

Ruiskatu 8 jatkokäytön hankesuunnitelma



10.10.2017

Sisällys

1	Tausta.....	3
1.1	Valmisteluvaiheet.....	3
1.2	Valtionosuus.....	4
2	Ruiskatu 8 nykytila.....	5
2.1	Tontti.....	5
2.2	Rakennus.....	7
3	Sijoittuvat toiminnot.....	8
3.1	Ammatti-instituutin toiminnot.....	9
3.1.1	Kellonsoittajankadun toiminnot.....	9
3.1.2	Datacityn aikuiskoulutuksen toiminnot.....	10
3.2	Peruskoulun toiminnot.....	10
3.2.1	Vasaramäen koulu, Kupittaaan yksikkö.....	10
3.2.2	Mikaelin koulu, Mäntymäen, Sappalinnan ja Runosmäen yksiköt.....	11
3.3	Muut toiminnot.....	12
3.3.1	Kouluterveydenhuolto.....	12
3.3.2	Keittiötilat.....	12
4	Tyhjenevät tilat.....	12
5	Kohteeseen kohdistuvat korjaus- ja muutostyöt ja niiden kustannukset.....	13
5.1	Rakennus.....	13
5.1.1	Tekniset korjaustarpeet ja niiden kustannukset.....	13
5.1.2	Toiminnalliset muutostarpeet ja niiden kustannukset.....	14
5.2	Tontti.....	14
6	Taloudellisten vaikutusten arviointi.....	14
6.1	Investointikustannukset.....	14
6.2	Vuokravaikutukset.....	15
7	Aikataulu.....	16
8	Yhteenveto.....	16

Liitteet:

- Liite 1: Sijoittumissuunnitelma
 Liite 2: Opetus- ja kulttuuriministeriön päätös: Valtion luopuminen Turun kaupungille luovuttamien kiinteistöjen palautusvelvollisuudesta
 Liite 3: Tilaohjelma
 Liite 4: Yhteenveto kuntotutkimuksen tuloksista
 Liite 5: Teknisten korjaus- ja muutostöiden kustannusarvio
 Liite 6: Toiminnallisten muutosten kustannusarvio
 Liite 7: Vuokralaskelma

1 Tausta

Ruiskatu 8 on opetustoimintaa palveleva kiinteistö, jonka kaupunki on saanut Valtiolta lahjoituksena vuonna 1994. Kiinteistössä sijaitsee Turun Ammattikorkeakoulu Oy:n (myöhemmin AMK) sekä Turun ammatti-instituutin sosiaali- ja terveysalan koulutusta.

AMK:n toiminta kiinteistössä loppuu kesällä 2018, sillä se keskittää toimintonsa Kupittaaan alueelle, siellä jo sijaitsevien toimintojen läheisyyteen. AMK:n tavoitteet toteuttava hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1.6.2015. Hankesuunnitelma piti sisälleen Ruiskadun ja Sepänkadun kaikkien toimintojen siirron Kupittaaalle (katsastustoimintaa lukuun ottamatta). Hankkeen toteutuessa Kupittaaalle rakentuu sosiaali- ja terveysalan yhteiskäyttöinen Medisiina D -rakennus (Suomen yliopistokiinteistöjen toimesta) sekä tekniikkapainotteinen AMK:n uudisrakennus. Lisäksi AMK hyödyntää jo olemassa olevia Lemminkäisenkadun kiinteistön, ICT -Cityn ja mahdollisesti Koneteknologiakeskuksen tiloja.

Ammattikorkeakoulun siirtyessä pois Ruiskatu 8 kiinteistöstä, vapautuu sieltä opetus-, auditorio- hallinto- ja sosiaalituloja noin 16 000 m² sekä uimahalli- ja liikuntatilaa 1 455 m².

AMK:n kampuushankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä (KV 1.6.2015) on esitetty jatkokäyttösuunnitelmat Sepänkadun ja Ruiskadun kiinteistöille. Ruiskadun kiinteistö nähtiin tarkoituksenmukaiseksi säilyttää omassa koulukäytössä. Sepänkadun kiinteistöt taas määriteltiin kehityskohteiksi, jotka tullaan myymään.

Tähän asiakirjaan yhdistyy Ruiskatu 8 kiinteistön jatkokäytön tarveselvitys ja hankesuunnitelma.

1.1 Valmisteluvaiheet

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 1.6.2015 AMK:lta vapautuvien kiinteistöjen jatkokäyttöä koskevat linjaukset valmistelussa ohjeellisena noudatettavaksi:

- valtiolta lahjoituksena saatu Ruiskatu 8 -kiinteistö jatkaa perus- ja keskiasteen koulukäytössä ja
- valtiolta lahjoituksena saaduista Sepänkatu 1 ja 2 -kiinteistöjen myynneistä saatavat myyntituotot kohdistetaan Ruiskatu 8 -kiinteistön koulukäytön edellyttämiin muutostöihin.

Kampuushankkeen hankesuunnitelman valmistelun yhteydessä laadittiin myös Ruiskatu 8 kiinteistön jatkokäytön suunnitelmaa. Kasvatus- ja opetuslautakunta käsitteli asiaa 22.4.2015 § 66.

Kiinteistöön esitettiin tuolloin sijoitettavaksi seuraavat sivistystoimialan toiminnot:

- Ammatti-instituutin Kellonsoittajankadun toiminnot, noin 8 000 m²
- Ammatti-instituutin aikuiskoulutuksen Lemminkäisenkadun toiminnot (pois lukien ravitsemisala), noin 2 000 m²
- Luolavuoren koulu, noin 2 000 m² (Inkilänkadun yksikkö)
- Tietokone opetuksessa –keskus, noin 500 m²

Näiden lisäksi kiinteistöön oli jäämässä vielä noin 3 500 m² tilaa. Kasvatus- ja opetuslautakunta esitti lausunnossaan, että ko. tila voisi palvella niin sanottuna pysyvänä väistötilana koulujen ja päiväkotien peruskorjausten aikana. Ensimmäisenä olisi mahdollinen väistötilatarve Vasaramäen koulun Kupittaaan yksiköllä siihen asti, että Skanssin koulu valmistuu 2020 -luvulla.

Tämän lisäksi nähtiin vaihtoehtona, että ko. tilan käyttöä voidaan tarkastella yhteistyössä myös muiden toimijoiden kanssa. Turun Steiner koulu ja Turun aikuiskoulutuskeskus osoittivat lausunnoissaan kiinnostusta osallistua Ruiskadun hankkeeseen seuraavasti:

- Turun Aikuiskoulutuskeskuksen sosiaali- ja terveystieteiden koulutusta Kärsämäestä, noin 500 m²
- Turun Steiner-koulu Mestarinkadulta, noin 3 000 m²

Ruiskatu 8 jatkokäytön suunnitelmaa on työstetty näistä lähtökohdista eteenpäin ja tarpeita päivitetty. Toimintojen sijoittamista kiinteistöön tarkasteltiin kahdesta eri näkökulmasta: toimintojen sijoittuminen tiloihin ilman toiminnallisia muutostöitä ja muutostöiden mahdollistamana. Valmisteluvaiheessa todettiin, että vaihtoehtoa ilman toiminnallisia muutoksia ei voi toteuttaa. Pohjaratkaisu ei vastaisi käyttäjien tarpeita ja hukkatilaa jäisi paljon. Lisäksi kiinteistöön olisi saatu sijoitettua vain yksi toimija (TAI:n Kellonsoittajankadun yksikkö) neljän asemasta.

Jatkossa tässä hankesuunnitelmassa käsitellään vain vaihtoehtoa, jossa toiminnallisia muutoksia tehdään. Muutostöiden määrä on kuitenkin pidetty minimissä, eli vain sen verran, mitä kohteen muuntaminen kyseisten toimintojen käyttöön ehdottomasti vaatii. Sijoittamisesta on laadittu arkkitehdin toimesta luonnos, joka on tämän hankesuunnitelman liitteenä 1.

Ruiskatu 8 kiinteistöön sijoittuvaksi kokonaisuudeksi muodostui seuraava:

- **Ammatti-instituutin Kellonsoittajankadun toiminnot**
- **Ammatti-instituutin aikuiskoulutuksen Lemminkäisenkadun toiminnot**
- **Tarvittavat lisätilat Ammatti-instituutin sote –koulutukselle**
- **Väistötilakoulu, johon ensi vaiheessa sijoittuu Vasaramäen koulun Syreenikujan yksikkö**
- **Mikaelin koulun yläkoululuokat**

Toiminnot esitellään tarkemmin kappaleessa 3.

1.2 Valtionosuus

AMK:lta vapautuvat kiinteistöt (Ruiskatu ja Sepänkatu) on saatu Valtiolta lahjoituksena. Näin ollen käyttötarkoitusten muutoksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon lahjoituskohdeiden luovutuskirjojen ehdot. Ehdoissa todetaan, että ”luovutetun omaisuuden toiselle luovuttamiseen, käyttötarkoituksen muuttamiseen, toiminnan lopettamiseen sekä omaisuuden tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta saatuihin korvauksiin noudatetaan mitä opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain (705/92) 44 §:ssä valtiosuudesta ja sen palauttamisesta säädetään.”

Opetusministeriölle on luovutuskirjan pykälän 44 (Perustamishankkeeseen suoritettujen valtiosuuden palautus) mukaan ilmoitettava olosuhteiden muuttumisesta kuuden kuukauden kuluessa. Ministeriöltä on pyydetty hyväksyntää koko kampuskokonaisuudelle ja myönteinen päätös on saatu 3.12.2015. Sen mukaan:

”Mikäli Turun kaupunki päättää toteuttaa AMK:n hallituksen 7.4.2015 kokouksessaan hyväksymän toimitilajärjestelyn, jonka Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 1.6.2015, ja valtion kiinteistöt jäävät osittain tai kokonaan pois valtiosuuskäytöstä, opetus- ja kulttuuriministeriö ei tule määräämään palautettavaksi valtion luovuttaman omaisuuden suhteellisen osan osuutta valtiosuuskäytöstä poistettavan omaisuuden käyvästä arvosta, mikäli lahjoitusvaroja niitä koskeva palautusvelvollisuus siirretään hakemuksessa kuvattuun valtion osuuskäyttöön liittyvään rakennushankkeeseen (Ruiskatu 8).” Päätöksen liittyi erinäisiä ehtoja, jotka ovat kaikki toteutettavissa. Päätös on esitetty liitteessä 2.

Näin ollen Ruiskadulle voidaan sijoittaa tämän selvityksen mukainen kokonaisuus ja muutostöitä voidaan ainakin osa rahoittaa Sepänkadun kiinteistöistä saatavilla myyntituloilla.

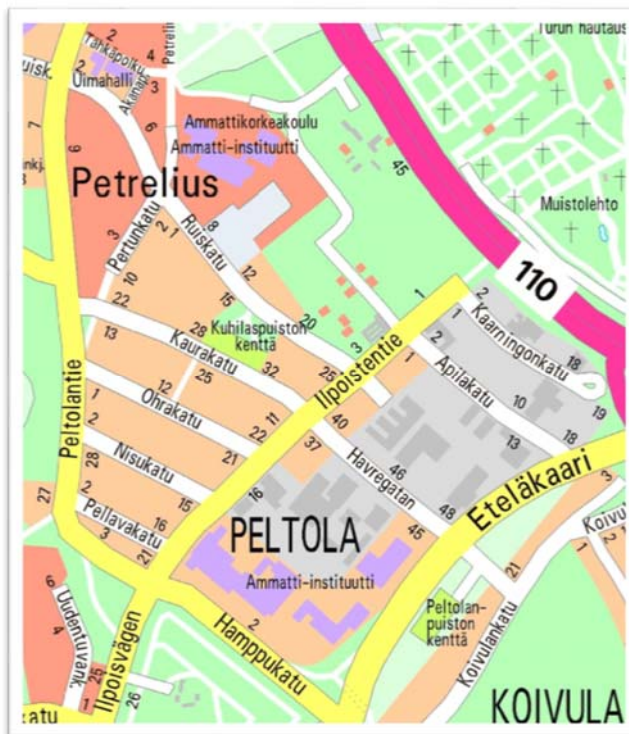
Laki valtionavustusten palauttamisesta on sittemmin muuttunut väljemmäksi. Hallituksen talouspoliittinen ministerivaliokunta tarkensi 25.10.2016 ammatillisen koulutuksen reformin linjausta valtion korvauksetta luovuttamien kiinteistöjen käyvän arvon käyttämisestä ensisijaisesti ammatillisen koulutuksen kehittämiseen. Näiden kiinteistöjen käypää arvoa voidaan jatkossa käyttää rakennusinvestointien lisäksi myös koulutuksen kehittämistä edistäviin investointeihin, kuten uusien digitaalisten oppimisympäristöjen käyttöönottoon.

2 Ruiskatu 8 nykytila

2.1 Tontti

Ruiskatu 8 tontti on Peltolan kaupunginosan korttelin 4 tontti 14 osoitteessa Ruiskatu 8 (kuvat 1).

Sijainti:

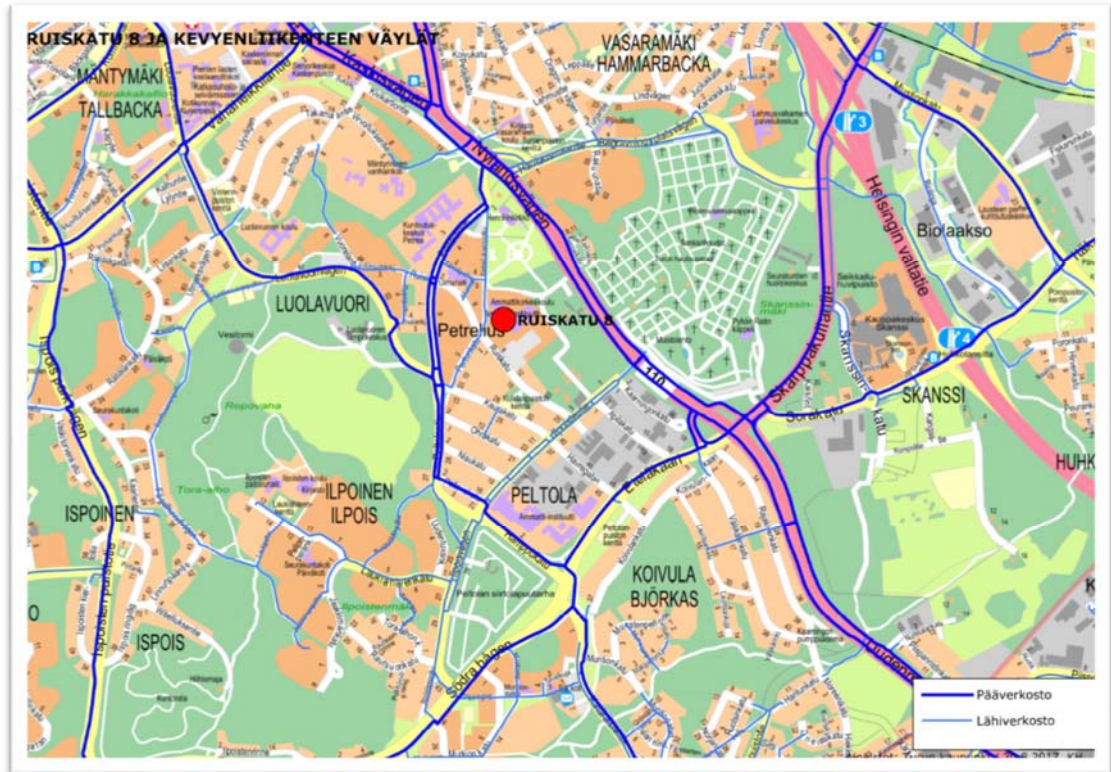


Kuva 1. Sijainti kartalla

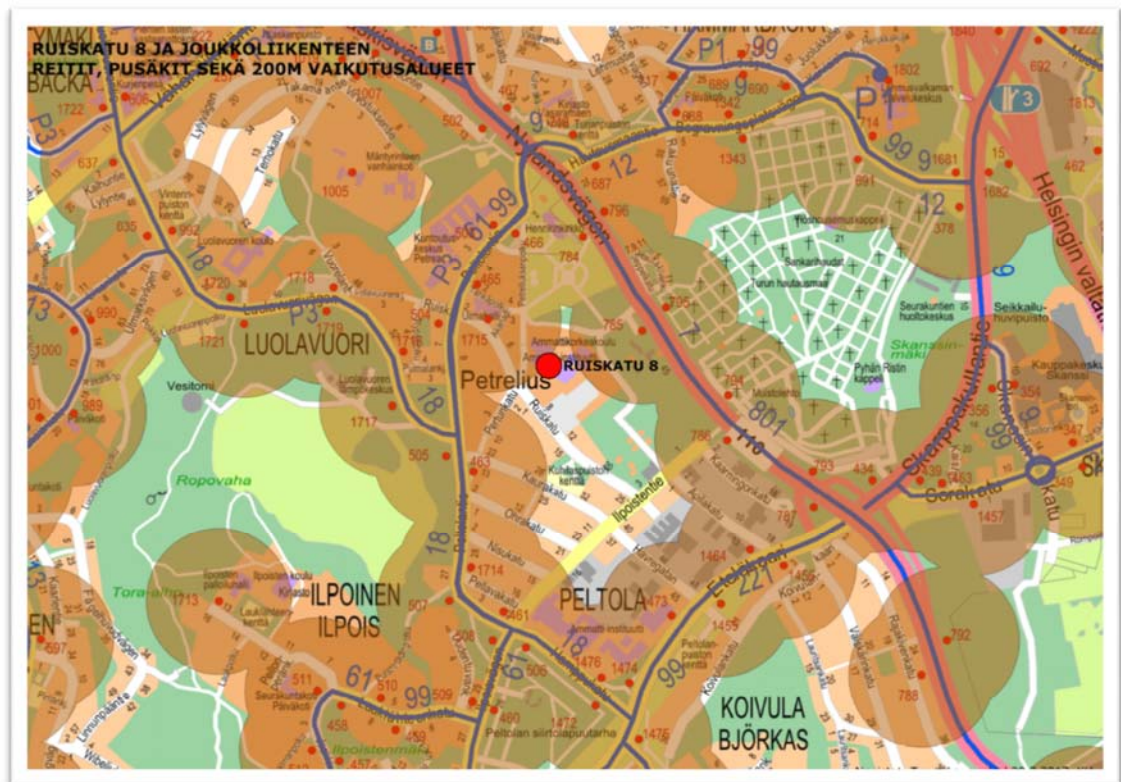
Saavutettavuus:

Ruiskadun kiinteistö sijaitsee aivan alueen päätien, Uudenmaantien välittömässä läheisyydessä, joten se on helposti autolla saavutettavissa. Uudenmaantieltä on hyvät yhteydet muille kaupunkia halkoville pääteille.

Alueen kevyen liikenteen väylästä on tiheä (kuva 2). Ruiskatu on helposti saavutettavissa myös julkisen liikenteen avulla, ja se sijaitsee 200 metrin säteellä lähimmistä linja-autopysäkeistä (kuva 3). Alueella kulkee useita linja-autoreittejä (mm. linjat 12, 18, 61, 99).



Kuva 2. Kevyen liikenteen väylät



Kuva 3. Joukkoliikenteen reitit, pysäkit ja 200 m vaikutusalueet

Kellonsoittajankadun osalta ainakin osittain saavutettavuus kuitenkin heikkenee toimintojen siirtyessä pois keskustasta. Saavutettavuus heikkenee myös suhteellisesti verrattaessa muihin toisen asteen oppilaitoksiin eli lukioihin.

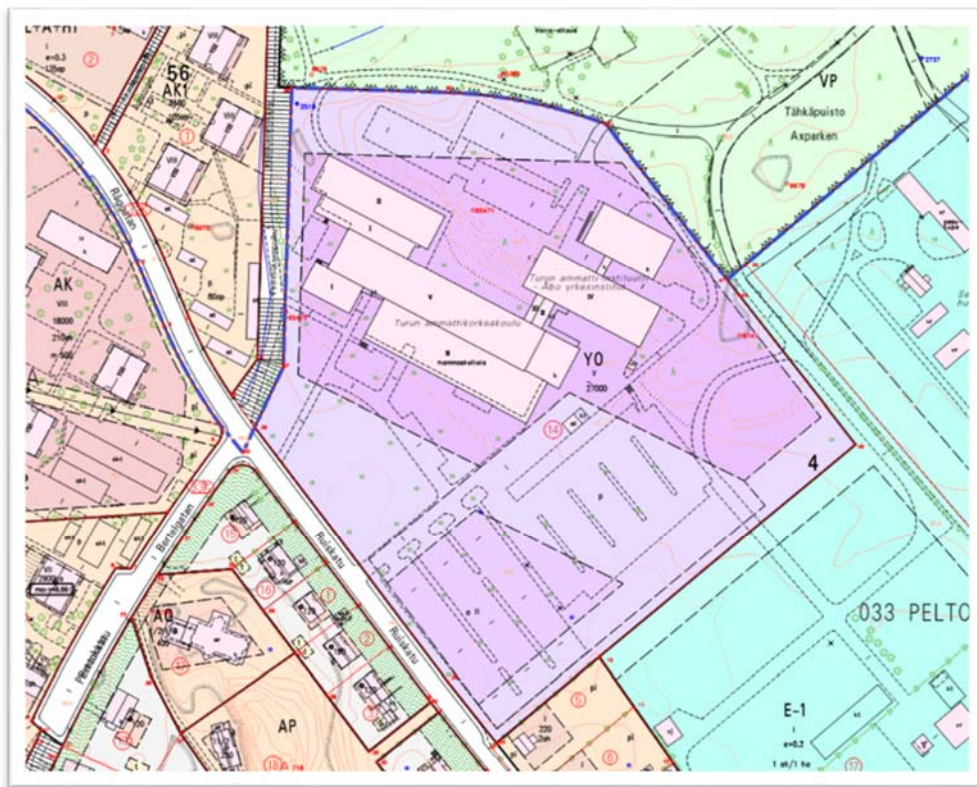
Kaava:

Alueella on voimassa 16.1.1990 vahvistettu asemakaava. Tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO. Tontille on rakennettu kaavan mukaisesti koulurakennus.

Kaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa 27 000 k-m² enintään viiteen kerrokseen. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi yksi kahta työntekijää ja yksi viittä oppilaspaikkaa kohti. Pysäköintipaikat on osoitettu sijoittuvaksi Ruiskadun varteen kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen (*all*) ja pysäköintialueelle (*p*). Pysäköintipaikkoja on nykytilanteessa sijoitettu ainoastaan maantasoon Ruiskadun varteen sekä tontin Tähtkäpuistoon rajautuvaan pohjoisosaan.

Rakennusoikeutta on tontilla käyttämättä noin 4 000 m².

Kuvassa 4 on esitetty tontin voimassa oleva asemakaava.



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava

2.2 Rakennus

Ruiskadun kiinteistö palvelee nykyisessä käytössä ammattikorkeakouluopetusta ja ammatillista opetusta. Tilat pitävät sisällään suuria luokka- ja luentotiloja, hieman pienempiä luokkatiloja, perinteisiä 1-3 hengen työhuoneita, kokoustiloja ja sosiaalitiloja. Koska tiloissa opetetaan sosiaali- ja terveysalaa, on joissain tiloissa lisäksi erikoisvarustelua, kuten muun muassa hammashuollon yksiköitä ja leikkaussaliympäristö.

Rakennus on valmistunut vuonna 1979 ja lisäsiipi (ammatti-instituutin puoli) 1990-luvun alussa.

Kiinteistössä on huoneistoneliöitä 23 164 m² ja bruttoneliöitä noin 26 000 m². Luvuissa on mukana ammatti-instituutin käytössä olevat tilat, noin 5000 m², Uudenmaantie 43.

Ruiskadun puoleisessa osassa rakennusta on yhteensä 6 kerrosta (kellari + 5 kerrosta) ja lisäsiivessä yksi kerros vähemmän. Kellarikerrokseen sijoittuu mm. keittiö- ja ruokasalitiloja, puku- ja pesutiloja sekä varastoja ja väestönsuoja. Auditoriot sijaitsevat Ruiskadun puolella 1. kerroksessa ja liikunta- ja uimahallitilat 2. kerroksessa. Lisäksi Uudenmaantien puolella on pienempi liikuntasali- ja kuntosalitila.

Uudenmaantien puoleisessa osassa toimiva Turun ammatti-instituutti (TAI) tarjoaa sosiaali- ja terveysalan nuorisoasteen koulutusta ja aikuiskoulutusta.

Lukukauden alussa (syyskuu-lokakuun alku) sekä tammi-helmikuussa käyttöaste koulupäivän aikana Uudenmaantiellä on todella korkea. Keskellä lukukautta on väljempää, sillä opiskelijoilla on työssäoppimisjaksoja. Tilojen kokonaiskäyttöasteen nostaminen vaatisi muutoksia opetussuunnitelmaan, jotka eivät ole mahdollisia nopeasti. Joitain tiloja on pitkään lainattu vastavuoroisuusperiaatteella tai vuokraa maksamalla ammattikorkeakoululta, mutta kevästä 2017 alkaen muutamia luokkatiloja siirrettiin kokonaan ammatti-instituutin vuokrasopimukseen.

Uudenmaantien koulutalon tilat palvelevat joitain poikkeuksia lukuun ottamatta TAI:n toimintaa kohtalaisesti. Tällä hetkellä panostusta kaivataan erityisesti tilojen ajanmukaisuuden ja tarkoituksenmukaisuuden parantamiseen, harjoitusluokkien ja muiden opetustilojen lisäämiseen ja tehokkaampaan sähköverkkoon ja/tai langattoman verkon lisäämiseen.

3 Sijoittuvat toiminnot

Tarveselvitysprosessin aikana kiinteistön jatkokäyttöä ja sinne sijoittuvia toimintoja on alkuperäiseen suunnitelmaan (2015) nähden muokattu hieman. Ruiskatu 8 kiinteistöön ei sijoiteta Luolavuoren koulun toimintoja ja Tietokone opetuksessa (TOP) –keskusta. Luolavuoren koulun sijoittaminen edellyttäisi mittavampia muutostöitä ja TOP –keskus on muuttanut uusiin tiloihin Kupittaalla.

Steiner koulu ilmoitti selvitysprosessin aikana, että se ei sittenkään ole kiinnostunut Ruiskadun tiloista, joten myöskään Steiner koulua ei esitetä sijoittavaksi kiinteistöön.

Kiinteistöön sijoittuvat toiminnot on osoitettu karttakuvassa 4 ja esitellään tarkemmin kappaleissa 3.1 – 3.2.

Käyttäjien tarpeet on viety tilaohjelmatasolle. Tilaohjelma esitetään liitteessä 3



Kuva 5. Ruiskatu 8 ja sijoittuvien toimintojen nykyiset toimipisteet

3.1 Ammatti-instituutin toiminnot

Ruiskadulle sijoitetaan sosiaali- ja terveysalan koulutusten lisäksi kaupallisen alan koulutus sekä maahanmuuttajakoulutusta. Tavoitteena on, että ammatti-instituutin tiloja käytetään monipuolisesti ja tilojen käyttö ajoittuu aikaisesta aamusta aina iltaan asti. Ammatillisen ja aikuiskoulutuksen toimintoja tuodaan lähemmäs toisiaan jo valtakunnallisten linjaustenkin nojalla. Ammatti-instituutin tiloja voidaan tulevaisuudessa mahdollisesti myös yhteiskäyttää Turun aikuiskoulutuskeskuksen kanssa.

3.1.1 Kellonsoittajankadun toiminnot

Kellonsoittajankadulla (Kellonsoittajankatu 9-11) toimii suomenkielinen liiketoiminnan opetus sekä ruotsinkielinen liiketoiminnan ja tietotekniikan opetus. Koulutalossa työskentelee noin 750 eri ikäistä perus-, ammatti- ja erikoisammattitutkinto-opiskelijaa.

Kellonsoittajankadun tilat ovat kaupungin oman arvion mukaan vuosikymmenen vaihteessa teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Kellonsoittaja peruskorjauksen karkea kustannusarvio 12 – 17 M€.

Kellonsoittajankadun noin 8 000 m²:n tilat on vuokrattu Kauppaopetussäätiöltä. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2018 saakka. Kiinteistön omistajan kanssa on jo käynnistetty keskustelun kaupungin suunnitelmista siirtää toiminnot pois kiinteistöstä, mutta tarkkaa päivämäärää irtisanomiselle ei ole vielä asetettu.

Ruiskadun tilat mitoitetaan 34 ryhmän / 750 opiskelijan ja 45 opettajan mukaan. Kaikki ovat päiväopiskelijoita ja yhtä aikaa läsnä syksyllä (noin kaksi kuukautta, jonka jälkeen osa lähtee työssäoppimisjaksoille).

34 ryhmää tarvitsee seuraavia tiloja

- 2 suurta teoriaopetustilaa (35 opiskelijaa / 75 m²)
- 18 normaalia teoriaopetustilaa (25-30 opiskelijaa / 60 m²)
- 7 pientä teoriaopetustilaa (20 opiskelijaa / 40 m²)
- 1 suuri atk-luokka (105 m²)
- 11 normaalia atk-luokkaa (90 m²)
- 4 pientä atk-luokkaa (60 m²)

Nämä tilat löytyvät Ruiskadulta, mutta merkittävä osa tiloista on suurempia kuin mitä tarve on. Sijoittuminen edellyttää joitain muutoksia nykyiseen huonejakoon, mutta muutokset on suunnitelmassa pidetty minimissä.

3.1.2 Datacityn aikuiskoulutuksen toiminnot

Datacityssä sijaitsi vielä kevääseen 2017 saakka samojen alojen aikuiskoulutuksia, kuin mitä nuorisopuolella järjestetään muissa koulutaloissa (Juhannuskukkula, Kellonsoittajankatu, Peltola, Kuormakatu). Aikuiskoulutuksen tilamäärä oli noin 2000 m², mutta syksyllä 2017 tilamäärä väheni noin puoleen tehtyjen sisäisten muuttojen myötä. Näillä muutoilla sijoitettiin aikuiskoulutuksen ja nuorisokoulutuksen ryhmiä yhteisiin tiloihin. Toimintoja siirrettiin Datacitystä käytännössä Juhannuskukkulan, Kuormakadun, Kellonsoittajankadun ja Peltolan toimipisteisiin.

Ruiskadulle sijoitetaan Datacityyn muuttoketjujen jälkeen jääneet aikuiskoulutuksen toiminnot, eli maahanmuuttajakoulutus. Matkailu- ja ravitsemisala jää toimimaan Lemminkäisenkadulle. Aikun tilatarve Ruiskadulle on 800 m², josta osa on yhteiskäyttöistä tilaa. Tämä sisältää toimisto-, opetus- ja taukotiloja.

Opiskelijoita maahanmuuttaja puolella on päivittäin vähintään 200 ja opettajia on noin 15. Lisäksi tiloissa toimii 5 opintosuhteeriä ja 2 hallinnon työntekijää.

3.2 Peruskoulun toiminnot

Ruiskadulle sijoitetaan väistötilakoulun tilat, joita alkuvaiheessa tulevat käyttämään Vasaramäen koulun Syreenikujan yksikön oppilaat. Lisäksi kiinteistöön esitetään keskitettäväksi Mikaelin koulun toiminnot. Lähtökohtaisesti tiloihin sijoittuu ainakin alkuvaiheessa yläkouluikäisiä oppilaita.

3.2.1 Vasaramäen koulu, Kupittaaan yksikkö

Vasaramäen koulu on n. 700 oppilaan yhtenäiskoulu. Koulu toimii kahdessa yksikössä: Lehmustie 7 ja Syreenikuja 1. Lehmustien yksikössä opiskelevat pääsääntöisesti vuosiluokat 1-6 ja Syreenikujan yksikössä vuosiluokat 7-9 sekä kaksi valmistavan opetuksen ryhmää. Vasaramäen koulu toimii lähikouluna myös Lausteen koulun yläkouluikäisille.

Kupittaaan Syreenikujan koulutalossa on tilaa kaikkiaan 4 569 m². Tiloissa on aikaisemmin toiminut myös Kupittaa lukio, mutta lukio yhdistyi Aurajoen lukion kanssa Kerttulin lukioksi ja muutti saneerattuihin tiloihin Kaarinankadulle. Syreenikujan kiinteistö on tullut teknisesti käyttöikänsä päähän. Kouluverkkopäätöksissä (KV 15.12. § 192) on linjattu, että Syreenikujan yksikön toiminnot tullaan sijoittamaan Skanssin uuteen kouluun. Syreenikujan kiinteistöä kehitetään kaavoituksen kautta.

Skanssin uuden koulun tarveselvitys ja alueen kaavoitus ovat käynnissä. Tavoitteeksi on asetettu, että koulu valmistuisi alueelle vuonna 2023. Syreenikujan yksikön ei uskota kestävän koulukäytössä näin kauan, joten opetus tulisi väliaikaisesti sijoittaa Ruiskadun kiinteistöön.

Opiskelijoita on noin 350. Ruiskadulle sijoitetaan yläkoululuokkia. (Vasaramäen koulun alakoulu jää toimimaan Lehmustien yksikköön.) Koulu tarvitsee tavallisten opetustilojen lisäksi erityisvarusteltuja opetustiloja, kuten käsityön, kuvataiteen, musiikin ja fysiikka-kemian tilat. Vasaramäen koulu on profiloitunut liikuntapainotteiseksi, joten liikuntatilojen tarve on normaalia suurempi.

Ruiskadun tiloja ei suunnitella suoraan Vasaramäen koulun tarpeiden pohjalta, sillä tarkoituksena on, että tilat palvelevat jatkossa myös muita väliaikaisia tiloja tarvitsevia yksiköitä.

3.2.2 Mikaelin koulu, Mäntymäen, Samppalinnan ja Runosmäen yksiköt

Mikaelin koulu toimii tällä hetkellä neljässä eri osoitteessa. Alakoulu on keskittynyt Snelmannin koulukiinteistöön Koulukadulle ja tämä toiminto tulee jatkossakin pysymään paikoillaan. Sen sijaan kolme muuta yksikköä voitaisiin keskittää. Näiden sijoittumista on tutkittu sekä Samppalinnan koulutaloon että Ruiskadulle. Ruiskadulle sijoitettavaksi ehdotetaan seuraavia ryhmiä:

- 3 joustavan opetuksen ryhmää (jopo)
- 6 ESY-ryhmää (sopeutumattomien opetus)
- 2 Mäntymäen ryhmää

Joustavan perusopetuksen jopo-ryhmät toimivat tällä hetkellä Samppalinnan koulurakennuksessa. Ne tarjoavat tehostettua tukea oppilaille, joilla on koulunkäyntivaikeuksia mm. poissaolojen ja sosiaalisten taitojen puutteiden vuoksi eikä heidän opiskelunsa suuressa opetusryhmässä onnistu. Oppilailla on sosiaalisia, neurologisia ja/tai psyykkisiä vaikeuksia. Lisäksi oppilaat ovat suuressa syrjäytymisvaarassa.

Jopo-luokilla on n. 20 oppilasta, 3 opettajaa ja 1 koulunkäynninohjaaja.

ESY-opetus (vuosiluokat 7–9) toimivat tällä hetkellä Runosmäessä, Lyseon koulutalon pihalla sijaitsevassa rakennuksessa. Kaikki oppilaat ovat erityisen tuen piirissä. Käytännössä vaikeudet ilmenevät tarkkaavuuden, keskittymisen, käytöksen ja toiminnan ohjauksen puutteina. Oppilailla on usein myös erittäin runsaasti poissaoloja ja he ovat suuressa syrjäytymisvaarassa.

Mikaelin koulun Runosmäen yksikössä opiskelee n. 55 oppilasta ja työskentelee 8 opettajaa. Koulukuraattori, koululääkäri ja kouluterveydenhoitaja ovat yhteisiä Mikaelin koulun muiden yksiköiden kanssa.

Mäntymäen yksikössä toimii yksi ala- ja yksi yläkoulun opetusryhmä. Yksikön tavoitteena on mahdollistaa turkulaisten kriisissä olevien oppilaiden koulunkäynti ja perusopetus ottamalla huomioon oppilaiden sen hetkinen elämän tilanne ja psyykinen tila.

Mäntymäen yksikössä opiskelee enintään 12 oppilasta ja työskentelee 2 opettajaa ja 1 koulunkäynnin ohjaaja.

Yhteensä Ruiskadulle sijoittuvien oppilaiden määrä on 87 ja henkilökuntaa on 18 (13 opettajaa, 2 koulunkäynnin ohjaajaa, koulukuraattori, lääkäri, terveydenhoitaja). Luokkatiloja tarvitaan 11 kappaletta ja niiden läheisyydestä saman verran pienempiä jakotiloja.

3.3 Muut toiminnot

3.3.1 Kouluterveydenhuolto

Kiinteistössä toimii nykytilanteessa kouluterveydenhoitaja Uudenmaantien puoleisessa siivessä. Edellä esitettyjen sijoittumisien myötä tulee tarve sijoittaa kiinteistöön myös enemmän kouluterveydenhuollon ja oppilashuollon tiloja:

- 1-2 lääkäri
- 2-3 terveydenhoitajaa
- 2-3 psykologia
- lepotila

Tilavaraus näitä toimintoja varten on 98 m². Kyseiset toiminnot kuuluvat hyvinvointitoimialalle.

3.3.2 Keittiötilat

Kiinteistössä on keittiötila (294 m²), jossa tällä hetkellä toimii kilpailutettu ruokapalveluntuottaja. Samalla toimintamallilla on tarkoitus jatkaa myös tulevaisuudessa.

4 Tyhjenevät tilat

Ruiskadulle sijoittuminen mahdollistaa seuraavista tiloista luopumisen:

- Kellonsoittajankatu 9-11
 - o Huoneistoala 8437 m² (bruttoala 12 200 br-m²)
 - o Rakennettu vuonna 1968 ja laajennettu 1990-luvulla, peruskorjauksen tarpeessa
 - o Vuokratila, jonka omistaa Turun kauppaopetussäätiö
 - o Turun kaupungin irtisanoessa vuokrasopimuksen, on kohteen jatkokäytön suunnittelu omistajan asia. Kohteesta on laitettu vireille kaavanmuutos.
 - o Vuokrasopimus tulisi irtisanoa päättymään kesään 2020.
- Syreenikuja 1 (Vasaramäen koulun Kupittaaan yksikkö)
 - o Huoneistoala 5061 m² (bruttoala 5671 br-m²)
 - o Rakennettu vuonna 1957 ja on teknisen käyttöikänsä päässä
 - o Kohdetta ei kannata korjata, vaan kohteesta luovutaan. Kohde on kiinteistökehityskohde, joka tullaan myymään.
- Muita mahdollisia vaikutuksia
 - o Datacityn kiinteistöstä tyhjenee noin 1000 m² (TAI aikuiskoulutus). Tämä on vuokratila, jonka omistaa Turun TeknologiaKiinteistöt. Tilasta luopumispäätöstä ei ole vielä tehty.
 - o Mikaelin koulun sijoitus Ruiskadulle tyhjentää osan Sappalinnan koulukiinteistöä (jopo) sekä Runosmäen ja Mäntymäen yksiköt. Mäntymäen tila kuuluu Hyvinvointitoimialalle, eikä sivistystoimialalla ole sinne vuokrasopimusta. Runosmäen tilat jäävät sivistystoimialan muuhun käyttöön, mahdollisesti esiopetustiloiksi, joita alueelle tarvitaan. Sappalinnan rakennuksesta on tehty oma erillinen selvitys, jonka lopputulosta ei tämän hankesuunnitelman kirjoitushetkellä ole tiedossa.

5 Kohteeseen kohdistuvat korjaus- ja muutostyöt ja niiden kustannukset

Ruiskatu 8 –kiinteistöön kohdistuu sen iästä ja nykykunnosta johtuvia teknisiä muutostöitä. Jotta kappaleessa 3 esitellyn kokonaisuuden sijoittaminen kiinteistöön on mahdollista, tulee siellä toteuttaa lisäksi myös toiminnallisia muutostöitä sekä pienimuotoisia pihatöitä.

5.1 Rakennus

5.1.1 Tekniset korjaustarpeet ja niiden kustannukset

Kohteesta on laadittu kuntotutkimus ja PTS, eli pitkän tähtäimen suunnitelma kohteen korjaustarpeista (RTC Vahanan Turku). Yhteenveto kuntotutkimuksen tuloksista on esitetty liitteessä 4.

Tutkimusten perusteella kiinteistöä tulee korjata kauttaaltaan niin ulkopuolen, julkisivujen kuin myös LVIAS-tekniikan osalta. Suurimpia korjaustöitä ovat salaojiin ja ulkopuolisiin maastotöihin liittyvät työt, vesikatto ja julkisivuun liittyvät korjaustoimenpiteet, sisäpuolisina töinä IV-koneiden uusinta, vesijohtojen ja viemärien uusinta ja sähkötöiden osalta keskuk-sien, nousujohtojen, pistorasioiden ja valaistuksen uusiminen ja tele- ja turvajärjestelmien korjaus. Teknisten korjaustarpeiden laajuus tarkentuu hankesuunnittelua seuraavissa jatko-tutkimuksissa.

Rakennuksen vanhan osan tyhjänä ollessa on järkevää toteuttaa PTS:ssä eri vuosille esite-tyt toimenpiteet samanaikaisesti. Uuteen puoleen (TAI:n tilat) kohdistuvat toimenpiteet tu-lee ajoittaa niin, että ne voidaan toteuttaa kesäaikana ja tarvittaessa niin, että vanha puoli toimii väistötilana.

Kohteen korjaus- ja muutostöistä on laskettu kustannusarviot.

Kustannuksia laskettaessa on lähdetty siitä, että pintoja- ja kalusteita ei uusita tässä yhteydessä vaan niiden osalta tehdään vain välttämättömät paikkaus- ja korjaustoi-menpiteet.

Kohteen kuntoon liittyvien teknisten korjausten kustannukset on esitelty kiteytetysti alla ole-vassa taulukossa 1 sekä liitteessä 5.

Taulukko 1. Ruiskatu 8 PTS kustannukset

Punaisella korostetut toimenpiteet ovat välttämättömäksi katsomiamme toimenpiteitä.										29.3.2017
Sinisellä korostetut toimenpiteet voidaan tehdä peruskorjauksen yhteydessä. Jos peruskorjaus ei toteudu tällä tarkastelujaksolla, tulee toimenpiteiden suorittamiseen varautua erikseen.										
Vihreällä korostetut toimenpiteet ovat kustannusvarauksia, joiden tarve ja laajuus tarkentuvat lisäselvitysten tulosten perusteella.										SUMMAT ALV 0%
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
RUISKATU 8 PTS										
Lisäselvitykset	58 000									
	6 000									
RAKENNUSTEKNIikka										
Ulkopuoliset rakenteet		706 000								
Alapohja ja louhostilat	82 500	66 000	550 000			75 000				
		31 000	88 000	20 000						
Ulkoseinät ja maanvastaiset seinät	150 000	904 500	198 000	691 000					7 000	
Yläpohja ja vesikatto	83 000	1 000	1 000	488 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Sisätilat	248 000	80 000	107 000	1 224 000						
	69 000	83 000							50 000	
LVI-TEKNIikka	5 000	378 000	87 000						664 000	
S-TEKNIikka	1 000	465 000							2 744 000	
									338 000	
Yhteensä euroa	702 500	2 714 500	1 031 000	2 423 000	1 000	76 000	1 000	1 000	3 804 000	1 000
Punaiset ja vihreät	702 500	2 714 500	1 031 000	2 423 000	1 000	76 000	1 000	1 000	346 000	1 000
										7 297 000

Rakennus- ja LVIAS-tekniiset muutokset ovat RTC Vahasen laatiman arvion mukaan yhteensä 10,8 M€ Tämä summa ei sisällä lisä- ja muutostyövarausta. Huomioiden hankkeelle 15 % lisä- ja muutostyövarauksen on Ruiskadun teknisten muutosten kustannusarvio **12,5 M€**

5.1.2 Toiminnalliset muutostarpeet ja niiden kustannukset

Keskeisimmät toiminnalliset muutostarpeet liittyvät tilajakoihin ja tilojen kokoihin. Tehtäväksi tulee hieman seinien siirtoja, mutta sijoittumissuunnitelma kohteeseen on laadittu siitä näkökulmasta, että näitä tulee mahdollisimman vähän. Purettavien ja uusien seinien lukumäärä on arvioitu liitteenä olevassa sijoittumissuunnitelmassa. Lopulliset tilajaot ratkaistaan hankkeen jatkosuunnitteluvaiheessa.

Ruiskadun kiinteistöön tarvitaan lisäksi erityisvarusteltuja opetustiloja peruskoulun tarpeisiin. Toteutettavaksi tulee käsityön, kuvataiteen, musiikin ja luonnontieteiden opetustilat, jotka ovat yhteiskäytössä peruskoulun toimijoiden kesken. Fysiikka- kemian luokkiin on jo puitteet olemassa ja niitä käytetään osittain yhdessä myös ammatillisen koulutuksen (sote-koulutus) kanssa.

Uimahalli poistetaan käytöstä toiminnallisten muutostöiden yhteydessä. Sen paikalle sijoituu käsityö- kotitalous- ja musiikkitiloja.

Toiminnallisten muutosten kustannusarvio on tilattu NL-Rakennuslaskenta Oy:ltä ja se perustuu laadittuun sijoittumissuunnitelmaan. Toiminnallisten muutosten kustannusarvio on **3,5 M€** Laskelma sisältää erityisvarusteltujen luokkatilojen rakentamisen, seinämuutoksista johtuvat purku- ja rakennustyöt sekä tästä aiheutuvat pintapaikkaukset ja kiintokalustemuutokset sekä sähkö- ja ilmanvaihtomuutokset. Tämä summa sisältää lisä- ja muutostyövarausta noin 0,5 M€. Kustannusarvio on esitetty liitteessä 6.

5.2 Tontti

Piha-alueelle tulee toteuttaa välituntipiha. Rakennukseen on sijoittumassa lähtökohtaisesti vain yläkouluikäisiä oppilaita sekä ammatillisen koulutuksen opiskelijoita ja näin ollen varsinaisia leikkivälineitä ei tarvita. Pihasuunnittelu tehdään käyttäjien kanssa yhteistyössä hankkeen seuraavassa suunnitteluvaiheessa. Pihaan kohdistuvia kustannuksia on sisällytetty toiminnallisten muutostöiden kustannusarvioon noin 25 000 €.

6 Taloudellisten vaikutusten arviointi

6.1 Investointikustannukset

Kokonaiskustannus Ruiskatu 8 hankkeelle on 16 M€ (sisältäen liitteiden mukaiset tekniset korjaus- ja muutostyöt, toiminnalliset muutostyöt ja lisä- ja muutostyövarauksen 15 %). Tähän summaan tulee varautua investointiohjelmassa.

Huomioitavaa on, että edellä esitetty summa ei sisällä täyttä peruskorjausta, vaan suunnitelluilla muutoksilla jatketaan kiinteistön elinkaarta noin 10-15 vuotta. Pintoja ei uusita muutoin kuin niiltä osin, missä tehdään seinämuutoksia tai muita avauksia. Mikäli kohteeseen tehtäisiin kokonaisvaltainen peruskorjaus, olisi kustannusarvio noin 50-55 M€n suuruusluokassa.

Hanketta, mukaan lukien kuntotutkimusraportti ja PTS-suunnitelma, on käyty läpi rakennusvalvonnan kanssa. Käydyin keskustelun perusteella esitettävät korjaustoimenpiteet ovat rakennusvalvonnan mukaan mahdollisia.

Kellonsoittajankadun koulutalossa on pidättäydytty merkittävämmistä kalusteudistuksista epävarmojen muutossuunnitelmien vuoksi. Tämä kalusteiden korvausvelka tulee korvattavaksi joka tapauksessa muuton yhteydessä tai niin haluttaessa jo ennen sitä.

Irtokalusteet ovat käyttäjän oma hankinta, johon käyttäjän tulee varautua omassa talousarviossaan. Kalustekustannusten osalta karkea arvio sivistystoimialan kustannuksista on noin 1,3 M€:a. Summa on vielä täsmentymätön, sillä AMK:n kanssa on tarkoitus neuvotella heiltä yli jäävien kalusteiden hyödyntämisestä Ruiskadulla jatkossa. Hankkeen tässä vaiheessa ei ole vielä voitu yksilöidä, mitä nämä kalusteet tarkalleen ottaen ovat. Lisäksi sivistystoimialan tulee vielä inventoida omat kalusteet tyhjenevien kiinteistöjen osalta. Kalustebudjetti tullaan hyväksyttämään erikseen.

Osa hankkeen kustannuksista voidaan kattaa kiinteistöjen myynnin kautta saatavilla tuotoilla. Kupittaaan kampuksen hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä on päätetty, että Sepänkadun kiinteistöjen (Sepänkatu 1 ja 2) myyntituotot kohdistetaan Ruiskadun kiinteistön korjaus- ja muutostöihin. Sepänkatu 1 myyntiarvo asumiskäyttöön kehitettynä on noin 5,5 M€ ja Sepänkatu 2:n nykyinen markkina-arvo on AKA-arviolausuntojen perusteella noin 1,1 - 1,5 M€. Yhteensä myyntitulojen arvioidaan olevan noin 6,6 – 7 M€:a.

Lisäksi Syreenikujan kiinteistön myyntituotot voidaan käyttää tämän hankkeen hyväksi. Arvio tässä vaiheessa on noin 1 M€:a.

Tässä hankesuunnitelmassa Ruiskatu 8:aan esitetään sijoitettavaksi Mikaelin koulun yläkoulu. Vuonna 2017 laaditussa Samppalinnan koulun jatkokäyttösuunnitelmassa tutkittiin kiinteistökehitysvaihtoehtoa sekä kohteen peruskorjausta Mikaelin koulun yläkoulun käyttöön. Mikäli Mikaelin koulun yläkoulu sijoitetaan Ruiskatu 8:aan, vapautuu Samppalinnan koulun tontista osa kehitettäväksi asuinrakentamiseen. Arvio tontin kehitettävän osan arvosta on maksimissaan 4 M€.

6.2 Vuokravaikutukset

Kustannusarvioiden pohjalta on laskettu Ruiskatu 8 tulevien käyttäjien vuokrat. Esitetty korjaushanke on vuokravaikutteinen, koska elinkaaren vaatimien korjausten euromääräinen laajuus on yli 20% kohteen uudishinnasta. Vuokralaskennan näkökulmasta toiminnalliset muutostyötkin on tulkittu rakennuksen arvoa nostavaksi toimenpiteeksi.

Vuokralaskelman mukaan sivistystoimialalle kohdistuva vuokra Ruiskadun kiinteistössä on 255 713 €/kk ja 3 068 563 €/vuosi.

Hyvinvointitoimialalle kohdistuva vuokra on 1 493 €/kk ja 17 911 €/vuosi. Keittiötilojen osuus on 9 115 €/kk ja 109 378 €/vuosi.

Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettavaksi tulevat kustannukset sähköstä sekä vedestä ja jätevedestä. Hoitovuokra perustuu kohteen nykyiseen lämmitysenergian kulutukseen ja nykyisiin kiinteistönhoidon palveluveloituksiin. Vastaavasti siivous perustuu nykyisen palvelusopimuksen hinnoitteluun. Peruskorjauksen jälkeen palveluhankinnat kilpailutetaan ja hoitovuokran taso tarkistetaan vastaamaan sen hetkistä kustannustietoa.

Vuokralaskelma päivitetään kokonaisuudessaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan.

Vuokralaskelma on esitetty liitteessä 7. Laskelma sisältää Ruiskadun kiinteistön AMK:lta tyhjenevän osan, ei Uudenmaantien ammatti-instituutin tiloja. Nämä vuokrat jäävät edelleen sivistystoimialan maksettavaksi. Uudenmaantien vuosivuokra on nykytilanteessa 673 000 euroa.

Nykytilanteessa Ruiskadulle siirtyvien sivistystoimialan toimintojen vuokrataso ja nykyinen tilamäärä on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2. Sivistystoimialan nykytilanteen vuokrat

Käyttäjä	Osoite	vuosivuokra 2017	m2
Turun ammatti-instituutti, kauppa	Kellonsoittajankatu 9-11	456 780	7 832
Turun ammatti-instituutti, aiku	Lemminkäisenkatu 14-18	173 489	937
Vasaramäen koulu	Syreenikuja 1	549 179	4 691
Mikaelin koulu	Varusmestarintie 19	139 917	542
Mikaelin koulu	Itäinen Pitkätie 45	77 887	592
Yhteensä		1 397 252	14 594

Taulukossa esitetyistä kustannuksista Kellonsoittajankadun ja Syreenikujan vuokratilakustannukset poistuvat Ruiskatu 8 hankkeen myötä sivistystoimialan maksettavista (yhteensä noin 1 M€), mutta Varusmestarintien tilat jäävät toimialan käyttöön. Samppalinnan koulutalon tulevaisuus päätetään erillisen selvityksen kautta ja Datacityn tilan jatkokäytöstä ei ole vielä päätöstä.

Hyväksymällä hankesuunnitelman käyttäjä sitoutuu tuleviin vuokratilakustannuksiin Ruiskatu 8 kiinteistössä.

7 Aikataulu

Ruiskadun tilat vapautuvat Ammattikorkeakoululta touko-kesäkuussa 2018. Tämän jälkeen korjaus- ja muutostyöt voidaan käynnistää.

Päätöksenteon aikataulusta riippuu, kuinka nopeasti hanke voidaan käynnistää, tavoitteena on käynnistää se alkuvuodesta 2018. Hanke on tarkoitus toteuttaa ns. yhteistoimintamallisenä (hankkeessa alusta asti mukana ovat suunnittelijat, toteuttajat, rakennuttaja ja käyttäjien edustajat).

Korjaus- ja muutostyöt pyritään saamaan valmiiksi viimeistään kesäkuuhun 2020 mennessä. Kouluille varataan aikaa kalustamiselle siten, että tilat ovat käyttöön otettavissa lukuvuoden alkaessa elokuussa 2020.

Hankkeen aikataulu vahvistuu talousarviokäsittelyn yhteydessä.

8 Yhteenveto

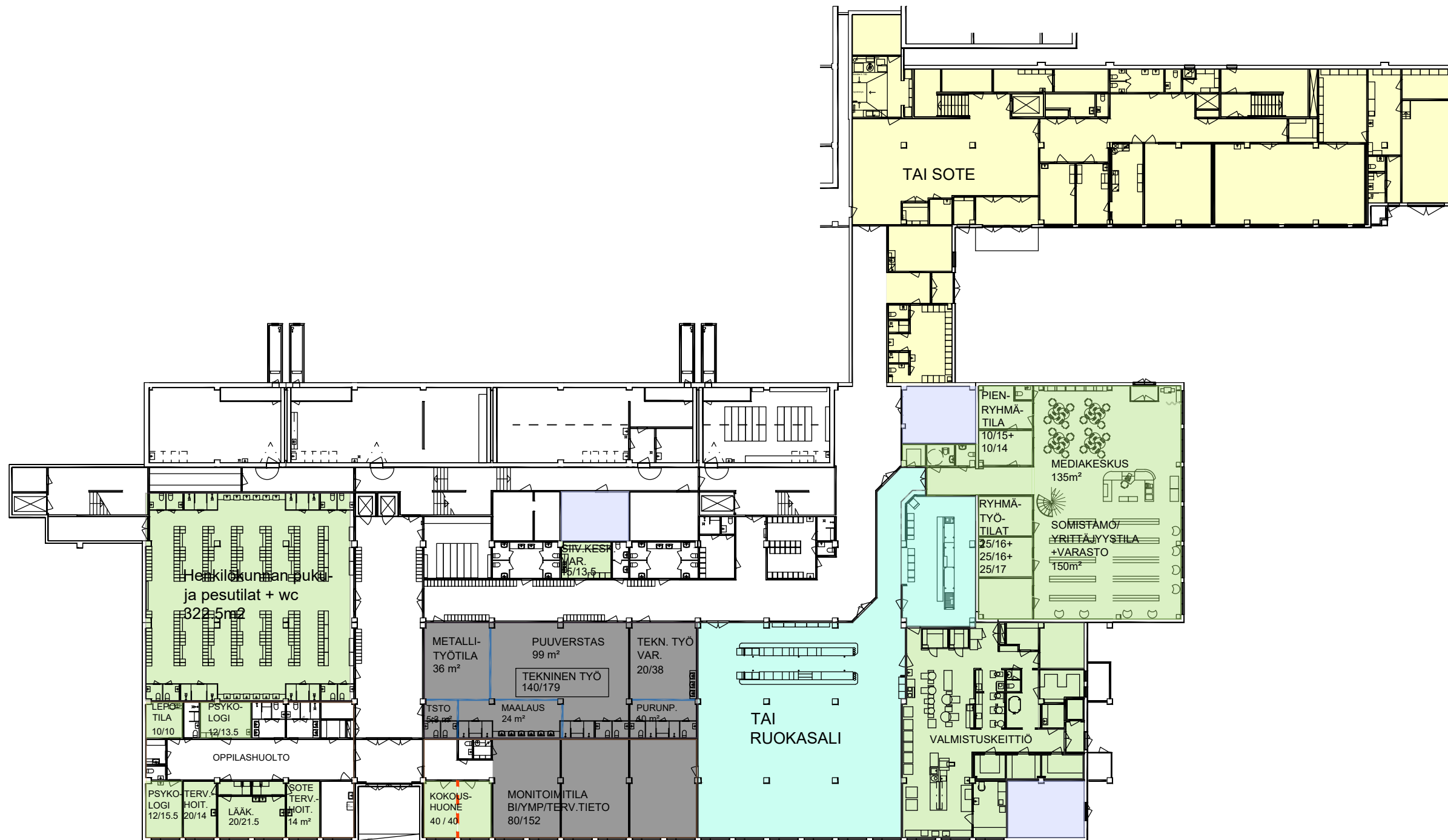
Ruiskatu 8 kiinteistön jatkokäyttöä on vuosien varrella suunniteltu useaan kertaan eri näkökulmista ja erilaisia tarpeita on sovitettu tiloihin. Koko ajan kiinteistön on ajateltu palvelevan koulukäytössä. Suunnitelmat ovat muotoutuneet siten, että kiinteistöön sijoitetaan pääosin ammatillisen koulutuksen toimintoja ja tämän lisäksi kauan kaivatut väestökoulun tilat. Lisäksi kiinteistöstä löydettiin sopiva tila Mikaelin koulun yläluokkien toiminnalle. Tässä hankesuunnitelmassa on esitetty toimintojen sijoittamisen reunaehdot, toimintojen erityistarpeet, kiinteistön tekninen kunto ja korjaustarpeet sekä arvioitu hankkeen taloudellisia vaikutuksia.

Kyseessä on pinta-alaltaan suuri rakennus, yhteensä 23 000 m². Tästä noin 17 000 m² on AMK:lta vapautuvaa tilaa. Vaikka rakennus on palvellut koulukäytössä ovat tarpeet erilaisia eri koulutusaloilla ja –asteilla ja näin ollen muutostöitä tarvitaan väistämättä, jotta uusia toimintoja voidaan sijoittaa kiinteistöön. Hankkeen haasteeksi on noussut kustannusten suuruusluokka ja näin ollen hankesuunnitelma on laadittu siitä näkökulmasta, että tiloihin tehdään vain välttämättömät korjaus- ja muutostyöt. Teknisiä korjaustarpeita on arvioinut

RTC Vahanen Turku ja toiminnallisia muutoksia on selvitetty arkkitehdin avulla toimintojen sijoittumissuunnitelman myötä. Näiden pohjalta laadittu kustannusarvio hankkeelle on 16 M€a. Selvityksessä on todettu, että tämä ei vastaa täyttä peruskorjausta, vaan antaa kiinteistön elinkaarelle noin 10-15 vuotta jatkoaikaa. Tämän jälkeen kouluverkkoa ja erityisesti ammatillisen koulutuksen tilaverkkoa tarkastellaan uudelleen.

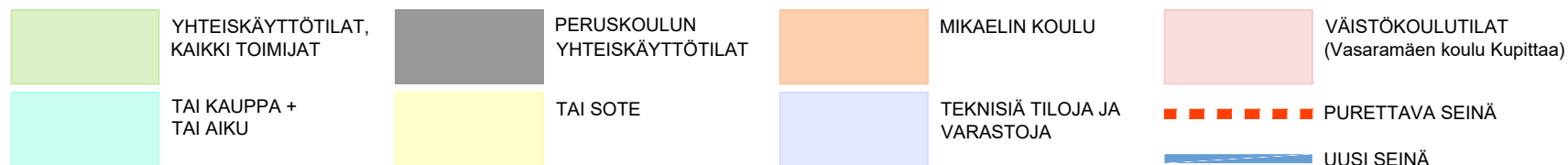


RUISKATU 8, TILAJÄRJESTELYLUONNOS 24.07.2017, ASEMAPIIRUSTUS 1:1500
 TURUN KAUPUNKI - TILAPALVELUT - SIVISTYSTOIMI



KELLARI

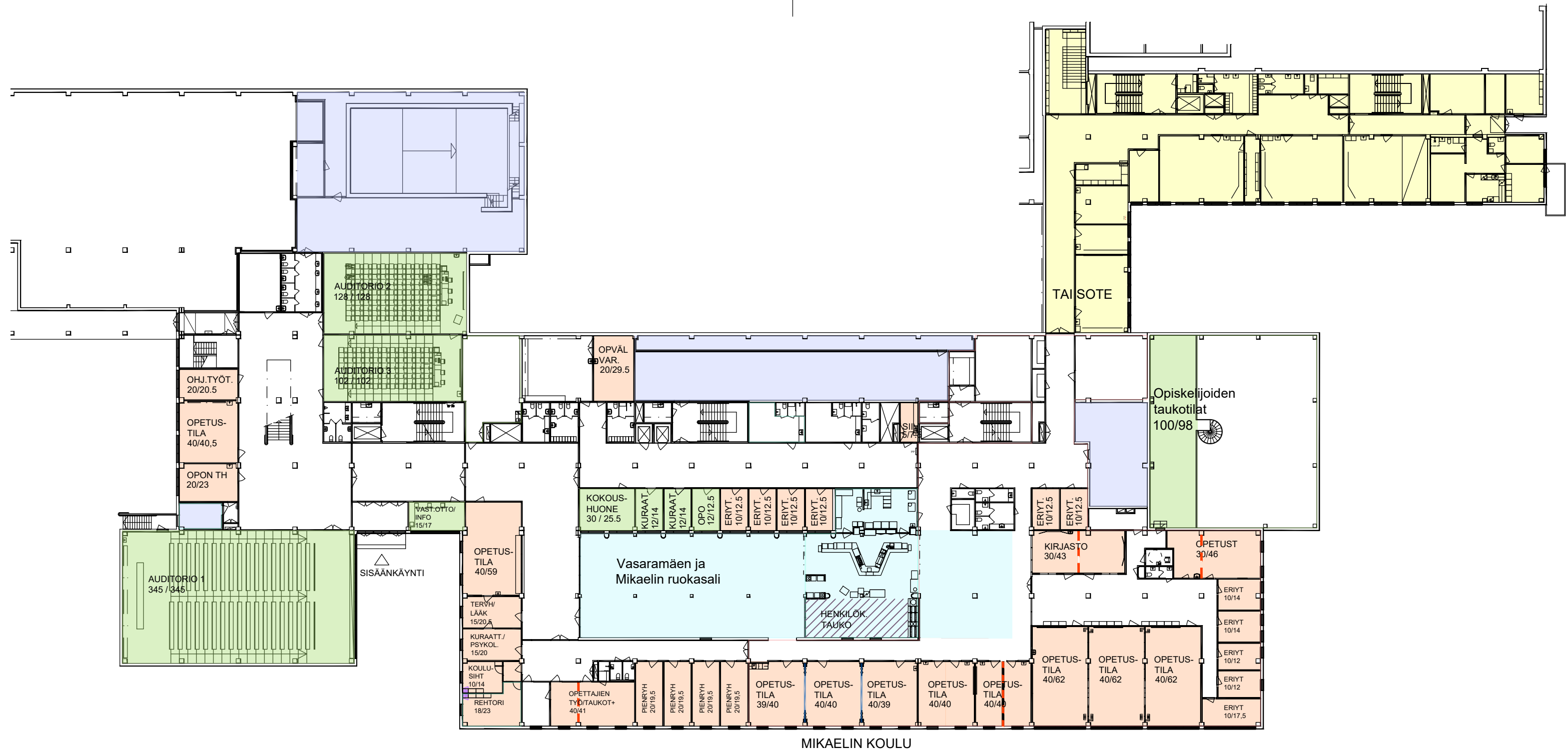
SISÄÄNKÄYNTI



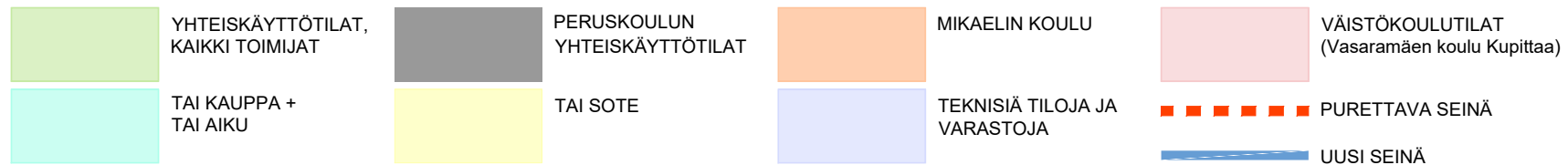
Kiinteistöliikelaitos - Ruiskatu 8 - Tilaselvitys

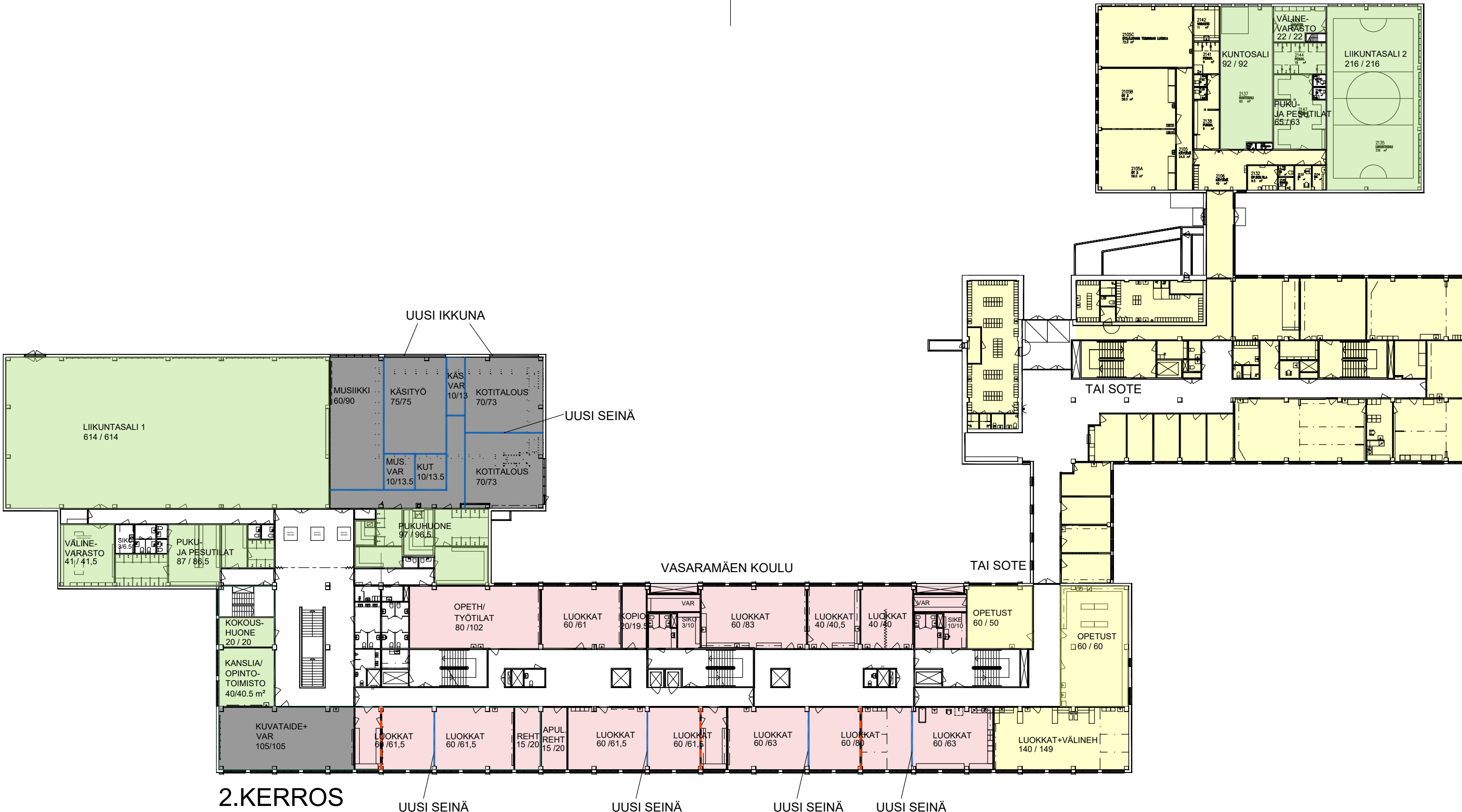
24.07.2017, MITTAKAAVA 1:400 (A3)

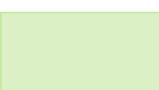


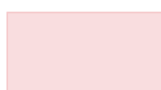
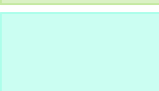




Arkkitehtitoimisto Tommy Gustafsson // tommy@atg.fi // 044-2592435 // Sirppitie 1 J, 20540 Turku // www.atg.fi

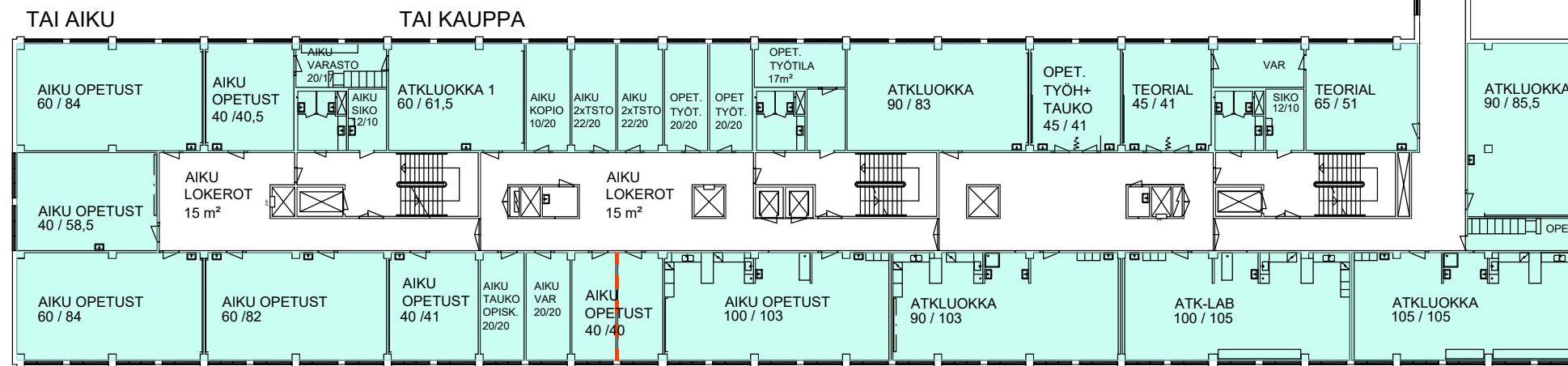
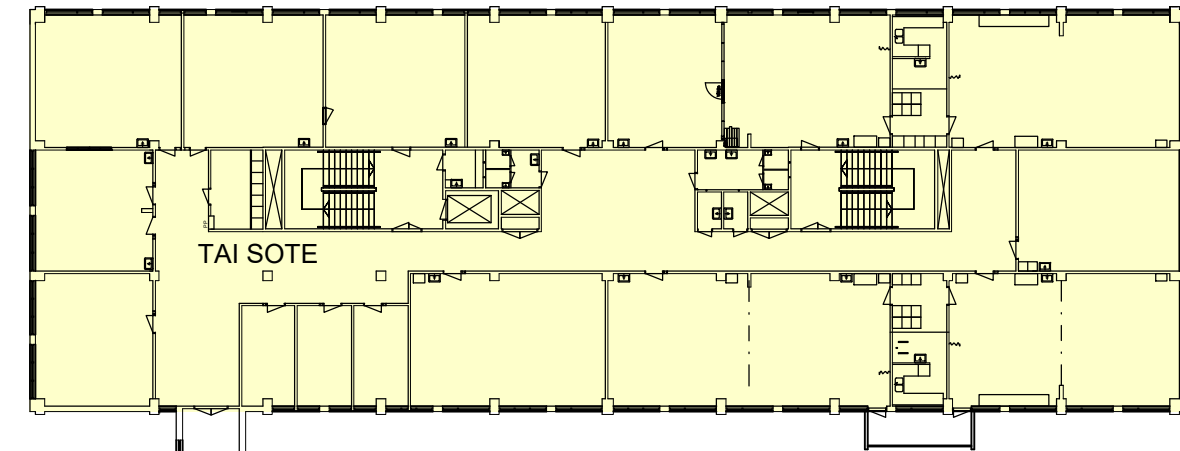
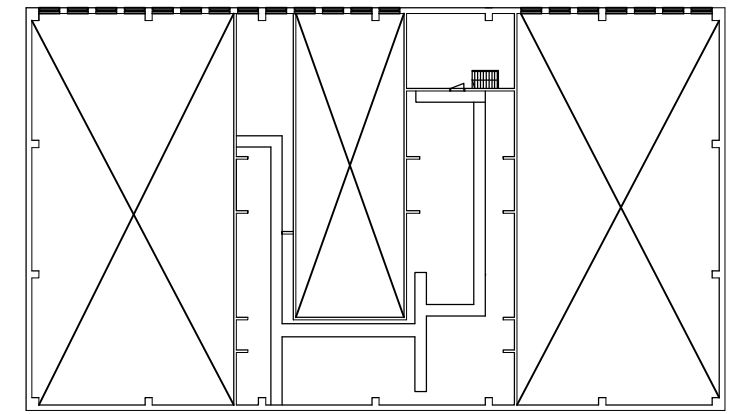


1.KERROS




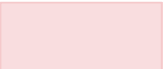
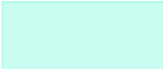
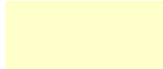







- | | | | | | | | |
|--|------------------------------------|---|-------------------------------|---|------------------------------|---|--|
|  | YHTEISKÄYTTÖTILAT, KAIKKI TOIMIJAT |  | PERUSKOULUN YHTEISKÄYTTÖTILAT |  | MIKAELIN KOULU |  | VÄISTÖKOULUTILAT (Vasaramäen koulu Kupittaa) |
|  | TAI KAUPPA + TAI AIKU |  | TAI SOTE |  | TEKNISIÄ TILOJA JA VARASTOJA |  | PURETTAVA SEINÄ |
| | | | | | |  | UUSI SEINÄ |



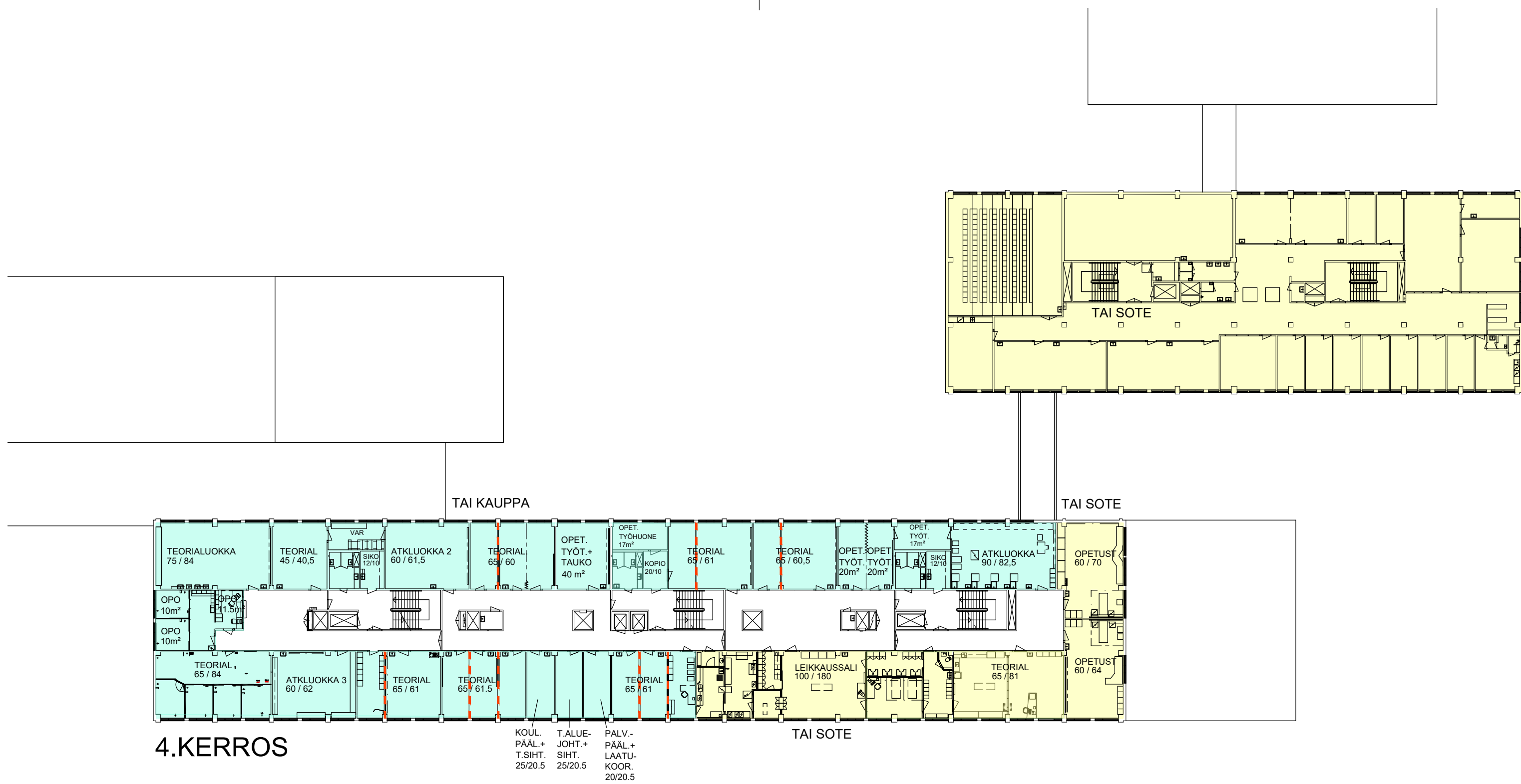
3.KERROS

- | | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|---|----------------------------------|---|---------------------------------|---|---|
|  | YHTEISKÄYTTÖTILAT,
KAIKKI TOIMIJA |  | PERUSKOULUN
YHTEISKÄYTTÖTILAT |  | MIKAELIN KOULU |  | VÄISTÖKOULUTILAT
(Vasaramäen koulu Kupittaa) |
|  | TAI KAUPPA +
TAI AIKU |  | TAI SOTE |  | TEKNISIÄ TILOJA JA
VARASTOJA |  | PURETTAVA SEINÄ |
| | | | | | |  | UUSI SEINÄ |

Kiinteistöliikelaitos - Ruiskatu 8 - Tilaselvitys

24.07.2017, MITTAKAAVA 1:400 (A3)

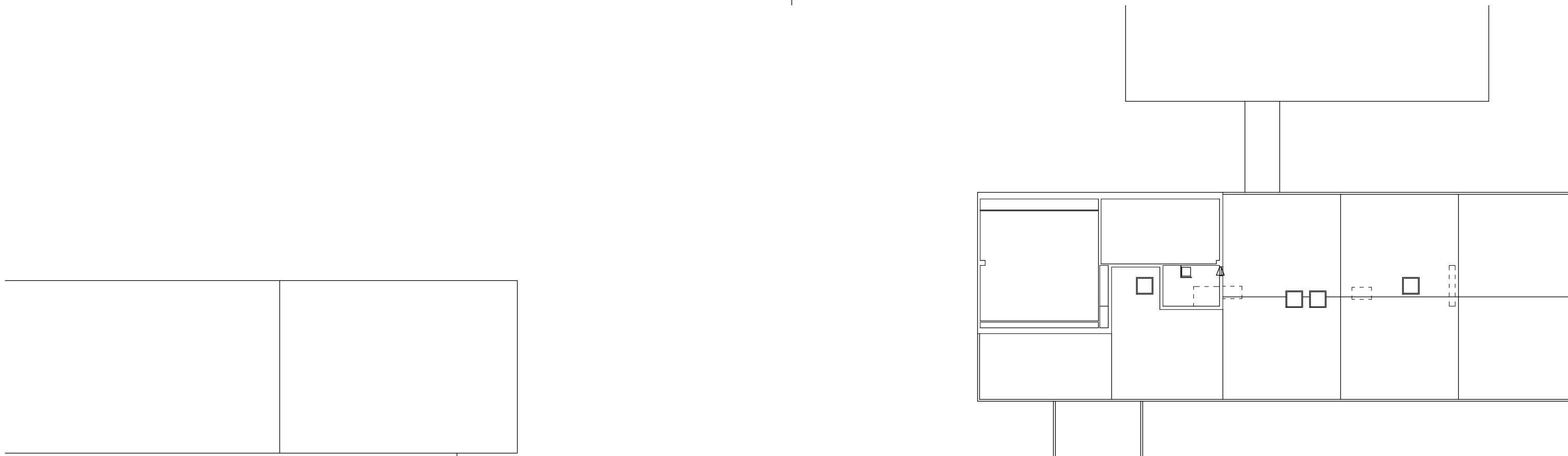
Arkkitehtitoimisto Tommy Gustafsson // tommy@atg.fi // 044-2592435 // Sirppitie 1 J, 20540 Turku // www.atg.fi



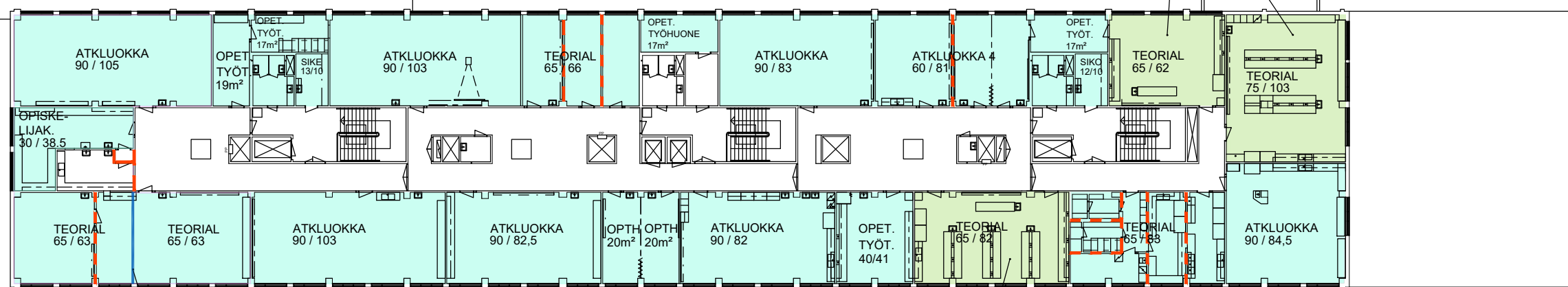
Kiinteistöliikelaitos - Ruiskatu 8 - Tilaselvitys

24.07.2017, MITTAKAAVA 1:400 (A3)

Arkkitehtitoimisto Tommy Gustafsson // tommy@atg.fi // 044-2592435 // Sirppitie 1 J, 20540 Turku // www.atg.fi

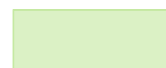


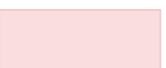
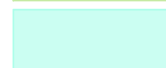
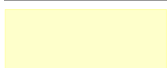





JAETTU KÄYTTÖ VASARAMÄEN
KOULUN FY-KE:n KANSSA,



5.KERROS

JAETTU KÄYTTÖ MIKAELIN KOULUN
KOULUN FY-KE:n KANSSA

- | | | | | | | | |
|--|--|---|----------------------------------|--|---------------------------------|---|---|
|  | YHTEISKÄYTTÖTILAT,
KAIKKI TOIMIJIAT |  | PERUSKOULUN
YHTEISKÄYTTÖTILAT |  | MIKAELIN KOULU |  | VÄISTÖKOULUTILAT
(Vasaramäen koulu Kupittaa) |
|  | TAI KAUPPA +
TAI AIKU |  | TAI SOTE |  | TEKNISIÄ TILOJA JA
VARASTOJA |  | PURETTAVA SEINÄ |
| | | | | | |  | UUSI SEINÄ |

Kiinteistöliikelaitos - Ruiskatu 8 - Tilaselvitys

24.07.2017, MITTAKAAVA 1:400 (A3)

Arkkitehtitoimisto Tommy Gustafsson // tommy@atg.fi // 044-2592435 // Sirppitie 1 J, 20540 Turku // www.atg.fi

Turun kaupunki

Asia

**VALTION LUOPUMINEN VALTION TURUN KAUPUNGILLE LUOVUT-
TAMIEN KIINTEISTÖJEN PALAUTUSVELVOLLISUUDESTA**

Kirjeellänne 3.7.2015 olette pyytäneet päätöstä siitä, että valtio luopuisi palautusvelvollisuudesta kahden valtiolta saadun kiinteistön (Sepänkatu 1 ja Sepänkatu 2) osalta sillä perusteella, että palautusvelvollisuutta vastaava euromäärä kohdistetaan koulutuksen järjestäjän toiseen, valtionosuuskäyttöön jäävän kiinteistön (Ruiskatu 8) muutostöihin siten, että jatkokäyttö mahdollistuu pääosin perus- ja toisen asteen koulutuksessa.

Valtio on luovuttanut korvauksetta Turun kaupungille 1.6.1994 allekirjoitetulla luovutussopimuksella entisten Turun teknillisen oppilaitoksen ja entisen Turun terveydenhuolto-oppilaitoksen käytössä olleet seuraavat kiinteistöt rakennuksineen ja irtaimis-toineen:

- Sepänkatu 1, kiinteistötunnus 853-3-19-8
- Sepänkatu 2, kiinteistötunnus 853-3-12-4
- Ruiskatu 8, kiinteistötunnus 853-33-4-14

Kirjeenne mukaan edellä mainittujen oppilaitosten toiminta on siirtynyt Turun ammattikorkeakoulun ja Turun ammatti-instituutin toiminnaksi. Kyseisiin kiinteistöihin on si-joitettu Turun ammattikorkeakoulun toimintoja ja Ruiskadulle myös Turun ammatti-instituutin toimintoja. Turun ammattikorkeakoulu on toiminut vuoteen 2014 asti Turun kaupungin hallintokuntana, mutta sen toiminta on siirtynyt 1.1.2014 Turun ammatti-korkeakoulu Oy:lle (jäljempänä AMK).

Edelleen kirjeenne mukaan Kupittaaan kampuskokonaisuuden toteutuminen edellyttää, että AMK luopuu sen käytössä olevista Sepänkadun ja Ruiskadun kiinteistöistä. Se muuttaa Sepänkadun ja Ruiskadun toimintonsa (sosiaali- ja terveystieteet sekä tekniikka) Kupittaaalle vaiheittain vuosina 2018 – 2019.

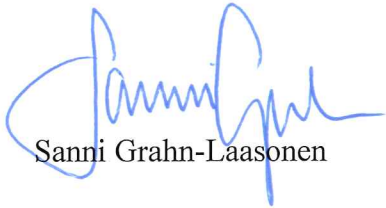
AMK on vastuussa ammattikorkeakoulun toimitilojen järjestämisestä, eikä opetus- ja kulttuuriministeriö ota kantaa suunniteltujen järjestelyjen sisältöön. Opetus- ja kulttuuriministeriön käsiteltäväksi asia tulee siltä osin, kun valtion luovuttamat kiinteistöt osaksi tai kokonaan jäävät pois valtionosuuskäytöstä.

Mikäli Turun kaupunki päättää toteuttaa AMK:n hallituksen 7.4.2015 kokouksessaan hyväksymän toimitilajärjestelyn, jonka Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 1.6.2015, ja valtion kiinteistöt jäävät osittain tai kokonaan pois valtionosuuskäytöstä, opetus- ja kulttuuriministeriö ei tule määräämään palautettavaksi valtion luovuttaman omaisuuden suhteellisen osan osuutta valtionosuuskäytöstä poistettavan omaisuuden käyvästä arvosta, mikäli lahjoitusvarat ja niitä koskeva palautusvelvollisuus siirretään hakemuksessa kuvattuun valtion osuuskäyttöön liittyvään rakennushankkeeseen (Ruiskatu 8) seuraavin ehdoin:

1. Sepänkatu 2 -kiinteistöä käytetään AMK:n poismuuton jälkeen peruskorjattaville lukioille.
 2. Turun kaupungin tulee purkaa Turun ammattikorkeakoulu Oy:lle kuuluvan investointirahaston 10 milj. euron loppupääoman AMK:n hallituksen 7.4.2015 ja Turun kaupunginvaltuuston 1.6.2015 tekemän päätöksen mukaisesti.
 3. Turun kaupungin tulee saattaa lahjoituskiinteistöjä koskevassa hakemuksessa mainittuja valtion lahjoittamia kiinteistöjä koskeva asia opetus- ja kulttuuriministeriön käsiteltäväksi, kun käyttötarkoituksen muutokset ja/tai luovutukset tosiasiallisesti tapahtuvat.
- Siinä yhteydessä tulee esittää päivitetty ulkopuolisen arvioijan laatima arvio kohteen markkina-arvosta ja luovutushinnan suunnitellusta kohdistumisesta valtionosuuskäyttöön tarkoitettuun rakennushankkeeseen.
4. Turun kaupungin tulee ilmoittaa opetus- ja kulttuuriministeriölle tiedot toteutuvi-
sta myynneistä ja myyntihinnoista sekä uuden hankkeen valmistumisesta ja toteu-
tuneis-
ta kustannuksista. Mikäli palautettavaksi määrättävissä oleva summa ylittää
suunni-
tellun hankkeen (Ruiskatu 8) kustannukset, ylittävä osa määrättäneen palau-
tetta-
vaksi valtiolle.
 5. Ruiskatu 8 -kiinteistön osalta Turun kaupungin tulee sitoutua siihen, että raken-
nushankkeeseen siirrettyjä varoja tulevat koskemaan Sepänkatu 1 ja Sepänkatu 2
luovutussopimuksen (1.6.1994) kohdan 9 mukaiset luovutetun omaisuuden palaut-
tamista koskevat ehdot.
 6. Turun kaupungin tulee kirjanpidossaan kirjata valtion lahjoitusvarat hankintame-
non vähennyksinä, ellei Turun kaupunkia koskevassa kirjanpitolainsäädännössä toi-
sin säädetä.
 7. Mikäli valtion luovuttama omaisuus tai osa siitä vuokrataan ulkopuoliselle, niin
mi-
nisteriö voi hakemuksesta luopua toistaiseksi luovutussopimukseen perustuvasta
palautusvelvollisuudesta sillä ehdolla, että vuokratulot käytetään muiden oppilaitos-
kiinteistöjen kunnossapidon, peruskorjaus- tai muiden rakennushankkeiden rahoi-
tukseen.

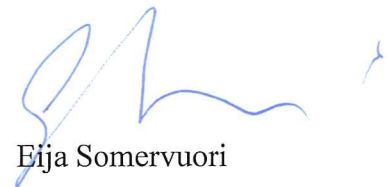
Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitus saadaan tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Liitteenä olevasta valitusosoituksesta ilmenee, miten muutosta haettaessa on meneteltävä.

Opetus- ja kulttuuriministeri



Sanni Grahn-Laasonen

Opetusneuvos



Eija Somervuori

LIITE Valitusosoitus (Dnro 2/091/2015)

TIEDOKSI Turun kaupunki, Turun ammattikorkeakoulu Oy, OKM/Tapio Kosunen,
OKM/Hannu Siren

Tilaohjelma RUISKATU 8

Sijoittuvat toiminnot:

TAI kauppa	
Opiskelijamäärä	750
Henkilökunta	45
TAI aiku	
Opiskelijamäärä	200
Henkilökunta	22
Kupittaan koulu	
Oppilasmäärä	330
Henkilökunta	25
Mikaelin koulu	
Oppilasmäärä	87
Henkilökunta	18

Oppilaat/opiskelijat yhteensä	1367
henkilöstö yhteensä	110
Kaikki yhteensä	1477

Lisäksi Uudenmaantiellä TAI sote	
Opiskelijamäärä	650
Henkilökunta	42

	Teoreettinen tarve			Toteutuu		Erotus m ²	huomioita
	m2/tila	kpl	m2	kpl	m2		
YHTEISKÄYTTÖTILAT							
vastaanotto/infopiste	15	1	15	1	2		
Koulun kanslia ja opintotoimisto	40	1	40	1	0		Kello 2 hlö, Kupittaan koulu 1 hlö
Auditorio 1	345	1	345	1	0		Olemassa oleva tila, Ruiskatu
Auditorio 2	128	1	128	1	0		Olemassa oleva tila, Ruiskatu
Auditorio 3	102	1	102	1	0		Olemassa oleva tila, Ruiskatu
Liikuntasali 1	614	1	614	1	0		Olemassa oleva tila, Ruiskatu
Välinevarasto	41	1	41	1	0,5		Olemassa oleva tila, Ruiskatu
puku- ja pesutilat	87	1	87	1	-0,5		Olemassa oleva tila, Ruiskatu
Liikuntasali 2	216	1	216	1	0		olemassa oleva tila, Uudenmaantie
Välinevarasto	22	1	22	1	0		olemassa oleva tila, Uudenmaantie
puku- ja pesutilat	65	1	65	1	-2		olemassa oleva tila, Uudenmaantie
Kuntosali	92	1	92	1	0		olemassa oleva tila, Uudenmaantie
Sauna ja pukuhuone	97	1	97	1	-0,5		Olemassa oleva tila, Ruiskatu
Neuvottelu/kokoushuone	20	1	20	1	0		
Neuvottelu/kokoushuone	30	1	30	1	-4,5		20-25 hlö
Neuvottelu/kokoushuone	40	1	40	1	-11		
Mediakeskus	120	1	120	1			sisältää kirjastotilat ja yrittäjyystilan/somistamon
Ryhmäytötila	25	3	75	3	-25		sisältyy osittain mediakeskukseen/taukotiloihin
Pienryhmätila	10	2	20	2			sisältyy osittain mediakeskukseen/taukotiloihin
Opiskelijoiden taukotilat	100	1	100	1	-2		(Hyödynnetään myös käytäviä)
Lokerikotilat							Sijoitetaan käytäville
Oppilashuoltotilat							terveydenhoitaja, kuraattori, psykologi, opintojen ohjaus
lääkäri	20	1	20	2	1		Hyvinvointitoimialan tilaa
lepotila	10	1	10	1	0		Hyvinvointitoimialan tilaa
terveydenhoitaja	12	2	24	2	4		Hyvinvointitoimialan tilaa
psykologi	12	2	24	2	5		Hyvinvointitoimialan tilaa
wc	2	92	138				Sijainti ympäri kiinteistöä.
inva wc	6	5	30				Sijainti ympäri kiinteistöä.
Arkisto	20	1	20	1	0,5		paloturvallinen
Siivouskeskuksen varasto	15		15	1	-1,5		
Ulkovarasto	10	1	10				
Kiinteistönhoito	10	1	10				
							-28
Yhteiskäyttötilat yhteensä, tarve			2569				
Yhteiskäyttötilat yhteensä, toteutuva				2541			

				Toteutuu	Erotus m²	
TAI Kauppa						
Teorialuokka 35+1hlö	75	2	150	2	17	teoriaopetus, datatykki, 3 ryhmätyökonetta
Teorialuokka 30+1hlö	65	15	975	15	17	teoriaopetus, datatykki, 3 ryhmätyökonetta
Teorialuokka 20+1hlö	45	3	135	3	12,5	teoriaopetus, datatykki, 3 ryhmätyökonetta
ATK luokka 35+1hlö	105	1	105	1	0	35+1 tietokonetta, datatykki, kaapelointi tai 500 opiskelijan samanaikaisen käytön langaton verkko
ATK luokka 30+1hlö	90	11	990	11	40,5	30+1 tietokonetta, datatykki, kaapelointi tai 500 opiskelijan samanaikaisen käytön langaton verkko
ATK luokka 20+1hlö	60	4	240	4	7	20+1 tietokonetta, datatykki, kaapelointi tai 500 opiskelijan samanaikaisen käytön langaton verkko
ATK-laboratorio	100	1	100	1	5	24+1 tietokonetta, datatykki, kaapelointi tai 500 opiskelijan samanaikaisen käytön langaton verkko, hätä-seis ja varasto
Somistamo/yritysjyystila	150	1	150	1		Sisältyy yhteiskäyttötiloihin
Opetushenkilöstön työtilat	315	1	315	1	10	Suunnittelu mahdollisuuksien mukaan monitilatoimistomallilla. Nyt laskettu 3 työpistettä / 20 m²
Hallinnon tilat						
tulosaluejohtaja	15	1	15	1		
sihteeri	10	1	10	1		
koulutuspäällikkö	15	1	15	1		
palvelupäällikkö	10	1	10	1	0	
laatukoordinaattori	10	1	10	1		
toimistos sihteeri	10	1	10	1	0	
Kopio- ja tulostustila	20	1	20	1	-10	
Siivouskeskus	13	1	13	1	-3	
Siivouskomero	3	4	12	4	-8	
Opiskelijakunnan huone	30	1	30	1	8,5	
Opo	12	2	24	2		
					143	
Yhteensä, tarve			3329			
Yhteensä, toteutuva				3472		
TAI aiku				Toteutuu	Erotus m²	
toimistuhuone	10	1	10	1	36	
kopiohuone	10	1	10	1	10	
opetustila	100	1	100	1	3	
opetustila	60	3	180	3	70	
opetustila, maahanmuutto	40	4	160	4	20	yksi tila ns. kielistudio varustuksella
taukotila, opiskelijat	20	1	20	1	0	sis. Eväiden lämmitysmahdollisuus
lokerikotila, opiskelijat	60	1	60	1		Sijoitetaan käytäville
varasto	10	4	40	4	-3	
siivouskomero	3	2	6	2	-4	
					132	
Aiku yhteensä, tarve			620			
Aiku yhteensä, toteutuva				752		
TAI Sote lisätilat				Toteutuu	Erotus m²	Tässä kuvataan ne tilat, joita kiinteistössä jo toimiva TAI koulutus tarvitsee lisää
opetustila	60	4	240	4	4	
Leikkaussali			100	1		Tila AMK:n puolelta
Välinehuolto + luokkatila			140	1	9	Tila AMK:n puolelta. Osa välinehuollosta viereisen opetustilan puolella
					13	
TAI sote yhteensä, tarve			480			
TAI sote yhteensä, toteutuva				493		

VASARAMÄEN KOULU Kupittaa				Toteutuu	Erotus m²
Luokkatila OT3	60	9	540	9	56
Luokkatila OT2	40	2	80	2	0,5
opetusvälinevarasto	20	1	20	2	2
Opettajien huone + työtilat	80	1	80	1	22
rehtori	15	1	15	1	5
apulaisrehtori	15	1	15	1	5
kopiohuone	20	1	20	1	-0,5
Siivouskomero	3	1	3	1	7
Siivouskeskus	10	1	10	1	0
lokerikotilat käytävillä			0		
Väestökoulu yhteensä, tarve			783		
Väestökoulu yhteensä, toteutuva				880	
MIKAELIN KOULU				toteutuu	Erotus m²
luokka	40	11	440	11	102
eriyttämisätila	10	1	110	11	32
pienryhmätila	20	4	80	4	2
opon työtila	20	1	20	1	3
koulunkäynnin ohjaajien työtila	20	1	20	1	
kirjasto	30	1	30	1	13
opettajien työ- ja taukotila	40	1	40	1	
- sosiaalitilat					
rehtorin toimisto	18	1	18	1	5
koulusihteeri	10	1	10	1	4
oppilaiden wc-tilat					yhteiskäyttötiloissa
terveydenhoitaja/lääkäri	15	1	15	1	5
kuraattori/psykologi	15	1	15	1	5
opetusvälinevarasto	20	1	20	1	9
Siivouskomero	5	1	5	1	
Mikaelin koulu yhteensä, tarve			823		
Mikaelin koulu yhteensä, toteutuva				999	
PERUSKULUN YHTEISKÄYTTÖTILAT					
Kotitalous	70	2	140	2	6
Käsityö	75	1	75	1	0
kutomo	10	1	10	1	3,5
varasto	10	1	10	1	3
Tekninen työ	170	1	170	1	7
varasto	20	1	20	1	3
Kuvataide	90	1	90	1	15
varasto	15	1	15	1	0
Mustiikki	60	1	60	1	30
varasto	10	2	20	1	3,5
Fysiikka/Kemia	70	2	140	2	
varasto	15	1	15		
Monitoimitila BI/YMP/terv.tieto	80	1	80	1	13
varasto	8	1	8	1	21,5
Mediakeskus					yhteiskäyttötiloissa
Pienryhmähuone					yhteiskäyttötiloissa
Peruskoulun yhteiskäyttötilat, tarve			853		
Peruskoulun yhteiskäyttötilat, toteutuva				964	
HENKILÖKUNNAN YHTEISET TILAT					
Taukotilat	165	1	165		Mitoitus 110 henkilön mukaan. TAI: lähitaukotiloja kerroksittain. Osa henk.k pitää taukoa kahviossa, osa työhuon. ja kerroskoht. neuvottelutiloissa. Kerroskohtaisiin taukotiloihin ei riitä tilaa ellei opettajien työtiloista voida vähentää n.20m²/kerros.
Puku- ja pesutilat	46	2	92	1	130
wc	2	8	16		Mitoitus 110 henkilön mukaan, 15 hlö/1wc
Henkilökunnan yhteiset tilat, tarve			273		
Henkilökunnan yhteiset tilat, toteutuva				403	
KEITTIÖ- JA RUOKAILUTILAT					
Väimistyskeittiö	228	1	228		Olemassa oleva tila
Astianpalautus	66	1	66		Olemassa oleva tila
Ruokasali TAI	335	1	335		Olemassa oleva tila
Ruokasali peruskoulu		1	397		Olemassa oleva tila
Muut tilat yhteensä			1025		
TOIMINNAN TILAT YHTEENSÄ				11528	
Tekniset ja liikennetilat				4611	Laskennallinen arvio
Väestönsuoja	1025	1		1025	Mitoitus tarkistettava suunnitteluvaiheessa
KAIKKI TILAT YHTEENSÄ				17165	

Ruiskatu 8
Kuntotutkimus
täydennetty 23.1. julkisivujen tuloksilla

RTC Vahanen Turku Oy
Ratapihankatu 53 C, 20100 Turku
Puhelin 0207 698 618



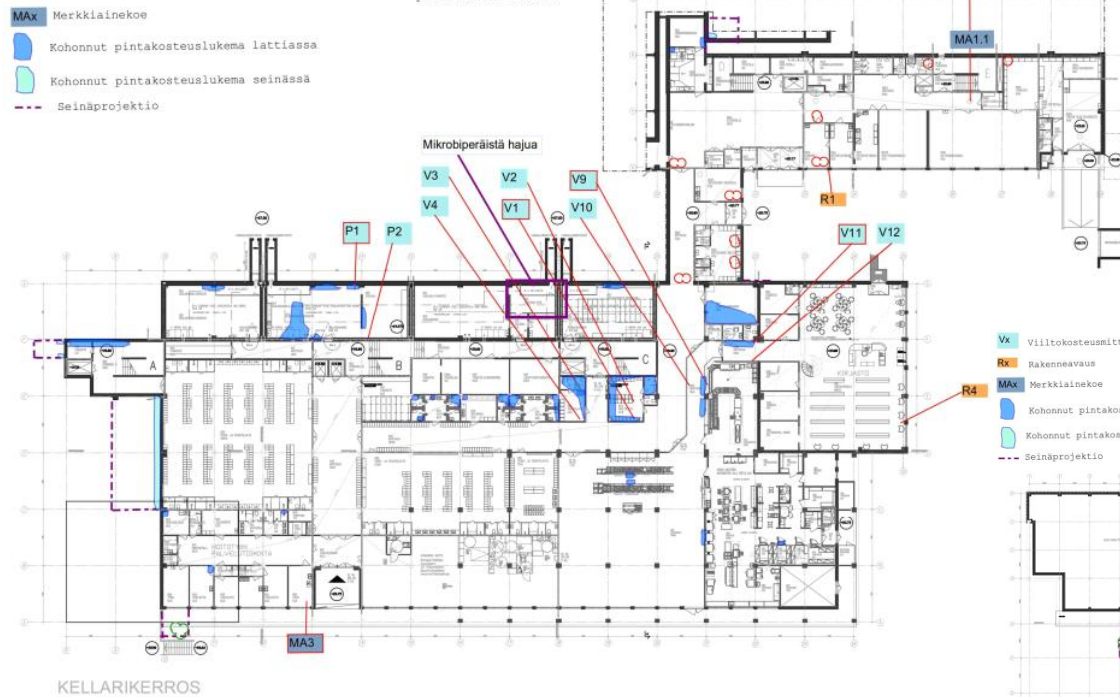
- Sirate Oy:n tekemä tutkimussuunnitelma tutkimusten pohjana ja lähtötietoina, tutkimuksen toteutusta tarkennettiin myöhemmin pidetyillä palavereilla tilaajan kanssa
- Alapohjaan ja maanvastaisiin seiniin rajautuvien tilojen pintakosteuskartoitus
- Märkätilojen pintakosteuskartoitus
- Huoneiden 331-333 pintakosteuskartoitus
- Viilto- ja porareikäkosteusmittaukset erikseen sovittuihin kohtiin
- Ulkoseinien halkeamien kartoitus
- Ulkopuolen tarkastus
- Vesikaton ja yläpohjaan rajautuvien tilojen tarkastus
- Merkkiainekoe 4 kohtaan
- Rakenneavaukset
- Salaojien kuvaus 1 päivän aikana
- Betonirakenteisten julkisivujen kuntotutkimus

- Todettiin:
 - Vanhan osan alkuperäisissä salaojissa puutteita, puuttuvat kokonaan yhdeltä seinustalta
 - Maanpinnan kallistuksissa paikoin puutteita
 - Asfaltoiduilla pihoidella paikoin puutteita pintavesikaivoissa
 - Vanhan puolen kellarin portaikoin vedenpoisto mahdollisesti puutteellinen, vaurioita ulkopuolisissa rakenteissa
 - Sokkeleissa paikoin merkkejä kosteudesta
 - Louhostilan kalliopinnassa havaittiin veden valumajälkiä
 - Alapohjan viemärin tarkastuskaivossa vettä uudella puolella
- Suosittelemme:
 - Kuvaamatta jääneiden salaojien kuvaamista ja salaojien korkeusaseman selvitystä
 - Vanhojen salaojien uusimista
 - Maanvastaisten seinien vedeneristystä
 - Maanpinnan kallistusten korjaamista
 - Sadevesikaivojen lisäämistä
 - Kellarin portaikon kattaminen

- Todettiin:
 - Kosteutta paikallisesti koillissivustan väestönsuojissa, pääosin maanvastaisen seinän vierellä
 - Alapohjasta ilmavuotoa vanhan puolen maanvaraisen laatan kohdalla ulkoseinän ja alapohjan liittymästä (merkkiainekoe).
 - Ilmavuotojen mukana sisäilmaan voi kulkeutua mikrobiperäisiä epäpuhtauksia, koska maaperä lähtökohtaisesti niitä sisältää.
 - Liikuntasalien alapohjat mahdollisia riskirakenteita.
- Suosittelemme:
 - Tiiviiden lattiapintojen poistamista ja korvaamista vallitsevissa olosuhteissa toimivilla materiaaleilla alueilla, joilla todettu kosteutta (väestönsuojat).
 - Väestönsuojatilojen käyttötarkoituksessa tulee myös huomioida rakenteiden toimivuus
 - Alapohjan ilmavuotokohtien suunnitelmallista tiivistystä ja viemärin tarkastusluukkujen uusimista kaasutiiviiksi.
 - Vanhan puolen liikuntasalin lattian/alapohjan uusimista rakennusfysikaalisesti toimivaksi.
 - Uuden puolen alapohjan kunnon selvitystä riittävällä määrällä rakenneavauksia ja mikrobimateriaalinäytteitä.

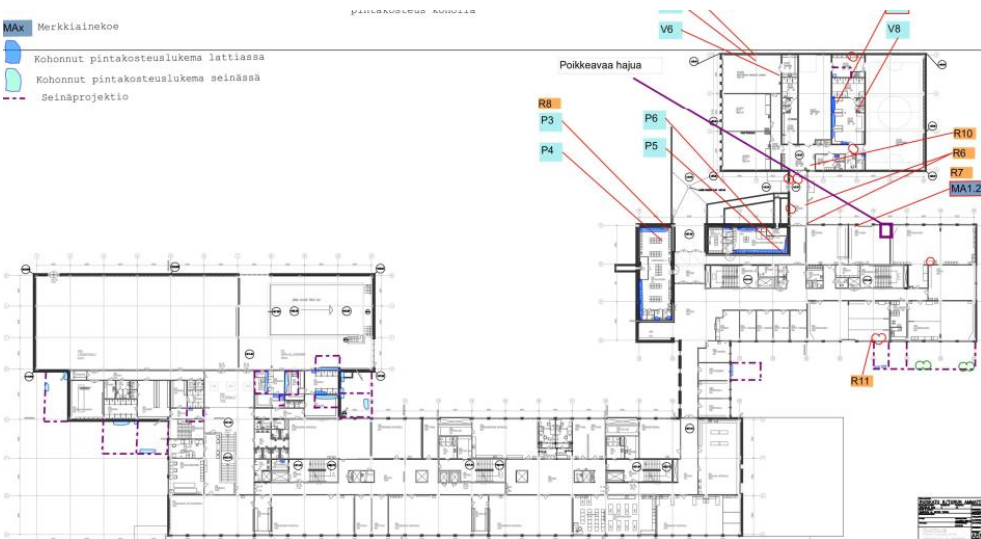
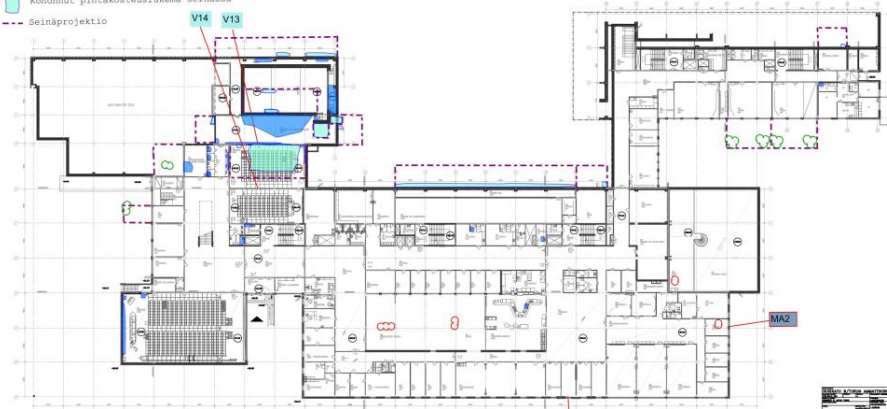
Maanvastaiset seinät ja louhostila VAHANEN

- Todettiin:
 - Kosteutta paikallisesti seinärakenteissa koillissivustalla väestönsuojissa.
 - Riskirakenne: sisäpuolelta eristetty ja levytetty maanvastainen seinä.
 - Yksittäisessä väestönsuojassa todettiin myös näkyvää mikrobikasvua pinnoissa, syynä todennäköisesti myös ilmanvaihdon ja lämpöolojen puutteet.
 - Halkeamia paikalla valetuissa seinärakenteissa teknisissä tiloissa.
 - Louhostilassa havaittiin tunkkaista, mikrobiperäistä hajua: Tilaan tehdyssä merkkiainekokeessa ei todettu ilmavuotoja yläpuolisiin tiloihin.
- Suosittelemme:
 - Maanvastaisten seinien levytysten poistamista ja korvaamista toimivilla materiaaleilla.
 - Tilojen käyttötarkoituksessa rakenteiden toiminnan huomioiminen.
 - Näkyvästi vaurioituneiden materiaalien poistaminen, yksittäisen tilan ottaminen pois käytöstä (suojuhuone 011).
 - Halkeamien rakenneteknistä tarkastusta (todennäköisesti normaalia kuivumisesta johtunutta halkeilua).
 - Myös louhostilojen läpivientien tiivistystä, vaikka tehdyssä merkkiainekokeessa ilmavuotoa ei todettukaan.



- Vx Viiltekosteusmittaus
- Rx Rakennavaus
- MAx Merkkiainekoe
- Kohonnut pintakosteuslukema lattiasaa
- Kohonnut pintakosteuslukema seinässä
- Seinäprojektiio
- Kosteusjälki katossa
- Kosteusjälki seinässä
- Katon kosteusjäljen pintakosteus koholla

LIITE 1,2/6



Betonirakenteisten julkisivujen kuntotutkimus

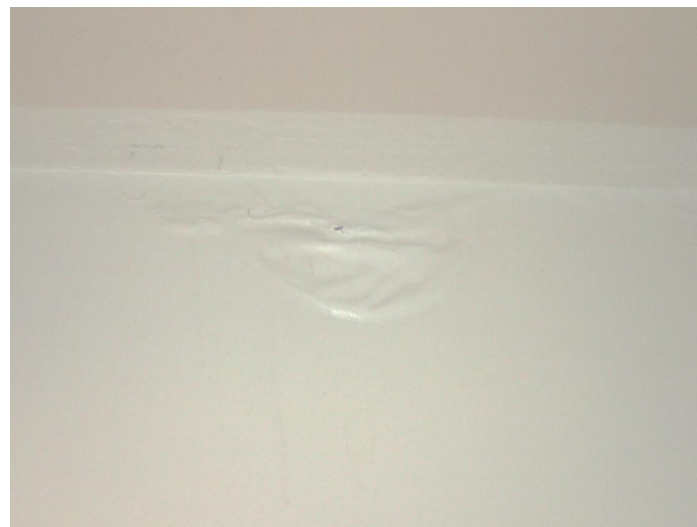
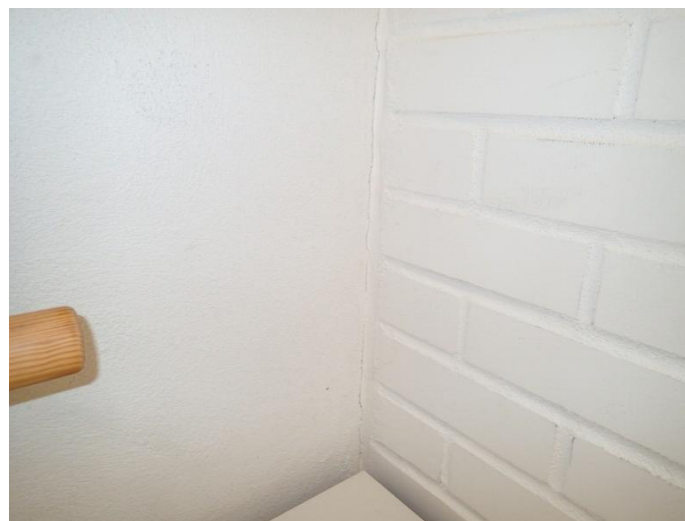
- Todettiin:
 - Aistinvaraisesti seinäpinnat melko hyvässä kunnossa. Betonista otettiin 15 kpl näytteitä tarkemman kunnan määrittämiseksi.
 - Sokkeleissa jonkin verran silmämääräisesti havaittuna rapautumaa ja esiin tulleita teräksiä.
 - Laboratoriotutkimusten mukaan betoni on hyvin suojahuokoistettu, yhdessä sokkelinäytteessä ei ollut suojahuokoistusta. Yksi sokkelinäyte oli rapautunut, muissa näytteissä ei havaittu merkkejä rapautumisesta.
 - Elementtien saumoissa puutteita.
 - Ikkunoiden vesipeltien liittymissä ja välisien profiilipelleissä puutteita
 - Osasta räystäältä puuttuivat myrskypellit ja räystäspeltien kiinnitykset olivat heikentyneet.
- Suosittelemme:
 - Julkisivusaumausten uusiminen, sokkeleiden betoni- ja pinnoituskorjaus, räystäspeltien korjaus, myrskypeltien lisääminen sekä ikkunoiden välisten profiilipeltien korjaustyöt suositellaan tehtäväksi 2017 - 2018.
 - Julkisivujen betonipintaisten elementtien korjaustarve ei ole vielä lähivuosina, julkisivujen kuntoa suositellaan tarkkailtavaksi vuosittain.
 - Julkisivuelementtien raskaan korjauksen ajankohtaa voidaan siirtää vielä usealla vuodella eteenpäin elementtien betonin hyvän kunnan perusteella.

Ulkopuolelta levyverhotut ulkoseinät

- Todettiin:
 - Riskirakenne uuden puolen peltiverhottujen julkisivujen kohdalla, höyrynsulkumuovi muodostaa tiiviin pinnan puurakenteiden ulko-osiin.
 - Vanhan puolen peltiverhottujen julkisivujen takana on asbestia sisältävä tuulensuojalevy.
- Suosittelemme:
 - Peltiverhousten uusimista ulkopuolelta, höyrynsulun poisto uudelta puolelta ja vanhalta puolelta asbestipitoisen materiaalin poisto ja eristeen uusiminen.



- Todettiin:
 - Sisäpuolella halkeamia pääosin eri materiaalien / rakennusosien liittymissä, mikä viittaa rakennusmateriaalien normaaliin elämiseen.
 - Lisäksi vanhan puolen neljännessä kerroksessa muutama yksittäinen halkeama pilareissa.
 - Kosteusjälkiä paikoitellen seinien yläosissa ja ikkunoiden alapuolella. Viittaavat julkisivujen, räystäiden ja ikkunoiden vuotoihin.
 - Vanhalla puolella sisäpuolelta levyrakenteista ulkoseinää (ei lähtötiedoissa), jonka reunoilta ilmavuotoja.
 - Ilmavuotoa ulkoseinästä pellitettyjen rakenneliittymien kohdalta.
 - Ulkoseinästä ilmavuotoa merkkiaineella pilari / seinä –liittymästä, vaikka liittymä ehjän näköinen, ikkunan liittymistä ja paikoin ulkoseinän ja välipohjan liittymästä (merkkiainekoe kummassakin osassa).
 - Rakennuksen ulkoseinien eristetilat ovat riskialttiita mikrobikasvun muodostumiselle ja niiden kautta tapahtuvien ilmavuotojen mukana voi kulkeutua mikrobiperäisiä epäpuhtauksia sisäilmaan
- Suosittelemme:
 - Suosittelemme pilareiden halkeamien rakenneteknistä tarkastusta.
 - Ulkopuolen korjausten jälkeen kastuneiden sisäpintojen poistoa.
 - Kaikkien ilmavuotojen suunnitelmallista tiivistystä.



Yläpohja ja vesikatto

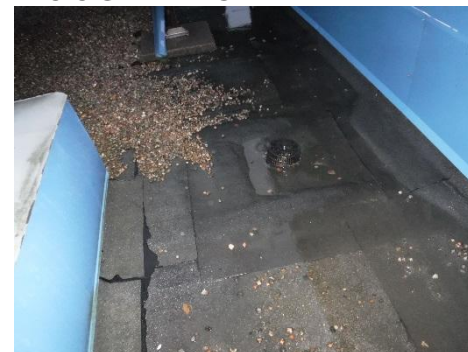
- Todettiin:
 - Vesikatoilla on teknistä käyttöikää vielä noin 15 vuotta jäljellä.
 - Vanhan puolen kattovesikaivot tai niiden liittymät ovat vuotaneet, sisäpuolella näillä kohdoin todettiin paikoin viitteitä kosteudesta.
 - Kaikilla osin räystäällä ei ole myrskypeltiä, seinien yläosissa todettiin paikoin kosteusjälkiä.
 - Uimahalli- ja liikuntasaliosassa puurakenteinen yläpohja.
 - Uimahallissa suuri kosteuskuorma, liikuntahallissa riskialttis ylipaine-yläpohja.
- Suosittelemme:
 - Vesikaton vuotokohtien korjausta.
 - Vesikaton toimenpiteiden jälkeen sisäpuolen kastuneiden materiaalien poistoa.
 - Liikuntahallin ja uimahallin vesikaton ja yläpohjan uusiminen.



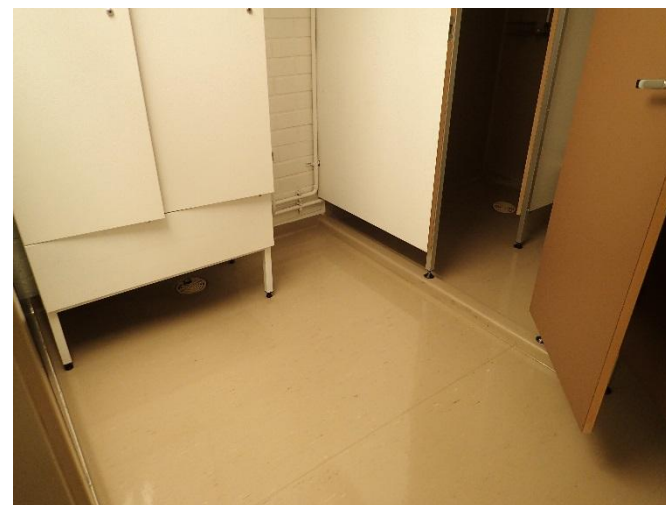
VAHANEN-YHTIÖT



27.1.2017



- Todettiin:
 - Kosteutta vanhan ja uuden puolen alkuperäiskuntoisissa märkätiloissa ja muutamassa alapohjaan rajautuvassa wc-tilassa.
 - Viitteitä mahdollisesta kosteudesta liikuntatilojen saneeratuissa pesuhuoneissa. Kosteus voi olla vedeneristeen ja laatan välissä, jolloin se on normaalia.
 - Yksityisasunnon pesuhuoneessa rakenteen halkeama.
 - Kosteutta saneeratun keittiön edustalla.
- Suosittelemme:
 - Alkuperäiskuntoisten märkätilojen saneerausta. Alkuperäiskuntoisten märkätilojen vedeneristeet eivät vastaa nykyisiä.
 - Saneerattujen liikuntatilojen pesuhuoneiden kosteuskartoitus ja rakennekosteuksien mittaus naapuritilojen puolelta.
 - Yksityisasunnon pesuhuoneen saneeraus.
 - Keittiön edustan kosteuslähteen selvitys, todennäköisin syy keittiö.



- Todettiin:
 - Muutamassa tilassa poikkeavaa, mikrobiperäistä hajua, jotka selittyvät mahdollisesti alapohjan ilmavuodoilla ja pintojen näkyvillä vaurioilla (suojahuone)
 - Tutkimuksen rajauksesta johtuen on mahdollista, että rakennuksessa on vaurioita, jotka eivät tulleet esiin tässä tutkimuksessa.
 - Vanhan puolen ilmanvastainen välipohja on koettu kylmäksi.
 - Uimahalli sijaitsee vanhalla puolella on alkuperäiskuntoinen. Alapuolisessa teknisessä tilassa todettiin viitteitä kosteudesta ja sokkelin yläreunassa havaittiin ulkopuolella kosteusjälkiä.
 - Vanhan puolen putkikuiluja tarkastettiin vain muutama ulkopuolelta. Ei todettu tarkastusluukkuja eikä ilmavuotoja.
- Suosittelemme:
 - Ilmanvastaisen välipohjan korjausta.
 - Uimahallin saneerausta kokonaisuudessaan ja tarvittavat rakenteiden uusimiset.
 - Putkikuilujen paikannusta ja ilmayhteyksien selvittämistä sekä tarvittavia tiivistyksiä (sisäilma ja paloturvallisuus)

Punaisella korostetut toimenpiteet ovat välttämättömäksi katsomiamme toimenpiteitä.										29.3.2017	
Sinisellä korostetut toimenpiteet voidaan tehdä peruskorjauksen yhteydessä. Jos peruskorjaus ei toteudu tällä tarkastelujaksolla, tulee toimenpiteiden suorittamiseen varautua erikseen.											
Vihreällä korostetut toimenpiteet ovat kustannusvarauksia, joiden tarve ja laajuus tarkentuvat lisäselvitysten tulosten perusteella.										SUMMAT ALV 0%	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
RUISKATU 8 PTS											
Lisäselvitykset	58 000										
	6 000										
RAKENNUSTEKNIikka											
Ulkopuoliset rakenteet		706 000									
Alapohja ja louhostilat	82 500	66 000	550 000			75 000					
		31 000	88 000	20 000							
Ulkoseinät ja maanvastaiset seinät	150 000	904 500	198 000	691 000					7 000		
Yläpohja ja vesikatto	83 000	1 000	1 000	488 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	
Sisätilat	248 000	80 000	107 000	1 224 000							
	69 000	83 000							50 000		
LVI-TEKNIikka	5 000	378 000	87 000						664 000		
S-TEKNIikka	1 000	465 000							2 744 000		
									338 000		
Yhteensä euroa	702 500	2 714 500	1 031 000	2 423 000	1 000	76 000	1 000	1 000	3 804 000	1 000	10 755 000

KUSTANNUSLASKELMAN YHTEENVETO

	Selite	Työ h	Työ €	Työ €/h	Aine	Alih	Omat	Muut	Yht	%
0	RAKENNUTTAJAN KUSTANNUKSET	0	0	0,0	0	0	0	210 000	210 000	6,1
1	MAA- JA POHJARAKENNUS, PURKUTYÖT	1 326	47 720	36,0	0	67 570	0	0	115 290	3,4
4	TÄYDENTÄVÄT RAKENTEET	805	28 981	36,0	40 100	29 833	0	0	98 913	2,9
5	PINTARAKENTEET	1 643	59 159	36,0	19 020	301 683	0	0	379 862	11,1
6	KALUSTEET, VARUSTEET, LAITTEET	436	15 696	36,0	0	654 000	0	0	669 696	19,6
7	KONETEKNISET TYÖT	0	0	0,0	0	508 410	0	0	508 410	14,9
	Välisumma	4 210	151 556	36,0	59 120	1 561 496	0	210 000	1 982 171	
	Sosiaalikulut		0	0,0					0	0,0
	Summa (sis. soskulut)	4 210	151 556	36,0	59 120	1 561 496	0	210 000	1 982 171	
	Selite						Peruste	%	Yhteensä	
	1. työmaan käyttökustannukset						1 772 171	7,8	138 229	4,0
	2. työmaan yhteiskustannukset						1 772 171	15,5	274 687	8,0
	3. lisä- ja muutostyövaraus						1 772 171	29,0	513 930	15,0
	Yleiskulut						2 909 016	4,7	136 724	4,0
	Kate						3 045 740	12,4	377 672	11,0
	Yhteensä (ALV 0)								3 423 412	100
	ALV						3 423 412	24,0	821 619	
	Yhteensä								4 245 031	

Sisäisen vuokran laskelma Ruiskatu 8 opetusrakennuksesta

TURUN KAUPUNKI / Kiinteistötoimiala / Leevi Luoto 4.9.2017

Opetusrakennuksesta osoitteessa Ruiskatu 8 vapautuu tiloja Turun Ammattikorkeakoulun poismuuton myötä. Tämä laskelma kuvaa vuokran määrää tilanteessa, jossa vapautuvat tilat peruskorjataan ammatti-instituutin ja perusopetuksen käyttöön.

Suunnitellussa hankkeessa toteutetaan sekä rakennuksen elinkaaren vaatimia korjauksia että muuttuvasta loppukäytöstä johtuvia toiminnallisia muutostöitä.

Elinkaaren mukaiset korjaukset	12 500 000 €
Toiminnalliset muutostyöt	3 423 412 €

Korjaushanke on vuokravaikutteinen, koska elinkaaren vaatimien korjausten euromääräinen laajuus on yli 20% kohteen uudishinnasta. Vuokralaskennan näkökulmasta toiminnalliset muutostyötkin on tulkittu rakennuksen arvoa nostavaksi toimenpiteeksi.

Kohteen laajuus	17 182 huom ²
Pääomavuokra 7%	11,70 €/m ² /kk
Maanvuokra	0,71 €/m ² /kk
Hoitovuokra	2,00 €/m ² /kk
Hallinnointipalkkio	0,33 €/m ² /kk
Siivous	1,20 €/m ² /kk
YHTEENSÄ	15,95 €/m²/kk
	274 052,90 €/kk
	3 288 634,80 €/v

Keittiötiloista peritään muihin tiloihin verraten kaksinkertaista neliövuokraa tilojen korkeampiin investointi- ja ylläpitokustannuksiin perustuen. Yhteiskäyttö- ja henkilökuntatilat sekä liikennetilat on jyvitetty peruskoulun ja ammatti-instituutin kesken pinta-alojen suhteessa.

Toimintojen laajuus- ja vuokratiedot	toiminnon m ²	jyvitetty yhteistilat	yhteensä m ²	alennus €/kk	€/m ² /kk	VUOKRA €/kk	€/v
sivistystoimiala	8 291,0	8499,0	16 790,0		15,67	263 141	3 157 691
hyvinvointitoimiala	98,0		98,0		15,67	1 536	18 431
keittiö	294,0		294,0		31,89	9 376	112 513
		8499				274 053	3 288 635

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

Hoitovuokra perustuu kohteen nykyiseen lämmitysenergian kulutukseen ja nykyisiin kiinteistönhoidon palveluveloituksiin. Vastaavasti siivous perustuu nykyisen palvelusopimuksen hinnoitteluun. Peruskorjauksen jälkeen palveluhankinnat kilpailutetaan ja hoitovuokran taso tarkistetaan vastaavaan sen hetkistä kustannustietoa.