

# Ruiskatu 8 Hankekuvaus - korjaustoimenpiteet ja väistöilat



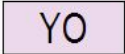

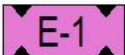
AI / Kellonsoittajakatu

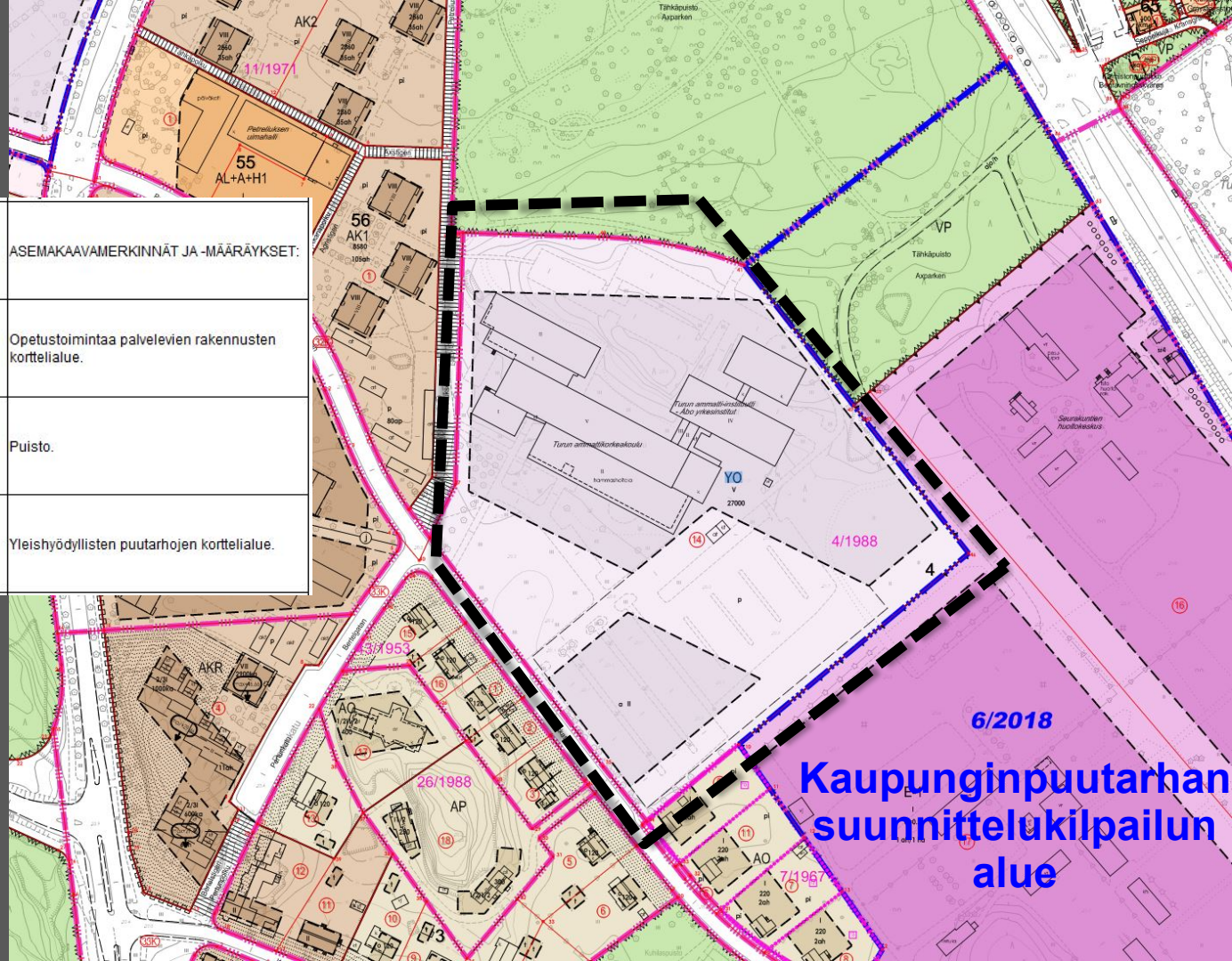
Sirkkalan koulu

Ruiskatu 8



TURKU  
ÅBO

		ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
2.03		Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
5.01		Puisto.
8.011		Yleishyödyllisten puutarhojen korttelialue.



Viereisen kaupunginpuutarhan alueen  
suunnittelukilpailun voittajatyöt  
"Havina" ja "Quadrifolia" (julk. 4.12.2018)



## Ruiskatu 8:n lukuina:

- Ruiskadun puoli rakennettu 1979
- Laajennusosa 1990 (Uudenmaantie 43)
- Bruttoala n. 26700 m<sup>2</sup>
- Huonealaa n. 23100 m<sup>2</sup>
- Tilavuus n. 98900 m<sup>3</sup>



**Osa 1** (1 kerros):

- Liikuntasali, uima-allas (tyhjillään), kuntosali, puku- ja pesutilat
- Auditoriot 2kpl, 88 ja 121 paikkaa.

**Osa 2** (1 kerros):

- Suuri auditorio, 324 paikkaa

**Osa 3** (2 kerrosta):

- Ruokalat, valmistuskeittiö
- Pukuhuonetilat
- Väestösuojat
- Vanha AMK:n kirjastotila
- Tsto- ja opetustiloja

**Osa 4** (5 kerrosta):

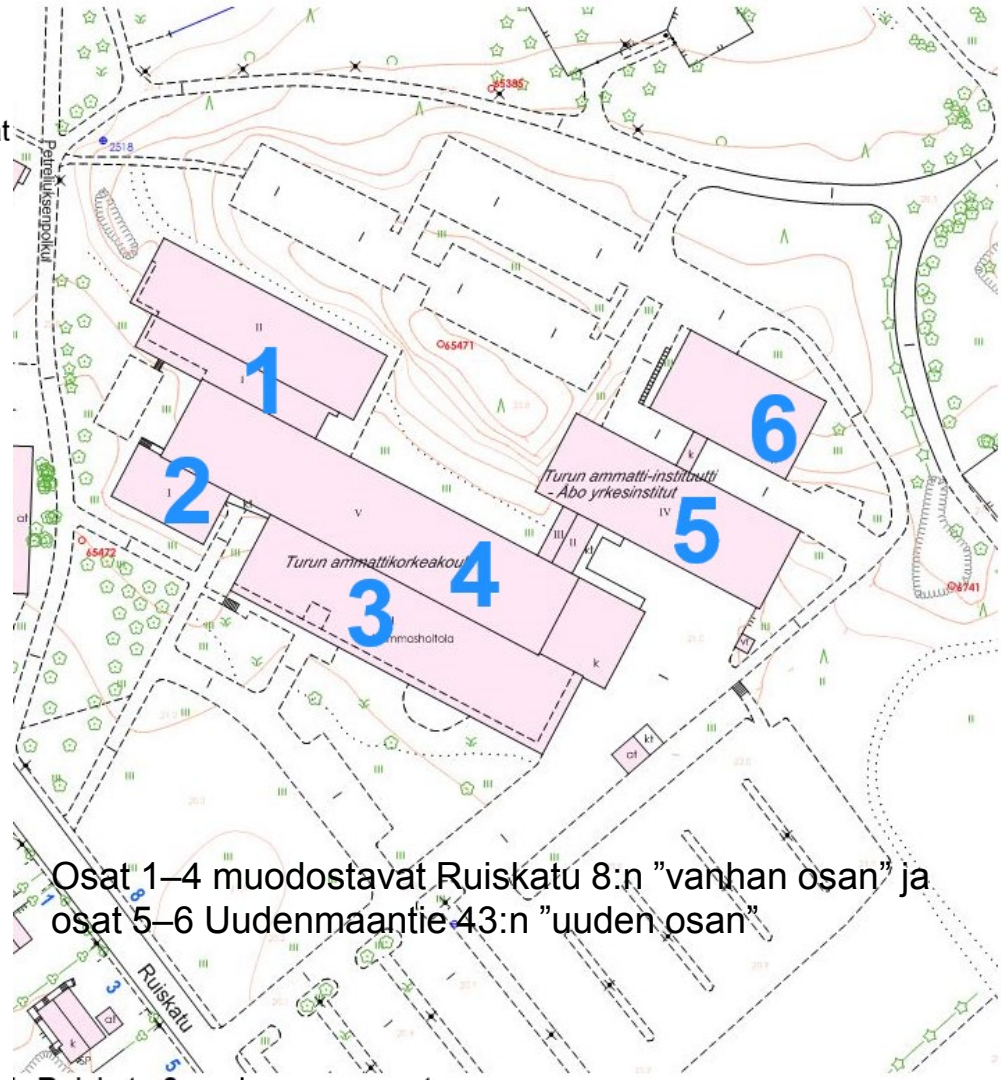
- Tsto- ja opetustiloja

**Osa 5** (5 kerrosta):

- Tsto- ja opetustiloja, kiint.hoitajan asunto

**Osa 6** (1 kerros):

- Liikuntasali (pieni), kuntosali, puku- ja pesutilat



Osat 1–4 muodostavat Ruiskatu 8:n "vanhan osan" ja osat 5–6 Uudenmaantie 43:n "uuden osan"

## Hankekuvauksen lähtökohdat

- Ruiskatu 8:ssa on sijainnut kesäkuuhun 2018 asti Turun ammattikorkeakoulu
  - *AMK:n terveyden- ja hyvinvoinnin koulutus muutti kesällä 2018 Medisiina D:hen*
  - *AMK:n suuhygienistikoulutuksen oppilasklinikka muutti tiloista pois viimeisenä 31.12.2018 mennessä*
- Kokonaisuudessaan AMK:lta vapautui noin 17 000 m<sup>2</sup> tiloja
- Ammatti-instituutin sosiaali- ja terveysala toimii osassa rakennusta ja on ottanut käyttöönsä osan vapautuneista tiloista
- Turun kaupunginvaltuusto hylkäsi 28.5.2018 § 130 Ruiskatu 8:n laajemman peruskorjaamisen hankesuunnitelman ja käynnisti ammatillisen koulutuksen palveluverkon osalta uuden tarveselvitys- ja hankesuunnitteluprosessin, jossa selvitetään ammatillisen koulutuksen uuden kampuksen toteuttamista
- Hankekuvauksen korjausten on tarkoitus mahdollistaa tyhjien tilojen käyttö kunnes Ammatti-instituutille osoitetaan uudet tilat

## Väistötilat

- Ruiskadulle esitetään sijoittuvaksi Al:n Kellonsoittajankadun purkuun menevän kiinteistön toiminnot sekä Sirkkalan koulun korjaus- ja uudisrakennushankkeen ajan väistötilat
- Kellonsoittajankadun nykyinen vuokrasopimus päättyy 30.6.2019. Vuokrasopimusta esitetään tässä yhteydessä jatkettavaksi vuodella eteenpäin kesäkuun loppuun 2020
- Kasvatus- ja opetuslautakunta käsitteli 21.11.2018 § 190 Sirkkalan koulun korjaus- ja uudisrakennushankkeen hankesuunnitelmaa. Tällöin lautakunta päätti, että Sirkkalan koulun väistötila-asia tuodaan erillisenä asiana lautakunnan käsiteltäväksi. Ruiskatu 8 hankekuvauksen laadinnan yhteydessä on laadittu Sirkkalan koulun sijoittumissuunnitelma tiloihin ja Ruiskatu 8:n tiloja esitetään Sirkkalan koulun korjaus- ja uudisrakennushankkeen väistötiloiksi vuosille 2020–2022. Muuttoajankohta olisi kesällä 2020
- Kohteen väistötilojen tarkempi suunnitteluttaminen voidaan aloittaa heti hankekuvauksen hyväksynnän jälkeen



## Väistöilakäytön vuokravaikutukset

### KELLONSOITTAJANKADUN TOIMINNOT

- Kellonsoittajankadun nykyvuokra n. 455 000 €
- Ruiskadulta vuokrattava pinta-ala n. 3 800 m<sup>2</sup> + jyvitetävät n. 1 800 m<sup>2</sup>
- Ruiskadun vuokrataso 10,84 €/m<sup>2</sup>
- Vuokra-arvio n. 60 700 €/kk, 728 400 €/vuosi + sähkö ja vesi

### SIRKKALAN KOULUN VÄISTÖTILAT

- Sirkkalan nykyvuokra n. 520 000 €
- Ruiskadulta vuokrattava pinta-ala n. 3000 m<sup>2</sup> + jyvitetävät n.1400 m<sup>2</sup>
- Ruiskadun vuokrataso 10,84 €/m<sup>2</sup>
- Vuokra-arvio n. 47 700 €/kk, 572 400 €/vuosi + sähkö ja vesi

Kustannukset tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä määrittyvien tarkkojen pinta-  
alatietojen mukaisesti.

## Sisäilmastaselvitys

- Ruiskatu 8 kiinteistössä on tehty sisäilmaan liittyviä selvityksiä 2018. Sisäilman laatua on selvitetty mikrobinäytteiden (materiaali- ja pintasivelynäytteet), voc-näytteiden ja kuitunäytteiden avulla
- Ammattikorkeakoulun puolelta otetuissa ensimmäisissä materiaalinäytteissä ja sivelynäytteissä havaittiin osassa näytteitä viiteitä vauriosta ulkoseinärakenteissa. Voc-näytteissä ei havaittu kohonneita / toimenpiderajan ylittävää pitoisuuksia. Lisätutkimuksena lokakuussa otetuissa kellarikerroksen sivelynäytteissä ei tehty havaintoja poikkeavista mikrobimääristä tai kosteusvaurioita indikoivista mikrobeista
- Ammattikorkeakoulun puolen liikuntasalin molemmissa kuitunäytteissä havaittiin kohonneita pitoisuuksia mineraalikuituja. Selvitystyö on meneillään ja kuitujen lähde on tutkimusten perusteella iv-koneessa ja konehuoneessa, näiden uusiminen ja korjaaminen sisältyy tuleviin teknisiin korjaustoimenpiteisiin
- Tulevan korjauksen yhteydessä tullaan korjaamaan kaikki sisäilmalaatuun heikentävästi vaikuttavat rakenteelliset tekijät ja vioittuneet kohdat. Korjaukset tullaan toteuttamaan aina erillisen suunnitelman mukaisesti.

## Suunnittelun lähtökohdat

- Ruiskatu 8 -kiinteistön jatkokäytön suunnittelussa on lähdetty siitä, että kohdetta käytetään noin 10 vuotta. Tämän on kuntotutkimusten perusteella arvioitu kohtuullisin kustannuksin olevan mahdollista
- Kohteeseen toteutetaan sellaiset tekniset korjaus- ja muutostyöt, joilla kiinteistöä voidaan terveellisesti ja turvallisesti käyttää jatkossa. Lisäksi toteutetaan sellaiset toiminnalliset muutostyöt, jotka ovat välttämättömiä toiminnan järjestämisen kannalta
- Kiinteistön kunnan arviointiin on teetetty kuntotutkimuksia ja sisäilmaselvityksiä:
  - *Kuntotutkimus 29.12.2016, päivitetty 20.6.2017*
  - *Lausunto LVIAS-järjestelmien kunnosta 29.12.2016*
  - *Julkisivujen kuntotutkimus 20.1.2017*
  - *Vesikatto, tarkastusraportti 10.7.2018, täydennetty 20.8.2018)*
  - *Sisäilmastonselvitys 15.4.2018*
- Yllä mainittujen tutkimusten pohjalta on hankekuvauksessa lueteltu lyhyesti tutkimuksissa sekä kohdekäynneillä havaittuja korjaustarpeita kiinteistössä

## Suurimmat korjaustoimenpiteet pääpiirteittäin:

### Rakenteet:

- kattorakenteiden erilaisia korjauksia
- uusien salojien rakentaminen sekä pihan vedenjohtamisen parantaminen
- julkisivu- ja ikkunapellityksien sekä julkisivusaumausten korjaukset
- vanhan puolen ulkoseinien elementti- ja pilarisaumojen tiivistykset sisältä + tiiviysmittaukset
- väestönsuojien maanvastaisen rakenteen uusiminen rakennusfysikaalisesti toimivaksi
- vanhan puolen alkuperäisten märkätilojen uusiminen
- vanhan puolen kellarikerroksen keittiötilojen korjaukset
- aukinaisten alakattolevyjen vaihto lista-asenteisiin

## Suurimmat korjaustoimenpiteet pääpiirteittäin:

### Sähkö:

- ryhmäkeskusten uusiminen ja vikavirtasuojauksien lisääminen. Vanhalla osalla myös nousujohtoverkon uusiminen

### Vesi- ja viemäri:




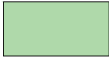



- vanhan osan kerrosviemärien korjaaminen/sukittaminen
- vanhan osan kylmä- ja lämminvesijohtojen uusiminen

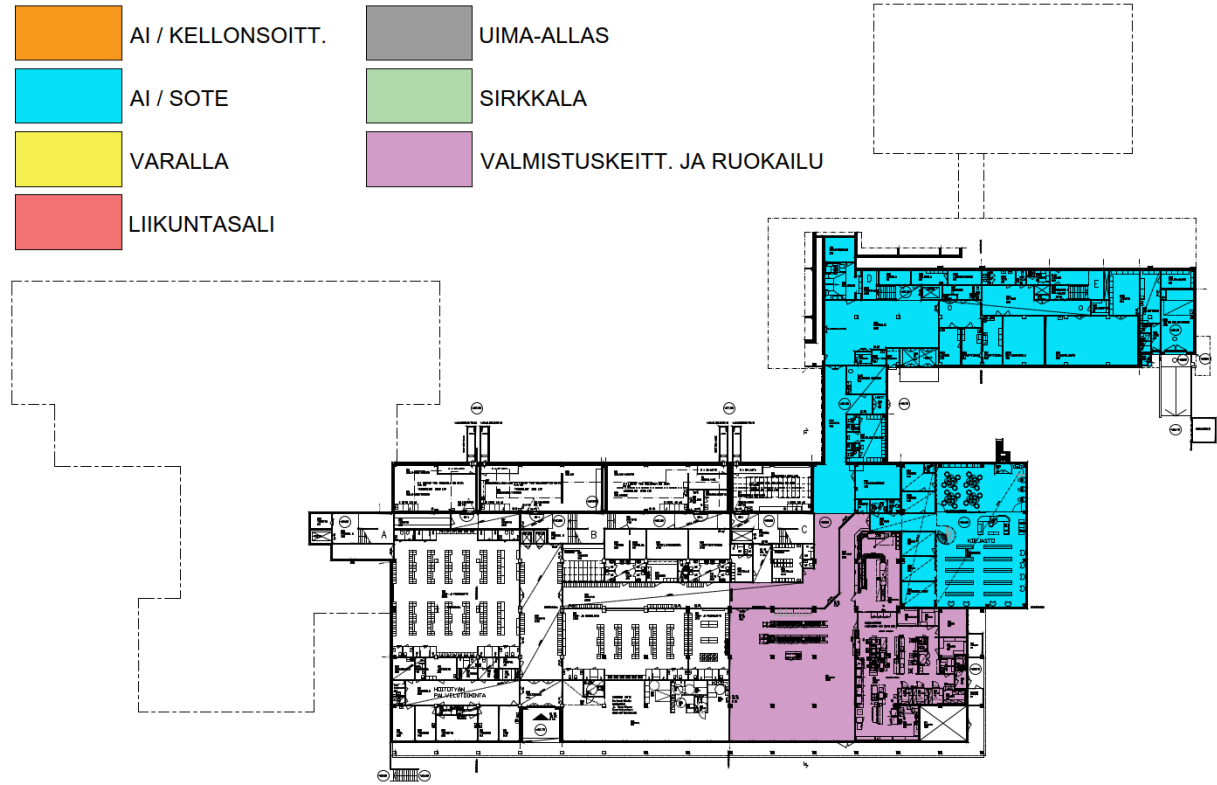
### IV:








- vanhan osan alkuperäisten tuloilmakoneiden uusiminen

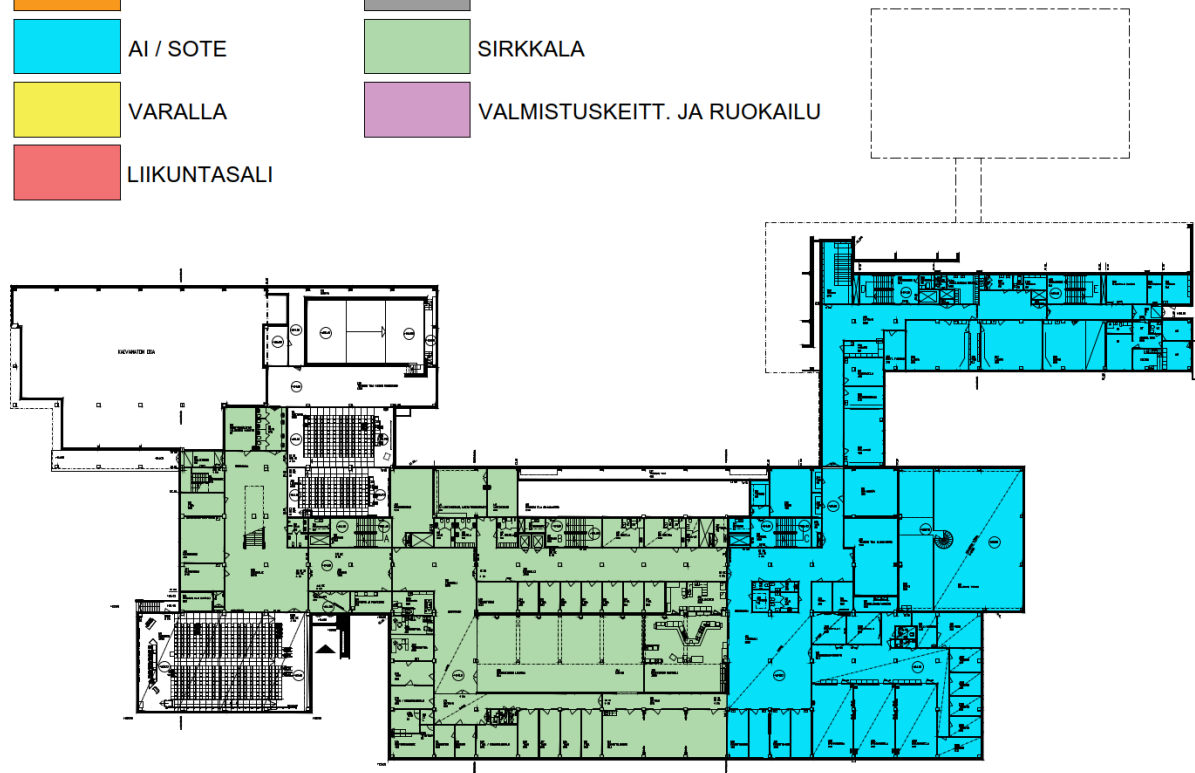
## Aikataulu ja kustannukset:

- Suunnitellut tekniset korjaukset ja toiminnalliset muutokset toteutetaan pääasiassa kesäkuun 2020 loppuun mennessä.
- Teknisten muutostarpeiden mukaisten töiden kustannusarvio on 3 258 864,00 euroa alv 0%.
- Loppuosa hankkeen rahoituksesta varataan toiminnallisten muutosten toteuttamiseen sekä sisäilmaselvityksen edellyttämien rakenneavausten ja korjausten toteuttamiseen. Kustannukset näiden osalta tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä.
- Ehdotus hankkeen rahoitukseksi eri vuosille alv 0%:
  - Vuoden 2019 budjetti 1 500 000 euroa
  - Vuoden 2020 budjetti 2 500 000 euroa








	AI / KELLONSOITT.		UIMA-ALLAS
	AI / SOTE		SIRKKALA
	VARALLA		VALMISTUSKEITT. JA RUOKAILU
	LIIKUNTASALI		

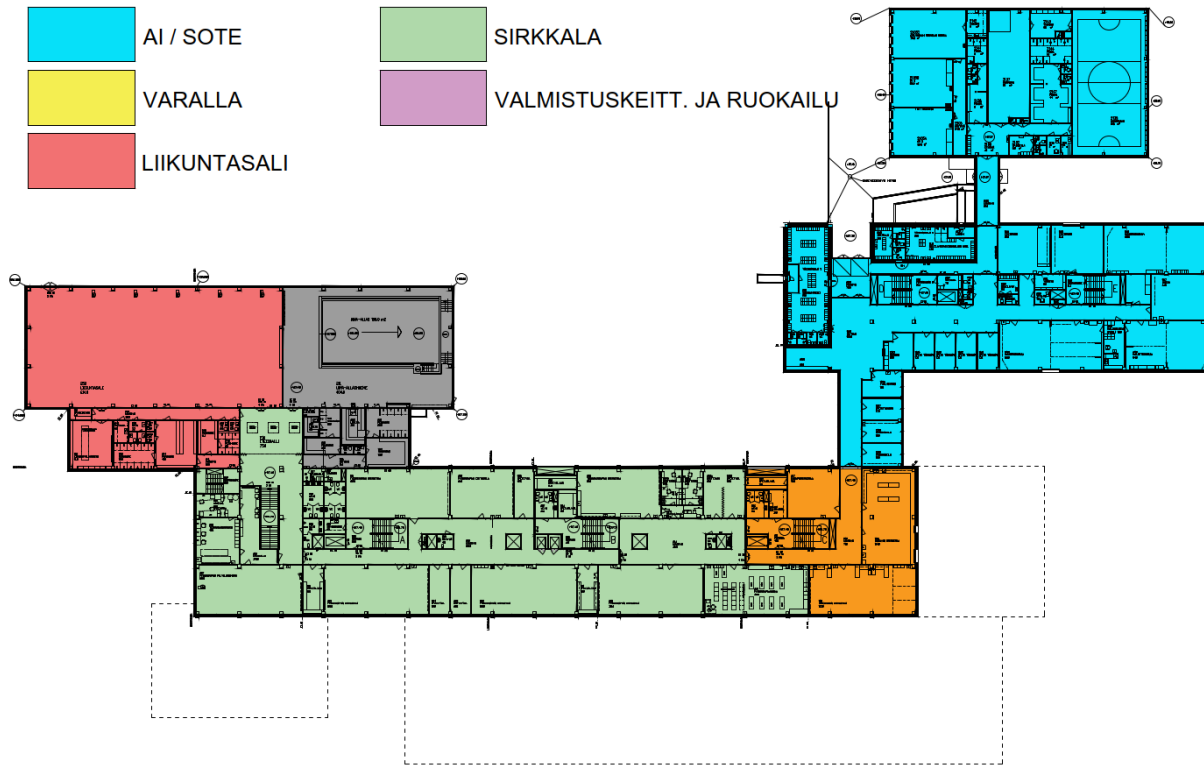









	AI / KELLONSOITT.		UIMA-ALLAS
	AI / SOTE		SIRKKALA
	VARALLA		VALMISTUSKEITT. JA RUOKAILU
	LIIKUNTASALI		





	AI / KELLONSOITT.		UIMA-ALLAS
	AI / SOTE		SIRKKALA
	VARALLA		VALMISTUSKEITT. JA RUOKAILU
	LIIKUNTASALI		



	AI / KELLONSOITT.		UIMA-ALLAS
	AI / SOTE		SIRKKALA
	VARALLA		VALMISTUSKEITT. JA RUOKAILU
	LIIKUNTASALI		

