



TURKU
ÅBO

Linnakaupungin monitoimitalon tarveselvitys

28.10.2020/SL

Taustat 2018

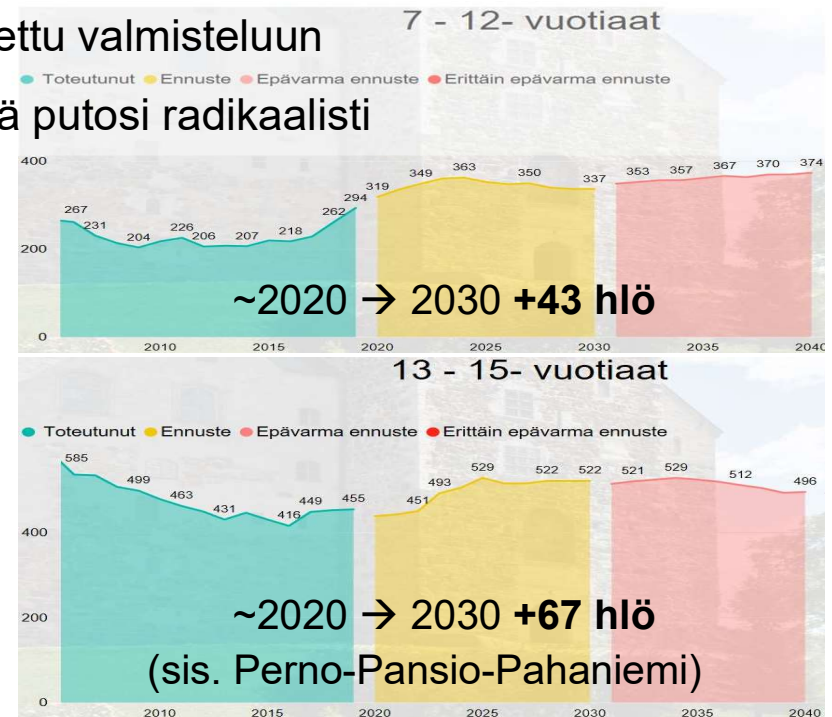
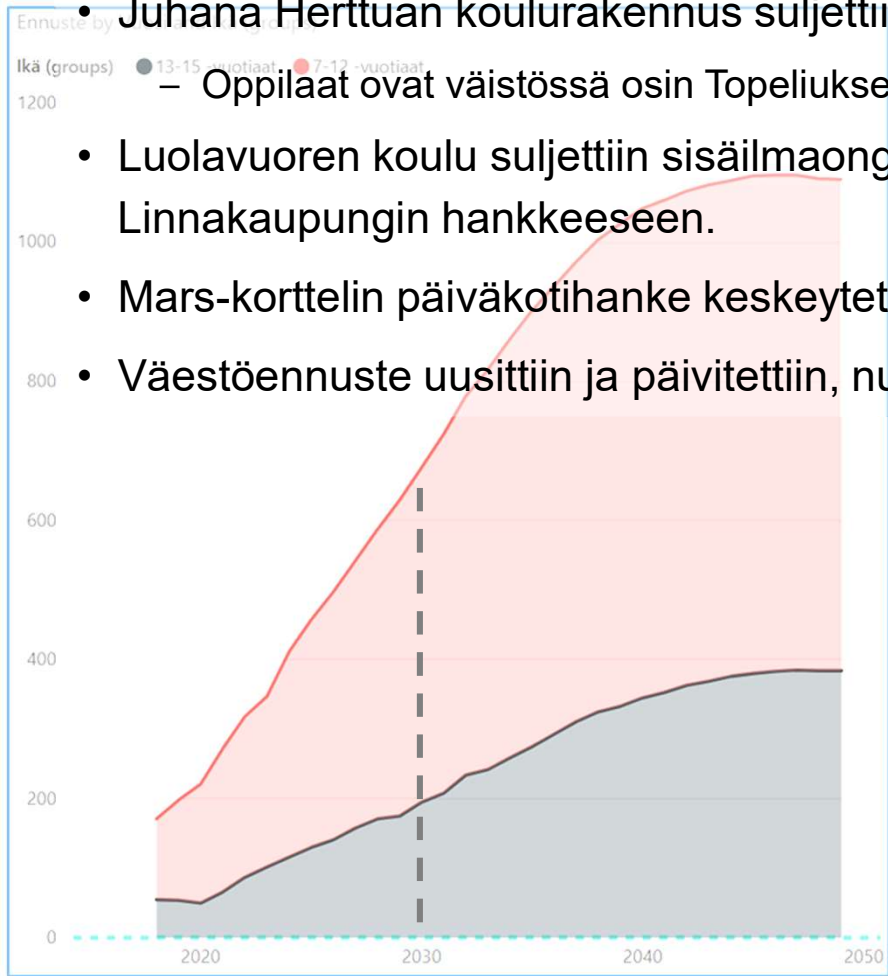
- Juhana Herttuan koulutalon peruskorjauksen hankesuunnitelma (keskeytettiin)
 - Kustannusarvio 15M€, väistötilat tarvitaan
 - ensisijaisesti tekninen peruskorjaus → ei OPSia vastaavaa oppimisympäristöä.
- Oppilasmäärän kasvaessa Linnakaupungin alueella kuitenkin 2020 luvun lopulle lisäksi uusi yhtenäiskoulu (~ 500 oppilasta) → Karkea kustannusarvio ~ 20 M€

Tarveselvityksen versio 1

- Monitoimitalon tarveselvitys laadittiin konsultin toimesta lokakuu 2019 - helmikuu 2020
 - Väestöennusteen kattava jaettu yhtenäiskouluratkaisu
 - Uudisrakennukseen n.800 oppilasta, ensisijaisesti 7.-9, mutta tarpeen mukaan myös alakoulun luokkia. Lisäksi oppilashuolto, valmistuskeittiö, päiväkotiki ja iso liikuntasali.
 - Kirjasto, nuoriso ja laajemmat terveystalvelut eivät mukana.
 - Topeliuksen alakoulussa alakoulun luokkia 1. eteenpäin niin paljon kuin mahtuu, lisäksi esiopetus ja ap-ip, oppilashuolto ja hallinto.

Maaliskuu 2020 ~ Kesäkuu 2020

- Juhana Herttuan koulurakennus suljettiin sisäilmaongelmien vuoksi
 - Oppilaat ovat väestössä osin Topeliuksen alakoulun tiloissa, osin tilaelementtiratkaisussa.
- Luolavuoren koulu suljettiin sisäilmaongelmien vuoksi, yläkoululaiset mukaan Linnakaupungin hankkeeseen.
- Mars-korttelin päiväkotihanke keskeytetty → palautettu valmisteluun
- Väestöennuste uusittiin ja päivitettiin, nuorten määrä putosi radikaalisti



Tarveselvitystä jatkettiin → ”versio 2.0”

Uudisrakennuksen päivitetty sisältö:

- Juhana Herttuan yläkoulun korvaavat tilat + maltillinen väestöennuste, n.450 opp.
- Luolavuoren yläkoulun n.100 erityisoppilaan tilat
- n. 300 oppilaan väistökoulun tilat
 - Alueen vahvan kasvun ja jatkuvan potentiaalin vuoksi voidaan näin edelleen varautua nykyennustetta suurempaan väestönkasvuun
- 6-ryhmäinen päiväkoti, 126 hoitopaikkaa
- Oppilashuolto
- Valmistuskeittiö, kapasiteetti n.2000 annosta
- Täysimittainen sisäpelikenttä, lisäksi pienempi ns. peilisali.

Topeliuksen alakoulussa luokat 1-6 n.2-sarjaa, lisäksi esiopetus ja ap-ip, oppilashuolto ja hallinto.

Taloudellinen tarkastelu

Henkilökunnan määrän osalta ei odoteta hankkeen myötä tulevan muutoksia.

- Topeliuksen ala- ja yläkoulu jatkavat nykyisillä työntekijöillä
- Luolavuoren henkilökunta pysyy ennallaan ja väistökoulun henkilökunta siirtyy oppilaiden kanssa väistöön
- Mikäli päiväkodista tulee kokonaan uusi, eikä se käyttöön otettaessa korvaa jotain nykyistä tai ole väistöikäisessä, on sen henkilökunta toimialalle tässä tapauksessa uutta ja palkkakustannuksiin tulee varautua.

Topeliuksen alakoulun korjauskustannusten on arvioitu olevan

- Päärakennuksessa n.1500€/m² ja kahden puutalon osalta n.1000€/m² (hyötyalaa, alv0%)
- Kokonaiskustannuksen ollessa yhteensä n.4,1milj.€ (alv0%).

Kohde	Kustannusarvio		Vuokra	Vuokra	Nykyinen vuokra
	€	m ²	€/m ² /kk	€/v	€/v
Topeliuksen koulutalo 1, päärakennus	2 928 000	1 952	22,57	528 666	368 661
Topeliuksen koulutalo 2, välitalo	779 000	779	23,53	219 970	155 324
Topeliuksen koulutalo 3, hallintorak.	398 000	398	23,15	110 547	79 308

Uudisrakennuksen laajuus

Perusopetus: n.850 oppilaspaikkaa

Päiväkoti: n.126 hoitopaikkaa

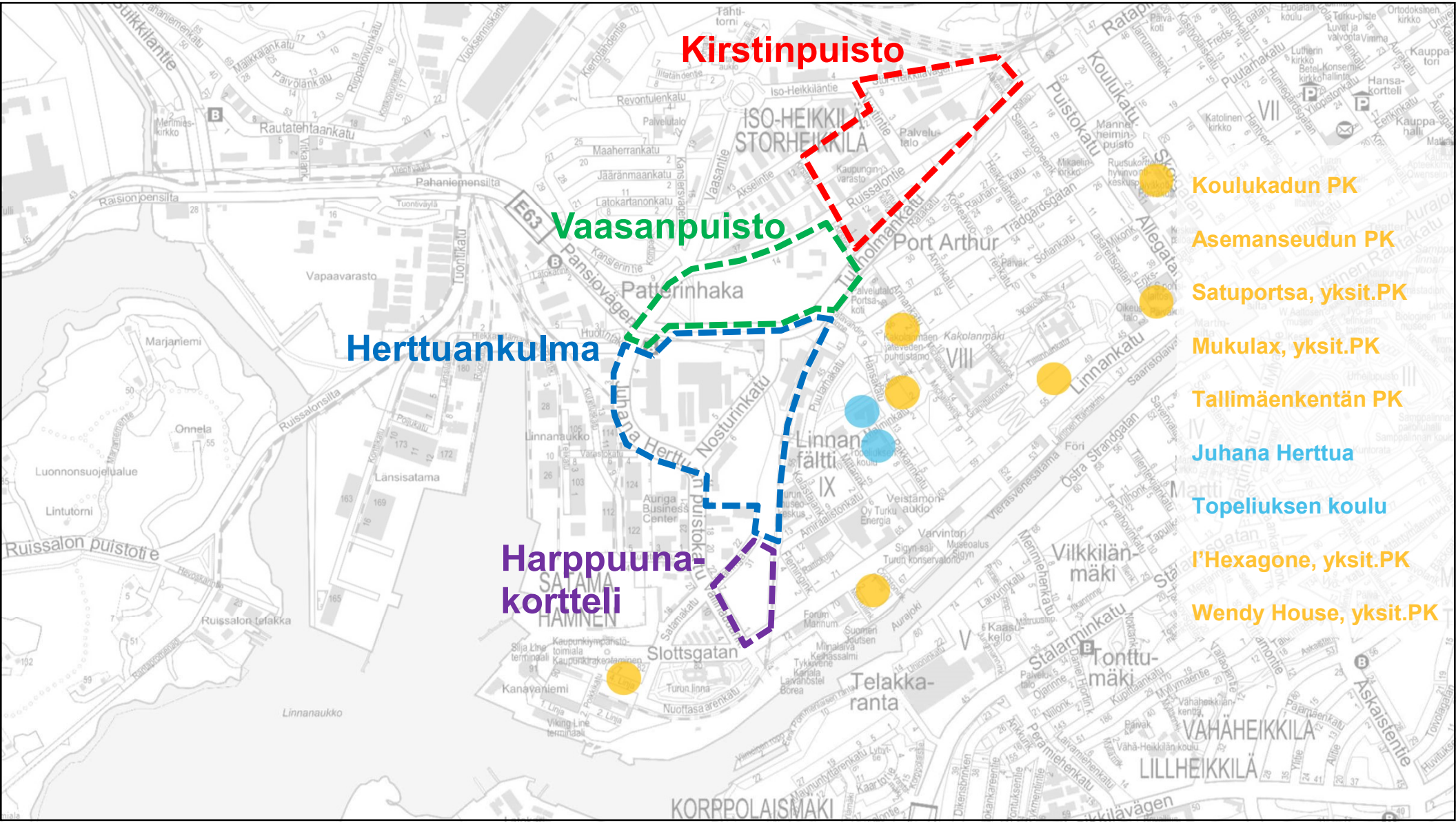
Henkilökunta: n.150 hlö

Uudisrakennuksen toteutushinta lopullisista ratkaisuista ja laajuudesta riippuen on arviolta 3000-3300€/brm² (alv0%). Kokonaiskustannuksen ollessa näin yhteensä n.41 – 45 milj.€

	Juhana Herttua	Luolavuoren	Väistökoulu/	
	+kasvuenn. 2020-2030	yläkoulu	kasvuenn. 2030-40	YHT:
Yhteistilat	1004 m ²	249 m ²	544 m ²	1796 m ²
Koulutilat	3258 m ²	1231 m ²	1903 m ²	6391 m ²
Yhteensä hyötyala:	4261 m ²	1480 m ²	2446 m ²	8188 m ²
Oppilashuolto	106 m ²	94 m ²	31 m ²	231 m ²
Liikuntatilat	1695 m ²	288 m ²		1983 m ²
Päiväkoti	1390 m ²			1390 m ²
Yhteensä hyötyala:	7452 m ²	1861 m ²	2478 m ²	11791 m ²
Yhteensä bruttoala:	8520 m²	2128 m²	2833 m²	13481 m²

Investointikustannusten jakautuminen ja sisäisten vuokrien arvio:

Toimiala	Kohde		Kustannusarvio min	Kustannusarvio max	Vuokra min	Vuokra max
(Ilmoitetut pinta-alat taulukossa ovat hyötyalaa)		m2	€	€	€/kk	€/kk
SITO						
	Juhana Herttuan koulu	4 260	14 763 243	16 239 589	106 038	114 650
	Luolavuoren yläkoulu	1 479	5 125 548	5 638 111	36 815	39 805
	Väistökoulu	2 445	8 473 270	9 320 609	60 860	65 803
	Päiväkoti	1 390	4 817 115	5 298 833	34 599	37 409
	Kuraattorin ja psykologin tilat	50	173 278	190 606	1 245	1 346
	<u>Yht</u>	9624	33 352 453	36 687 747	239 556	259 012
HYTO						
	Kouluterveydenhuollon vastaanottotilat	181	627 265	689 992	4 505	4 871
Liikunta- palvelut						
	Iso liikuntasali	1 695	5 874 107	6 461 526	42 191	45 618
	Pieni liikuntasali	288	998 078	1 097 888	7 169	7 751
	<u>Yht</u>	1 983	6 872 186	7 559 414	49 360	53 369



Kirstinpuisto

Vaasanpuisto

Herttuankulma

Harppuuna-kortteli

Koulukadun PK

Asemanseudun PK

Satuportsa, yksit.PK

Mukulax, yksit.PK

Tallimäen kentän PK

Juhana Herttua

Topeliuksen koulu

l'Hexagone, yksit.PK

Wendy House, yksit.PK

KORPPOLAISMAKI

LILLHEIKKILÄ

VÄHÄHEIKKILÄ

Telakkaranta

Slotsgatan

Kanavanlempi

Stalarminkatu

Vilkkilänmäki

Varvinton

Museoalusta

Veistamökin aukko

Amiraalintorin aukko

Port Arthur

ISO-HEIKKILÄ

ISO-HEIKKILÄ

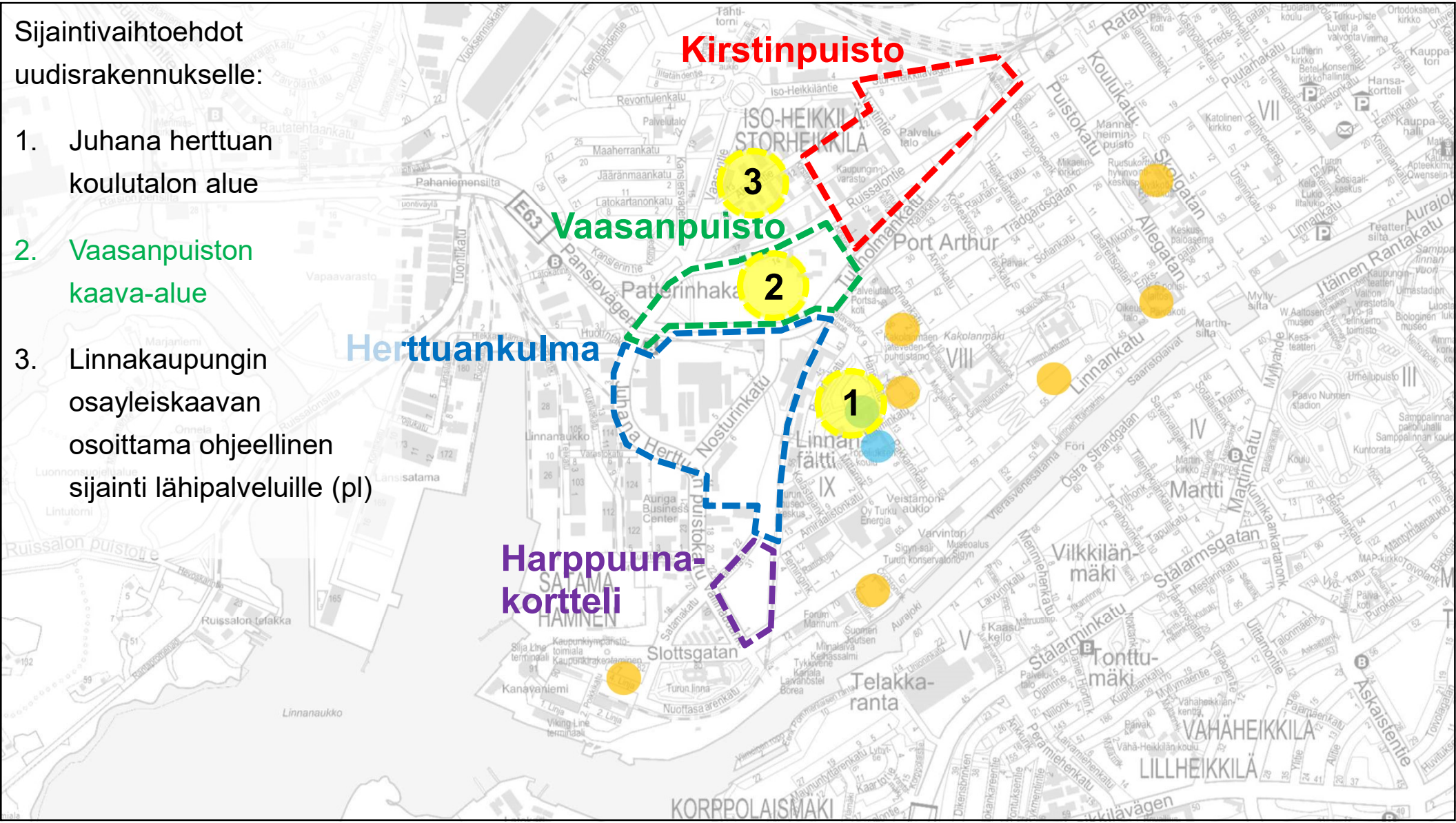
ISO-HEIKKILÄ

ISO-HEIKKILÄ

ISO-HEIKKILÄ

Sijaintivaihtoehdot uudisrakennukselle:

1. Juhana herttuan
koulutalon alue
2. Vaasanpuiston
kaava-alue
3. Linnakaupungin
osayleiskaavan
osoittama ohjeellinen
sijainti lähipalveluille (pl)



KIRSTINPUISTO

VAASANPUISTO

HERTTUANKULMA

HARPPUUNA-KORTTELI

3

2

1

Haasteita:

- Linnakaupungin alueella ei vielä ole asemakaavoitettua tonttia julkisten palvelujen rakentamiselle.
- Kaavoitusohjelmassa Vaasanpuiston kaava-alue on tällä hetkellä ohjelmoitu valmistuvaksi mahdollisesti 2022.
- Lähipalvelujen (ohjeellinen) paikka on yleiskaavassa osoitettu Vaasanpuiston pohjoispuolelle, mutta tätä aluetta ei ole ohjelmoitu kaavoitukseen vielä lainkaan.

→ Vaasanpuiston –alue on keskusteluissa saanut tällä hetkellä vahvimman kannatuksen.

→ Hankkeen laajuus edellyttää väh. 1,5 - 2,0 ha rakennuspaikan

On todettavissa, että hanke on erittäin laaja ja investointikustannukseltaan merkittävä. Topeliuksen alakoulun korjaus sekä uusi ”Linnakaupungin koulurakennus” ovat kokonaisuutena 45 – 49milj.€.

Toisaalta hanke myös vastaa useaan eri tarpeeseen ja varmistaa kaupungin tarjoamien palveluiden laadun ja määrän perusopetuksen, varhaiskasvatuksen ja liikunnan osalta koko läntisen keskustan alueella. Taloudellisen tarkastelun perusteella voidaan todeta, niin kustannus on vaihtoehtoihin nähden erityisesti perusopetuksen osalta hyvinkin kilpailukykyinen.

Luolavuoren yläkoulun liittäminen hankkeeseen mahdollistaa erityisoppilaille parhaat mahdolliset olosuhteet, mutta myös Inkilänkadun yksikön liittäminen myöhemmin osaksi Luolavuoren koulua. Tällöin voidaan luopua yhdestä väistötilaksi ulkoa vuokratusta kohteesta, jonka tulevaisuus on ajallisesti epävarma ja tiloiltaankin parhaimmillaan kompromissi.

Täysimittainen sisäpelikenttä ja pienempi ryhmäliikuntaan soveltuva Sali tuovat kauan kaivattua lisäystä liikuntapalveluiden tarjontaan. Suljettujen koulujen yhteydessä on yleensä myös liikuntasalit poistettu käytöstä, ja tämä on luonut harrastus ja liikuntamahdollisuuksiin yhä kasvavan vajauksen.

- Topeliuksen alakoulun rakennukset korjataan
- Juhana Herttuan koulurakennukselle etsitään uutta käyttöä
- Uudisrakennusta esitetään toteutettavaksi määritetyllä laajuudella ja sijoitettavaksi Vaasanpuiston kaava-alueelle
 - Rakennuksen ja sen piha-alueen laajuuden vuoksi ei vaihtoehtoja varsinaisesti ole
 - Uutena kaava-alueena olisi tässä yhteydessä mahdollista ottaa heti aluksi huomioon suuren koulurakennuksen järjestelyt
 - Asemakaavan valmistuminen on kaavoitusohjelmassa ilmoitettu vuodelle 2022
 - Pienin varauksin voidaan arvioida uudisrakennuksen aikaisimmaksi mahdolliseksi valmistumisajankohdaksi vuosi 2025



Kiitos Tack