



Ruiskatu 8

Hankesuunnitelma

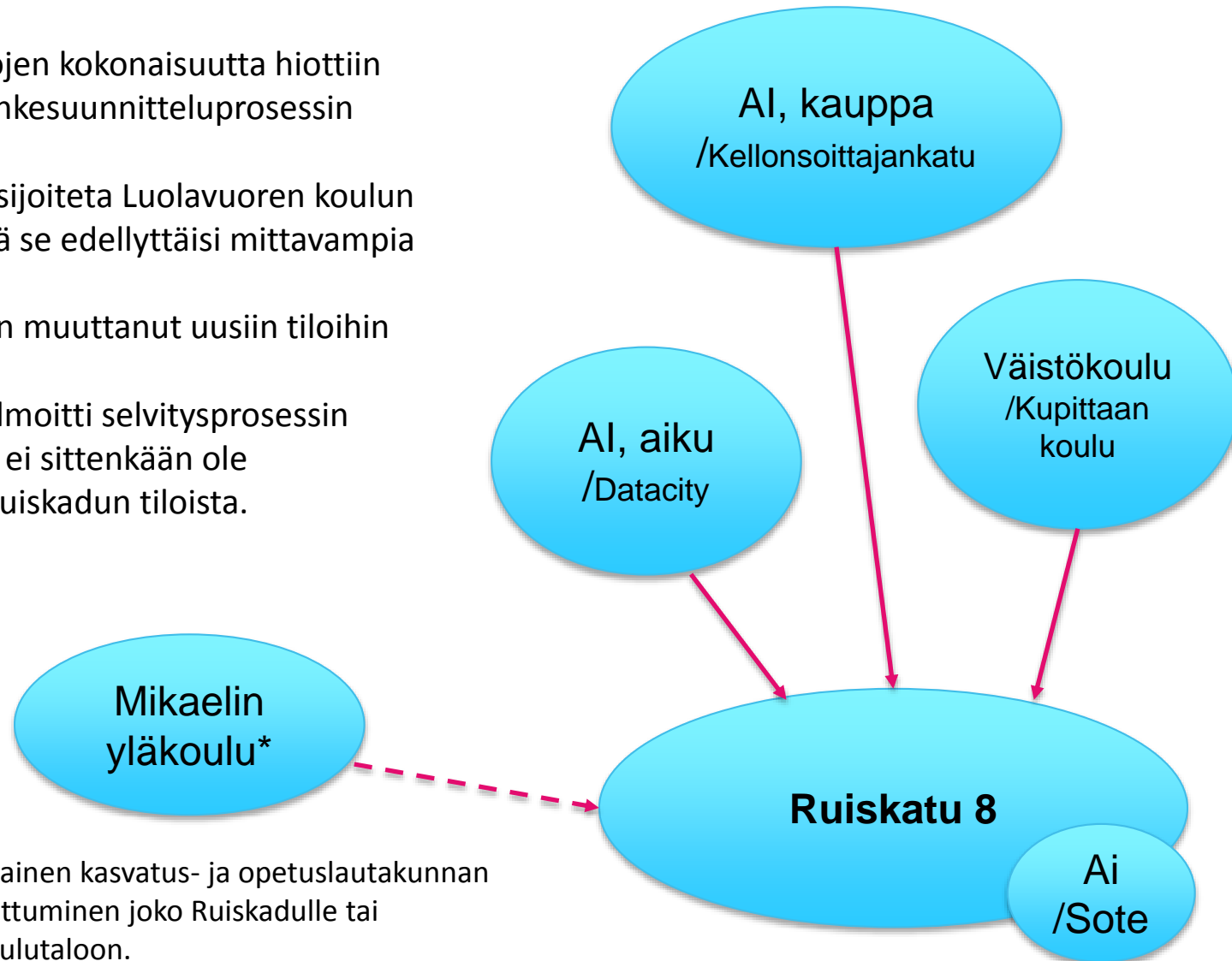
14.11.2017

Lähtötilanne

- Ruiskatu 8 tyhjenee AMK:n käytöstä kesällä 2018 (KV 1.6.2015)
- Vapautuva tila yht. ~ 17 000 m², josta ~ 1 500 m² liikuntatiloja.
- Rakennukseen jää Turun ammatti-instituutin sosiaali- ja terveystieteiden koulutus (~5 000 m²).
- Kampushankkeen hankesuunnitelman valmistelun yhteydessä laadittiin myös Ruiskatu 8 kiinteistön jatkokäytön suunnitelmaa. Kasvatus- ja opetuslautakunta käsitteli asiaa 22.4.2015 § 66. Se lausui, että kiinteistöön voitaisiin sijoittaa:
 - 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
 - Ns. pysyvä väistötila koulujen ja päiväkotien peruskorjausten aikana. Ensimmäisenä olisi mahdollinen väistötila-tarve 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.

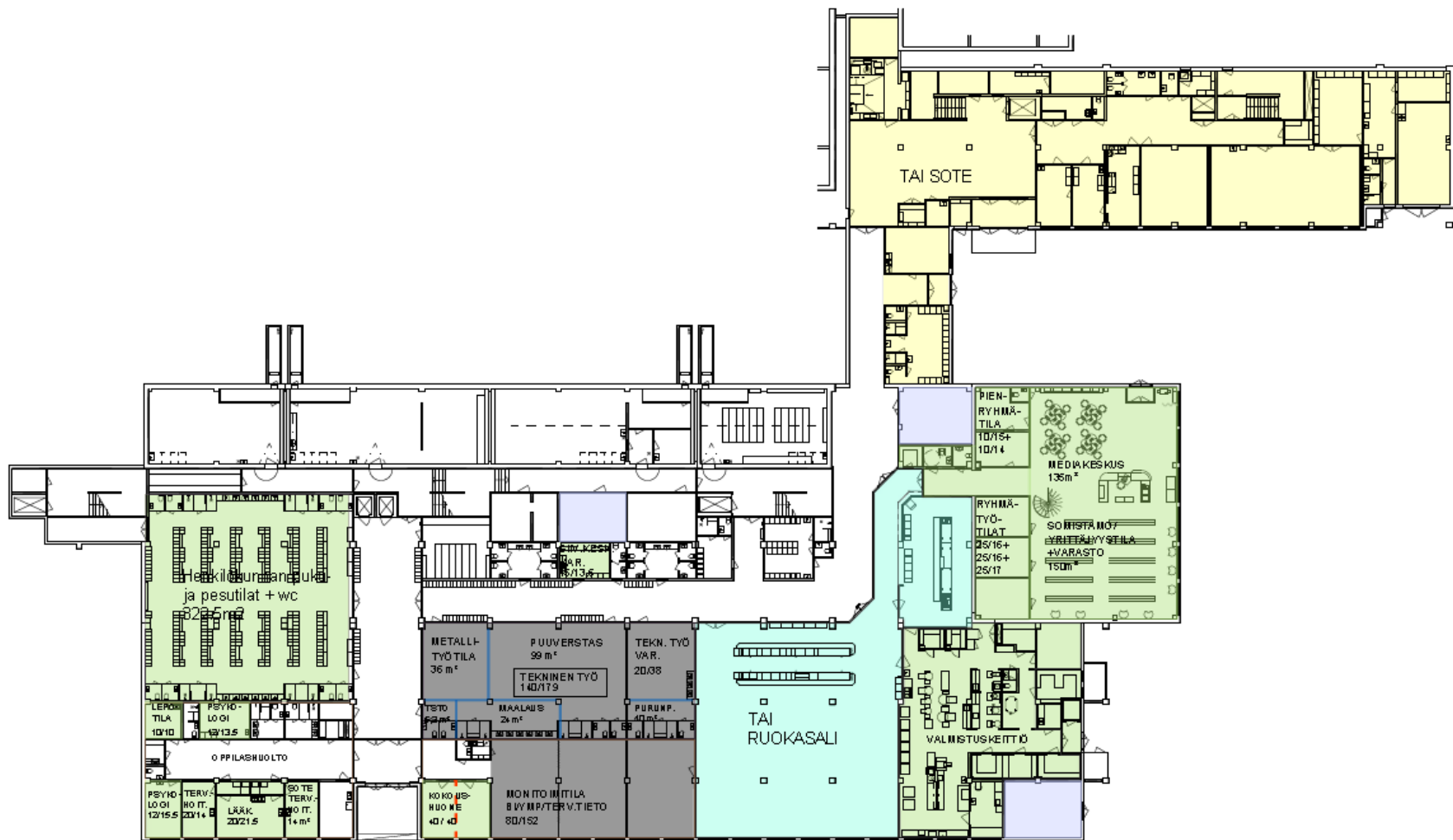
Sijoittumissuunnitelma

- Sijoittuvien toimintojen kokonaisuutta hiottiin tarveselvitys – ja hankesuunnitteluprosessin kuluessa.
 - Ruiskadulle ei sijoiteta Luolavuoren koulun toimintoja, sillä se edellyttäisi mittavampia muutostöitä.
 - TOP –keskus on muuttanut uusiin tiloihin Kupittaalla.
 - Steiner koulu ilmoitti selvitysprosessin aikana, että se ei sittenkään ole kiinnostunut Ruiskadun tiloista.



*Tämä on riippuvainen kasvatus- ja opetuslautakunnan päätöksestä. Sijoittuminen joko Ruiskadulle tai Samppalinnan koulutaloon.





KELLARI

YHTEISKÄYTTÖTILAT,
KAIKKI TOIMUAT

TAI KAUPPA+
TAI AIKU

PERUSKOULUN
YHTEISKÄYTTÖTILAT

TAI SOTE

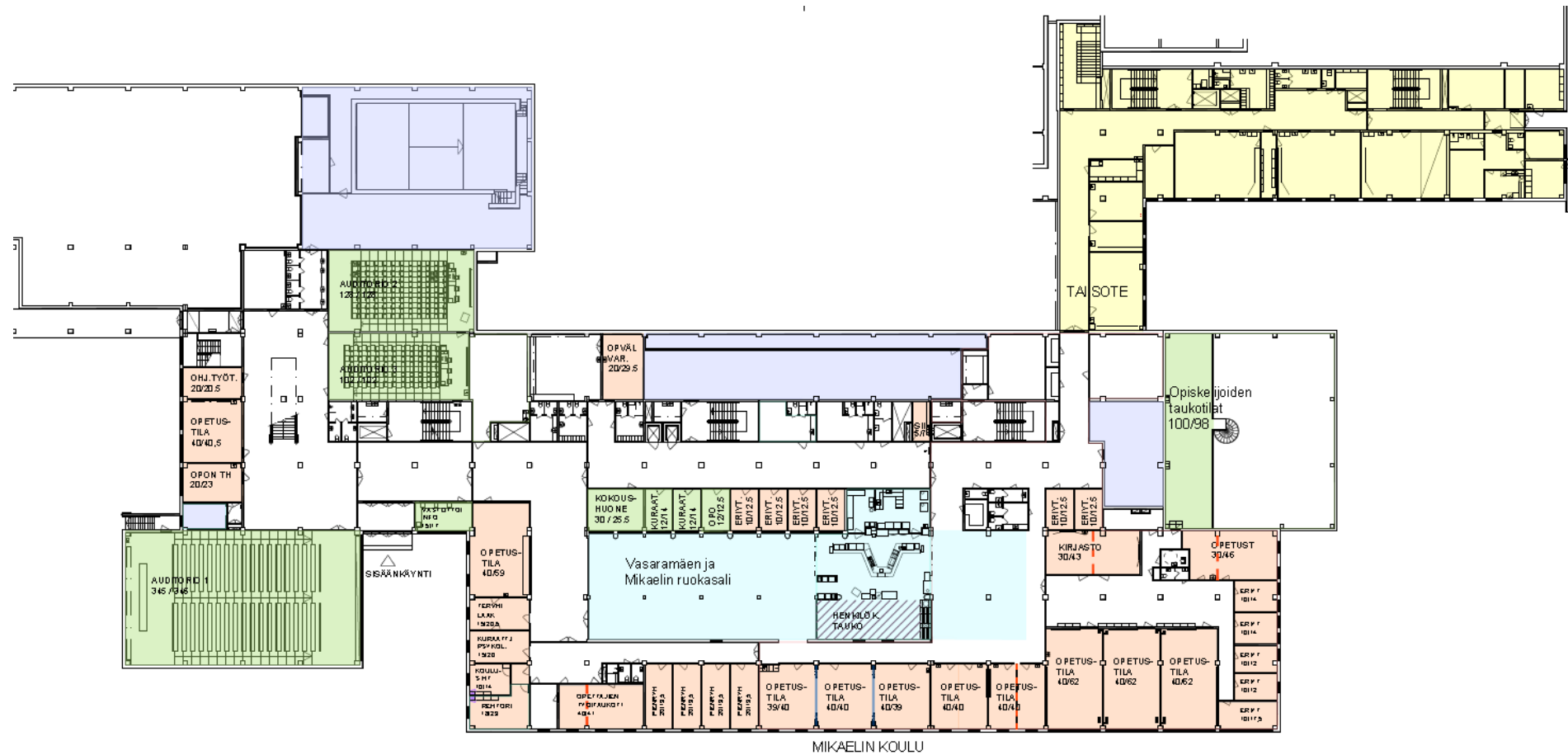
MIKAELIN KOULU

TEKNISIÄ TILOJA JA
VARASTOJA

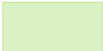



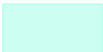




VÄISTÖKOULUTILAT
(Vasaramäen koulu Kupitta)

PURETTAVA SEINÄ

UUSI SEINÄ












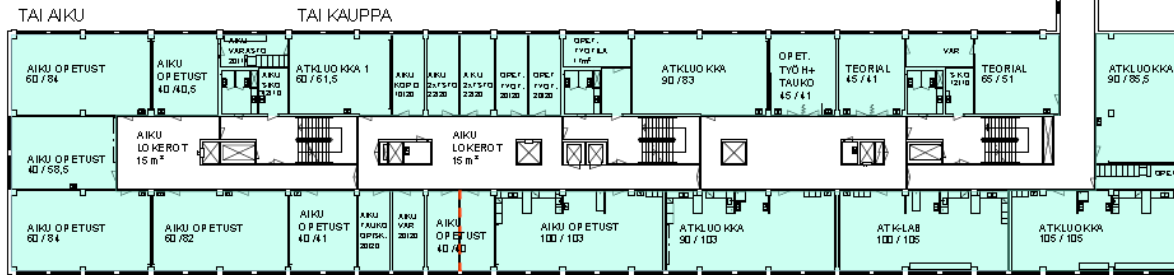
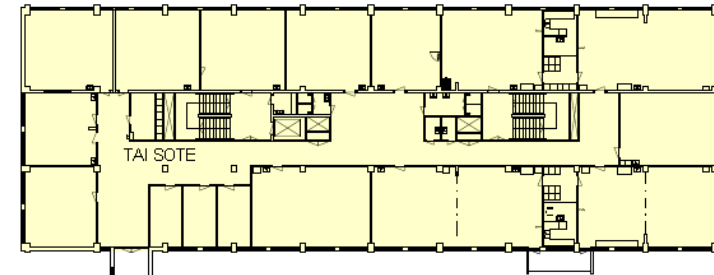
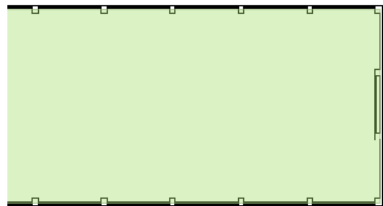
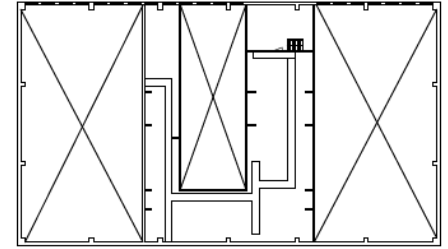
1.KERROS

- | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|---|----------------------------------|---|-----------------------------------|---|---|
|  | YHTEISKÄYTTÖTILAT,
KAIKKI TOIMIJAT |  | PERUSKOULUN
YHTEISKÄYTTÖTILAT |  | MIKAELIN KOULU |  | VÄISTÖKOULUTILAT
(Vasaramäen koulu Kupittaa) |
|  | TAI KAUPPA+
TAI AIKU |  | TAI SOTE |  | TEHNIISIÄ TILOJAJA
VARASTOJAJA |  | PURETTAVA SEINÄ |
| | | | | | |  | UUSI SEINÄ |












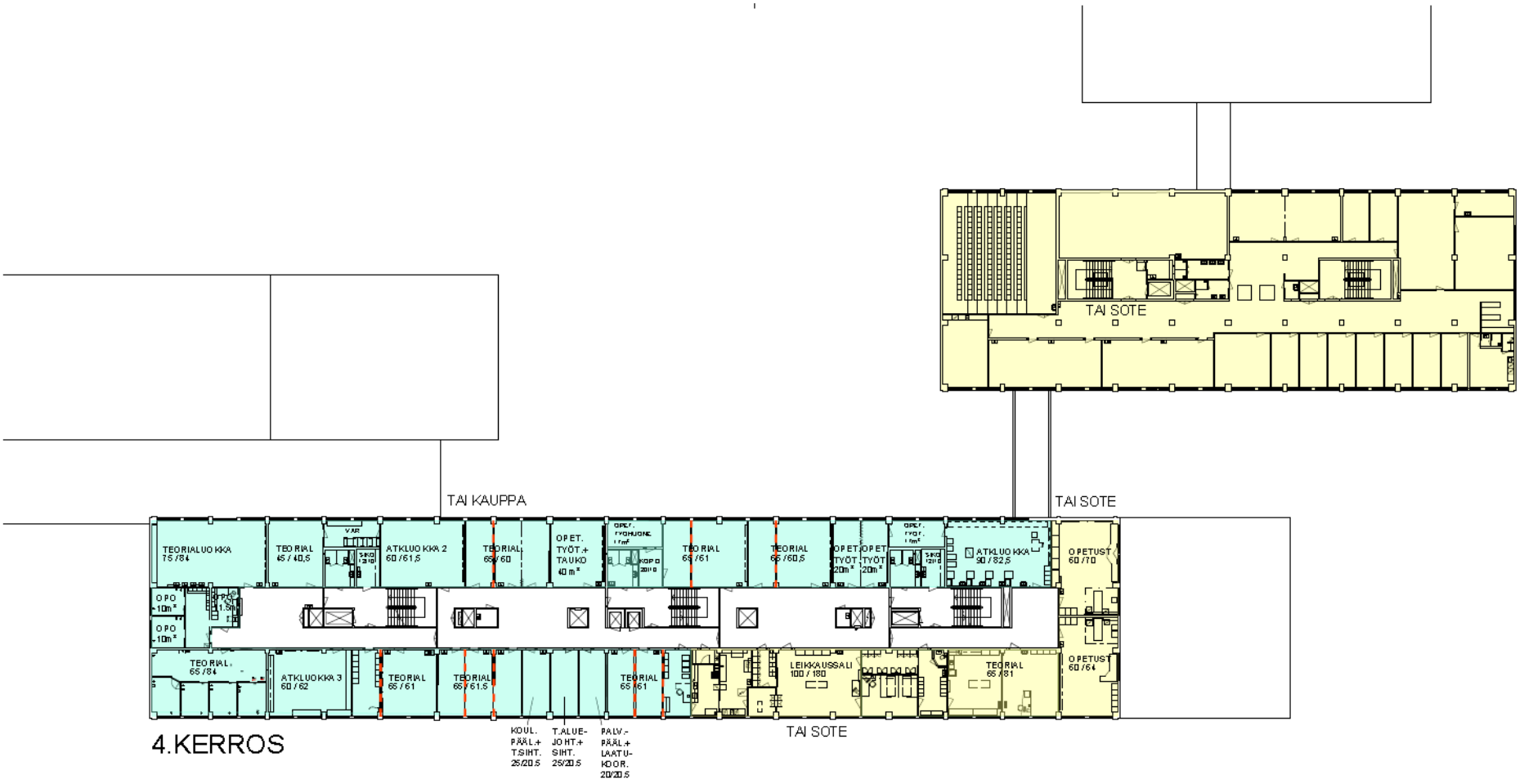
2.KERROS

- | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|---|----------------------------------|---|----------------------------------|---|---|
|  | YHTEISKÄYTTÖTILAT,
KAIKKI TOIMIJAT |  | PERUSKOULUN
YHTEISKÄYTTÖTILAT |  | MIKAELIN KOULU |  | VÄISTÖKOULUTILAT
(Vasaramäen koulu Kupittaa) |
|  | TAI KAUPPA+
TAI AIJU |  | TAI SOTE |  | TEKNISIÄ TILOJAJA
VARASTOJAJA |  | PURETTAVA SEINÄ |
| | | | | | |  | UUSI SEINÄ |

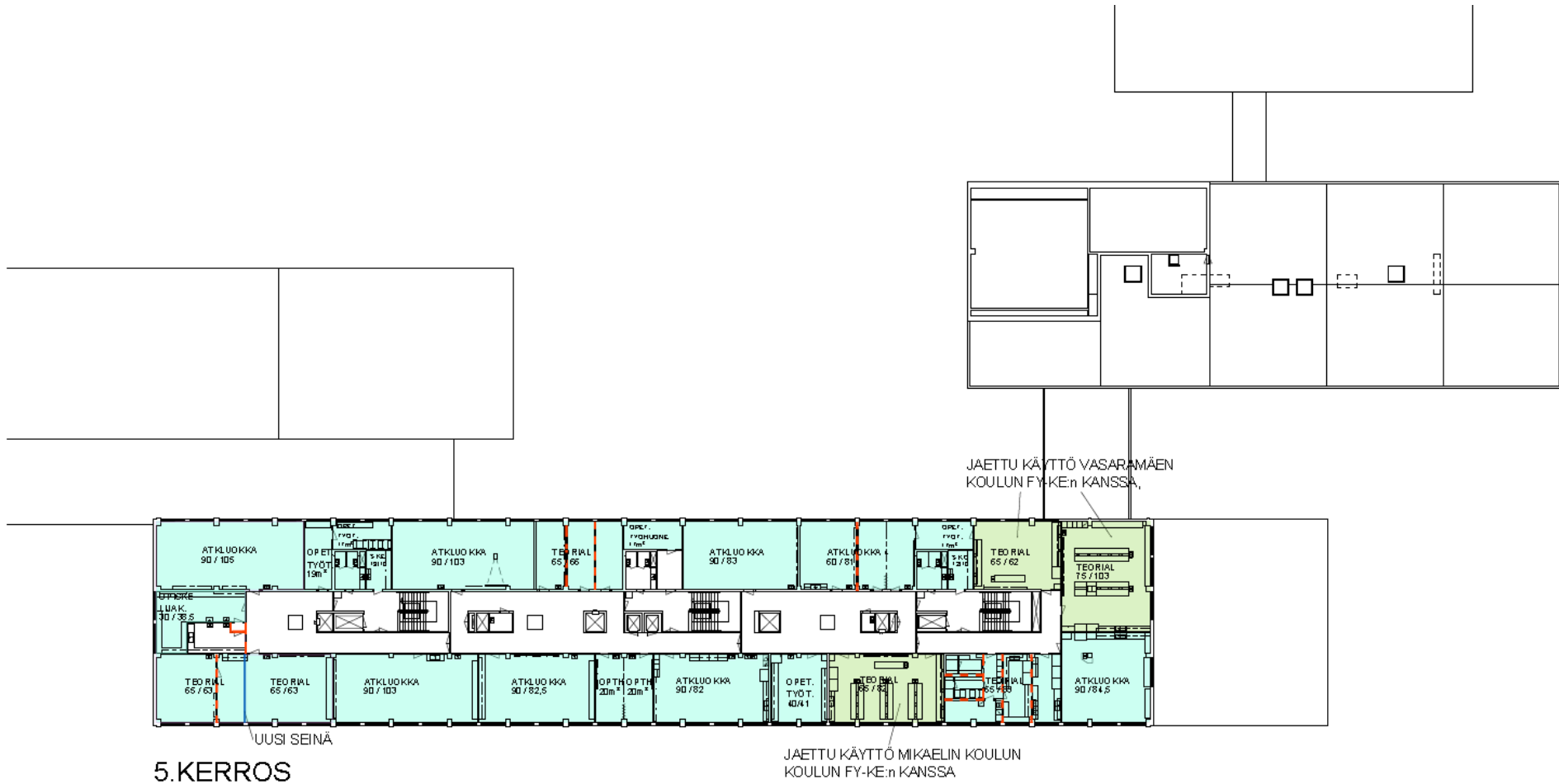


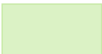



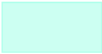


3.KERROS

- | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|---|----------------------------------|---|---|---|---|
|  | 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 | |



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



	YHTEISKÄYTTÖTILAT, KAIKIK TOIMIJAT		PERUSKOULUN YHTEISKÄYTTÖTILAT		MIKAELIN KOULU		VÄISTÖKOULU TILAT (Vasaramäen koulu Kupittaa)
	TAI KAUPPA+ TAI AIKU		TAI SOTE		TEKNISIÄ TILOJA JA VARASTOJA		PURETTAVA SEINÄ
							UUSI SEINÄ

Kustannusvaikutukset

- Insinööritoimisto Vahanen on laatinut kuntotutkimuksen (2017) kiinteistön kunnan selvittämiseksi hankesuunnittelun tueksi → teknisistä tarpeista lähteviä korjauksia tehtävä lähivuosina noin 12,5 M€:lla (sis. 15% lisä- ja muutostyövarauksen), jotta tiloja voidaan käyttää seuraavat 10 vuotta.
- Toiminnalliset muutostyöt 3,5 M€
- Kustannuksia laskettaessa on lähdetty siitä, että pintoja- ja kalusteita ei uusita tässä yhteydessä vaan niiden osalta tehdään vain välttämättömät paikkaus- ja korjaustoimenpiteet.
- Alustava arvio kalustekustannuksista 1,3 M€:a (käyttäjän hankinta)
- Vuokravaikutus sivistystoimialalle 15,67 €/m² → 3 157 691 €/vuosi. Edelleen maksettavaksi jää Uudenmaantien puoleinen vuokra, joka nykytilanteessa on 673 000 €/vuosi.

Kustannukset, nykytila

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 Pitkäkatu 45	77 887	592
Yhteensä		1 397 252	14 594

- Ruiskadulta käyttöön tuleva uusi tilamäärä on 16 790 m2.

Teknisiä korjaus- ja muutostöitä

- 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 keskuksien, nousujohtojen, pistorasioiden ja valaistuksen uusiminen ja tele- ja turvajärjestelmien korjaus.
 - Teknisten korjaustarpeiden laajuus tarkentuu hankesuunnittelua seuraavissa jatkotutkimuksissa.

Toiminnallisia korjaus- ja muutostöitä

- Keskeisimmät toiminnalliset muutostarpeet liittyvät tilajakoihin ja tilojen kokoihin.
 - hieman seinien siirtoja, mutta sijoittumissuunnitelma kohteeseen on laadittu siitä näkökulmasta, että näitä tulee mahdollisimman vähän.
- Ruiskadun kiinteistöön tarvitaan lisäksi erityisvarusteltuja opetustiloja peruskoulun tarpeisiin.
 - käsityön, kuvataiteen, musiikin ja luonnontieteiden opetustilat
 - 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 sijoittuu käsityö-, kotitalous- ja musiikkitiloja.
- Piha-alueelle tulee toteuttaa välituntipiha. Pihasuunnittelu tehdään käyttäjien kanssa yhteistyössä hankkeen seuraavassa suunnitteluvaiheessa.
- Pysäköintitilaa jää edelleen käyttöön runsaasti

Tyhjenevät tilat

- Kellonsoittajankatu 9-11
 - Huoneistoala 8437 m² (bruttoala 12 200 br-m²)
 - Rakennettu vuonna 1968 ja laajennettu 1990-luvulla, peruskorjauksen tarpeessa
 - Vuokratila, jonka omistaa Turun kauppaopetussäätiö
 - Turun kaupungin irtisanoessa vuokrasopimuksen, on kohteen jatkokäytön suunnittelu omistajan asia. Kohteesta on laitettu vireille kaavanmuutos.
 - Vuokrasopimus tulisi irtisanoa päättymään kesään 2020. (ilmoitus tulee tehdä tämän vuoden aikana)
- Syreenikuja 1 (Vasaramäen koulun Kupittaaan yksikkö)
 - Huoneistoala 5061 m² (bruttoala 5671 br-m²)
 - Rakennettu vuonna 1957 ja on teknisen käyttöikänsä päässä
 - Kohdetta ei kannata korjata, vaan kohteesta luovutaan.
 - Kohde on kiinteistökehityskohde, joka tullaan myymään.

Tyhjenevät tilat / muita mahdollisia vaikutuksia

- Datacityn kiinteistöstä tyhjenee noin 1000 m² (TAI aikuiskoulutus). Tämä on vuokratila, jonka omistaa Turun TeknologiaKiinteistöt. Tilasta luopumispäätöstä ei ole vielä tehty.
- Mikaelin koulun sijoitus Ruiskadulle tyhjentäisi osan Samppalinnan 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.
 - Samppalinnan rakennuksesta on tehty oma erillinen selvitys, joka käsitellään päätöksenteossa Ruiskadun rinnalla.

Aikataulu ja eteneminen

- Ruiskadun tilat vapautuvat AMK:lta 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. yhteistoimintamallisena (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.

Huom:

AI- VERKKO TARKASTELU NOIN 5 VUODEN KULUTTUA →
JATKOSUUNNITELMA 10 VUODEN JÄLKEISELLE AJALLE

Kustannusvaikutukset, vertailu 1/2

- Kasvatus- ja opetuslautakunnan pyynnöstä on tehty karkea vaihtoehtoistarkastelu ammatillisen koulutuksen tilojen toteutuksesta uudishankkeena:
 - Ruiskatu 8:n AI -toiminnot voitaisiin sijoittaa uudisrakennukseen esim. Ruiskadulle tai Peltolaan.
 - Tämä koskisi siis Kellonsoittajankadun toimintojen, Uudenmaantien sote-koulutuksen ja Lemminkäisenkadun aikuiskoulutuksen (pois lukien ravitsemisala) toimintojen korvaavia tiloja
 - Tämän rakennuskustannusarvio pohjautuen noin 11 000-13 000 m²:n laajuuteen olisi noin 30-40 M€.
 - Uudisrakennuksen sisältäessä vain ammatillisen koulutuksen tiloja, tulisi Samppalinnan koulurakennus tällöin korjata Mikaelin koulun käyttöön. Tämän kustannusarvio on laaditun tarveselvityksen mukaan noin 8-10 M€, minkä lisäksi menetettäisiin tontin kehittämisestä saatavat 4 M€:n myyntitulot.

Kustannusvaikutukset, vertailu 2/2

- Kupittaa koulun toiminnan on esitetty muuttavan Ruiskatu 8:aan vuonna 2020 ja toimivan kohteessa vuoteen 2023 asti, kunnes Skanssin koulu valmistuu. Tämän jälkeen Ruiskadun tila palvelee muita väistötiloja tarvitsevia kouluja. Sivistystoimiala on pitkään kaivannut pitempiaikaisia väistötiloja vaihteleviin ja yllättäviin tarpeisiin.
- Kupittaa koulurakennus on teknisen käyttöikänsä päässä, ja toiminnan jatkaminen kohteessa pidempään nostaa riskiä mm. sisäilmaongelmien realisoitumisesta. Kohteen pitäminen käyttökuntoisena vuoteen 2023 asti saattaa edellyttää investointeja, mikäli tilanne kohteessa heikkenee.
- Ruiskatu 8:n korjaustöiden kustannusarvio on noin **16 M€**, jolla rakennuksen elinikää saadaan jatkettua noin 10 vuotta. Samojen toimintojen sijoittaminen uusiin ja Mikaelin koulun osalta peruskorjattuihin tiloihin maksaisi karkeasti arvioituna noin **42-54 M€**.

