

# Raunistulan koulutalon hankeselvitys

---

7.5.2021

## Sisällys

OSAPUOLET .....	2
1 HANKKEEN PERUSTIEDOT .....	2
2 HANKKEEN SUUNNITTELULLE ASETETTAVAT TAVOITTEET JA MITOITUS .....	2
3 YLEISET SUUNNITTELUPERUSTEET .....	4
4 RAKENNUSPAIKKA .....	7
5 HANKKEEN TOTEUTUS, AIKATAULU JA VÄISTÖTILAT .....	7
6 VAIKUTUSTEN JA RISKIEN ARVIOINTI .....	8
7 KUSTANNUSTAVOITTEET JA VUOKRAVAIKUTUKSET .....	8

## Liitteet

Palotekninen selvitys (tehdään myöhemmin)	Pää suunnittelija
Esteettömyystarkastelu (tehdään myöhemmin)	Pää suunnittelija
Vuokralaskelma	Tilapalvelut
Toiminnanvarmistussuunnitelma	Matti/Mikkola/Kakko
Sisäilma- ja rakennetutkimukset, Tutkimusraportti,	Sirate Group Oy
LVI-selvitys	Sweco Talotekniikka Oy

# OSAPUOLET

## Tilapalvelut

## Sivistystoimiala

## Kaupunkiympäristötoimiala

### Selvityksen yhteydessä kuullut asiantuntijat:

Sirate Oy

Sweco Talotekniikka Oy

Jarkko Mikkola

Harri Kakko

Mika Virta

Santtu Meristö

LVI-asiantuntija, Turku

sähköasiantuntija, Turku

rakennusautomaatio asiantuntija, Turku

## 1 HANKKEEN PERUSTIEDOT

Hankkeen laajuus;

3 921 m<sup>2</sup> (jakaja), 4 405 brm<sup>2</sup> (hankekoko), 19 039 m<sup>3</sup>

Tässä hankeselvityksessä käsitellään pelkästään koulun ns. uudisosaa. Poikkeuksena on mainintoina vanhan puolen ilmastoinnin parantaminen. Muilta osin vanha osa on jo peruskorjattu.

Raunistulan koulun hankeselvityksen tarkoituksena on peruskorjata nykyisen Raunistulan koulun ns. uudempi osa sekä rakentaa ilmanvaihtojärjestelmä ns. koulun vanhaan osaan, että tehdä sisäilmatutkimuksen mukaiset rakenteelliset korjaukset.

Hankeselvitys kohteesta perustuu Sireta Group Oy:n kohteesta laatimiin sisäilma- ja rakennetutkimuksiin sekä käyttäjiltä saatuihin tarpeisiin että LVISA-asiantuntijoidemme lausuntoihin sekä Sweco talotekniikka Oy:n selvitykseen.

Peruskorjauksen ajaksi mahdollisesti tarvittavat väistötilat selviävät siinä vaiheessa kun tiedetään millaisissa osissa ja ajankohtina peruskorjaukset tehdään. Korjaukset jakautuvat useammalle vuodelle.

Tässä hankeselvityksessä määritellään hankkeen nopein mahdollinen suunnittelu- ja toteutusajankäyttö sekä kesto. Lopullinen aikataulu määräytyy myöhemmin päätettävän korjausajankäytön perusteella (vuodet 2022 – 2023, mahdollisesti 2024).

## 2 HANKKEEN SUUNNITTELULLE ASETETTAVAT TAVOITTEET JA MITOITUS

Nykyisten tilojen peruskorjaus vastaa Raunistulan koulun nykyisen toiminnan tilatarpeisiin pitkäaikaisen ja tarkoituksenmukaisen ratkaisun.

Varsinkin sisäilman laatuun suoritettavat korjaustoimenpiteet ja vanhaan osaan ilmastoinnin rakentaminen parantavat sisäilman laatua huomattavasti.

Mm ergonomia, ekologisuus, esteettömyys (sikäli kuin se on mahdollista), esteettisyys, akustiikka ja valaistus ovat asioita, joihin kiinnitetään suunnittelutavoitteiden laadinnassa erityistä huomiota. Myös digitaalisiin ja tietoteknisiin valmiuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota (myös ruokalaitilan, käytetään tulevaisuudessa myös opetustilana). Tilojen tulee olla sopivia nykyisen opetussuunnitelman kanssa.

Koulussa opiskelee lukuvuonna 2020 – 2021 325 oppilasta.

### **Esitetyt toiminnalliset muutokset:**

- ruokailutilan laajennus, jota ei kuitenkaan peruskorjauksen yhteydessä ole tarkoitukseen toteuttaa.

### **Esitetyt tekniset parannukset/uudistukset:**

Pääsääntönä on että kaikkien tilojen pinnat uusitaan lukuun ottamatta iltapäiväkerhon tiloja, joihin on tehty peruskorjaus kesällä 2017.

Talotekniikan osalta sähköt, vesi- ja lämpöjohdot sekä viemäriverkosto uusitaan lähes kokonaan. Lisäksi uusitaan rakennuksen ulkopuoliset samassa kaivannosa olevat rasvanerotuskaivo, perusvesikaivo, viemäri- ja sadeveden tarkastuskaivot.

Lämmityspatterit uusitaan. IV-kone ja kanavistot tulee uusittavaksi. Iltapäiväkerhon tiloihin asennettiin vuoden 2017 korjauksen yhteydessä tilakohtainen IV-kone. Peruskorjauksen yhteydessä tulee harkita myös tämän tilan liittämistä keskitettyyn järjestelmään.

Pohjakerroksessa lattiapäällysteeksi on valittava kosteusrasitetta kestävä ja vesihöyryä läpäisevä materiaali, kuten esim. keraaminen laatta.

Liikuntasalin kohdalla oleva harjakatto (alkuperäinen tiilikatto) tulee uusittavaksi siinä vaiheessa, kun rakennusta palveleva IV-kone uusitaan. Nykyisen IV-koneen purkaminen ei onnistu kuin vesikaton kautta samoin kun uuden koneen asennus.

Muutostöiden yhteydessä IV-konehuonetta joudutaan myös laajentamaan.

### **Erillisiä suunnittelu kohteita**

- Ilmanvaihto uusitaan ns. uudella osalla keskitetyllä järjestelmällä ja ns. vanhalla osalla keskitetyllä tai tilakohtaisilla koneilla
- Käyttövesiverkosto uusitaan
- Jätevesiviemärit sukitetaan/uusitaan, selvitetään suunnittelun yhteydessä
- Vesi- ja viemärikalusteet uusitaan
- Lämmönjakojärjestelmä uusitaan
- Lämmityspatterit uusitaan
- LTO asennetaan keskitettyyn järjestelmään
- Keittiön rasvanerotuskaivo uusitaan keittiön peruskorjauksen yhteydessä
- Sähkö- ja teleliittymät pysyvät ennallaan
- Sähkökeskukset uusitaan
- Pääkaapelireitit uusitaan
- KV-jakelujärjestelmät uusitaan
- sähkönmittausjärjestelmä uusitaan
- Kaapelihyllyt- ja johtokanavajärjestelmät uusitaan
- yleisvalaistus uusitaan
- turvavalistusjärjestelmä uusitaan
- äänentoisto uusitaan / parannetaan
- AV uusitaan tarpeellisilta osiltaan
- videovalvonta päivitetään / lisätään
- paloilmoinit uusitaan
- tietoverkkojärjestelmät uusitaan
- Sääto- ja valvontajärjestelmät uusitaan

### **TUTKIMUSRAPORTTI**

#### **SISÄILMA- JA RAKENNETUTKIMUKSET**

VSS-tilojen maanvastaisten seinien sekä pohjakerroksen sisäpihan puoleisten maanpaine-elementtien lämmöneristeinä on mineraalivillaa. VSS-tiloissa lämmöneristeessä on paikallisia ja pohjakerroksessa laaja-alaisia kosteus- ja mikrobivaurioita.

Sisäilman laadun kannalta merkittävämmät ongelmat ovat pohjakerroksen maanvastaisten seinien lämmöneristeiden laaja-alaiset kosteus- ja mikrobivauriot, joista todettiin merkittäviä ilmavuotoreittejä pukuhuonetiloihin.

Peruskorjauksen yhteydessä maanpaine-elementtien kosteus- ja mikrobivaurioituneet mineraalivillaiset lämmöneristeet tulee poistaa ja korvata uudella kosteutta kestäväällä lämmöneristeellä.

Maanpinnan yläpuolisena seinärakenteena on betoni-sandwich elementit, joissa esiintyy enintään yksittäisiä paikallisia kosteus- ja mikrobivaurioita.

Ulkoilma vastaisista seinistä todettiin merkittäviä ilmavuotoreittejä sisäilmaan.

Alapohjarakenteena on EPS-eristeiset maanvastaiset laatat, joissa todettiin erityisesti pukuhuonetiloissa rakennuksen sisäpuolisesta kosteusrasituksesta aiheutuneita kosteus- ja lattiapäällystevaurioita.

Korjaustöiden yhteydessä kosteusvaurioituneet eristeet tulee uusia.

Liikuntasalissa näyttämösyvennyksen ulkoseinän kohdalla sisäpuolisena lämmöneristeinä on käytetty mineraalivilla. Rakenne luokitellaan riskirakenteeksi ja peruskorjauksen yhteydessä rakenneratkaisu on suunniteltava uudelleen.

Rakennuksen ikkunat ovat huonokuntoiset ja ne tulisi peruskorjauksen yhteydessä uusia. Uusinnan yhteydessä ikkunat saadaan myös hyvin tiivistettyä seinärakenteeseen ilmavuotojen vähentämiseksi.

Korjaustöiden yhteydessä on erityistä huomiota kiinnitettävä rakenteiden tiivyyteen.

Rakennuksen alla kulkee mm. putkitunneli, josta on merkittäviä ilmavuotoja sisätiloihin.

- Toiminnallisena muutoksena voidaan myös pitää teräsrakenteisen sisääntulokatoksen korjausta, joka käsittää luonnon valon saamisen katoksen alle
- Peruskorjauksen yhteydessä tulee korjattavaksi myös sokkelin ulkopuolinen rakenne ja salaojat.
- Paikoitellen sokkelirakenteessa on rapautumia, jotka on korjattava. Sokkelielementtien saumat on korjausten yhteydessä myös uusittava.
- Maanpinnan muotoilua on myös paikoitellen korjattava niin, että sade- ja sulamisvedet ohjautuvat rakennuksesta pois päin.
- Väestönsuojaan ja liikuntasaliin johtavat portaat ovat rapautuneet, ja ne pitää korjaustöiden yhteydessä uusia. Sadevesikaivot näillä kohdilla on myös uusittava.
- Pääoven puolella rakennusta, sadekatoksen kohdalla on kellarikerroksen ikkunoiden (ikkunat kellarikerroksen puku- ja pesutilojen käytävän kohdalla) edessä syvennys, joka varmasti kerää sade- ja sulamisvesiä. Korjaustöiden yhteydessä ikkunat ja syvennys on poistettava.

#### **Aikaisemmin tehdyt korjaukset:**

- Iltapäiväkerhon tilat 2017
- Ns. vanhan puolen luokkien ja käytävtilojen peruskorjaus 2018 - 2019
- Ns. uuden osan tasakaton korjaus 2020.

### **3 YLEISET SUUNNITTELUPERUSTEET**

#### **Raunistulan koulu toiminnan kuvaus ja perusteet suunnittelulle**

Oppilaiden integrointi, eriyttäminen, ryhmittäminen, erityisopetus ja lisääntyvä määrä oppilaita erityistarpeineen vaikuttavat kaikki omilta osin tilatarpeeseen. Perusryhmien määrä ei ratkaise luokka/ryhmätilojen määrää.

Koululla ei ole tällä hetkellä riittävästi opetustiloja eriyttämiseen ja pienryhmätunneille (esim. S2 ja pienryhmäuskonnot). Koulun kehittämisen ja opetuksen asianmukaisen järjestämisen näkökulmasta tilat ovat tällä hetkellä riittämättömät. Koulussa toimiville kolmannen sektorin opetusta ja kasvatusta tukeville toimijoille ei löydy koulupäivien aikana työskentelytiloja.

Koulun oppilasalueelle rakennetaan jatkuvasti lisää asuntoja, joten oppilasmäärissä ei ole lähivuosien aikana ole vähenemässä.

Uuden oppimisympäristön muodostavat pedagogisesti monipuolisen ja joustavan kokonaisuuden. Eri oppiaineissa on omat erityistarpeensa. Oppimisympäristöjen tulee tarjota mahdollisuuksia luoviin ratkaisuihin.

Uuden opetussuunnitelman mukaan eri oppiaineissa, esim. käsityön opetuksessa, lähtökohtana on erilaisten laaja-alaisten teemojen kokonaisvaltainen tarkastelu oppiainerajat luontevasti ylittäen. Nämä vuorostaan asettaa omat vaatimuksensa fyysisiä tiloja ajatellen joka tulee huomioida suunnittelussa.

Käsityön opettaminen opetussuunnitelman mukaan edellyttäisi pehmeiden ja kovien materiaalien opettamiseen tarkoitettujen tilojen fyysistä läheisyyttä. Tulevaisuudessa käsityöluokkien käyttöaste tulee nousemaan, kun Kähärin koulu yhdistetään hallinnollisesti Raunistulan kouluun. Tällöin molempien yksiköiden käsityön tunnit pidetään Oikotien koulutalossa, koska Kähärin koulussa ei ole käsityön opettamiseen soveltuvia tiloja. Tällä hetkellä ns. TS-luokkaa joudutaan käyttämään 3A-luokan ”kotiluokkana”. Väistötilojen saaminen ko. opetusryhmälle käsityön oppituntien ajaksi on välttämättömyys.

Musiikin opettamiselle ns. vanhalla puolella ei ole asianmukaisia tiloja. Luokissa ei ole riittävää äänieristystä eikä soittimille soveltuvia säilytystiloja. Ylipäättään opetusvälinevarastoja on koulussa liian vähän.

### **Esiopetus ja iltapäivätoiminta toiminnan kuvaus ja perusteet suunnittelulle**

Aamu- ja iltapäivätoiminnalla käytössä oleva tila on liian pieni ja toimimaton (esim. nau-lakkojärjestelyt). Remontin yhteydessä vuonna 2017 rappukäytävään ei tehty muutoksia ja nyt se on osoittautunut lämpötilan ja ilmanvaihdon suhteen toimimattomaksi. Rappukäytävän valaistus on riittämätön ja sieltä puuttuvat akustiikkalevyt kokonaan. Ulko-oven edessä oleva pieni katos ei ole toiminnan kannalta riittävä.

Esiopetuksella tällä hetkellä käytössä olevat tilat tulee olla aidosti muokattavissa käytötarkoituksen ja tarpeen mukaan, jotta ne tarvittaessa voivat toimia perusopetuksen luokkatiloina.

### **Ruokailu toiminnan kuvaus ja perusteet suunnittelulle**

Ruokasali on koulun nykyiselle oppilasmäärälle liian pieni. Ruokailua on jouduttu porrastamaan osin keinotekoisestikin, jotta kaikkien luokkien ruokailuvuorot saadaan mahdutettua klo 10.15–12.15 väliselle ajalle. Ruokasalissa kerralla olevasta suuresta oppilasmäärästä johtuen tilassa on jatkuva meluhaitta, joka estää opetussuunnitelman mukaisen viihtyisän ja virkistävän kouluruokailun.

Linjaston järkevä sijoittaminen ja astioiden palauttaminen pienessä tilassa on vaikeaa. Lisäksi ruokapalvelusta vastaavan tahon kylmälaitteiden sijoittaminen ruokasalin puolelle vie tilaa ja aiheuttaa omalta osaltaan meluhaittaa.

Ruokasali pitää olla käytävissä monitoimitilana ruokailun ulkopuolisena aikana. Tämä tulee huomioida tilan akustiikkaratkaisuihin. Lisäksi liikuntasalin äänet kuuluvat ruokasalin puolelle häiritsevästi eli myös väliseinien äänierityiseen on välttämätön.

### **Yleistä**

#### **Kestävän kehityksen tavoitteet**

Rakennuksen peruskorjaus suunnitellaan kestävän kehityksen periaattein ympäristö- ja elinkaarinäkökohdat huomioon ottaen. Rakennuksen tavoiteikä on rungon ja sokkelien osalta yli 50 vuotta, julkisivujen osalta 40 vuotta, syksyllä 2020 valmistuvan vesikatkon (tasakatto osuus) osalta käyttöikä on 50 vuotta. Sisäpintojen osalta käyttöikä 25

vuotta sekä märkätilojen osalta 20 vuotta. LVIA-laitteiden elinkaaritavoite on vähintään 15 vuotta ja rakennusautomaatiolaitteiden 15 vuotta.

Energjatavoitteet määritellään erillisessä IV-selvitys toimeksiannossa.

### **Rakenustekniset ja arkkitehtoniset vaatimukset**

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennukseen teetetyn sisäilmatutkimuksessa todettujen puutteiden korjaamiseen, terveellisten tilojen aikaansaamiseksi.

Kohde tulee suunnitella rakentamiseen liittyvät normit täyttäväksi, mutta sen ylittävää laatua ei tavoitella. Suunnittelussa kiinnitetään erityisesti huomiota terveisiin rakenteisiin rakennusmääräyskokoelman mukaisesti.

Peruskorjauksessa tulee ottaa huomioon esteettömyys rakekennusmääräyskokoelman kohdan 'esteettömyys' mukaisesti sekä erillisen rakennusvalvonnan esteettömyysohjeen mukaisesti (Kuparinen).

Esteettömyyttä ei kuitenkaan saada rakennuksessa huomioitua kaikkien tilojen osalta.

1.1.2018 astui voimaan Ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä. Tullevien tilojen akustiikan tulee täyttää ko. asetuksen vaatimukset. Kohteen suunnittelu-ryhmään tulee kuulua myös akustiikkasuunnittelija.

Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan Sisäilmaluokitus S2 ja Kuivaketju 10-toimintamalliin pohjautuvan kosteudenhallintamallin mukaan. Hankkeessa toimii erillinen kosteudenhallintakoordinaattori.

Rakennustöiden puhtausluokka on P1 ja materiaali- ja komponenttivaatimus pääosin luokkaa M1.

### **LVIA-tekniiset vaatimukset**

#### **LVI-vaatimukset suunnittelulle**

LVIA-suunnittelun tavoitteena tulee olla rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu, jossa on huomioitu kestävän kehityksen periaatteet mm. joustavuuden, muunneltavuuden ja kokonaistalouden kannalta. Suunnittelun lopputuloksena tulee olla laitos, joka 50 vuoden elinkaaritarkastelussa osoittautuu kokonaistaloudeltaan edullisimmaksi. Suunnitteluratkaisujen tulee olla sellaisia, jotka takaavat käyttäjälle puhtaan ja terveellisen sisäilman kaikkissa käyttötilanteissa.

Tavoitteen saavuttaminen edellyttää kosteuden hallintaa, puhtaiden materiaalien käyttöä, puhdasta rakentamista yleensä ja etenkin ilmanvaihtolaitoksen osalta sekä riittävästi, erilaisiin käyttötilanteisiin mukautuvaa ilmanvaihtoa.

Opetustilojen henkilömitoitus mitoitetaan Sisäilmastoluokitus S2 mukaisesti.

Lämmityksen sisäilmastoluokka on S2. Tilat lämmitetään yleensä vesikiertoisella patterilämmitysjärjestelmällä.

Rakennus suunnitellaan terveelliseksi ja viihtyisäksi sisäilmaluokitus huomioon ottaen. Rakennuksen sisäilmaluokka on S2.

Ilmanvaihtojärjestelmät (sekä ns. vanha, että uusi osa rakennuksesta) suunnitellaan, asennetaan ja käyttöön otetaan puhtausluokan P1 mukaisesti.

#### **Sähkövaatimukset suunnittelulle;**

Sähkö- ja teletekniikka uusitaan saneerauksen yhteydessä korjattavalta osalta. Teknisen työn valaistus on uusittu v. 2017 - huomioidaan suunnittelussa.

Sähkökeskukset uusitaan ja liitetään vanhan puolen uusittuun pääkeskukseen.

Saneerattavat tilat varustetaan yleiskaapeloinnin pisteillä, paloilmotimilla, poistumistie- ja turvavalaisimilla, aikakelloilla ja kuulutusjärjestelmän kaiuttimilla. Järjestelmät liitetään vanhan puolen ko.järjestelmien keskusyksiköihin. Luokkatilat, ruokasali ja muut soveltavat tilat varustetaan av-järjestelmällä. Liikuntasalin näyttämötekniikka on uusittu v.2017. Tarvittaessa järjestelmää muutetaan ja laajennetaan.

#### **Rakennusautomaatio vaatimukset suunnittelulle;**

Uudet TATE-järjestelmät liitetään nykyiseen kaupungin kiinteistövalvomoon ja järjestelmän tulee olla täysin yhteensopiva kaupungin nykyisen keskusvalvomon kanssa.

Rakennusautomaation suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava kaupungin suunnitteluohjeistukset (rakennusautomaatiotyöselitys, laitetunnusjärjestelmä, Grandlund Manager ohjeet).

#### **Tilalaitteet**

Rakennukseen tulee seuraavat tilalaittejärjestelmät:

- teknisen työn purunpoisto (nykyisen laitteiston riittävyys pitää tarkastaa)

#### **Käyttäjän toiminnan tarvitsemat laitteet**

Rakennuksen käyttäjien toimintaansa varten tarvitsemia järjestelmiä ovat:

- koulun AV-laitteisto
- teknisen työn koneet

## **4 RAKENNUSPAIKKA**

Peruskorjauksen alainen Raunistulan koulu sijaitsee Raunistulan kaupunginosassa osoitteessa Oikotie 1, 20300 Turku. Nykyinen koulualue kokonaisuudessaan muodostaa kiinteistön, joka on Turun kaupungin omistuksessa.

Rakennuspaikka on Y/Rj44 merkinnällä varustettua korttelialuetta eli rakennusten korttelialue. Peruskorjaus ei vaadi kaavamuutosta.

## **5 HANKKEEN TOTEUTUS, AIKATAULU JA VÄISTÖTILAT**

#### **Toteutus**

Raunistulan koulun peruskorjaus on tarkoitus rahoittaa kaupungin oman investointiohjelman kautta.

Raunistulan koulun peruskorjauksen rakentaminen kilpailutetaan useampana erillisenä ja eri vuosina toteutettavina hankkeina. Toteutusmuoto tulee päätettäväksi kriteerien hyväksyttämisen yhteydessä.

Suunnittelun hankinta toteutetaan rakentamisesta erikseen.

#### **Aikataulu**

Hankkeen suunnittelijat kilpailutetaan syksyllä 2021.

Alustava arvio korjausten aikataulusta;

Vuosi 2022;

-Vanhan puolen IV-konehuone (talvi 2022) sekä kanavistot (kesä 2022).

uudessa osassa juhlasali ja sen yhteydessä olevat wc- ja pesutilat (hutikuu 2022 – syyskuu 2022).

-Tarvittaessa pohjaviemäreiden uusiminen edellisen yhteydessä.

-Uuden puolen IV-konehuoneen laajennus ja uuden IV-koneen asennus (nostetaan katon kautta, jolloin **juhlasalin tiilikate uusitaan**), teknisen työ tilat ja kaksi luokkatilaa ja käytävät.



Vuosi 2023:

Keittiön ja ruokailutilan korjaus, vaatii sen että ruokailu hoidetaan muualla, esim. korjatussa juhlasalissa ja ruoka tuodaan korjausten aikana muualta.

Kuuluu myös ruokalan aulatila ja sen yhteydessä olevat wc-tilat (nämä korjataan koulun kesäloman aikana 2023).

Korjausaika ehkä toukokuu 2023 – syyskuu 2023 (saattaa vähän lyhempikin aika riittää).

### **Väistötilat**

Väistötiloja, tai muita erikois järjestelyjä, tarvitaan mahdollisesti keittiön ja ruokailutilojen korjausten yhteydessä.

## **6 VAIKUTUSTEN JA RISKIEN ARVIOINTI**

Hallitulla ja hyvin toteutetulla suunnittelulla ja toteutuksella kohteesta saadaan terveellinen ja turvallinen.

Korjaustyöt haittaavat koulun toimintaa usean vuoden ajan sillä pääsääntöisesti korjaustoimenpiteitä suoritetaan kesällä (korjaus toimet ajoittuvat touko – syyskuun väliselle ajalle).

## **7 KUSTANNUSTAVOITTEET JA VUOKRAVAIKUTUKSET**

**Hinnat** (alv 0%) laskettuna Haahtelaindeksillä 97,0 / 1.2020

- Kokonaiskustannusarvio 4 438 000,00 €
- Vuoden 2022 osuus kustannuksista 3 715 000,00 €
- Vuoden 2023 osuus kustannuksista 723 000,00 €

### **Sisäinen vuokra**

Peruskorjaushanke aiheuttaa käyttäjille vuokravaikutuksia.

Alustavat vuokra-arviot ovat noin:

Sivistystoimiala, 3795,5 m<sup>2</sup>

Vuokra 17,72 €/m<sup>2</sup>/kk  
67 244,82 €/kk  
806 938 €/v

Keittiö 72 m<sup>2</sup>

Vuokra 17,72 €/m<sup>2</sup>/kk  
1 275,62 €/kk  
15 307 €/v

Sisäisen vuokran laskelmat on esitetty liitteessä 1.

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

Hyväksymällä hankesuunnitelman palvelualue sitoutuu esitettyyn vuokraan.

### **Irtokalustehankinnat**

Irtokalusteet ovat käyttäjän hankinta. Hankintatarpeet täsmentyvät suunnittelun edetessä.

Turun Kaupunki / Tilapalvelut

Saara Rantalaiho 6.5.2021

Tässä laskelmassa on esitetty Raunistulan koulun peruskorjauksen jälkeinen vuokrataso.

SITO	3795,5 m <sup>2</sup>
Pääomavuokra	13,03 €/m <sup>2</sup> /kk
Maanvuokra	1,16 €/m <sup>2</sup> /kk
Siivous	1,20 €/m <sup>2</sup> /kk
Hoitovuokra	2,00 €/m <sup>2</sup> /kk
Hallinnointipalkkio	0,33 €/m <sup>2</sup> /kk
<hr/>	
Vuokra	17,72 €/m <sup>2</sup> /kk
	67 244,82 €/kk
	806 938 €/v

Keittiö	72 m <sup>2</sup>
Pääomavuokra	13,03 €/m <sup>2</sup> /kk
Maanvuokra	1,16 €/m <sup>2</sup> /kk
Siivous	1,20 €/m <sup>2</sup> /kk
Hoitovuokra	2,00 €/m <sup>2</sup> /kk
Hallinnointipalkkio	0,33 €/m <sup>2</sup> /kk
<hr/>	
Vuokra	17,72 €/m <sup>2</sup> /kk
	1 275,62 €/kk
	15 307 €/v

Hyvinvointitoimialan tilat (53,5 m<sup>2</sup>) on peruskorjattu vuonna 2019, joten niiden vuokraan ei peruskorjaushankkeella ole vuokra vaikutusta.

Hoitovuokra sisältää kohteen lämmityksen, käytön ja huollon, ulkoalueiden huollon ja jätehuollon. Hoitovuokran ja siivouskorvauksen taso on arvioitu verrokkikohteiden kautta. Lopullinen perittävä hoitovuokra ja siivouskorvaus määräytyvät kohteen käyttöönottovaiheessa solmittaviin palvelusopimukseen perustuen. Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettaviksi tulevat kustannukset vedestä, jätevedestä ja sähköstä.

