

## **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

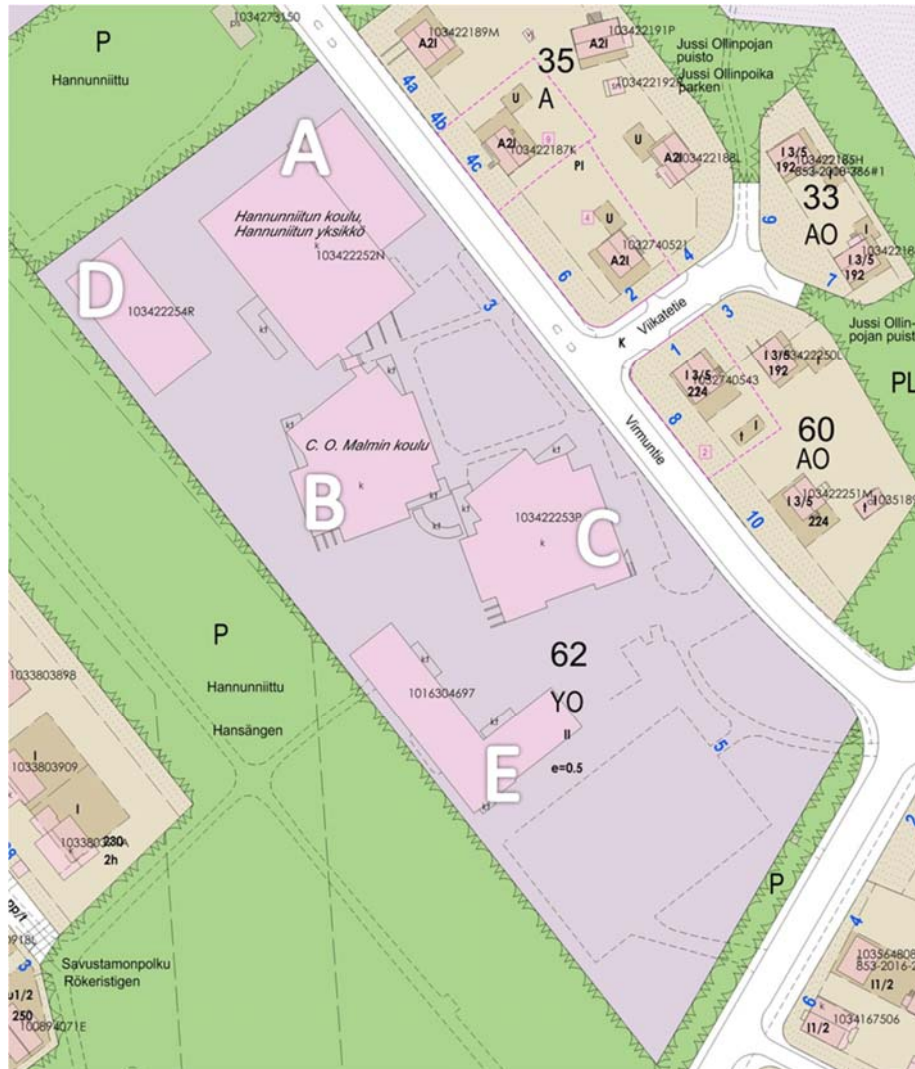
Hannunniitun koulun sijaitsee osoitteessa Virmuntie 3-5. Koulun toiminta jakautuu 5 rakennukseen, sekä Kohmon yksikköön..

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, apitilat, kotitalousluokka ja luokkahuoneita.

### Rakennus D

Luokkahuoneita. S<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>: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 (30m<sup>2</sup>+25m<sup>2</sup>; 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 (8,5m<sup>2</sup>) 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 sanitetitilat.

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 (8,5m<sup>2</sup>) 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



#### 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    | <b>1 161 300</b> | <b>6 011</b> |
| Hyto        | 6 653            | 40           |
| Keittiö     | 28 909           | 116          |
|             |                  |              |
| Kaikki yht. | <b>1 196 862</b> | <b>6 167</b> |

### 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. Vuokratustannus 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 pystytty myöskään vastaamaan tarpeeseen tuoda esiopetusta yhteen tilaan ja tätä kautta vapauttaa mm. Itäharjulta tilaa päivähoitoon 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:



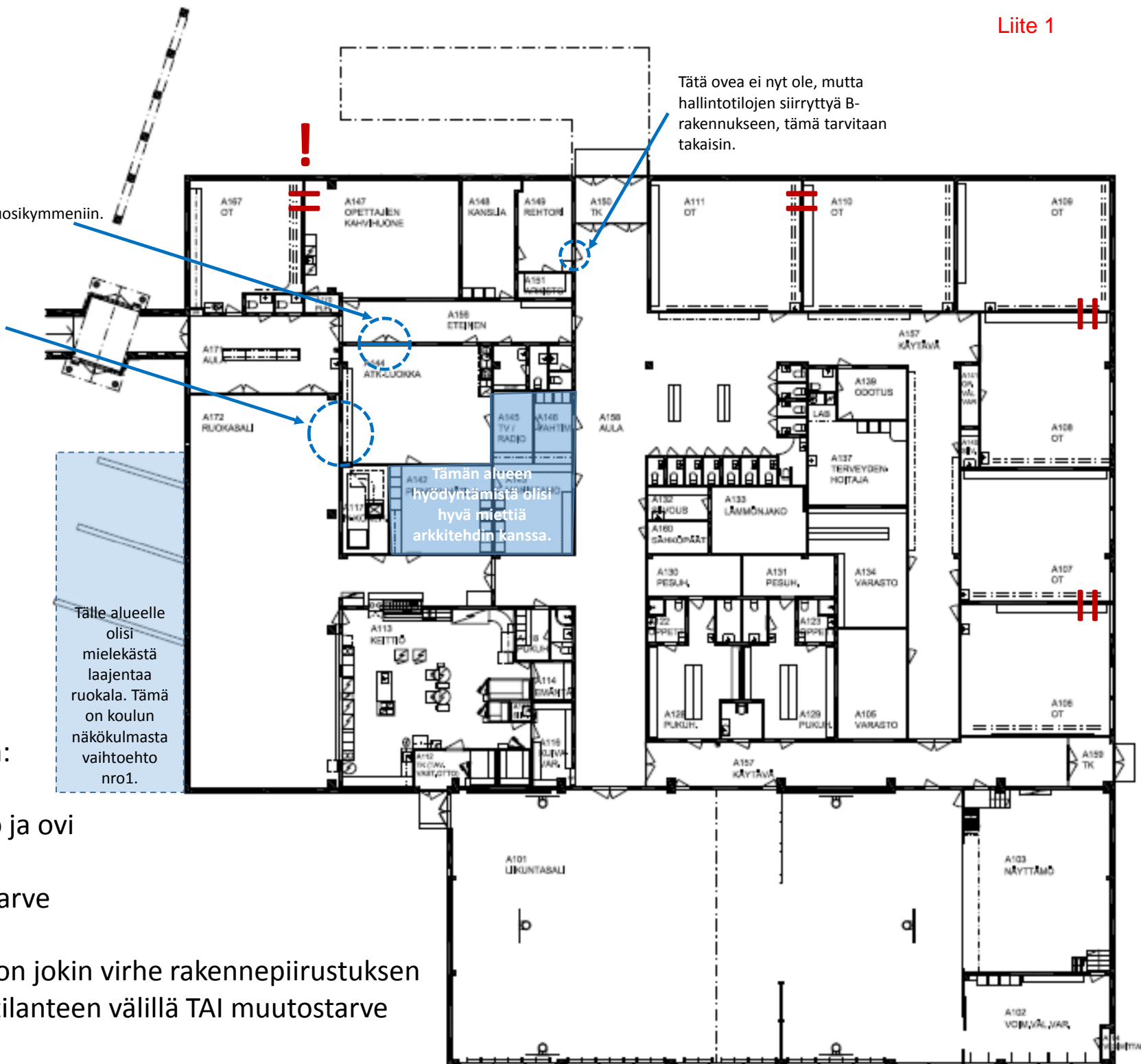
uusi oviaukko ja ovi



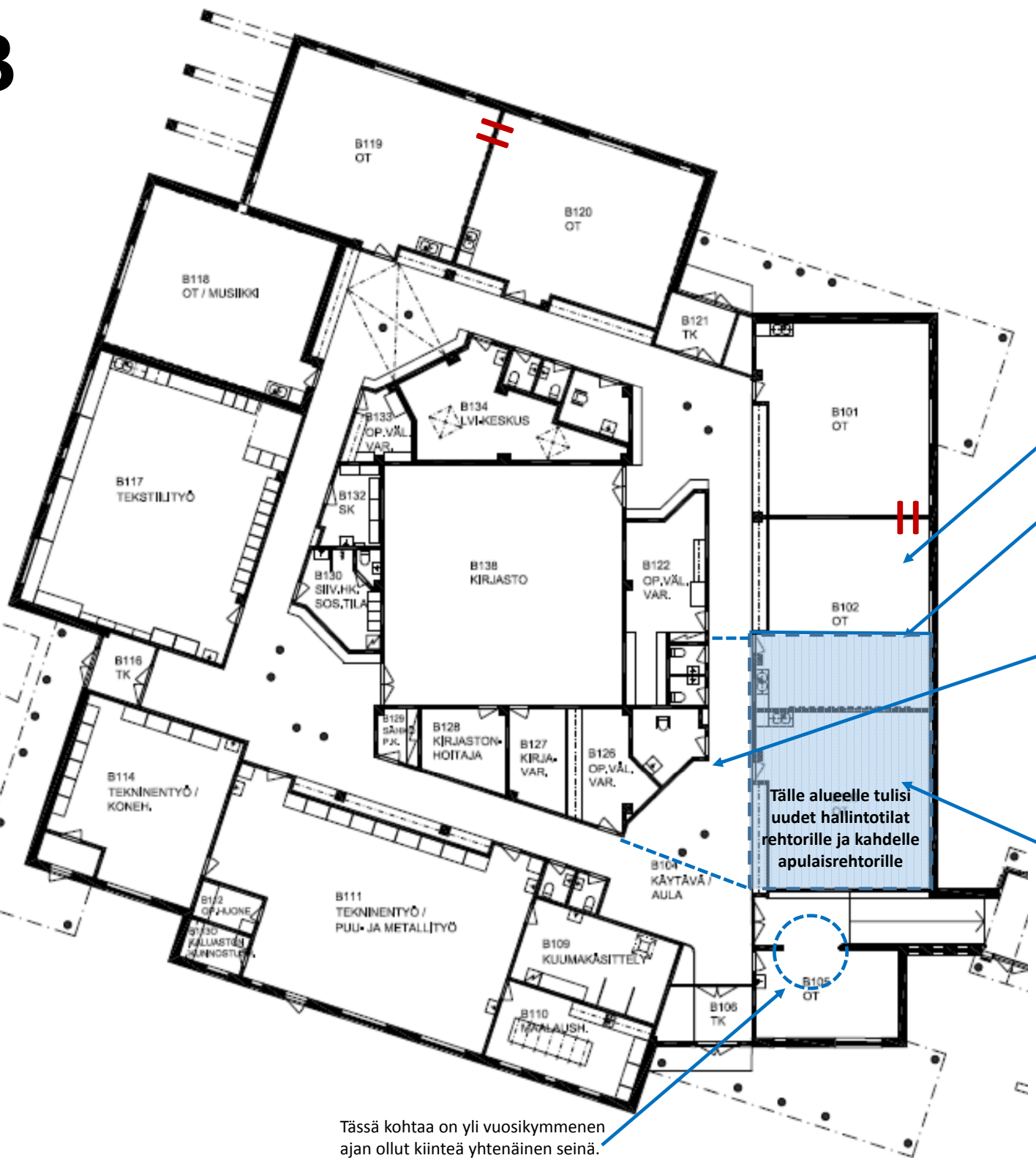
ensisijainen tarve



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 ole ollut olemassa yli 15:sta vuoteen.

Tämä alue tarvitsee kuraateisen apip-toiminnalle.

Kuraateisen toteutuessa tämä seinä voitaisiin purkaa kokonaan tai ainakin osittain.

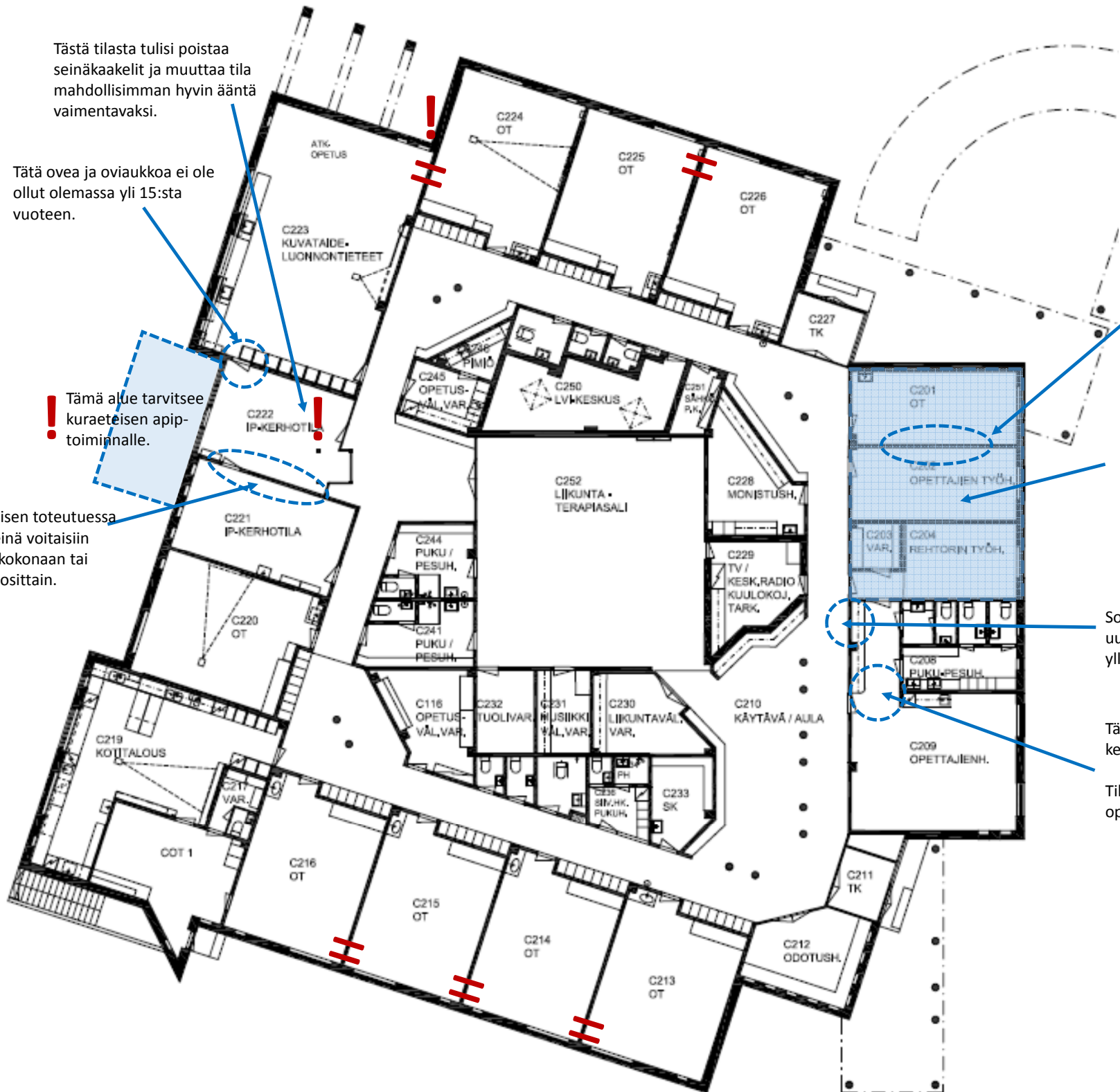
Tältä väliltä purettiin seinä jo vuoden 2005 kesällä.

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.



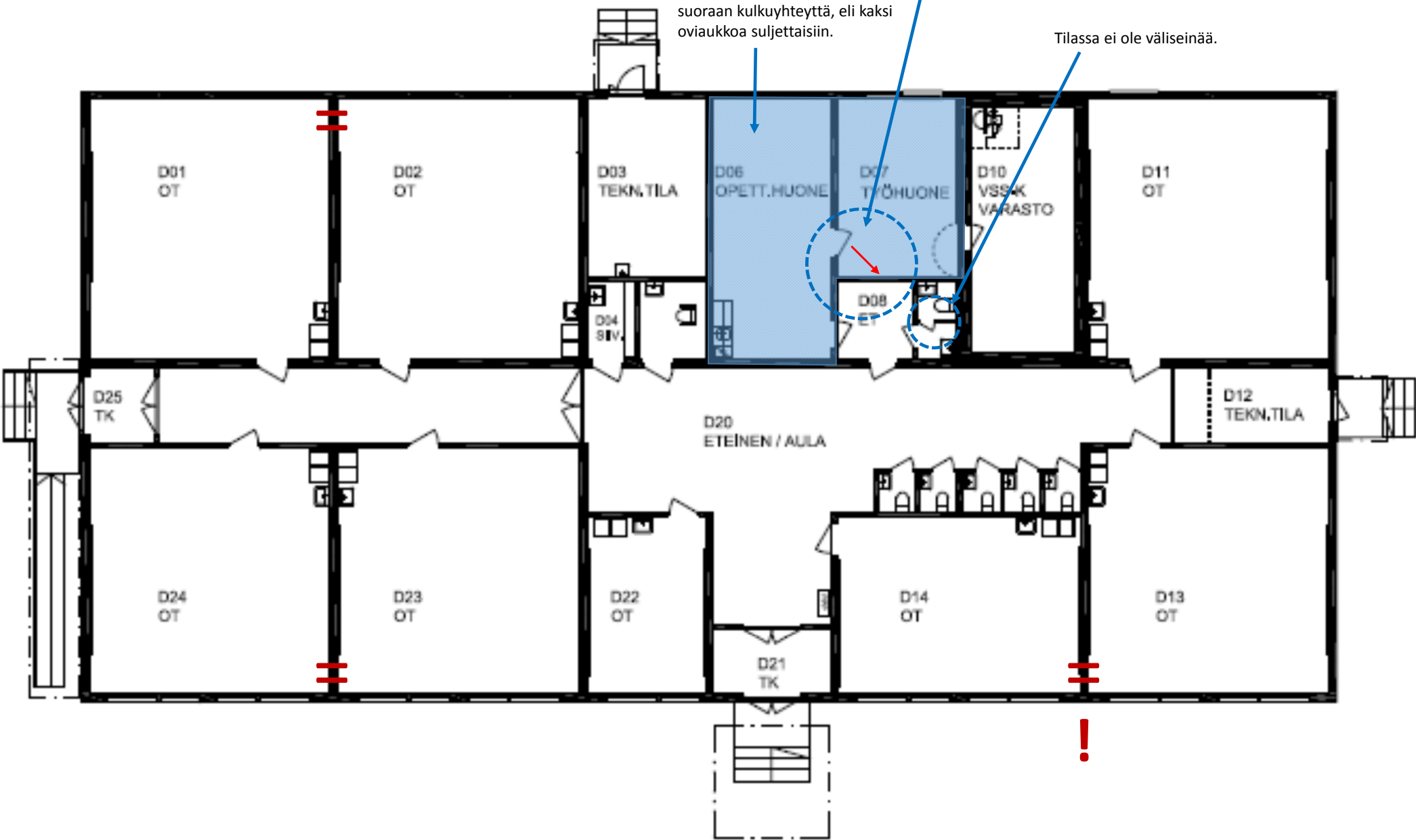
D

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<br>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<br>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-<br>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.      | <b>4 776</b>  |

|  |                                  |    |       |              |  |
|--|----------------------------------|----|-------|--------------|--|
| <b>Esiopetus ja täydentävä varhaiskasvatus</b> |                                  |    |       |              |  |
|  | <b>Kuraeteinen 4 ryhmälle</b>    | 80 | 1     | 80           | neljälle ryhmälle  |
|  | <b>Solu 1 kahdelle ryhmälle</b>  |    |       |              |  |
|  | 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                                     |
|  | <b>Solu 2 kahdelle ryhmälle</b>  |    |       |              |  |
|  | 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                                     |
|  | <b>Muut tilat</b>                |    |       |              |  |
|  | 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.  | <b>561</b>   |  |
|  |                                  |    |       |              |  |
|  | Tekniset tilat                   |    | 446   | 446          |  |
|  | Liikennetilat                    |    | 1 295 | 1 295        |  |
|  | väestönsuojat                    |    | 564   | 564          |  |
|  |                                  |    |       |              |  |
|  | <b>Yhteensä</b>                  |    |       | <b>7 642</b> |  |

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







**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                    |
| <b>YHTEENSÄ</b>     | <b>22,11</b> | <b>25,09</b> | <b>15,58</b> | <b>€/m2/kk</b>             |
|                     | 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.