

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia
Kaupunginhallitus	249	12.06.2023	20

---

4449-2023 (00 01 05)

## Turun kansainvälisen koulun tilahankkeen hankesuunnitelma

### Tiivistelmä:

**Turun kansainvälisen koulun paikkamäärää halutaan kasvattaa n. 250:stä 450:en. Nykyiset tilat eivät tätä mahdollista ja niin toiminnalle tarvitaan uudet tilat keskeisellä sijainnilla. Koulun yhteyteen sijoitetaan myös englanninkielinen varhaiskasvatyüksikkö ja aamu- ja iltapäiväkerho. Kaupunginhallituksessa 15.8.2022 § 335 hyväksytyn tarveselvityksen pohjalta on laadittu hankesuunnitelma, jossa kansainvälinen koulu sijoittuu vuokralle Kiinteistö Oy Lemminkäisenkatu 30 tiloihin osoitteeseen Untamonkatu 2, Kupittaaalle.**

Kh § 249

Vs. toimitilapäällikkö Pauliina Karjalainen, vs. tilahallintapäällikkö Eemeli Myllärinen ja hankepäällikkö Tommy Gustafsson 7.6.2023:

Turun kansainvälisen koulun hankesuunnitelma perustuu Turun kaupunginhallituksessa 15.8.2022 § 335 hyväksytyyn tilatarveselvitykseen. Hankesuunnitelmassa on tarveselvitykseen pohjautuen selvitetty Turun kansainvälisen koulun sekä englanninkielisen varhaiskasvatuksen tilaratkaisuja Untamonkatu 2:n tiloihin. Hankesuunnitelma on laadittu Hemsön ja Turun kaupungin välisen esisopimuksen perusteella (hyväksytty Kh 15.8.2022 § 335). Laaditusta hankesuunnitelmasta pyydetään lausunnot käyttäjäosapuolen lautakunnilta (kasvatus- ja opetuslautakunta sekä liikuntalautakunta). Lautakuntien lausuntojen jälkeen hankesuunnitelma tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Hankesuunnittelun laadintaan on osallistunut Turun kaupungin tilapalveluiden edustajia ja taloteknisiä asiantuntijoita, Turun kansainvälisen koulun rehtorit ja Turun kaupungin varhaiskasvatuksen sekä aamu- ja iltapäiväkerhotoiminnan edustajia.

Turun kansainvälisen koulun perusopetusta on tarkoitus kasvattaa 250 oppilaasta noin 450 oppilaan kouluksi, eikä oppilasmäärän kasvattaminen nykyisissä tiloissa Varissuolla ole mahdollista. Oppilaita tulee kouluun ympäri Turku ja lähikunnista, joten uuden koulun tulee sijaita hyvien kulkuyhteyksien varrella ja olla helposti saavutettavissa.

Koulun yhteyteen sijoitettaisiin myös englanninkielinen 90 paikan varhaiskasvatyüksikkö sekä 50–60 paikan aamu- ja iltapäiväkerhotoiminta. Varhaiskasvatyüksikön sijoittuminen perusopetuksen yhteyteen noudattaisi samaa periaatetta kuin muissakin kouluissa, joissa esiopetus ja varhaiskasvatuksen tilat suunnitellaan koulujen yhteyteen.

Tarveselvitysvaiheessa löydettiin laaja-alaisen palveluverkkotarkastelun, keskustelujen ja yhteisen valmistelun pohjalta ratkaisuehdotus Turun kansainvälisen koulun sijoitukselle Turun Tiedepuistoon Kupittaaalle. Koulun tuominen alueelle kasvattaisi alueella jo olevia verkostoja ja osaamiskeskittymiä. Työperusteisesti Turkuun muuttavan osajaan perheen huomioiminen alueelle asettauduttaessa on ratkaisevassa roolissa myös seudulle pysyvästi jäämisessä. Tähän perustuen kansainvälisen koulun sijoittamisella Tiedepuiston alueelle tuettaisiin Turun kaupungin ja seutukunnan elinvoiman ja kilpailukyvyyn kasvua.

Kansainvälisen koulun sijoituspaikaksi esitettiin tilapalvelujen toimesta ja hyväksyttiin kaupunginhallituksessa Turun ammattikorkeakoululla tällä hetkellä käytössä oleva tilakokonaisuus Untamonkatu 2:n kiinteistössä. Kiinteistön omistaa Hemsö Suomi Oy:n omistama Kiinteistö Oy Lemminkäisenkatu 30. Käyttäjänä ja vuokralaisena kiinteistössä on tällä hetkellä Turun Ammattikorkeakoulu ja kaupungin TUVA-opetus. Naapurikiinteistö on Turun ammattikorkeakoulun

omistama. Siinä toimii Turun Koneteknologiakeskus Oy. Tarveselvitysvaiheessa kiinteistö arvioitiin kooltaan kaavailtuun toimintaan riittäväksi.

Kiinteistön tontilla voimassa 29.5.2000 hyväksytty asemakaava nro. 853 32/1999. Asemakaavassa tontti on opetustoimintaa palvelevaa korttelialuetta YO-1, johon saa sijoittaa myös tuotanto- ja tutkimustoimintaa. Perusopetuksen, varhaiskasvatustyksikön sekä aamu- ja iltapäiväkerhotoiminnan sijoittaminen tontille ja kiinteistöön ei edellytä kaavamuutosta.

Untamonkatu 2:ssa sijaitseva Tunturi -talon vanhin 4-kerroksinen osa on rakennettu vuonna 1952 nimensä mukaisesti polkupyörätehtaaksi. Rakennus siipiosineen on peruskorjattu

viimeksi vuonna 2019, jolloin tilat muutettiin Turun ammattikorkeakoulun opetuskäyttöön sopiviksi. Vuoden 2019 saneerauksen yhteydessä uusittiin rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä, poistettiin rakennuksesta haitta-aineita ja uusittiin rakennuksen kaikki ikkunat. Tarkempi esitys aiemmista toimenpiteistä on esitetty hankesuunnitelmassa.

Tilojen muuttaminen ammatillisen opetuksen tiloista perusopetukseen ja varhaiskasvatustoimintaan sopiviksi, edellyttää tilajärjestelyjä sekä taloteknisiä muutostöitä. Hankesuunnittelun yhteydessä tarkennettiin tilaohjelmaa, ja tilaohjelmaan lisättiin perusopetuksen käyttöön sopivampi n. 240 m<sup>2</sup> kokoinen liikuntatila. Lisäämistä edelsi lähiympäristön liikuntatilojen käyttöasteen selvittäminen yhteistyössä liikuntapalvelujen kanssa. Lähiympäristön liikuntatilat ovat jo nykytilanteessa täydessä käytössä lähialueen muiden koulujen käytön johdosta.

Tarveselvitysvaiheesta tilaohjelman hyötyala kasvoi n. 4.390 m<sup>2</sup>:stä 4.883 m<sup>2</sup>:iin. Lisäystä voidaan pitää kohtuullisena ottaen huomioon, että sisältää riittävän kokoisen liikuntatilan ja tilat toteutetaan olemassa olevaan rakennukseen. Tilaohjelmaan sisältyy perusopetuksen, varhaiskasvatuksen ja aamu- ja iltapäivätoiminnan tarvitsemat tilat tukitiloineen.

### Toiminnan huomioiminen suunnittelussa

Piha-alue on nykyään valtaosin autopaikoituskäytössä. Piha muutetaan koulu- ja varhaiskasvatuskäyttöön sopivaksi leikki- ja liikkumisalueeksi. Ulkoalueen melutaso edellyttää asiantuntijatutkimuksen ja -raportin mukaan meluseinän rakentamista piha- ja katualueen väliin. Pihasuunnittelussa on huomioitu myös naapurirakennusten toiminnalliset tarpeet, jonka johdosta osa pihasta on jätettävä kulkuväyläkäyttöön. Terveysviranomaiselta on varmistettu pihan mitoituksen riittävyys. Hankkeeseen kiinnitettiin pihasuunnittelija ja alustavalla suunnitelmalla varmistettiin tavoitteiden täyttyminen. Varhaiskasvatuksen piha-alue on 865 m<sup>2</sup> ja koulun aidattu piha-alue on 1.731 m<sup>2</sup>. Piha-alue on laajuudeltaan terveystieteellisen kannan mukaan olosuhteet huomioon ottaen riittävä.

Tilat suunnitellaan huomioiden erilaiset oppijat ja joustavat opetusjärjestelyt. Monipuoliset ja muunneltavat tilat mahdollistavat erilaisten ja erikokoisten ryhmien työskentelyn. Suunnittelussa on huomioitu esteettömyys myös aistiesteettömyyden (valaistus, äänieristys ja akustiikka) osalta. Koululle suunnitellaan opetuksen ja kouluterveydenhuollon tilat, oma palvelukeittiö Turun kaupungin keittiökonseptin mukaan, käsityön ja musiikin, kuvaamataidon, kotitalouden ja luonnontieteellisten aineiden opetustilat.

Kaikista opetustiloista on käynti vähintään viereiseen opetustilaan. Näin pariopettajuus on toteutettavissa ja tilasta on aina vähintään 2 poistumisreittiä.

Vanhan osan toisessa kerroksessa sijaitsevat oppilashuollon tilat on pyritty rajaamaan selvästi yksityisyyden suojaamiseksi. Tilat sijaitsevat keskeisesti, ja ne ovat helposti koululaisten, mutta myös talon ulkopuolelta tulevien, esim. huoltajien saavutettavissa.

### Toteutuva tilaohjelma

Yksikkö	Tilatyyppe	Hym <sup>2</sup>
Peruskoulu	Opetustilat	1438
450 paikkaa (9 x 2 ryhmää)	Aineopetustilat	832,5
	Oppilashuolto	156
	Hallinto	366
	Yhteiset tilat	1168,5
	Yhteensä	3961
Aamu- ja iltapäivätoimintaa 50–60 paikkaa	Omat tilat (hyödyntää myös perusopetuksen tiloja)	69,5

Varhaiskasvatus	Eteistilat	129
90 paikkaa (4 ryhmää)	Kahden ryhmän solu	159,5
	Kahden ryhmän solu	144
	Yhteiset tilat	289
	Yhteensä	721,5
Yhteiset työtilat	Työtilat	130,5
Kaikki toiminnat yhteensä, hyötyala m <sup>2</sup>		<b>4883</b>

Huoneistoala, eli vuokra-ala on 6.485 m<sup>2</sup>. Alaan kuuluu tiloja ja kerroksia yhdistävät käytävät, aulat ja portaat.

### **Tekniset tavoitteet**

Hankkeessa haetaan rakennukselle BREEAM-sertifikaattia, jonka avulla varmistetaan rakennuksen vastuullisuustavoitteiden täyttyminen.

Talotekniikka on uusittu laajasti aiemman peruskorjauksen yhteydessä, minkä vuoksi hankesuunnittelussa on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa tekniikkaa.

Lisäksi hankesuunnittelua on ohjannut tavoite olemassa olevien tilojen säilyttämisestä ennallaan niiltä osin, kuin ne voivat sellaisenaan palvella koulun tarpeita.

Rakennus on hyväkuntoinen, ja toteutettavissa tilamuutoksissa on tavoitteena säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevia rakenteita, jotta vältetään resurssien tuhlaamiselta.

Teknisen suunnittelun laatutason lähtökohtina ovat hankesuunnittelussa olleet:

- Hyvä rakentamistapa
- Sisäilmaluokka S3
- Puhtausluokka P1
- Materiaalien päästöluokka M1
- Vuokralaisen (Turun kaupunki) määrittelemät toiminnalliset vaatimukset

### **Kustannusvaikutukset**

Kv-koulun perusopetuksen tilavuokra on nykyään yhteensä n. 512.000 €/vuosi, koostuen sisäisestä vuokrasta 197.845 €/vuosi sekä Turun yliopistolle maksetusta ulkoisesta vuokrasta 314.240 €/vuosi.

Uusi tilavuokra tulee sisältämään perusopetustilojen lisäksi varhaiskasvatuksen ja aamu- ja iltapäiväkerhotoiminnan vuokrat.

Vuokratarjouksen mukainen kokonaisvuokra on 145.912,50 €/kk lisättynä kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron määrällä. Suhteutettuna vuokra-alaan 6.485 m<sup>2</sup> tilavuokra 22,50 €/m<sup>2</sup>/kk on tarveselvityksen 20–25 €/m<sup>2</sup>/kk vuokra-arvion puitteissa. Vuosivuokra on 1.750.950 €. Vuokra-aika on 20 vuotta. Hankesuunnitelman mukaiset tilat on nykyisiin tiloihin verrattuna mitoitettu miltei kaksikertaiselle oppilasmäärälle. Tilat ovat uudet sekä vastaavat koulun ja varhaiskasvatuksen toiminnallisia vaatimuksia paremmin kuin nykyiset.

Koulun perusopetuksen oppilaskohtainen kustannus oli vuonna 2022 noin 8.700 €/oppilas/vuosi (ilman tilavuokria), kokonaiskulun ollessa n. 2.140.000 € (ilman tilavuokraa).

Oppilasmäärän kasvaessa n. 250 oppilaasta 450 oppilaaseen koulun perusopetuksen kokonaiskustannus kasvaa n. 1.740.000 €:lla ja uusi kokonaiskustannus olisi n. 3.915.000 €/vuosi, olettaen muiden kustannusten, kuten tuki- ja ruokapalvelujen kustannusten kasvavan oppilasmäärän suhteessa ja että opetus tuotetaan nykyiseen tapaan ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta.

Olettaen, että varhaiskasvatus toteutetaan ostopalveluna, voidaan keskimääräisen palvelusetelikustannuksen ollessa 1.060 €/kk/lapsi, arvioida kustannuksen 90 lapsesta olevan n. 95.400 €/kk ja vuositasolla 1.144.800 €.

Aamu- ja iltapäiväkerhopalvelu tilattaneen yksityiseltä palveluntarjoajalta. Mitoittavan paikkamääränä on hankesuunnittelussa käytetty 50–60 paikkaa.

Kustannus per aamu- ja iltapäiväkerhopaikka:

- Tukimaksi palveluntarjoajalle: 90 €/lapsi/syyskausi sekä 90 €/lapsi/kevätkausi: paikkamäärän perusteella 9.000 € - 10.800 €/vuosi
- Kuukausittainen hoitomaksu: 92 tai 110 €/lapsi/kk: paikkamäärän perusteella 4.600–6.600 €/kk sekä 55.000–80.000 €/vuosi.

Vuokrasopimuksen mukaan puhtaanapitokustannukset kuuluvat vuokralaiselle. Siivouskustannus sisältää ylläpitosiivouksen ja vuosittaisen perussiivouksen sekä ikkunoiden pesun

Arviolta 2,2 €/m<sup>2</sup>/kk à noin 14.300 €/kk.

### **Vuokralaisen hankintavaraukset**

Vuokralaisen hankintoja tulee olemaan arviolta n. 1,1 miljoonan euron edestä. Hankintojen varoista päätetään yksikkö-/vastuualuekohtaisesti erillisillä päätöksillä hankesuunnitelman hyväksynnän jälkeen. Valtaosa hankinnoista koskee irtaimistoa, mutta tehtävässä vuokrasopimuksessa osa kiinteestä laitteistosta sisällytetään vuokralaisen hankintoihin.

Hankinnat koskevat huonekaluja, teknisen työn koneita, kulunvalvonnan ja puhtaanapidon laitteita, varavoimakonetta sekä taiteellista elementtiä.

### **Varsinais-Suomen hyvinvointialueen sitoutuminen tiloihin**

Turun kaupungin koulujen oppilashuolto on siirtynyt hyvinvointialueen, Varsinais-Suomen hyvinvointialueen vastuulle, ja kaupungin ja Varhan yhteistoiminnan mukaan Varha maksaa käyttämistään tiloista vuokraa kaupungille. Varha tulee kohteeseen alivuokralaiseksi. Varha ei maksa vuokria suoraan vuokranantajalle kaupungin ollessa vuokrakohteessa, vaan Turun kaupungille.

Jokaisen tulevan tilahankkeen oppilashuollon tiloista tulee hyväksyttää vuokraehdotus Varhalla ennen hankesuunnitelman hyväksymistä.

KV-koulun oppilashuollon tiloista lähetetään Varhalle vuokraehdotus samassa vaiheessa, kun kaupungin lautakuntia kuullaan. Varhan hankevaiheessa kasvaneet/tarkentuneet neliöt ovat muuttuneilta osin ennen päätöstä ehdolliset.

### **Tavoiteaikataulu**

- Vuokrasopimuksen allekirjoitus 8/2023
- Yleissuunnittelu 9/2023 - 5/2024
- Rakennusluvan jättö 3/2024
- Rakentaminen 9/2024 - 10/2025
- Käyttäjän kalustus ja muutto 11-12/2025
- Toiminnan käynnistyminen 1/2026

### **Muut vaikuttavat tekijät**

Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen hankkeen yleissuunnittelun aikana vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus 1 kk irtisanomisajalla 6 kk aikana. Kaupunki sitoutuu tällä ajanjaksolla toteutuneisiin projektin suunnittelukustannuksiin, jotka ovat suuruudeltaan enintään 500.000 €.

Hankkeen aikatauluun vaikuttaa myös Untamonkatu 2:den 3krs. tiloissa sijaitsevat Varissuon koulun väistötiloihin liittyvät aikataulut. Mahdollinen hankkeen aloituksen viivästyminen on hankkeessa tunnistettu ja huomioitu.

Varissuolla sijaitsevien nykyisten Kansainvälisen koulun tilojen mahdollinen jatkokäyttö tullaan päättämään erikseen. Tilakokonaisuuden jatkokäyttöä mietittäessä on huomioitava, että tilat vaativat peruskorjausta.

Oheismateriaali 1 Turun kansainvälisen koulun hankesuunnitelma 24.4.2023

Kansliapäällikkö Tuomas Heikkinen:

Ehdotus Kaupunginhallitus merkitsee hankesuunnitelman tiedoksi ja pyytää siitä lausunnot kasvatus- ja opetuslautakunnalta sekä liikuntalautakunnalta siten, että kasvatus- ja opetuslautakunnan

tulee lausunnossaan ottaa kantaa myös kansainvälisen koulun kustannuksiin vaihtoehdossa, jossa toiminta järjestettäisiin osan kaupungin omaa toimintaa.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että asian jatkovalmistelun aikana arvioidaan liikuntatilojen sijoittuminen palloiluhallin mahdolliseen laajennusosaan.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

laupKasvatus- ja opetuslautakunta  
tpvKonsernihallinto, tilapalvelut  
laupLiikuntalautakunta