

S:t Olofsskolan Tarveselvitys



Tilapalvelut / SL
19.1.2022

Sisällys

1 Johdanto	2
1.1 Tarveselvityksen laatimiseen osallistuneet tahot	2
1.2 Väestö- ja oppilasennuste	3
1.3 Rakennuksen kunto ja tehdyt selvitykset	4
2 Nykytilanne ja tuleva tarve	4
2.1 Koulu	4
2.2 Liikunta	5
2.3 Oppilashuolto	5
2.4 Keittiö ja ruokailu	6
3 Tilaratkaisut ja mitoituserusteet	6
3.1 Koulu	6
3.2 Liikunta	7
3.3 Oppilashuolto	8
3.4 Keittiö ja ruokailu	9
4 Tutkitut ratkaisuvaihtoehdot	9
4.1 Selvityksen aikana tutkittuja eri ratkaisu- ja sijaintivaihtoehtoja	10
4.2 Nykyisen rakennuksen purku ja uudisrakennus	16
4.2.1 Tontti ja kaavatilanne	16
4.2.2 Museokeskuksen lausunto rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista	17
4.2.3 Saavutettavuus	18
4.2.4 Uudisrakennuksen laajuus ja tilaohjelma	20
5 Taloudellinen tarkastelu	21
5.1 Kustannusennuste – uudisrakennus	21
5.2 Kustannusennuste – peruskorjaus ja korotus	21
5.3 Sisäisen vuokran arvio	21
6 Yhteenveto ja aikataulu	22

Liite 1: Kuntoarvio

Liite 2: Sisäilma ja rakennetutkimus

Liite 3: Asbesti ja haitta-ainekartoitus

Liite 4: Museokeskuksen lausunto

1 Johdanto

S:t Olofsskolan on ainoa ruotsinkielinen yläkoulu Turussa. Rakennus on rakennettu alun perin Tyttölyseoksi (Åbo Svensk Flicklyceum) 60-luvun puolivälissä. Rakennukseen on tehty vuosien varrella lähinnä teknisiä korjauksia ja lisäyksiä mm. lämmityksen ja ilmanvaihdon osalta. Varsinaista peruskorjausta kohteeseen ei ole aiemmin tehty ja sisäisiä muutoksia sekä korjauksiakin melko vähän. Rakennus on kaikin puolin tullut tiensä päähän ja on huonokuntoinen.

Koulu on vuosien varrella kasvanut oppilasmäärältään hieman yli kolmestasadasta nyt n.450:een. Oppilasmäärä tulee kasvamaan entisestään ja on syksyllä jo lähellä 500:aa. Koulu on tilojen puutteessa käyttänyt laajalti läheisen työväenopiston luokkia. Erityisluokkien vähyyttä ja mm. ruokalan ja liikuntasalin ahtautta tämä ei kuitenkaan korjaa ja on katsottu olevan vain välttämätön tilapäisjärjestely.

Kun kasvaneen oppilasmäärän perusteella lähdettiin tutkimaan koulun lisätilan tarvetta, todettiin että rakennusta tulisi korottaa vähintään yhdellä kerroksella, todennäköisesti kahdella. Tontin koko ja olosuhteet eivät mahdollista laajentamista muulla tavoin. Rakennuksen korottaminen arvioitiin kuitenkin erittäin kalliiksi ja riskejä sisältäväksi ratkaisuksi, joten päädyttiin tutkimaan koululle uutta sijaintia johon uudisrakennus olisi rakennettu. Tällä ratkaisulla olisi myös ollut mahdollista välttää väistötilojen tarve.

Sijaintivaihtoehtoja tarkasteltiin useampia, mm. Eskelinkatu 4 ja Itäinen Pitkätatu 45. Oppilaiden asuessa melko tasaisesti keskusta-alueella sen ympärillä, on ratkaisuvaihtoehtoissa pitäydytty keskeisissä sijainneissa.

Kesällä 2021 todettiin sisäilma ja rakennetutkimuksen sekä asbesti ja haitta-aine kartoituksen perusteella kuitenkin rakennuksen olevan vielä luultua huonommassa kunnossa. Koulu joutuukin siirtymään väistötiloihin jo syksyllä 2022.

Tutkimusraporttien perusteella rakennus on niin laajojen ja haastavien korjausten tarpeessa, ettei sitä nähdä enää taloudellisesti kannattavaksi. Tämän johdosta ensisijaisena on tutkittu vaihtoehtoa, jossa vanha koulurakennus puretaan ja paikalle rakennetaan uudisrakennus.

1.1 Tarveselvityksen laatimiseen osallistuneet tahot

Tilapalvelut:
Saku Lehtiö, tilacontroller

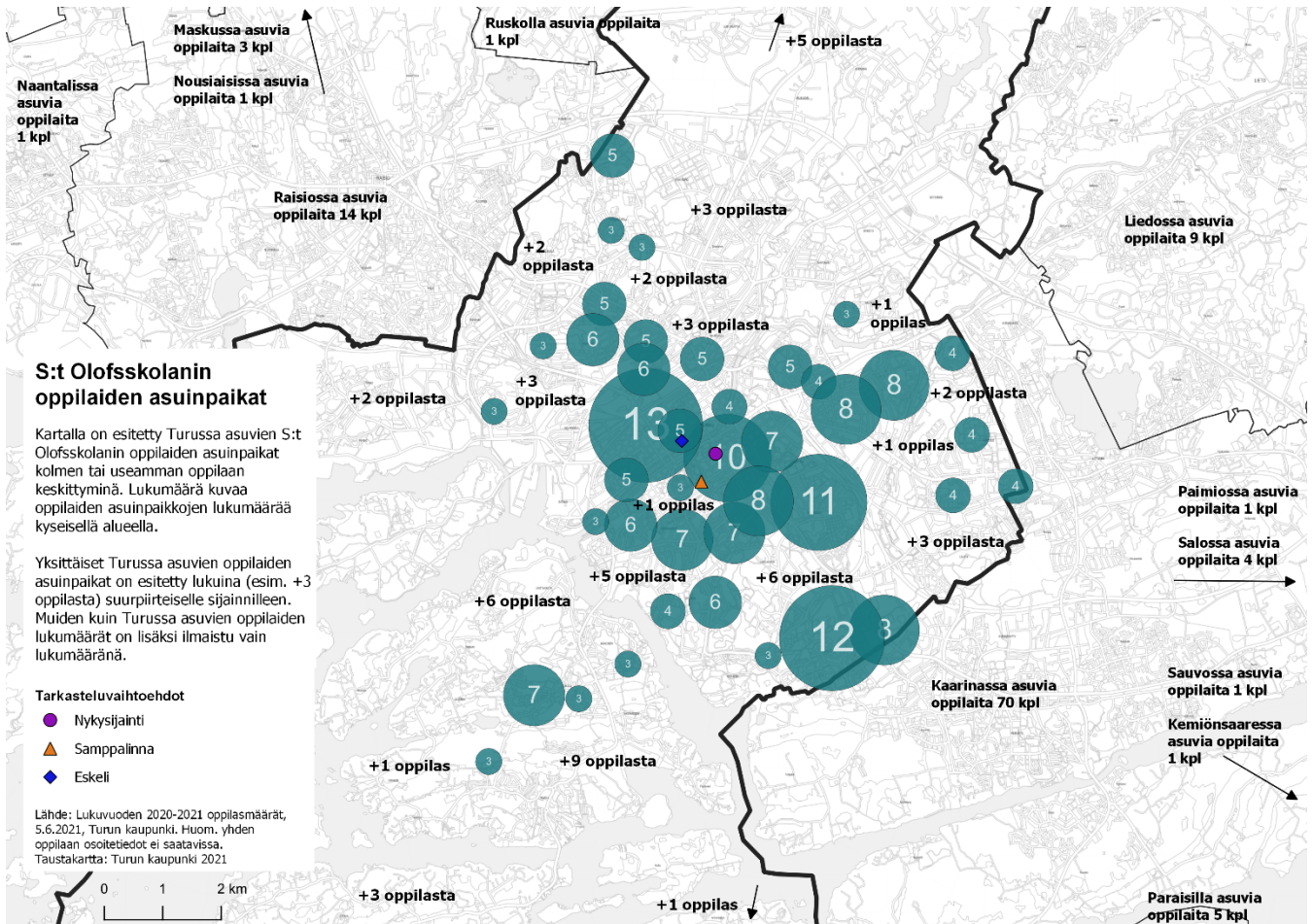
Sivistystoimiala:
Christer Karlsson, S:t Olofsskolan, rektor
Johanna Lindfors, Sirkkalabackens skola, föreståndare
Liliane Kjellman, Direktör för svenskspråkig fostran och undervisning

Vapaa-aikatoimiala:
Kari Pohjola, palvelupäällikkö, kirjastopalvelut
Oskari Nummi, liikuntapaikkapäällikkö

Hyvinvointitoimiala – Oppilashuolto:
Riikka Kytömaa, Pia Rantala, Anna-Liisa Vesterinen

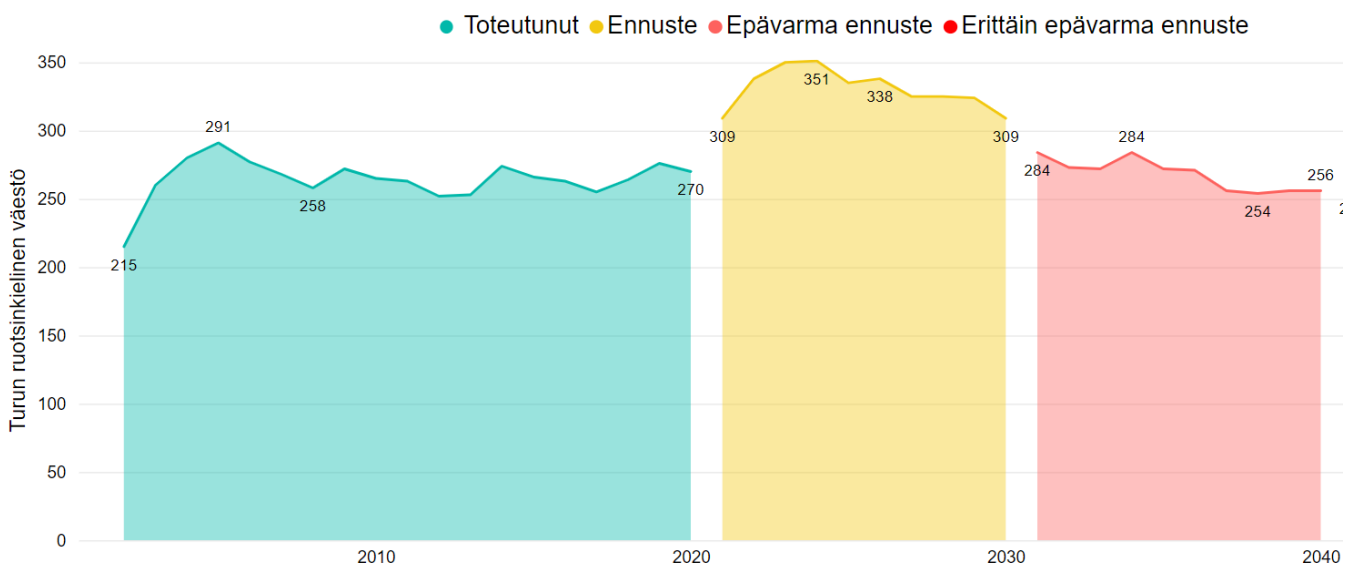
1.2 Väestö- ja oppilasennuste

S:t Olofsskolanin oppilaat tulevat pääasiassa Turusta ja Kaarinasta, ympäristökunnista sekä mm. Salosta, Paraisilta ja Maskusta. Koulun vaikutusalueen laajuus tekee oppilasmäärän ennustamisesta haastavaa.



Turun ruotsinkielisen väestön ennuste v.2021-2040:

13-15 -vuotiainden lukumäärä on voimakkaassa kasvussa, mutta näyttäisi taituvan kuluvan vuosikymmenen aikana. Muiden kuntien ennusteita ei tältä osin ole ollut käytössä.



Koulun oppilasmäärä on kasvanut jo monta vuotta peräkkäin ja ennuste näyttää samaa suuntaa jatkossakin:

Elevantal i S:t Olofsskolan (+Sirkkalabacken) åren 2020-2027	
Läsår 2020-2021	410
Läsår 2021-2022	446
Läsår 2022-2023	479
Läsår 2023-2024	502
Läsår 2024-2025	501
Läsår 2025-2026	497
Läsår 2026-2027	515
Läsår 2027-2028	527

Uppgjord av Annika Jensén 23.9.2021

Oppilasmäärän kasvaessa henkilökunnan määrä luonnollisesti kasvaa mukana. Nykyisestä noin viidestäkymmenestä päädytään huippuvuosina noin kahdenkymmenen opettajan lisäykseen.

1.3 Rakennuksen kunto ja tehdyt selvitykset

Kuntoarvion (2019) perusteella mm. koko LVIS-järjestelmä tulee uusia ja pihakansi sekä sen alaisen ”paikoitushallin” kunto on huono ja tulisi käytännössä lähes uusia.

Sisäilma- ja rakennetutkimusten (2021) perusteella suositellaan koko alapohjan uusimista kanaaleineen, julkisivurakenteen uusimista (ikkunoineen) ulkopuolisilta osiltaan kokonaan sekä vesikaton tutkimista, mahdollisesti siis uusimista. Nämä siis mikrobi ja kuitulöydösten sekä teknisen kunnan perusteella.

Asbesti- ja haitta-ainekartoituksen (2021) perusteella rakennuksessa on tuhansia neliöitä asbestipurkua sekä kellarin 500m2 lattiamaalissa raskasmetalleja. Näistä ei ole välitöntä haittaa sisäilmalle, mikäli rakennetta ei rikota, mutta esim. peruskorjatessa tämänkaltaiset pinnat yleensä puretaan.

Tiivistettynä lisätietoa: Tutkimusraportti, s.3-4, s.65, s.71-77 ja AHA kartoitukset, s.2

2 Nykytilanne ja tuleva tarve

2.1 Koulu

Koulurakennus on käytössä klo 8–22.00. Iltakäyttäjinä ovat Työväenopisto ja Liikuntapalvelut. Koulurakennus on aivan liian pieni huomioiden nykyisen oppilasmäärän. Luokka-huoneet ja etenkin ruokasali ovat aivan liian pienikokoiset. Koulu on käyttänyt tällä hetkellä laajalti Työväenopiston ylimpien kerrosten tiloja, huonealaltaan n. 650m2.

Koulu on liikunta- ja LUMA- painotteinen, jota varten tarvitaan riittävät tilat. Liikuntasali on päivisin ja iltaisin erittäin kovassa käytössä ja peruskorjauksen tarpeessa. Kemiansalit ovat jo kauan sitten olleet korjauksen tarpeessa.

Pienluokilla ei ole koulussa tällä hetkellä asianmukaisia tiloja. Luokkia siirrelään tilahtaudessa aina pienempiin tiloihin. Sirkkalabackens skola / S:t Olofsskolan tarvitsee yhteensä kuusi pienluokkaa toimivilla mukautetuilla tiloilla. Nyt yksi tila on jotakuinkin toimiva. Tällä hetkellä yksi pienluokka on

Sirkkalabackenin ja kolme pienluokkaa on S:t Olofsskolanin. Tulevaisuudessa koulut yhtenevät.

Kaikki kuusi pienluokkaa tarvitaan jatkossa niin että kolme luokkaa palvelee erityisluokkaopetusta oppilaille luokilla 7, 8 ja 9. Kolme luokkaa on niin sanottuja resurssiluokkia, joiden opetus suuntautuu luokilla 7,8 ja 9 oppilaille, joilla on eri syistä haasteita tulla kouluun. Esim. syrjäytyminen ja koulupudokkuus haasteena. Oppilasmäärän lisääntyminen lisää erilaisten pienluokkien ja tuen tarvetta. Tähän tulee varautua jo ennakkoon.

Pienluokissa on erityisen tuen ja pidennetyn oppivelvollisuuden piirissä olevia oppilaita. Oppilailla voi olla monenlaisia yksilöllisiä tarpeita. Sirkkalabackens skola on ainoa ruotsinkielinen erityiskoulu Turussa, joten palveluja tarvitaan hyvin heterogeeniselle ryhmälle oppilaita. Oppilailla voi olla esimerkiksi motorisia haasteita, nepsy-kirjon ongelmia, moninaisia aistiyliherkyyksiä, kehitysvamma, autismikirjon haasteita, keskittymisongelmia ja väliillä haasteita tunteiden hallitsemisessa. Kaikki nämä asettavat vaatimuksia tiloille niin että koulupäivät ovat toimivia kaikille siellä opiskeleville. Yhdessä pienluokassa tapahtuu usein myös rinnakkain useampaa opetusta eli mahdollisuus opettamiseen sekä keskittymiseen pitää kuitenkin taata kaikille.

Resurssiluokassa haasteet ovat samankaltaiset, useampaa opetusta tapahtuu samanaikaisesti, hauraille ja huonokuntoisille oppilaille pitää taata oppimisrauha, vaikka jollain oppilaalla on huono päivä.

Yhdessä pienluokassa/resurssiluokassa voi maksimissaan olla 10 oppilasta. Mikäli oppilaita, joilla on pidennetty oppivelvollisuus, on enemmistö niin maksimi on 8 oppilasta. Opettaja ja avustajia on 2–5 kpl. Tavallisesti yhdessä pienluokassa on yksi opettaja (hetkittäin kaksi) ja tarpeen mukaan koulunkäynninavustajia 1–3.

Luokat ovat käytössä koko päivän. Oppilailla on 30–31 h/viikko. Osa on kaikki tunnit pien-/resurssiluokassa. Tämän lisäksi henkilökunnanpalavereja ja opetuksen suunnittelua, vanhempainkokouksia, verkostokokouksia, ym. on säännöllisesti.

Tällä hetkellä tilat ovat erittäin puutteellisia. Usein liian pieniä ja jakotilan puute on suuri. Useimmat tilat ovat vuosien varrella olleet erilaisia pienempiä tiloja, joihin ei voi sijoittaa tavallisia luokkia.

Pienluokkalaiset käyttävät lisäksi kotitalousluokkaa sekä puu- ja käsityötilaa. Tarve olisi myös liikuntatilan käyttöön mutta aikoja ei ole koskaan ollut St Olofin koululla. Punttisali on hyvä ja tarpeellinen oppilaille. Työväenopiston pientä peilisalia on ajoittain saatu käyttää, mutta käyttö rajoittuu rauhalliseen käyttöön peilien takia.

2.2 Liikunta

Nykyinen 400m² liikuntasali on jaettavissa kahteen osaan. Sali on kasvanneelle oppilasmäärälle auttamattoman pieni. Suurempi sali sekä jakomahdollisuus kolmeen osaan on oppilasmäärän puolesta välttämätöntä. Nykyisten puku- ja pesutilojen sekä kuntosalin sijainti eri kerroksissa asettaa myös haasteita mm. valvonnan puolesta.

2.3 Oppilashuolto

Tällä hetkellä oppilashuollossa on käytössä yksi vastaanottohuone oheis- ja lepotiloineen. Lisäksi kuraattorin ja psykologin työtilat sijaitsevat hieman erillään. Oppilashuollon tilat tulee uudessa toteutuksessa suunnitella kokonaisuutena.

2.4 Keittiö ja ruokailu

Rakennuksessa toimiva valmistuskeittiö on toiminnaltaan kohtuullinen, mutta vanhanaikainen ja valmistuskeittiöksi pienikokoinen.

Ruokailutila jakelulinjastoineen on oppilasmäärään nähden erittäin ahdas ja tilan tulisi olla lähes kaksinkertainen.

3 Tilaratkaisut ja mitoituserusteet

Yleisenä huomiona halutaan tähdentää tilojen yhteiskäyttöä eri toimijoiden kanssa. Rakennuksen ei tule olla ”pelkkä koulu”, vaan sen tulee tarjota hyvät ilta- ja viikonloppukäyttömahdollisuudet eri toimijoiden kanssa; vapaa-aika, Arbis / Työväenopisto ja kolmannen sektorin yhdistykset huomioiden. Tietyt osat / kerrokset talossa voisivat tarjota selkeästi monitoimitiloja erilaisia käyttäjäryhmiä varten. Liikuntasalin monikäyttöisyys ja varustelutaso on tästä syystä myös tärkeä huomioida.

3.1 Koulu

Aiemmin mainittujen haasteiden lisäksi on tähän vielä tuotu erityisiä huomioita koskien joitakin koulun käytössä olevia tai tarvitsemia tiloja. Kommentteja on kerätty erityisesti koulun käyttäjiltä ja kirjattu mukaan, jotta nämä hankesuunnitteluvaiheessa tulevat huomioiduksi.

Koska Sirkkalabackenilla ei koskaan ole ollut omaa koulua eikä omia tiloja, niitä ei koskaan ole rakennettu kohtaamaan oppilaiden tarpeita. Uusien/remontoitujen tilojen myötä on aika, että oppilailla joilla on moninaisia haasteita ja tarpeita, saavat tilat jotka vastaavat heidän tarpeitaan. Oppilaat ovat tällä hetkellä kokonaan ilman asianmukaisia ja ajanmukaisia tiloja.

Pienluokat ja resurssiluokat tarvitsevat olla mitoitettu niin että 10 oppilasta pystyy opiskelemaan runsaissa ja väljissä tiloissa. Oppilailla voi olla fyysisiä liikkumishaasteita, liikkua pyörätuolilla tai sähköpyörätuolilla. Erilaiset aistiherkkyydet ja hahmottamisongelmat rauhoittuvat, jos tilat ovat väljät eikä koko ajan ole vaaraa koskea/törmätä toisiin luokassa liikkuen.

Jakomahdollisuus tarvitaan jokaiseen pienluokkaan, eli kevyempi mutta mahdollisimman paljon ääntä eristävä välisenä ikkunalla ja ovella, niin että rinnakkaisopetus tai rauhoittuminen onnistuu hallitusti opettajan valvonnassa.

Akustiikkaan ja valoon pitää kiinnittää huomiota. Valon himmennin olisi hyvä.

Jokaiseen luokkaan tarvitaan vesipiste ja käsienpesumahdollisuus, johon pieni yläkaappi. Pienluokissa kuvataide ja luonnontieteiden tunneilla tehtävät harjoitukset täytyy onnistua omassa luokassa.

Pienluokat tarvitsevat oman varaston koska opetusmateriaalia tarvitaan paljon eriyttämiseen ja erilaista havainnollistamismateriaalia ja eri oppiaineisiin liittyvää materiaalia.

Koska liikuntasali on ja tulee olemaan kovin varattu niin samanaikaisesti oppilaiden erilaisten liikuntaan liittyvien haasteiden vuoksi tarvitaan kuntosali.

Pukuhuoneisiin pitäisi myös lisätä mahdollisuus pukeutua ja pestä omassa rauhassa. Pukuhuoneet ovat haaste monelle oppilaalle ylipäänsä. Perinteinen pukuhuonekäsite tarvitsisi uusiutumista.

Kotitalousluokassa tarvitsee yksi keittiöyksikkö olla sopeutettu vastaamaan liikuntavammaisen tarpeita.

Inva-veikkoja koulun eri osissa niin että on kohtuullinen matka niihin joka paikasta.

Pien/resurssiluokkien on hyvä olla sijoitettu hiukan rakennuksen sivuihin, joissa kuvitellaan olevan rauhallisempaa, mutta ei missään nimessä omassa yhteisessä erillisessä käytävässä. Oppilailla on tärkeä olla luonnollinen yhteys muuhun kouluun, mutta rauhallisuus ja vähäisempi määrä oppilaita on toivottavaa, jos on mahdollista.

Yleiselle puolelle tarvitaan myös eriyttämistiloja (n 12m²). Monenlaiset aistiherkkyydet ovat yhä tavallisempia ja myös yleisopetuksen puolella tarvitaan pientiloja, joissa voi tarvittaessa työskennellä tai rauhoittua.

Mediateekki / koulukirjasto tulee edelleen olla

3.2 Liikunta

Turun kaupungin liikuntapalveluiden näkemyksen mukaan S:t Olofsskolan koulun yhteyteen rakennettavan liikuntasalin optimaalinen kokomitoitus on 760 m². Tämän kokoinen liikuntasali mahdollistaa mm. seuraavien lajien harjoitus- ja ottelutoiminnan: lentopallo, koripallo, sulkapallo, tanssi, voimistelu, cheerleading, salibandy (harjoittelu), käsipallo (harjoittelu), futsal (harjoittelu). Liikuntasalin koko kasvaisi peruskorjausvaihtoehdossa esitettyyn liikuntasalin kokoon verrattuna 160 m², mikä on perusteltua koulun sijainnin takia. Liikuntapalvelut ei kuitenkaan näe perustelluksi sijoittaa yli 1000 m² liikuntasalia ko. kouluun. Isot yli 1000 m² liikuntasalit ovat tärkeitä ennen kaikkea ottelu- ja tapahtumakäytössä korostaen riittävien parkkitilojen tarpeellisuutta ja keskeistä sijaintia. S:t Olofsskolanin haasteeksi nousee siten muun muassa pieni tonttitila, mikä estää riittävien parkkitilojen rakentamisen liikuntasalin yhteyteen.

Lähivuosina toteutettavat Karhunaukion ja Linnakaupungin monitoimitalot luovat hyvät edellytykset sijoittaa isot yli 1000 m² liikuntasalit näihin tilakokonaisuuksiin. Liikuntapalvelut on esittänyt molempien monitoimitalojen yhteyteen rakennevan 1056 m² kokoinen liikuntasalin, joka mahdollistaa mm. täysikokoisen salibandy, futsal ja käsipallokentän virallisine varoalueineen. Suunniteltuihin monitoimitaloihin verrattuna S:t Olofsskolanin kouluyksikkö on pienempi ja sen tonttikoko on rajallinen ja lisäksi alueella on vähemmän synergiaetuja mahdollistavia muita palveluja. Isot liikuntasalit ovat ilta-aikaan sijainnista riippumatta hyvin varattuja, mutta usein haasteeksi nousee niiden tehoton päiväkäyttö. Liikuntatilojen käytön tehostamisessa oleellisena kärkeä on suunnitella sellaisia liikuntatiloja/sijainteja, joissa päiväkäytölle on kaikista optimaalisimmat lähtökohdat. Monitoimitalot tuovat useat

käyttäjryhmät ja palvelut saman katon alle, mikä tehostaa rakennuksen ja liikuntatilojen käyttöä. Linnakaupungin ja Karhunaukion monitoimitilat sijoituvat hyvin saavutettaville, kasvaville ja kehittyville asuinalueille, joiden asukas- ja lapsimäärien voidaan arvioida kasvavan tulevaisuudessa.

S:t Olofsskolanin liikuntasali tulee sijoittaa siten, että se on helposti saavutettavissa ulkokautta aamusta iltaan, siten ettei liikuntasaliin saapujien tarvitse kulkea koulutilojen läpi ja häiritä muita rakennuksen käyttäjiä. Kaikki tilat tulee olla samassa kerroksessa (pukuhuoneet, varastot ja liikuntasali). Koulu on yläkoulu ja koulun toiveena on ollut myös kuntosalin sijoittuminen koulurakennukseen. Jos rakennukseen tulee myös kuntosali, on sekin hyvä sijoittaa lähelle muita liikuntatiloja, jotta ne toimivat yhdessä ja luovat näin iltakäyttöön ja viikonloppukäyttöön hyvän synergian oheisharjoittelutoiminnalle.

3.3 Oppilashuolto

Kokonaisuuden muodostavat kouluterveydenhuolto, psykologi- ja kuraattoritoiminta. Kouluterveydenhuollon tiloissa työskentelee terveydenhoitaja ja koululääkäri sekä satunnaisesti muita asiantuntijoita ja toimijoita, esim. psykiatrisen sairaanhoitaja, fysioterapeutti, suuhygienisti. Vastaanotolla voi olla yhtä aikaa yksi tai useampi oppilas. Laajoissa terveystarkastuksissa on mukana oppilaan huoltajat ja mahdollisesti myös joitakin muita asiantuntijoita.

Kouluterveydenhuollon tilat pitää järjestellä siten, että sinne saadaan vastaanottohuoneiden lisäksi myös lepohuone. Oppilashuollon kokonaisuuden muodostavat kouluterveydenhuolto, psykologi- ja kuraattoritoiminta sekä psyk.sh, joten olisi tärkeää sijoittaa heidät mahdollisimman lähelle toisiaan.

Vastaanottohuoneita 2

Lepohuone

Kuraattorihuone

Psykologin huone

Psykiatrisen sairaanhoitajan huone

Odotustila +wc

Vastaanottohuoneiden minimikoko on 25 m² ja niissä tulee olla vesipisteet. Huoneen mallissa tulee huomioida, että huoneessa tehdään erilaisia toimenpiteitä ja tutkimuksia, niille tulee olla tilaa. Vastaanottohuoneissa tulee olla ehjää seinäpinta-alaa, jotta niille voidaan sijoittaa tutkimuspöydät, pituusmitta jne. Pituusmittaus vaatii ehjän seinäpinnan, eikä siinä voi myöskään olla ns. seinässä kulkevaa sähkökourua.

Vastaanottohuoneissa tulee olla säilytystilaa toiminnan kannalta välttämättömille tutkimusvälineille. Rokottamiseen tarvittaville välineille ja särmäjäteastialle tulee olla riittävästi tilaa ja hyvä valaistus. Työpöydän ympärillä tulee olla riittävästi tilaa, jotta varmistetaan turvallinen rokottaminen niin asiakkaan kuin työntekijänkin kannalta. Sisustuksessa ja materiaalivalinnoissa tulee kiinnittää huomiota hälinän ja melun vaimennukseen, puhe ja muu ääni ei saa kulua odotustilaan eikä viereiseen huoneeseen. Asiakkaiden yksityisyyden turvaamiseksi huoneiden ikkunoissa tulee olla säädettävät sälekaihtimet. Vastaanottohuoneissa pitää huomioida riittävä määrä pistorasioita, joiden tulee soveltua lääkintälaitteille. Vastaanottohuoneisiin tulee lääkäreiden kaapit. Terveystarkastuksen tiloissa tulee olla hätäpoistumisreitit, eli kaksi ovea.

Kuulon tutkimuksen ja vaihtolovelvollisuuden vuoksi äänieristykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Huoneiden ovien tulee olla riittävän äänieristettyjä. Näön tutkimukseen tarvitaan riittävä valaistus. Välimatka tutkimustaulun ja lapsen välissä tulee olla 5 metriä. Valaistus tulee suunnitella siinä vaiheessa, kun kalusteiden paikat on määritelty, jotta näön tutkiminen mahdollistuu ilman heijastuksia.

Tilojen suunnitteluvaiheessa on tärkeää ottaa huomioon esteettömyys ja hygieniaohteistukset. Esteettömyyskoordinaattorilta pyydetään lausunto suunnitteluvaiheessa kaikista tiloista ja hygieniahoitajaa tulee konsultoida.

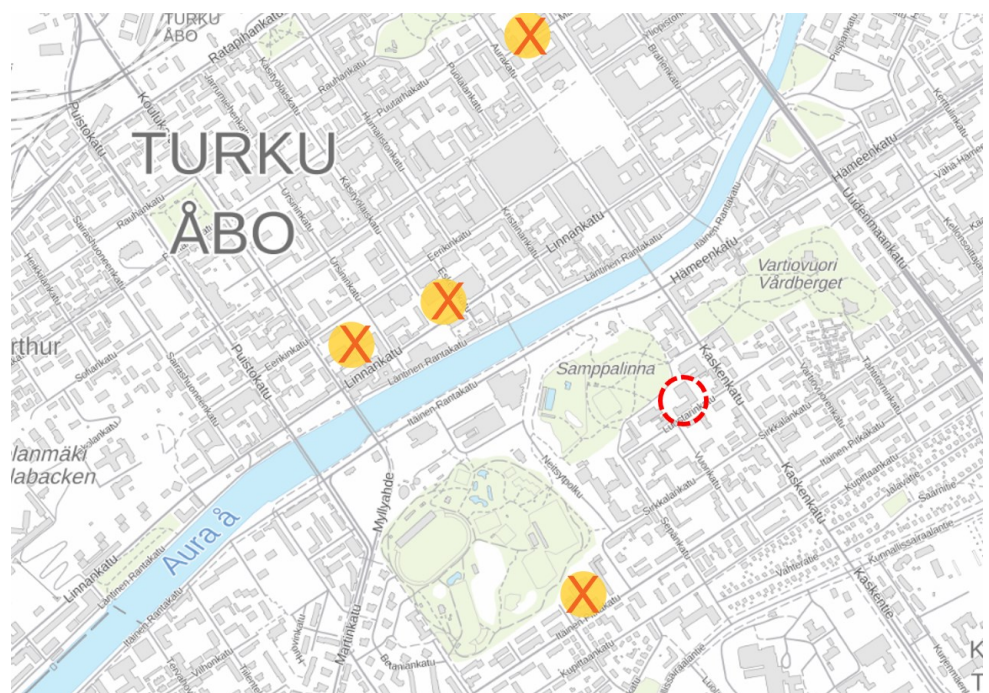
Työntekijöillä tulee olla käytettävissä turvatulostin, sosiaalitila, puku- ja suihkutilat, lukittavat kaapit, puhtaiden ja likaisten työvaatteiden säilytystä varten omat tilat. Vaatteiden hyllytysmahdollisuus tulee olla. Työvaatetoimittajalla pitää olla pääsy tiloihin. Henkilöstöllä tulee olla työtilojen yhteydessä oma wc. Henkilökunnalle tulee olla parkkipaikat.

3.4 Keittiö ja ruokailu

Keittiö tulee toteuttaa keittiöverkon mukaisesti 2000 annoksen valmistuskeittökonseptin laajuisena. → n.170m²
Ruokailutila, ilman jakelulinjastoja, tulee mitoittaa n.500 oppilaan mukaan.

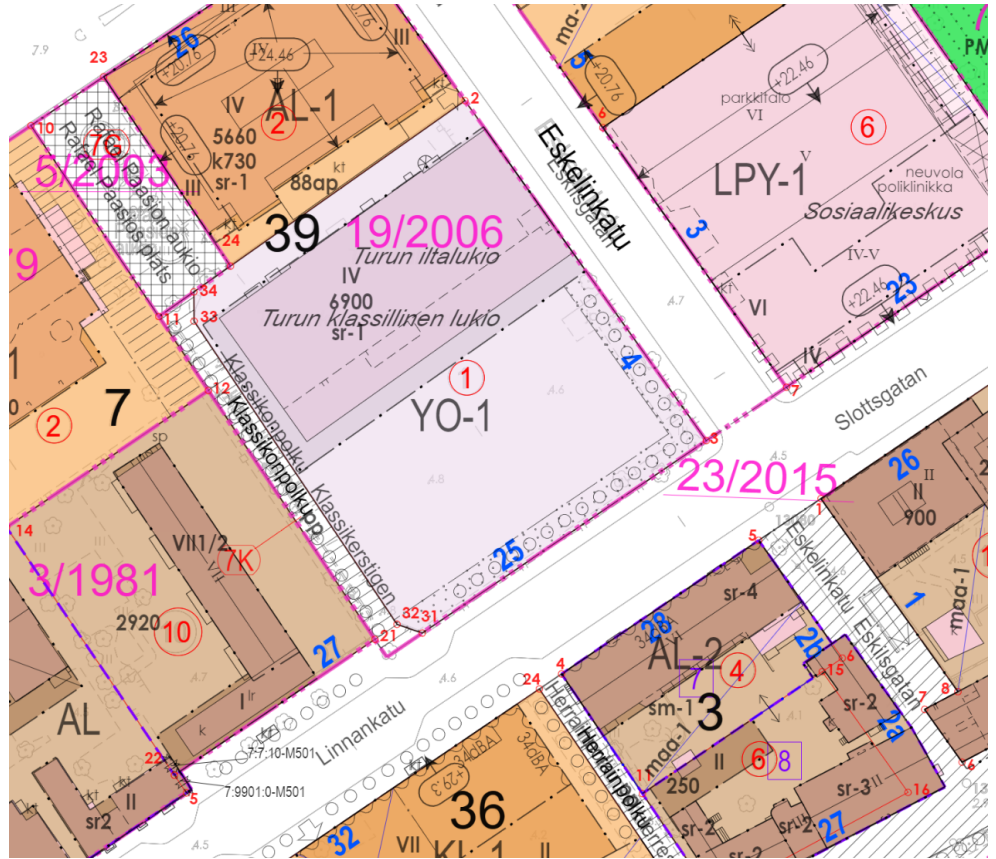
4 Tutkitut ratkaisuvaihtoehdot

Sijaintivaihtoehtoja tarkasteltiin, nykysijainnin lisäksi, hankkeen aikana useampia. Alustavia tarkasteluja tehtiin jäljempänä esitettävien Eskelinkatu 4 ja Itäinen Pitkäkatu 45 lisäksi Maariankatu 7 ja nk. vesilaitoksen tontti. Uuden sijainnin etsimisellä tavoiteltiin erityisesti väljempää tonttia, mutta myöskin mahdollisuutta välttää väistötilojen tarve. Näistä neljästä päädyttiin neuvottelujen jälkeen tarkastelemaan Eskelinkatu 4:n ja Linnankadun kulmassa sijaitsevaa Klassillisen lukion edustan vapaata osaa sekä Samppalinnan koulun ja palloiluhallin tonttia.



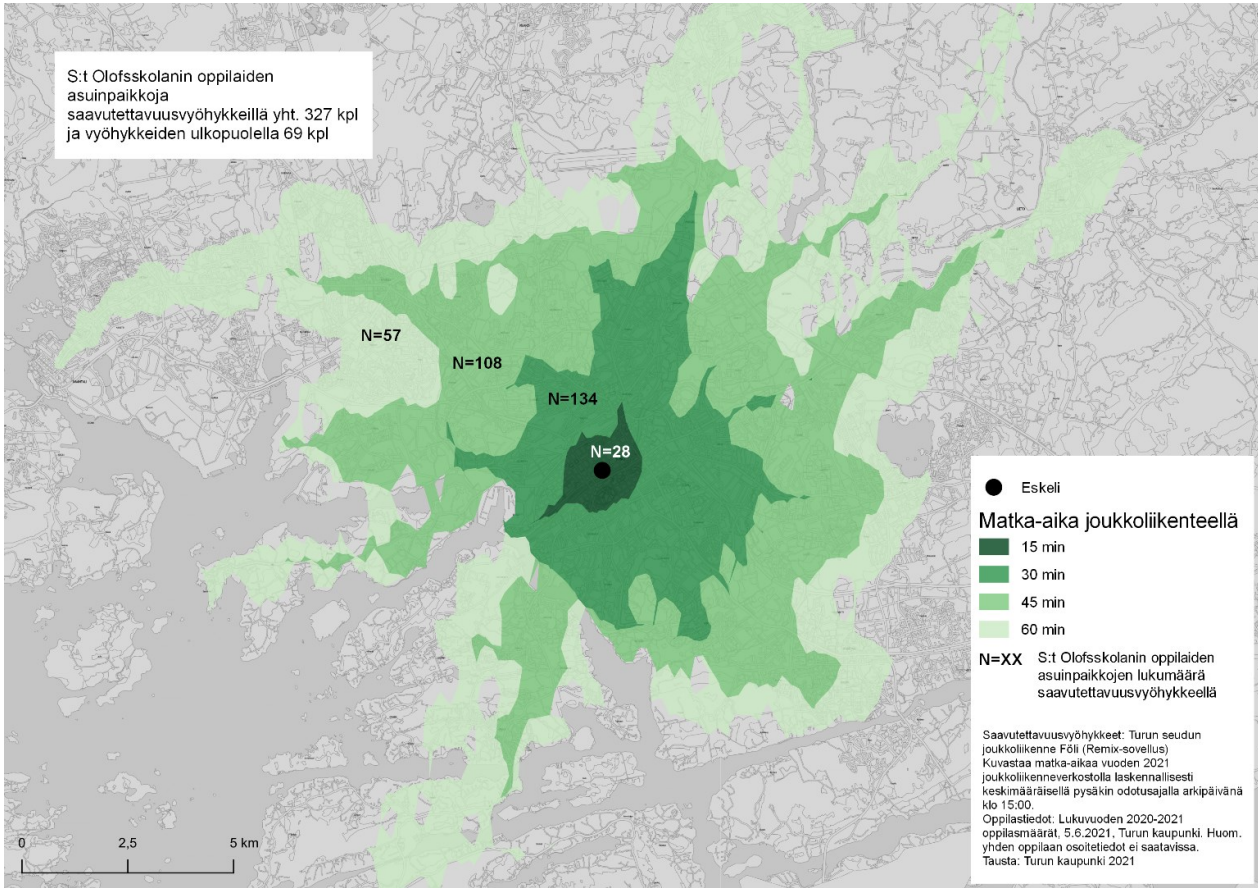
4.1 Selvityksen aikana tutkittuja eri ratkaisu- ja sijaintivaihtoehtoja

Uudisrakennus uuteen sijaantiin – Eskelinkatu 4

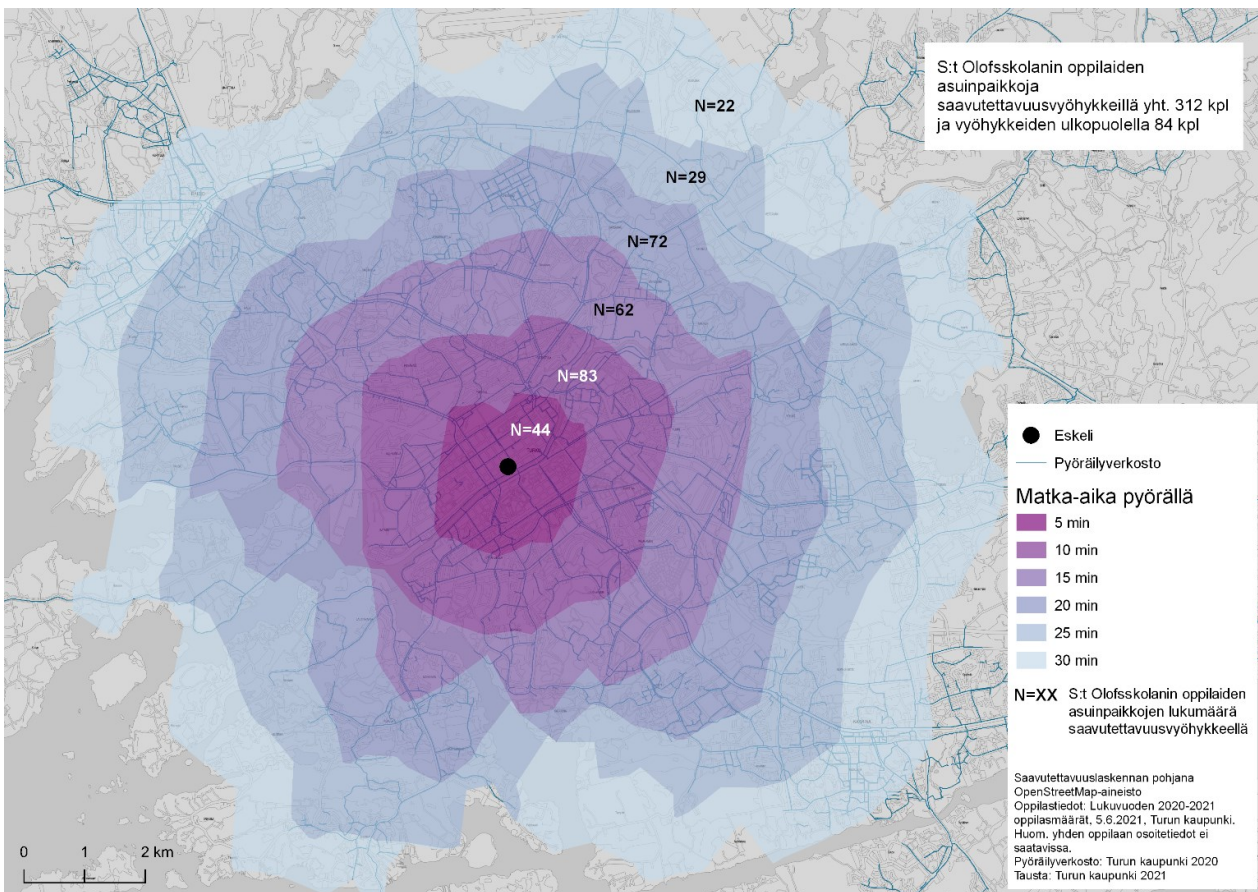


”Klassikon edusta” todettiin liian pieneksi S:t Oloffskolanin uudistototeutukselle. Vapaa tontin osa jää n.2500m² kokoiseksi ja rakennus olisi toteutettava melkein kokonaan ”irti maasta” ja 6–8 kerroksisena. Vapaata tonttia jäisi kyllä melkein saman verran kuin nykyisijainnissakin, mutta lisäksi pihalueta käyttäisivät viereisen koulun oppilaat, eikä välittömässä läheisyydessä ole esim. hyödynnettävää puisto- tai urheilualuetta.

Kaavallisesti tontti olisi jo valmiiksi opetusrakennuksille soveltuva, mutta vaatisi kuitenkin mm. jo rakennusoikeuden puolesta kaavamuutoksen. Saavutettavuudeltaan sijainti olisi hyvä, mutta ei kuitenkaan merkittävästi parempi nykyisijaintiin nähden. Saavutettavuusanalyysin kartat julkisen liikenteen, pyöräilyn ja kävelyn osalta on esitetty jäljempänä.

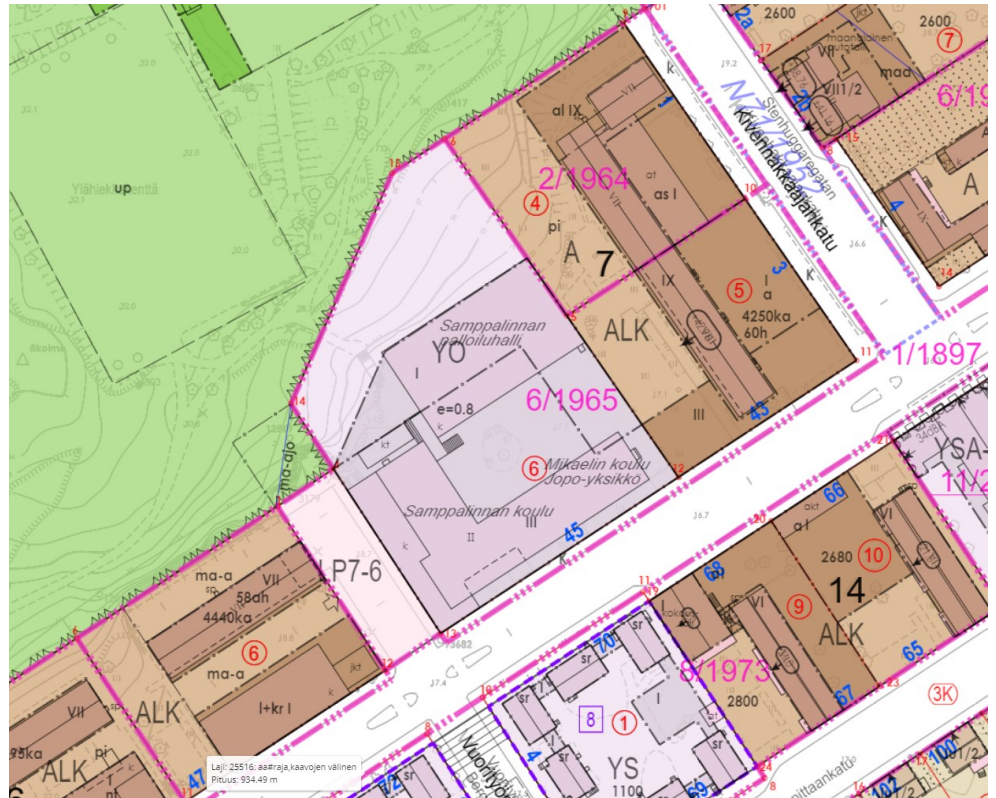


Matka-aika joukkoliikenteellä.



Matka-aika pyörällä.

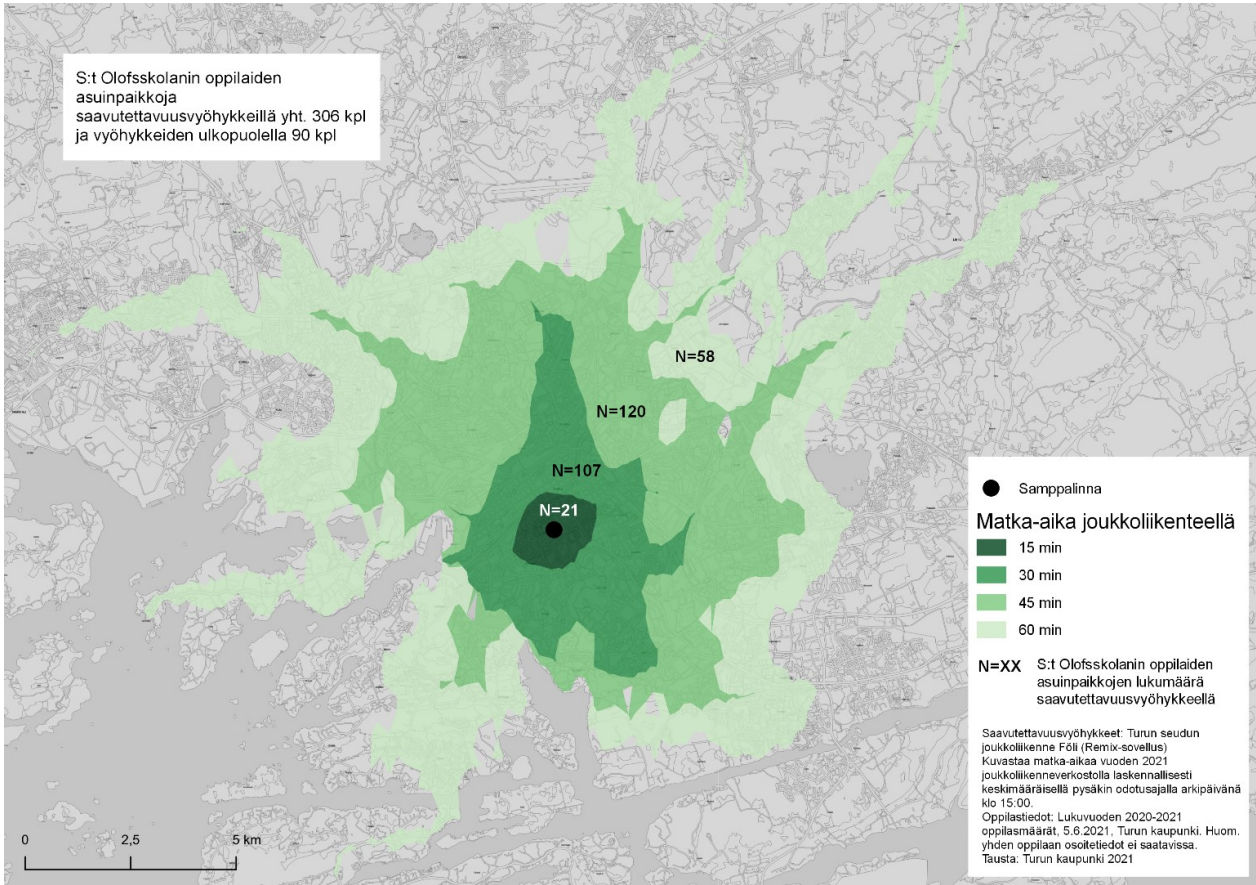
Uudisrakennus uuteen sijaantiin – Itäinen pitkäkatu 45



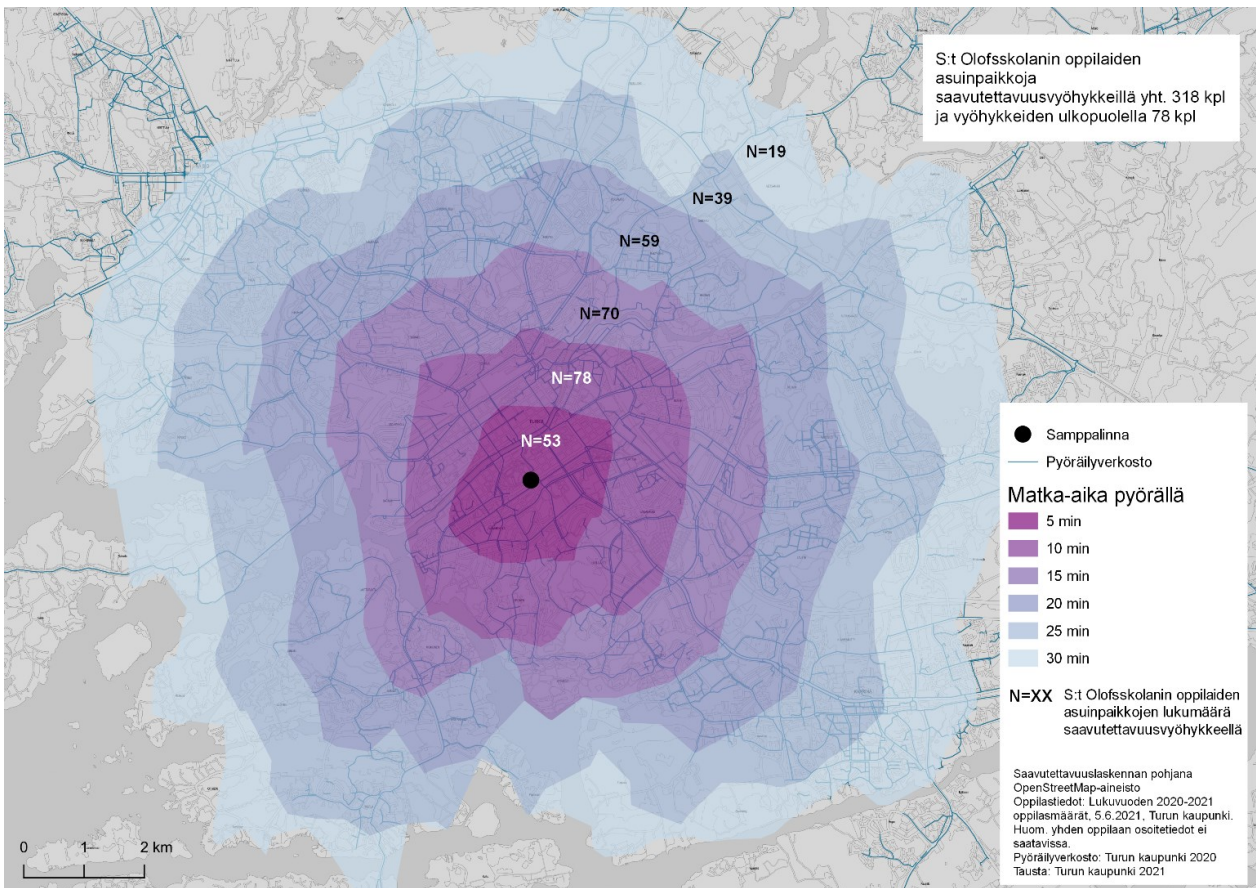
Samppalinnan koulun ja palloiluhallin tontti on hieman suurempi kuin muut tarkastelussa olleet sijainnit, 7426m². Vapaa tasainen ja helposti hyödynnettävä tontin osa jää kuitenkin n.5000m² kokoiseksi. Normaalisti ”Maata vasten” toteutettaessa vapaata tonttia jäisi kyllä taas melkein saman verran kuin nykyisijainnissakin, mutta piha-alueella sijaitsee lisäksi erittäin aktiivisessa käytössä oleva palloiluhalli mikä vie tontista ison osan.

Optimaalinen toteutus tontille vaatisi uuden koulurakennuksen lisäksi palloiluhallin samanaikaista uudisrakentamista ja luonnollisesti nykyisen koulurakennuksen purkua.

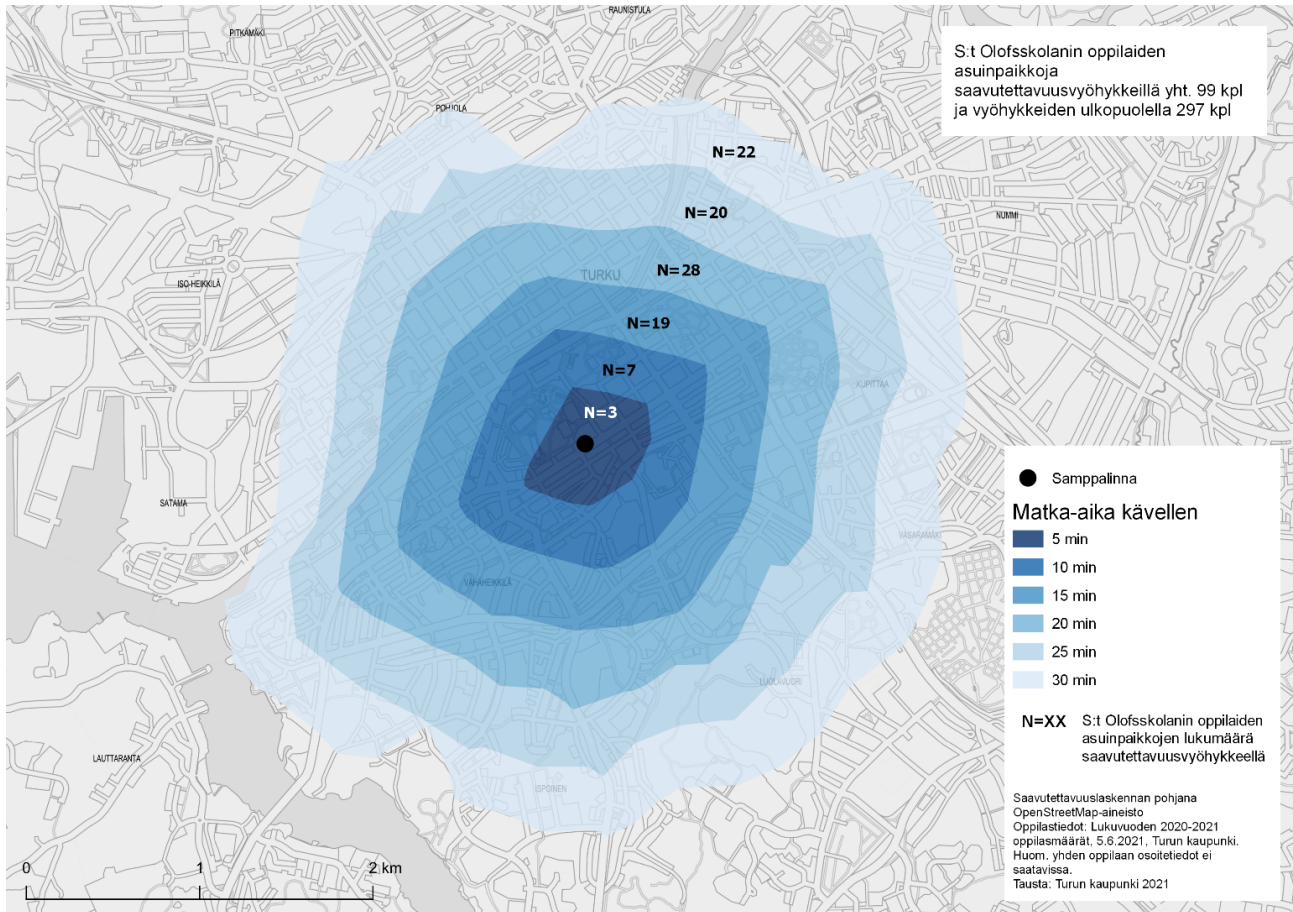
Välittömässä läheisyydessä olisi hienosti hyödynnettävissä Urheilupuiston alue ja kaavallisesti tontti olisi jo valmiiksi opetusrakennuksille soveltuva, mutta vaatisi kuitenkin mm. rakennusoikeuden ja kerrosluvun puolesta kaavamutoksen. Saavutettavuudeltaan sijainti olisi hyvä, mutta ei merkittävästi parempi tai huonompi nykyisijaintiin nähden. Saavutettavuusanalyysin kartat julkisen liikenteen, pyöräilyn ja kävelyn osalta on esitetty jäljempänä.



Matka-aika joukkoliikenteellä.



Matka-aika pyörällä.



Matka-aika kävellen.

Peruskorjaaminen ja laajennus tai ulkoinen lisätilaresurssi

Sen lisäksi, että rakennus on ikänsä ja kuntosaa puolesta täydellisen peruskorjauksen tarpeessa, kohdistuu siihen lisäksi erittäin raskaita purku ja korjaustarpeita.

Kuten aiemminkin on todettu, niin alapohjarakenteet tulisi uusiksi ja tehdä kunnolliset salaojat / kanaalit mm. hule- ja sadevesien hallitsemiseksi. Rakennuksessa on lisäksi jokaisen neljän kerroksen osalta maanvastaisia rakenteita Sampo puolella, mitkä tulee perusmuurien ohella kunnostaa, myös niiden ollessa jo kohta 60 vuoden ikäisiä. Paikallamuurattu julkisivu ja eristykset ikkunoineen tulee myös uusiksi ja vesikaton rakenteet korjata.

Asbesti- ja haitta-ainepurkuja rakennuksessa on lähinnä lattiapintojen osalta yhteensä yli 4000m².

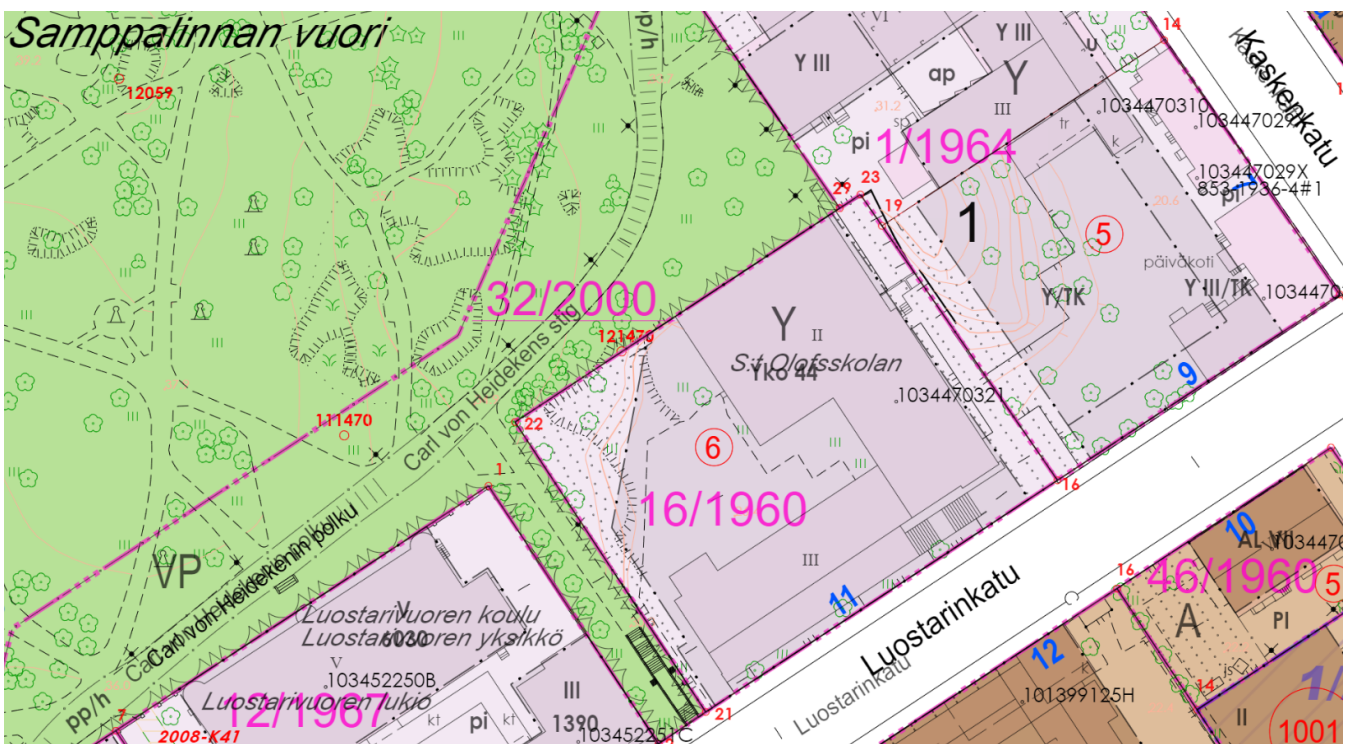
Pelkästään jo nyt tutkittujen vaurioiden perusteella korjausaste nousee varovaisestikin arvioiden jo lähelle 100 %. Lisätilatarpeen vuoksi rakennusta tulisi kuitenkin korottaa, todennäköisesti kahdella täydellä kerroksella. Tilojen optimaalisen toiminnan puolesta tulisi myös olemassa oleviin huonejärjestelyihin tehdä raskaita muutoksia. Riittävän valmistuskeittiön ja ruokasalin vuoksi viereiset oppilaiden puku- ja pesutilat tulisi siirtää uudiskerrokseen. Samoin liikuntasali kokonsa puolesta. Se, että osa tilatarpeista jatkossakin osoitettaisiin työväenopistosta tai jostain muualta ei katsota olevan soveltuva pitkäkestoinen ratkaisu. Perusopetuksessa koulun tulee normaalioloissa voida toimia yhtenäisenä yksikkönä.

4.2 Nykyisen rakennuksen purku ja uudisrakennus

Kun sisäilma ja rakennetutkimuksen sekä asbesti ja haitta-aine kartoituksen perusteella todettiin nykyrakennuksen olevan vielä luultua huonommassakin kunnossa, päädyttiin uudisrakennuksen ensisijaisena vaihtoehtona tutki- maan ratkaisua, jossa vanha koulurakennus puretaan ja paikalle rakenne- taan uudisrakennus.

Kaavoituksen ja museokeskuksen edustajien kanssa käytyjen keskustelujen johdosta pyydettiin museokeskukselta lausunto rakennuksen suojeluarvoja koskien. Tämä on esitetty seuraavassa kappaleessa.

4.2.1 Tontti ja kaavatilanne



S:t Olofsskolanin tontti on pinta-alaltaan 4477m². Välittömässä läheisyydessä on hienosti hyödynnettävissä Samppalinnan vuoren puiston alue ja urheilukenttä.

Kaava on luonnollisesti jo valmiiksi koulurakennuksille soveltuva. Rakennus- oikeuden puolesta uudisrakentaminen vaatii kuitenkin kaavamuutoksen siinä missä rakennuksen korottaminenkin. Kaava on vanha ja viittaa mm. rakennusjärjestykseen vuodelta 1950. Tällä hetkellä rakennusoikeutta on käytetty n. tehokkuusluvulla 1, eli tontin pinta-alan verran. Uudisrakentami- sen puolesta tarve on n. kaksinkertainen, mikä ei keskusta-alueen tonteille ole mitenkään poikkeava. Nykyiset kaavamääräykset ovat seuraavat:

Y:

Asemakaavamääräysalue: Tonttiala yleistä rakennusta varten.

Käyttötarkoitus: Oppikoulu.

Rakennustapa: V. 1950 vahvistetun rakennusjärjestyksen 44 § sillä poik- keuksella, että tontista saadaan rakentaa enintään 1/2.

Yko:

Turun kaupungin rakennusjärjestys
Sisäasiainministeriön vahvistama 14.8.1950

44 §

1. Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi merkityille tonteille rakennettaessa on noudatettava tämän pykälän säännöksiä.

2. Tontille saa rakentaa huoneistoja vain yleisiä ja yleishyödyllisiä laitoksia varten sekä asuinhuoneita sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on laitoksen toiminnalle välttämättömän tarpeellinen.

3. Tontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/3. Rakennettu kerosala ei yhteensä kuitenkaan saa olla suurempi kuin tontin pinta-ala. Rakennuksen korkeus ei saa olla suurempi kuin viereisen kadun leveys, enintään kuitenkin 18 m.

4. Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus. Kuitenkin rakennuksen saa rakentaa naapuritontin rajaan, jos se rakennetaan yhteen naapuritontilla sijaitsevan rakennuksen kanssa ja tällaisen rakentamisen katsotaan sopeutuvan korttelin tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

Suojelutilanne (museokeskuksen lausunnosta)

Alueen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1960 ja siinä tontti on osoitettu merkinnällä Y: yleisten rakennusten korttelialue.

Voimassa olevassa yleiskaavassa (45/1999) kohde sisältyy aluerajaukseen ma (vaakaviivoitus), jota koskee määräys:

Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnontilallisesti arvokas alueenosa. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.

Turun valmisteilla olevassa Yleiskaava 2029:ssä S:t Olofsskolan sisältyy aluerajaukseen 1/35: Luostarinkadun kouluympäristö, jota koskee merkintä ja määräys: Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus.

Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa.

Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.

4.2.2 Museokeskuksen lausunto rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista

Museokeskuksen koko lausunto alustusteksteineen on raportin liitteenä 4 ja löytyy myös Diaarilla 14334–2021. Tässä on esitetty vain ote varsinaisesta lausunto-osasta.

Turun museokeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntoon seuraavan:

S:t Olofsskolanin rakennus on edustava ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen esimerkki 1960-luvun koulusuunnittelusta, ja rakennuksen arvot on tunnustettu valmisteilla olevan Yleiskaava 2029:n arvokkaiden rakennetun ympäristön kohteiden luettelossa.

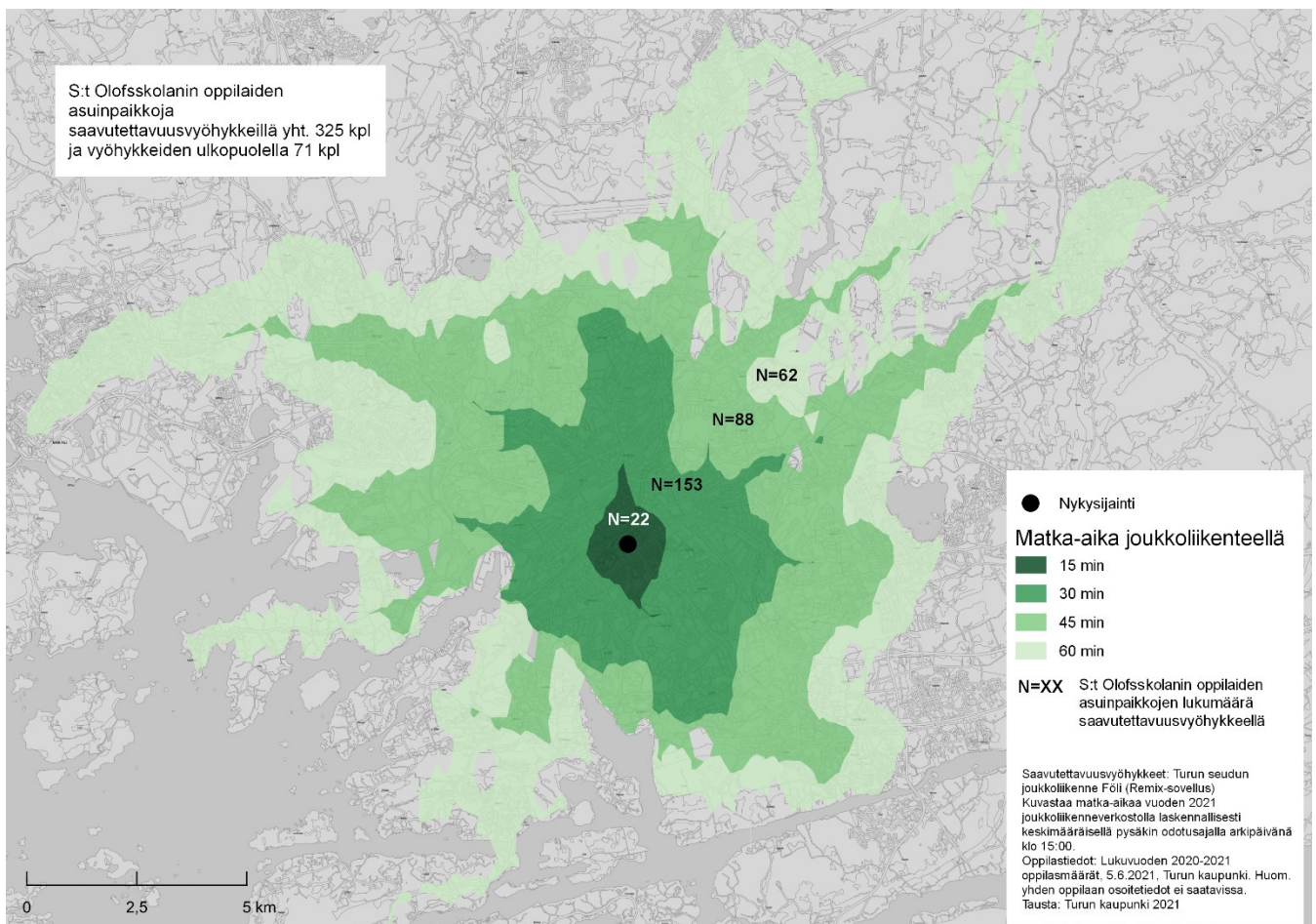
Turun 1960–70-luvuilla valmistuneista kouluista on viime vuosina tehty useita purkamispäätöksiä. Tämä asettaa entistä enemmän painoarvoa jäljellä olevien koulurakennusten säilymiselle, jotta rakennettu ympäristö pysyy historiallisesti edustavana ja kerroksellisena.

Museokeskuksen kanta on, että S:t Olofsskolanin koulurakennuksen kunnostamisen ja tarvittaessa laajentamisen tulee olla ensisijainen vaihtoehto. Korjausrakentamista suosimalla paitsi vaalitaan

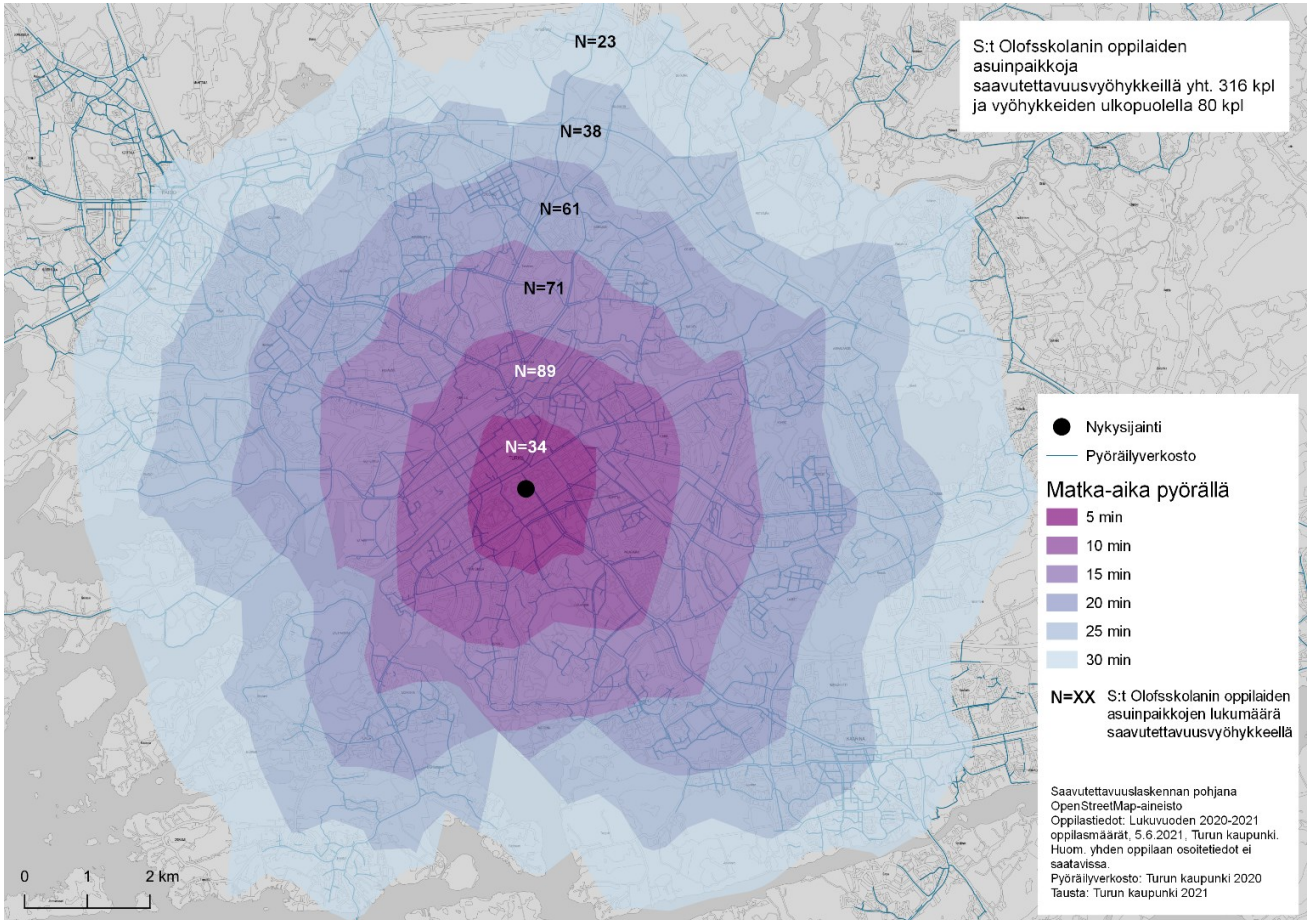
kulttuuriympäristöä, myös vähennetään rakennusjätteen syntyä sekä uusien rakennusmateriaalien tarvetta. Tällä on myös ympäristön kannalta suotuisa vaikutus. Tilatarpeiden osalta museo katsoo, että koulun massoittelu mahdollistaisi Sampपालinnanvuoren puoleisen osan korottamisen heikentämättä rakennukselle tyypillisiä kaupunkikuvallisia piirteitä.

4.2.3 Saavutettavuus

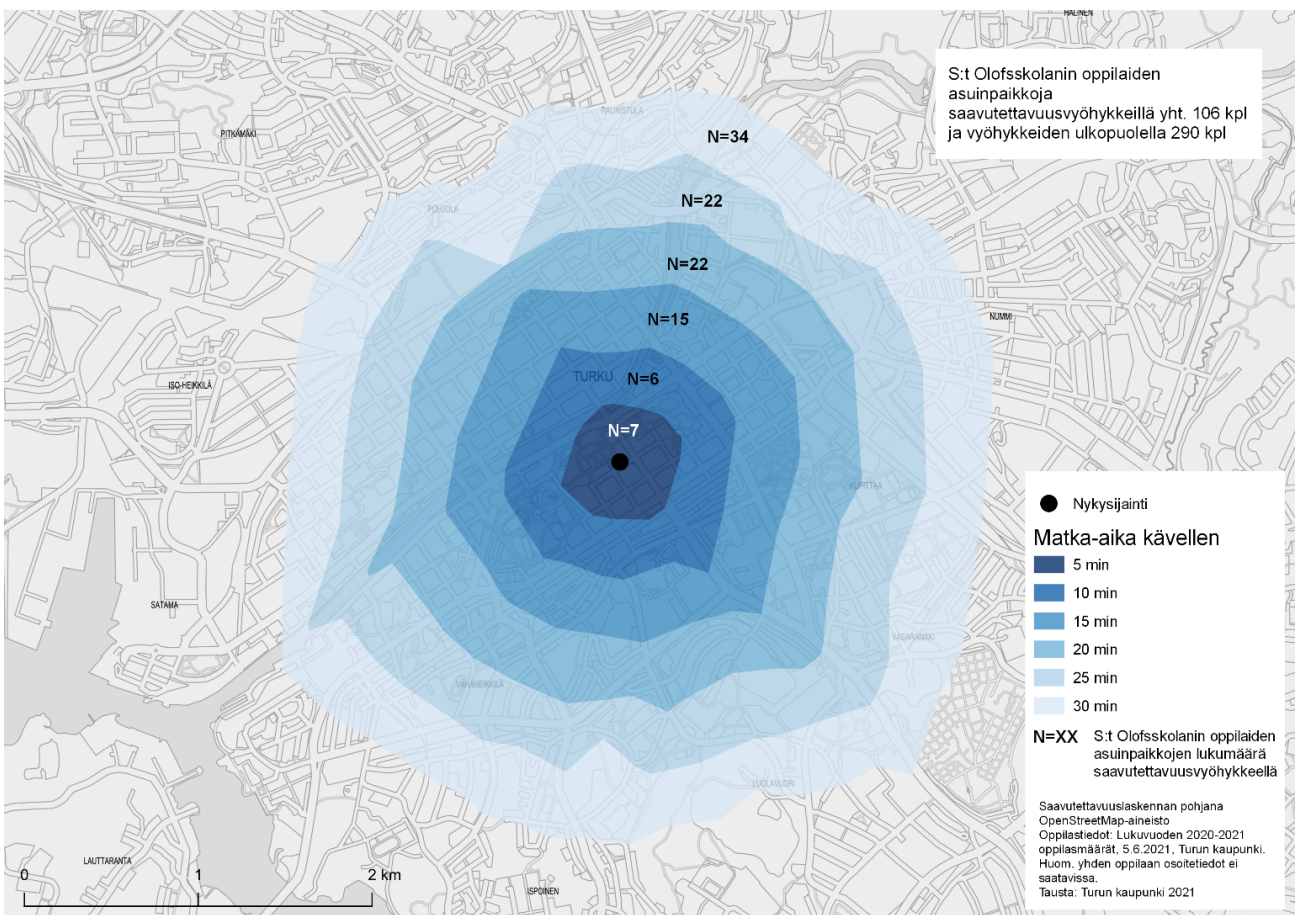
Saavutettavuudeltaan S:t Olofsskolanin nyky sijainti on hyvä. Saavutettavuusanalyysin kartat julkisen liikenteen, pyöräilyn ja kävelyn osalta on esitetty jäljempänä. Kaikkien tutkittujen kolmen sijainnin osalta saavutettavuudessa on analyysien perusteella melko pieniä eroja. Kenties mainittavin ero on kahden lyhyimmän tarkastellun ajan saavuttama oppilasmäärä joukkoliikenteen osalta ja tässä nyky sijainti oli hieman muita parempi.



Matka-aika joukkoliikenteellä.



Matka-aika pyörällä.



Matka-aika kävellen.

4.2.4 Uudisrakennuksen laajuus ja tilaohjelma

Uudisrakennuksen tulevaa laajuutta on arvioitu alustavan huonetilaohjelman avulla. Yksittäisten tilatyyppeiden lukumäärä ja koko on osin sidoksissa tehtäviin suunnitteluratkaisuihin ja on tässä vaiheessa alustava tieto. Tämän avulla kuitenkin pystytään määrittelemään karkeasti tuleva kokonaislaajuus ja kustannustaso. Tarkka tilaohjelma koostetaan hankesuunnitteluvaiheessa, kun varsinaisia suunnitelmiakin laaditaan.

Tilaohjelmassa on esitetty eri tilakokonaisuuksien laajuudet ja osittain niihin sisältyvien oleellisimpien tilojen jakauma. Normaaleihin opetustiloihin on arvioitu n. 22 perusopetusluokkaa, 6 pienluokkaa ja 9 pienryhmätilaa. Lisäksi on arvioitu näiden jakautuvan n.6 soluun, joihin jokaiseen tulee oma aulatila, jossa sijaitsee mm. vaatesäilytys ja lokerikot. Solujen aulatiloja ei ole laskettu opetustilakapasiteettiin mukaan.

Aineopetustiloihin on sisällytetty 3 luonnontieteiden opetustilaa, taito- ja taideaineet, kotitalous sekä ns. Mediateekki, eli koulukirjasto ja ryhmätyötila. Liikuntatiloihin sisältyy mm. 760 m² sali ja 100 m² kuntosalitila.

Oppilashuollon tiloista on muodostettu kokonaisuus jossa 2 vastaanottohuoneen lisäksi on työhuoneet kuraattorille, psykologille sekä jalkautuvalle sosiaalityölle.

Lisäksi rakennukseen tulevat huolto- ja tekniset tilat, aula- ja liikennöintitilat sekä väestönsuojat.

Bruttoala-arvio on n. 8500 m².

Yhteis- ja hallintotilat		
Henkilökunnan sosiaali- ja työtilat		352 m²
Ruokailu ja ruokahuolto		326 m²
Keittiötilat	2000 annoksen valmistuskeittiö ja astianpalautuspiste	170 m²
		1187 m²
Opetustilat		
Opetustilat, perusvarustelu		2265 m²
Opetustilat, erikoisvarustelu		1424 m²
Opetusvälinevarastot		72 m²
		3761 m²
Liikuntatilat		
Liikuntatilat ja liikuntavarastot		910 m²
Liikunnan puku- ja pesutilat		182 m²
		1092 m²
Oppilashuolto		
Työ ja -vastaanottotilat	yhden neuvottelutilan tulisi sijaita lähellä	104 m²
		104 m²
Koko rakennus		
Huonealat yhteensä:	<i>Sisältää soluaulat</i>	6144 m²
<i>Huolto- ja tekniset tilat, kiinteistövarastot</i>		<i>n.600 m²</i>
<i>Väestönsuoja</i>	<i>VSS suoja-ala hlö-mitoitus, 2kpl S1-luokan suojaa? Suojatiloihin (á 135m2) sijoitetaan esim. liikunnan varasto ja kuntosali sekä puku- ja pesutiloja...</i>	
<i>Aula- ja liikennöintitilat</i>	<i>Tuulikaapit, aulat, porrashuoneet, käytävät, hissi (ei sis. soluaulatiloja)</i>	<i>n. 1000m²</i>
Bruttoala-arvio:		n.8500m²

5 Taloudellinen tarkastelu

Hankkeen kustannustasoja on tässä yhteydessä arvioitu kahdella vaihtoehdolla, peruskorjaamisen ja korottamisen sekä purkamisen ja uudisrakentamisen näkökulmasta. Kustannusarviot eivät sisällä ensikertaisen kalustamisen kustannuksia.

Rakennuspaikka on vaativa ja ahdas. Työmaan tulee toimia koulun, päiväkodin ja asutuksen keskellä. Tulevat purkutytöt, mahdollinen louhinta sekä työmaan logistiikka tulevat asettamaan suuria haasteita. Näihin on kustannusennusteessa pyritty varautumaan, mutta esim. vasta purkutöiden jälkeen voidaan todeta osa olosuhteista, olivatpa ne sitten olemassa olevan alapohjan ja perusmuurien purkua tai uudisrakennuksen pohjatöitä.

Vaativan ympäristön vuoksi myös rakennuksen suunnitteluun ja arkkitehtuuriin tulee panostaa ja kiinnittää erityistä huomiota.

5.1 Kustannusennuste – uudisrakennus

Uudisrakennuksen kustannus on arvioitu aiemmin mainitun tilaohjelman perusteella. Arvioon on sisällytetty kohteen haastavuuden vuoksi hieman normaalia suurempi hankevaraus (20%).

Rakennuskustannukset hankevarauksineen on n. 22,5 Milj.€ (alv.0%)
Nykyrakennuksen purkukustannus on lisäksi n. 600–800 t€.

5.2 Kustannusennuste – peruskorjaus ja korotus

Peruskorjaamisen ja korottamisen kustannusten arviointi on erityisen haastavaa näin alkuvaiheessa. Arvioon on neliöperusteisesti sisällytetty koko nykyisen rakennuksen täydellinen peruskorjaus siten, että tekniset järjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan. Kuitu, kosteus- ja mikrobivauriokorjaukset vaativat erityistä huolellisuutta ja asiantuntijatyötä sekä suunnittelua. Purkutytöt ovat muita rakenteita säilytettäessä vielä astetta vaativampia ja herkempiä. Rakennuksen korottaminen vaatii erityisasiantuntijan suunnittelua, ennen kuin sen kustannuksia voidaan tarkemmin arvioida. Arvioon on sisällytetty kohteen haastavuuden ja siihen sisältyvien riskien vuoksi normaalia suurempi hankevaraus (30%).

Nykyinen tilaohjelma-peruskorjaus	5,7
AHA/Koho purku ja korjaus, JS uusiminen, alapohja...	2,5
Toiminnalliset muutokset	1,0
Korottaminen 2krs.	10,8
Hankevaraus 30%	6,0
Yht:	26,0

Rakennuskustannukset hankevarauksineen on n. 26,0 Milj.€ (alv.0%)

5.3 Sisäisen vuokran arvio

Kohteen sisäisen vuokran taso on arviolta n. 22 €/m²/kk. Koko rakennuksen osalta siis n. 169 t€/kk ja n.2 Milj.€/vuosi.

6 Yhteenveto ja aikataulu

Peruskorjausvaihtoehdossa tulisi rakennusta korottaa arviolta kahden täyden kerroksen (n.1800m²) verran. Museon lausunnossa ehdotettu Samppalinnanvuoren puoleinen osa on kuitenkin vain 900br-m². Tämä tarkoittaisi korottamista ainakin neljällä kerroksella, eivätkä esim. liikuntatilat mahtuisi yhtenä kokonaisuutena enää samaan kerrokseen. Lisäksi nykyrakennuksesta joudutaan purkamaan merkittäviä osia niin laajalti, että voidaan jo hyvällä syyllä pohtia jääkö alkuperäisestä niin paljon jäljelle, että nykyrakennus tulisi tämän perusteella säilyttää?

Lausunnossa kerrotaan rakennuksen kuuluvan arvokkaaseen kokonaisuuteen, aluerajaus 1/35 ”Luostarinkadun kouluympäristö”. Mikäli rakennus puretaan, niin paikalle rakennetaan edelleen uusi ympäristöönsä sopiva koulu. Jos nykyiselle rakennukselle tulee sellaisenaan hakea uusi omistaja ja käyttäjä, tämä taho tuskin lähtisi yli 100 % korjaukseen toteuttamaan ilman lisäkerroksia. Arvokkaasta kouluympäristöstä myös poistuisi varsinainen koulutoiminta tältä osin, vaikka itse rakennus osittain säilyisikin.

Vaativan ympäristön vuoksi rakennuksen suunnitteluun ja arkkitehtuuriin tulee panostaa ja kiinnittää erityistä huomiota, oli kyse sitten raskaasta peruskorjauksesta korotuksineen tai uudisrakentamisesta. Kaavamuutos tarvitaan myös joka tapauksessa kerroskorkeuden ja rakennusoikeuden vuoksi.

Peruskorjauksen ja korottamisen kustannusten arviointi on erityisen haastavaa näin alkuvaiheessa. Arvioon on neliöperusteisesti sisällytetty koko nykyisen rakennuksen täydellinen peruskorjaus ja tutkimusraporttien määrittelemät korjaukset sekä lisätilaa tuova korottaminen. Rakennuskustannukset hankevarauksineen on n. 26,0 Milj.€ (alv.0%)

Uudisrakennuksen tulevaa laajuutta on arvioitu alustavan huonetilaohjelman avulla. Mitoitus on arvioitu n.500 oppilaan ja 60–70 opettajan mukaan. Normaaleihin opetustiloihin on arvioitu n. 22 perusopetusluokkaa, 6 pienluokkaa ja 9 pienryhmätilaa. Lisäksi on arvioitu näiden jakautuvan n.6 soluun, joihin jokaiseen tulee oma aulatila, jossa sijaitsee mm. vaatesäilytys ja lokerikot. Solujen aulatiloja ei ole laskettu opetustilakapasiteettiin mukaan. Aineopetustiloihin on sisällytetty 3 luonnontieteiden opetustilaa, taito- ja taideaineet, kotitalous sekä ns. Mediateekki, eli koulukirjasto ja ryhmätyötila. Liikuntatiloihin sisältyy mm. 760 m² sali ja 100 m² kuntosalitila. Oppilashuollon tiloista on muodostettu kokonaisuus jossa 2 vastaanottohuoneen lisäksi on työhuoneet kuraattorille, psykologille sekä jalkautuvalle sosiaalityölle. Varsinainen huonetilaohjelma on 6144 m². Lisäksi rakennukseen tulevat mm. huolto- ja tekniset tilat, aula- ja liikennöintitilat sekä väestönsuojat. Bruttoala-arvio on n. 8500 m².

Uudisrakennuksen kustannus on arvioitu aiemmin mainitun tilaohjelman perusteella. Rakennuskustannukset hankevarauksineen on n. 22,5 Milj.€ (alv.0%), nykyrakennuksen purkukustannus on lisäksi n. 600–800 t€.

Purkulupapäätökseen, kaavaavamuutokseen ja hankesuunnitteluun arvioidaan kuluvan aikaa kaksi vuotta siitä, kun tarveselvitys on hyväksytty. Rakentamiseen tulee varata n. 1,5–2 vuotta.