS JA TOTEUTUS

Toiminnan toteuttaminen ja sen tason ja laadun sekä kehityksen turvaaminen edellyttävät mahdollisimman nopeita toimenpiteitä toimitilaratkaisun toteuttamiseksi.

Kiinteistön omistaja vastaa peruskorjauksen toteuttamisesta ja rahoituksesta. Peruskorjauksen toteutus edellyttää nykyisen vuokrasopimuksen uusimisen sekä peruskorjauksen rahoitukseen liittyvien seikkojen selvittämisen. Tätä varten Kannatusyhdistyksen kanssa on neuvoteltu vuokrasopimus koskien ennen vuokra-ajan alkua suoritettavia TSYK:n peruskorjauksen edellyttämiä toimenpiteitä ja toimintaperiaatteita sekä peruskorjauksen jälkeen alkavaa uutta vuokrasopimuskautta.

Kannatusyhdistys käynnistää rakennussuunnittelun heti hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen.

Suunnittelu-aikaa tulee varata noin kuusi kuukautta ja rakentamisaikaa hankkeelle tulee varata vähintään vuosi. Talo tyhjennetään remontin ajaksi.

#### 5.1. Hankkeen rahoitus

Kiinteistön omistaja vastaa peruskorjauksen toteuttamisesta ja rahoituksesta. Peruskorjauksen rahoituskustannusten edullisuuden takaamiseksi rahoitusratkaisuksi esitetään, että kaupunki takaa Kannatusyhdistyksen lainan saaden vastavakuutena kohteen panttikirjat itselleen. Kannatusyhdistyksen tulee hyväksyttää kaupungilla kohteen suunnitteluun, rakentamiseen ja rahoitukseen liittyvät ratkaisut.

### 6. MAHDOLLISET VÄISTÖTILAT

Sepänkatu 2 tulee toimimaan TSYK:n lukion väistötilana. Sepänkatu 2 tulee toimimaan tätä ennen myös Turun normaalikoulun väistötilana.

TSYK:n kiinteistön peruskorjaus aloitetaan vuoden 2016 lopussa, kun Sepänkatu 2:n väistötilat vapautuvat normaalikoulun käytöstä.



Mikäli rakentamaan päästään vuoden 2017 alussa, voi koulu aloittaa toimintansa viimeistään vuoden 2018 syksyllä uusituissa tiloissa.

## 7. KUSTANNUSTAVOITTEET

### 7.1. Peruskorjauksen tavoitehinta

Hankkeesta on laadittu tavoitehinta-arvio, joka päättyy arvoon 9.713.000 € alv 0 %.

### 7.2. Kalusteet ja varusteet

Käyttäjän hankintojen kustannusennuste on 930 000€, joka jakautuu kalusteiden ja varusteiden kesken.

### 7.3. Käyttäjälle aiheutuvat kustannukset

Kiinteistön omistavan Turun Suomalaisen Yhteiskoulun kannatusyhdistys ry:n kanssa on neuvoteltu liitteenä oleva vuokrasopimus koskien mm. peruskorjauksen jälkeen alkavaa uutta sopimuskautta.

Vuokrasopimuksen mukaan kaupunki maksaa kannatusyhdistykselle vuokraa, joka muodostuu perusvuokrasta ja muutostyömaksusta. Perusvuokra sisältää kohteen pääomavuokran ja ylläpitokuluja. Vuokran muutostyömaksuosa sisältää toteutuneet lainanhoitokulut. Määräaikaista vuokratuottoa seuraavilla optiokausilla maksetaan vain perusvuokraa, mutta ei muutostyömaksua.

Arvio kaupungin (Kiinteistöliikelaitoksen) kannatusyhdistykselle maksamasta kokonaisvuokrasta on 943.644 €/v (nykyisin 233.676 €/v). Sopimuksen osapuolten vastuut ylläpitoon liittyvistä kustannuksista muuttuvat nykyisestä siten, että jatkossa Kannatusyhdistys vastaa aiempaa laajemmin kohteen ylläpitoon liittyvistä tehtävistä ja niiden kustannuksista.

Arvio Sivistystoimialan Kiinteistöliikelaitokselle maksamasta uudesta vuokrasta on 1.139.867 €/v (nykyisin 632.304 €/v).

Liite 6	Vuokrasopimusluonnos
Liite 7	Vuokralaskelma peruskorjauksen jälkeisestä sisäisestä vuokrasta