

## Behovsutredning för S:t Olofsskolan



Lokalitetstjänsterna / SL  
19.1.2022

## Innehåll

<b>1 Johdanto</b> .....	2
1.1 Tarveselvityksen laatimiseen osallistuneet tahot .....	2
1.2 Väestö- ja oppilasennuste .....	3
1.3 Rakennuksen kunto ja tehdyt selvitykset .....	4
<b>2 Nykytilanne ja tuleva tarve</b> .....	5
2.1 Koulu .....	5
2.2 Liikunta .....	6
2.3 Oppilashuolto .....	6
2.4 Keittiö ja ruokailu .....	6
<b>3 Tilaratkaisut ja mitoituserusteet</b> .....	6
3.1 Koulu .....	6
3.2 Liikunta .....	8
3.3 Oppilashuolto .....	8
3.4 Keittiö ja ruokailu .....	10
<b>4 Tutkitut ratkaisuvaihtoehdot</b> .....	10
4.1 Selvityksen aikana tutkittuja eri ratkaisu- ja sijaintivaihtoehtoja .....	10
4.2 Nykyisen rakennuksen purku ja uudisrakennus .....	17
4.2.1 Tontti ja kaavatilanne .....	17
4.2.2 Museokeskuksen lausunto rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista .....	18
4.2.3 Saavutettavuus .....	19
4.2.4 Uudisrakennuksen laajuus ja tilaohjelma .....	21
<b>5 Taloudellinen tarkastelu</b> .....	22
5.1 Kustannusennuste – uudisrakennus .....	22
5.2 Kustannusennuste – peruskorjaus ja korotus .....	22
5.3 Sisäisen vuokran arvio .....	23
<b>6 Yhteenveto ja aikataulu</b> .....	23

Bilaga 1: Konditionsbedömning

Bilaga 2: Undersökning av inomhusluft och konstruktioner

Bilaga 3: Kartläggning av asbest och skadliga ämnen

Bilaga 4: Utlåtande av Museicentralen

## 1 Inledning

S:t Olofsskolan är den enda skolan som erbjuder undervisning på svenska för årskurs 7–9 i Åbo. Byggnaden byggdes ursprungligen för Åbo Svenska Flicklyceum i mitten av 1960-talet. Under årens lopp har man närmast genomfört tekniska reparationer och nya anordningar som behövts bl.a. för uppvärmningen och luftkonditioneringen i byggnaden. I objektet har inte tidigare gjorts några egentliga saneringar och ganska få ändringar eller renoveringar har gjorts på insidan. Byggnaden har på alla sätt nu nått slutet på sin livscykel och är i väldigt dåligt skick.

Under årens lopp har skolans elevantal ökat från lite över 300 till nu ca 450 elever. Elevantalet kommer att växa allt mer och redan under hösten kommer elevantalet att vara nästan 500. Skolan har i bristen på lokaler flitigt använt det närliggande arbetarinstitutets klassrum. Det knappa antalet specialklassrum och bl.a. att matsalen och gymnastiksalen är så trånga kan denna lösning dock inte avhjälpa och har ansetts vara endast ett tillfälligt nödarangemang.

Då man på basis av det ökade elevantalet började undersöka skolans behov av tilläggslokaler, konstaterades att byggnaden borde höjas med minst en våning, sannolikt med två våningar. Tomtens storlek och övriga rådande förhållanden möjliggör inte tillbyggnad på andra sätt. Höjandet av byggnaden bedömdes dock bli väldigt dyrt och riskfyllt, så man utforskade istället alternativ för ett annat läge där en nybyggnad skulle kunna genomföras. Med denna lösning skulle det också ha varit möjligt att undvika behovet av ersättande lokaler.

Flera alternativ för skolans nya läge granskades, bl.a. Eskilsgatan 4 och Österlånggatan 45. Eftersom eleverna till största delen är bosatta jämnt utspritt i centrumområdet runt skolan, har man i alternativen för skolans nya läge hållit sig till centrumområdet.

Sommaren 2021 konstaterades utgående från kartläggningen av asbest och skadliga ämnen och undersökningen av inomhusluften och konstruktionerna att byggnaden är i sämre skick än väntat. Verksamheten måste flytta till ersättande lokaler redan under hösten 2022.

På basis av rapporterna för de olika undersökningar som gjorts i byggnaden, är saneringsbehovet så omfattande och utmanande, att det inte kan anses vara ett ekonomiskt lönsamt alternativ. På grund av detta har man i första hand utforskat alternativet att den gamla skolbyggnaden rivs och en ny byggnad byggs i dess ställe.

### 1.1 Parter som deltagit i utarbetandet av behovsutredningen

Lokalitetstjänsterna:  
Saku Lehtiö, lokalcontroller

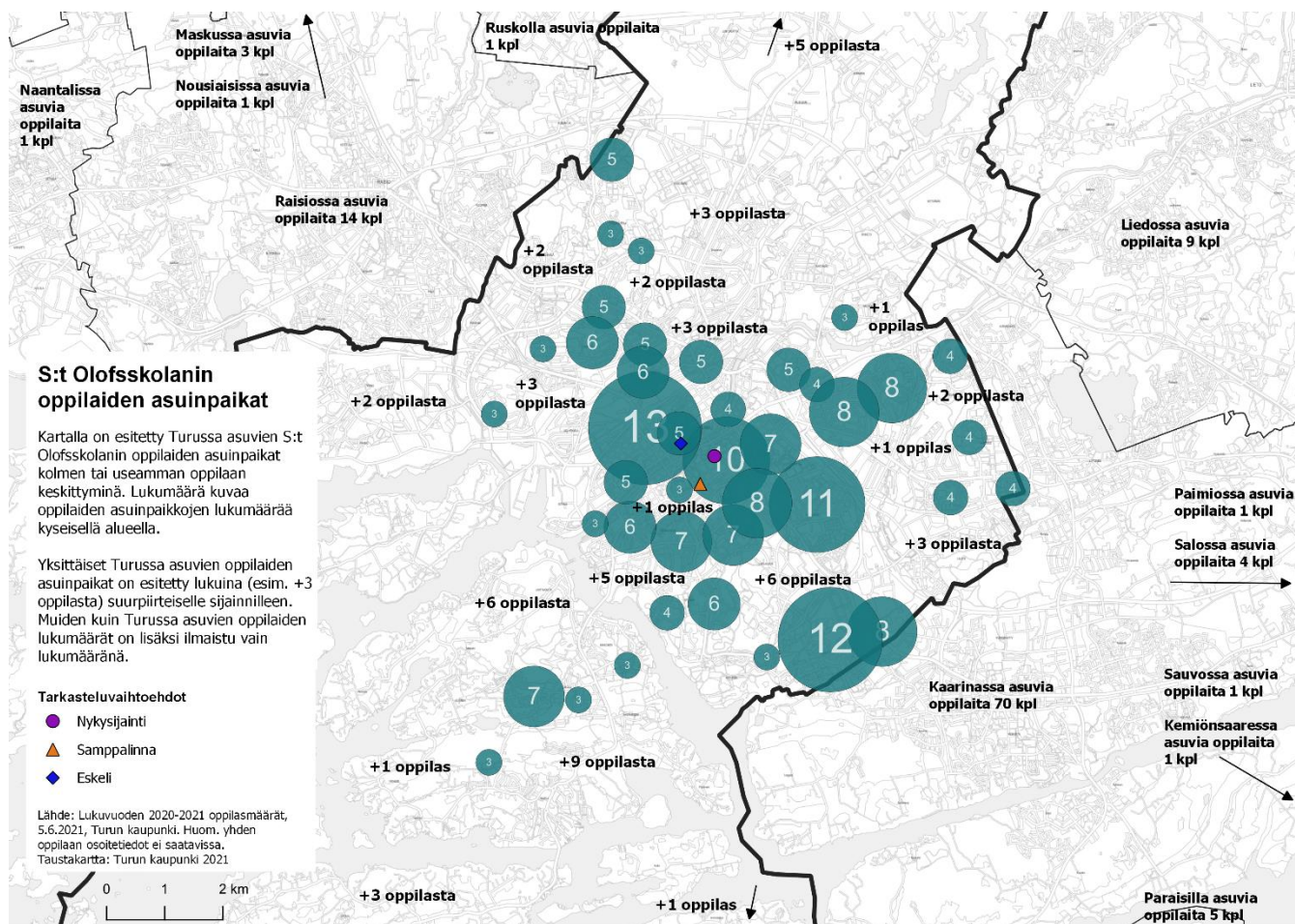
Servicehelheten för fostran och undervisning:  
Christer Karlsson, S:t Olofsskolan, rektor  
Johanna Lindfors, Sirkkalabackens skola, föreståndare  
Liliane Kjellman, Direktör för svenskspråkig fostran och undervisning

Servicehelheten för fritid:  
Kari Pohjola, servicechef, bibliotekstjänster  
Oskari Nummi, chef för motionsställen

Servicehelheten för välfärd – Elevvård:  
Riikka Kytömaa, Pia Rantala, Anna-Liisa Vesterinen

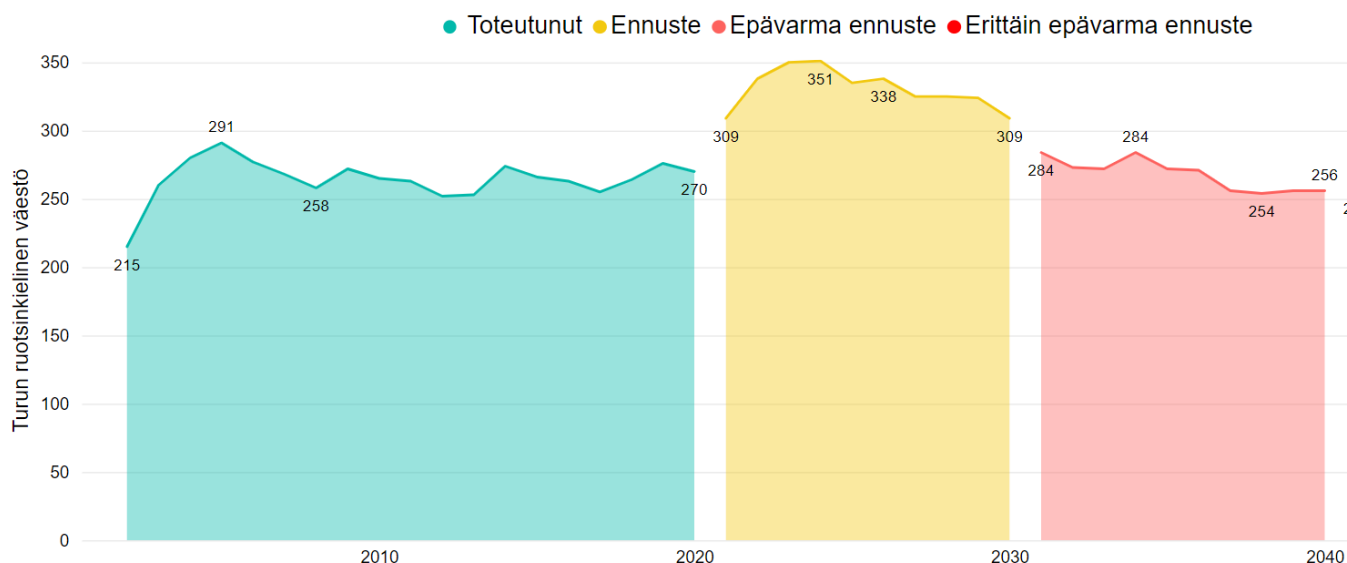
## 1.2 Befolkningsprognos och elevprognos

S:t Olofsskolans elever kommer i huvudsak från Åbo, S:t Karins, grannkommunerna samt bl.a. Salo, Pargas och Masku. Eftersom skolans elever kommer från ett så omfattande område, är det utmanande att göra upp en prognos för hur elevantalet kommer att se ut i framtiden.



Prognos för Åbos svenskspråkiga befolkning 2021–2040:  
Antalet 13–15-åringar har ökat kraftigt men ökningen ser ut att avta mot slutet av årtiondet. Tillgång till de andra kommunernas prognoser över motsvarande utveckling finns inte.





Skolans elevantal har ökat redan flera år i sträck och enligt prognosen verkar samma utveckling fortsätta:

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

Då elevantalet ökar, ökar naturligtvis också personalantalet. Från det nuvarande talet som är femtio, kommer topparna att kräva en tilläggsresurs på till och med ca tjugo lärare.

### 1.3 Byggnadens kondition och gjorda utredningar

Enligt konditionsbedömningen (2019) borde bl.a. hela VVS-systemet förnyas. Samtidigt konstaterades att gårdsdäcket och den ”parkeringsanläggning” som ligger under däcket är i dåligt skick och behöver i praktiken också så gott som helt förnyas.

På basis av undersökningarna av byggnadens inomhusluft och konstruktioner (2021) rekommenderas att hela byggnadens bottenbjälklag med tillhörande kanaler förnyas. Därtill rekommenderades att de externa delarna av fasadkonstruktionen (med fönster) förnyas helt och att yttertakets undersöks och därmed eventuellt också förnyas. Detta borde alltså göras på grund av mikrob- och fiberfynden samt byggnadens tekniska skick.

På basis av kartläggningen av asbest och skadliga ämnen i byggnaden (2021) är det nödvändigt att riva tusentals kvadratmeter på grund av asbest. Därtill hittades tungmetaller i målfärgen i källarens golv på en 500 kvadratmeter stor yta, vilken också behöver rivas. Dessa påverkar inte inomhusluften negativt ifall inte konstruktionen skadas, men t.ex. vid saneringar rivs oftast dessa typer av ytor sönder.

Sammanfattad tilläggsinformation: Undersökningsrapport, s. 3–4, s. 65, s. 71–77 och AHA-kartläggning, s. 2

## 2 Nuläge och kommande behov

### 2.1 Skola

Skolbyggnaden är i bruk kl. 8–22.00. På kvällarna används byggnaden av arbetarinstitutionen och idrottstjänsterna. Skolbyggnaden är alldeles för liten med beaktande av det nuvarande elevantalet. Klassrummen och särskilt matsalen är alldeles för små. För tillfället har skolan i stor utsträckning använt lokaler i de översta våningarna i arbetarinstitutionen. Våningsytan för dessa lokaler är ca 650 m<sup>2</sup>.

Skolan är gymnastik- och LUMA-betonad, så för dessa ändamål behövs tillräckligt stora lokaler. Gymnastiksalen används väldigt flitigt under dagar och kvällar och behöver saneras. Rummen för kemiundervisningen har länge varit i behov av renovering.

För tillfället finns inga ändamålsenliga lokaler i skolan för småklasser. Klasserna flyttas till allt mindre lokaler på grund av de trånga utrymmena. Sirkkalabackens skola / S:t Olofsskolan behöver sammanlagt sex klassrum för småklasser som är anpassade för just detta behov. I nuläget är en av lokalerna någorlunda fungerande. För tillfället finns ett klassrum för småklasser i Sirkkalabacken och tre i S:t Olofsskolan. I framtiden kommer skolorna att slås ihop.

Alla små klassrum behövs i fortsättningen så att tre rum betjänar specialklassundervisningen för eleverna i årskurs 7, 8 och 9. Tre klasser är s.k. resursklasser, vars undervisning riktas till elever i årskurs 7, 8 och 9 som av olika orsaker upplever det utmanande att komma till skolan. Sådana utmaningar är t.ex. utslagning och avbrytande av studierna. Det växande elevantalet kommer också att öka behovet av olika småklasser och stöd. Detta är något vi måste förbereda oss på på förhand.

I småklasserna studerar elever som får särskilt stöd och har förlängd läroplikt. Eleverna kan ha många olika slags individuella stödbehov. Sirkkalabackens skola är den enda svenskspråkiga specialskolan i Åbo, så tjänsterna behövs för en väldigt heterogen grupp elever. Eleverna kan t.ex. ha motoriska utmaningar, neuropsykologiska problem, olika typer av sensorisk överkänslighet, utvecklingsstörningar, utmaningar som anknyter till autism, koncentrationssvårigheter och ibland svårigheter med att hantera känslor. Alla dessa ovannämnda utmaningar ställer krav på lokalerna så att skoldagarna ska bli smidiga för alla som studerar där. I ett klassrum för en smågrupp sker ofta parallellundervisning, så möjligheter att undervisa och koncentrera sig ska dock säkerställas för alla.

I resursgrupperna är utmaningarna liknande, där olika typer av undervisning ges samtidigt. För de elever som är sköra och i dåligt skick ska studieron säkerställas, trots att någon eleverna kanske har en dålig dag.

I en småklass/resursgrupp kan finnas högst 10 elever. Ifall det finns elever i gruppen som har förlängd läroplikt, är det maximala antalet elever i gruppen 8. Antalet lärare och biträden är 2–5 stycken. Normalt finns det en lärare (stundvis två) och enligt behov 1–3 biträden i en småklass.

Klassrummen används hela dagen. Eleverna har 30–31 h undervisning per vecka. En del av eleverna spenderar alla sina timmar i småklassen/resursklassen. Dessutom ordnas regelbundet personalmöten och tillfällen för planering av undervisningen, föräldramöten, nätverksträffar och dylikt.

För tillfället är lokalerna mycket bristfälliga. Ofta är de för små och går inte att dela in i mindre lokaler. De flesta lokaler har under årens lopp varit olika typer av mindre lokaler, som man inte kan placera vanliga klasser i.

Därtill använder eleverna i småklasserna klassrummet för huslig ekonomi och klassrummet för slöjd och handarbete. Det finns också ett behov av användning av gymnastiksalen men lediga tider har aldrig funnits på S:t Olofsskolan. Gymmet är bra och nödvändigt. Ibland har arbetarinstitutets lilla spegelsal använts men användningen har begränsats till lugna aktiviteter på grund av speglarna i utrymmet.

## 2.2 Gymnastik

Den nuvarande gymnastiksalen på 400 m<sup>2</sup> kan delas i två delar. Salen är ohjälpligt liten för det ökande elevantalet. En större sal som kunde delas i tre delar är absolut nödvändig med beaktande av elevantalet. Att de nuvarande omklädnings- och duschrutorna och gymmet ligger på olika våningar skapar utmaningar bl.a. med tanke på övervakningen.

## 2.3 Elevvård

För tillfället har elevvården i sitt bruk ett mottagningsrum med tillhörande lokaler och pausrum. Dessutom ligger kurators och psykologens arbetsrum lite separat från varandra. I den nya byggnaden ska elevvårdens lokaler planeras som en egen helhet.

## 2.4 Kök och bespisning

Tillredningsköket fungerar relativt bra men är föråldrat och litet för att vara ett tillredningskök.

Matsalen och linjerna är väldigt trånga med beaktande av elevantalet och lokalen borde vara ungefär dubbelt större.

## 3 Lokallösningar och dimensioneringsgrunder

Som en allmän kommentar vill man poängtera att lokalen kommer att användas gemensamt med olika aktörer. Byggnaden ska inte vara "bara en skola" utan den ska erbjuda goda möjligheter till att olika aktörer kan använda lokalerna under kvällar och veckoslut, med beaktande av servicehelheten för fritid, Arbis/Työväenopisto och den tredje sektorns föreningar. Vissa delar/våningar i huset kunde erbjuda allaktivitetsrum för olika användargrupper. På grund av detta är det viktigt att beakta gymnastiksalens mångsidighet och utrustningsnivå.

### 3.1 Skola

Utöver de ovannämnda utmaningarna har därtill särskild uppmärksamhet fästs vid några av de lokaler som skolan använder och behöver. Feedback

gällande detta samlades in särskilt av skolans användare och samtidigt har antecknats att dessa ska bli beaktade i projektplaneringsfasen.

Eftersom Sirkkalabacken aldrig haft en egen skola eller egna lokaler, har de aldrig byggts för att möta elevernas behov. I och med de nya/sanerade lokalerna är det dags att de elever som har olika typer av utmaningar och behov, får en lokal som motsvarar deras behov. Eleverna är för tillfället helt utan ändamålsenliga och moderna lokaler.

Småklasser och resursklasser behöver vara dimensionerade så att 10 elever kan studera i en stor lokal där varje elev har tillräckligt med utrymme. Eleverna kan vara fysiskt rörelseförhindrade, röra sig med rullstol eller elrullstol. Olika typer av sensorisk överkänslighet och gestaltningsutmaningar dämpas då lokalerna är luftiga och det inte hela tiden finns en risk att eleven rör/eller krockar med de andra eleverna i rummet.

Varje rum för småklasserna ska gå att delas. Det behövs alltså en tunn men så ljudisolerande vägg med ett fönster och en dörr, så att läraren kan övervaka både den sidan där eleverna får vila och lugna sig och den sidan där undervisningen sker.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid akustik och ljussättning. Belysning som går att dämpa skulle vara bra att ha.

I varje klassrum ska finnas ett tappställe och möjlighet att tvätta händerna samt ett litet överskåp. Småklasserna ska kunna göra övningar i konst- och naturvetenskapens läroämnen i det egna klassrummet.

Småklasserna behöver ett eget förråd, eftersom det behövs mycket undervisningsmaterial för differentiering och gestaltning och detta material behöver en förvaringsplats.

Eftersom gymnastiksalen är, och kommer att vara, bokad så gott som hela tiden så behövs ett separat gym på grund av elevernas olika utmaningar i anknytning till gymnastiken.

I omklädningsrummen ska det vara möjligt att klä på sig och tvätta sig i lugn och ro. Omklädningsrummet är en utmaning för många elever. Det traditionella omklädningsrummets begrepp behöver förnyas.

I klassrummet för huslig ekonomi behöver finnas en köksenhet som är anpassad för rörelseförhindrade elever.

Invatoaletter ska finnas i olika delar av skolan så att de är på ett rimligt avstånd oavsett var i skolan man befinner sig.

Rummen för småklasserna/resursklasserna skulle dra fördel av att bli placerade närmare byggnadens kanter, där det antas vara lite lugnare, men absolut inte under några omständigheter i en gemensam korridor, separat från resten av verksamheten. Det är viktigt att eleverna har en naturlig kontakt till resten av skolan, men det är önskvärt att ge dem en lugnare miljö och att gruppen har ett färre antal elever, om det på något vis är möjligt att genomföra.

Till den allmänna sidan behövs också differentieringslokaler (ca 12m<sup>2</sup>). Olika typer av sensorisk överkänslighet har blivit allt mer vanliga och också



för den allmänna undervisningens behov behövs smårum, som eleverna vid behov kan arbeta i eller använda för pausbruk.

Ett mediatek/skolbibliotek ska fortfarande finnas

### 3.2 Gymnastik

Enligt Åbo stads idrottstjänster borde gymnastiksalen som byggs i samband med S:t Olofsskolan till sin totala dimensionering optimalt vara 760 m<sup>2</sup>. En gymnastiksal av denna storlek skulle möjliggöra ordnande av både övningar och matcher: volleyboll, korgboll, badminton, dans, gymnastik, cheerleading, innebandy (träningar), handboll (träningar), futsal (träningar). Jämfört med storleken på gymnastiksalen som presenterats i ett av saneringsalternativen skulle gymnastiksalens storlek växa till ca 160 m<sup>2</sup>, vilket är motiverat på grund av skolans läge. Idrottstjänsterna anser det dock att det inte finns grunder att placera en över 1000 m<sup>2</sup> stor gymnastiksal i den ifrågavarande skolan. Gymnastiksalen som är större än 1000 m<sup>2</sup> är viktiga främst för match- och evenemangsbruk, och då är det viktigt att antalet parkeringsplatser är tillräckligt stort och att gymnastiksalens läge är centralt. S:t Olofsskolans utmaning är således bl.a. en liten tomt, vilket förhindrar byggandet av en tillräckligt stor parkeringsanläggning i samband med gymnastiksalen.

De allaktivitetshus som planerats byggas i Karhunaukio och Slottsstaden de närmaste åren skapar goda förutsättningar för placeringen av stora gymnastiksalen på över 1000 m<sup>2</sup> i dessa lokalhelheter. Idrottstjänsterna har föreslagit att man i samband med båda allaktivitetshusen bygger en gymnastiksal på 1056 m<sup>2</sup> som möjliggör bl.a. en fullstor innebandyplan, futsalplan och handbollsplan med offentliga säkerhetszoner. Jämfört med planerade allaktivitetshus är S:t Olofsskolans skolenhet mindre och dess tomtstorlek är begränsad och därtill finns det mindre tjänster på området som möjliggör synergiförmåner. Stora gymnastiksalen är under kvällstid oberoende av placering väldigt ofta upptagna och bokade, men de står oftast tomma under dagtid, vilket ofta är en utmaning. För att göra användningen av gymnastiksalerna mer effektiv är det väsentligt att planera sådana gymnastiksaler/lägen, som möjliggör den mest optimala användningen av salarna dagtid. Allaktivitetshuset samlar flera användargrupper och tjänster under samma tak, vilket gör användningen av byggnaden och gymnastiksalen effektiv. Allaktivitetshuset i Slottsstaden och Karhunaukio ligger på bostadsområden som är lätta att nå, växer och utvecklas, och där antalet invånare och barn i framtiden antas öka.

S:t Olofsskolans gymnastiksal ska placeras så att den är lätt att nå från byggnadens utsida från morgon till kväll, så att användarna då de anländer till salen, inte behöver gå igenom skollokalerna och störa de andra användarna av byggnaden. Alla lokaler ska ligga på samma våning (omklädningsrum, förråd och gymnastiksal). Skolan är en skola med elever i årskurs 7–9 och skolans önskan är att också gymmet ska placeras i skolbyggnaden. Om ett gym byggs i byggnaden är det ändamålsenligt att placera det nära de andra gymnastiklokalerna så att de kan fungera smidigt tillsammans och skapar god synergi med tanke på kompletterande träning under både kvällar och veckoslut.

### 3.3 Elevvård

Helheten utgörs av skolhälsovården samt psykolog- och kuratorsverksamheten. I skolhälsovårdens lokaler arbetar en hälsovårdare och en skolläkare samt tidvis andra experter och aktörer, såsom en psykiatrisk sjukvårdare,

fysioterapeut, munhygienist. En eller flera elever kan besöka mottagningen samtidigt. Elevernas vårdnadshavare och eventuellt också några andra sakkunniga deltar i de utvidgade hälsogranskningarna.

Skolhälsovårdens lokaler måste ordnas så att där utöver ett mottagningsrum finns ett vilorum. Elevvårdens helhet består av skolhälsovården, psykolog- och kuratorsverksamheten och den psykiatriska sjukskötarens mottagning, och det skulle vara viktigt att placera dem så nära varandra som möjligt.

Mottagningsrum 2 st.  
 Vilorum  
 Kuratorns rum  
 Psykologens rum  
 Den psykiatriska sjukskötarens rum  
 Vätrum + wc

Mottagningsrummets minimistorlek är 25 m<sup>2</sup> och i dem ska finnas vattenkranar. I planeringen av rummet ska beaktas att det i rummet kommer att göras olika typer av åtgärder och undersökningar, och det ska finnas tillräckligt med utrymme för dem. I mottagningsrummet ska finnas hel och tom väggyta så att det finns utrymme för undersökningsbord, längdmätare, osv. Längdmätaren kräver tom, hel väggyta och på väggen får inga dosor för elledning finnas.

I mottagningsrummen ska finnas förvaringsutrymme för de undersökningsredskap som verksamheten förutsätter. Det ska finnas tillräckligt med utrymme för redskap för vaccinering, sopkorgar för farligt avfall och belysningen ska vara god. Runt arbetsbordet ska finnas tillräckligt med utrymme så att vaccineringen kan ske på ett tryggt sätt med tanke på både kunden och arbetstagaren. I inredningen och materialvalen ska i tillräcklig grad fästas uppmärksamhet vid ljudisolering och dämpandet av brus och buller, tal och andra ljud får inte höras till väntrummet eller till det intilliggande rummet. Fönstren ska vara försedda med spjälgardiner för att trygga kundernas integritet. I mottagningsrummen ska beaktas att det finns tillräckligt många eluttag och att de är lämpliga för medicinsk utrustning. I mottagningsrummen ska finnas kylskåp för läkemedel. I hälsovårdens lokaler ska finnas nödutrymningsvägar, dvs. två dörrar.

På grund av tystnadsplikten och hörselundersökningar ska särskild uppmärksamhet fästas vid ljudisoleringen. Rummen bör vara tillräckligt ljudisolerade. För syngranskningen behövs tillräckligt god belysning. Avståndet mellan tavlan och barnets ögon ska vara 5 meter. Belysningen ska planeras i det skede då möblernas platser har fastställts, så att synen kan granskas utan reflektioner.

I planeringsfasen då lokalerna planeras är det viktigt att ta i beaktande tillgänglighet och hygienanvisningar. I planeringsfasen ber man tillgänglighetskoordinatören om ett utlåtande om alla lokaler och hygienskötaren ska också konsulteras.

Arbetstagarna ska ha i bruk en säkerhetsskrivare, ett personalrum, omklädningsrum och dusch, låsbara skåp och egna utrymmen för förvaring av rena och smutsiga arbetskläder. Det ska finnas möjligheter att hänga upp sina kläder. Den part som levererar arbetskläderna ska ha tillgång till lokalerna. Personalen ska ha en egen toalett i samband med arbetsrummen. Personalen ska ha egna parkeringsplatser.

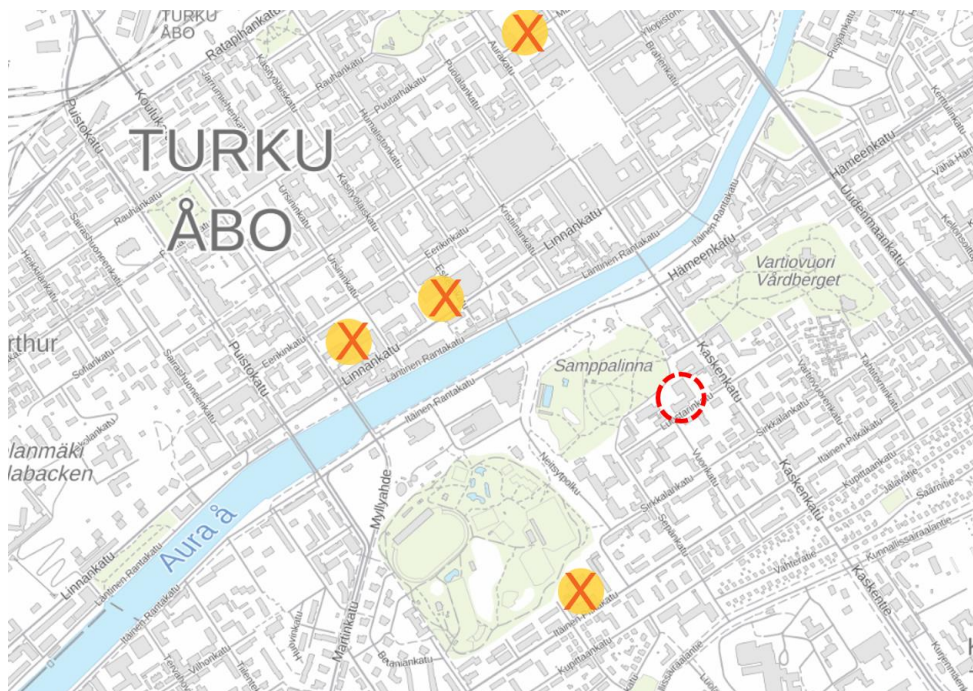
### 3.4 Kök och bespising

Köket ska genomföras enligt köksnätet som ett tillredningskök för 2000 portioner. → ca 170 m<sup>2</sup>

Matsal, utan distributionslinje, ska dimensioneras för ca 500 elever.

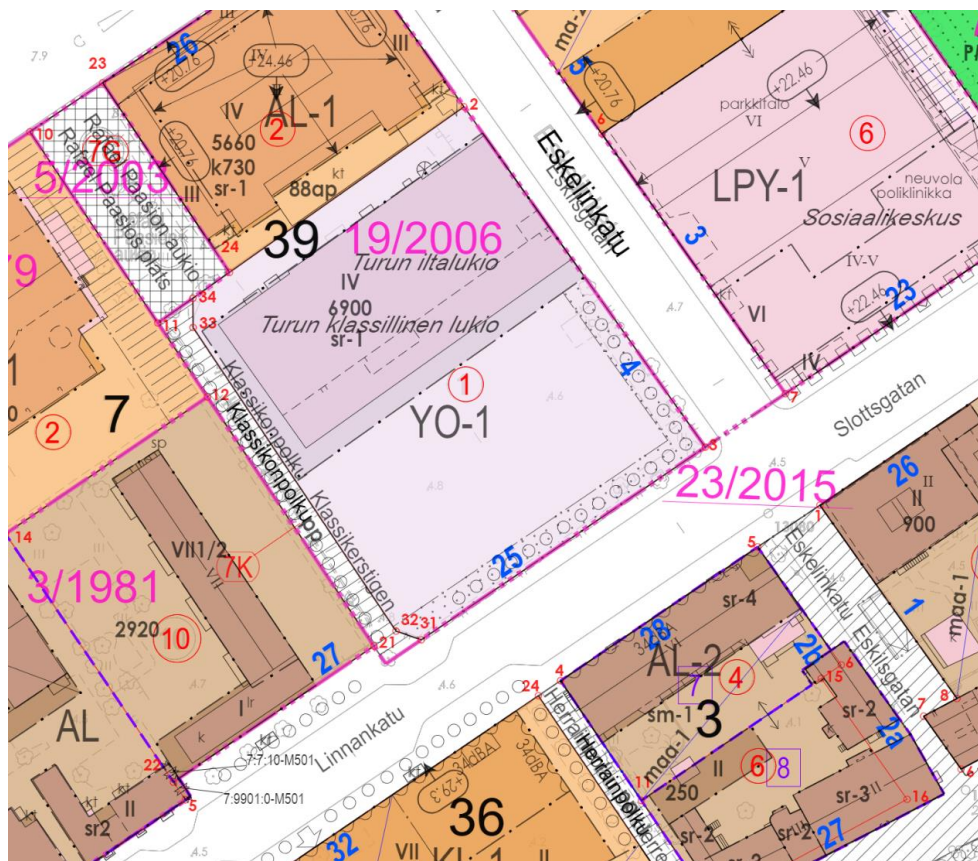
## 4 Alternativ som utretts

Under projektet utreddes olika alternativ för placeringen av nybyggnaden utöver det nuvarande läget. Preliminärt undersöktes utöver de senare presenterade förslagen Eskilsgatan 4 och Österlånggatan 45 också Mariegatan 7 och det s.k. vattenverkets tomt. Genom att söka efter ett nytt läge strävade man efter en särskilt mycket vidare tomt, men också möjligheten att undvika behovet av ersättande lokaler. Av dessa fyra bestämdes att efter förhandlingarna ska granskas den lediga del som ligger framför Klassillinen lukio i hörnet av Eskilsgatan 4 och Slottsgatan samt tomten för Sampपालinnan koulu och bollhallen.



### 4.1 Under utredningen granskades olika alternativ för lösningar och läge

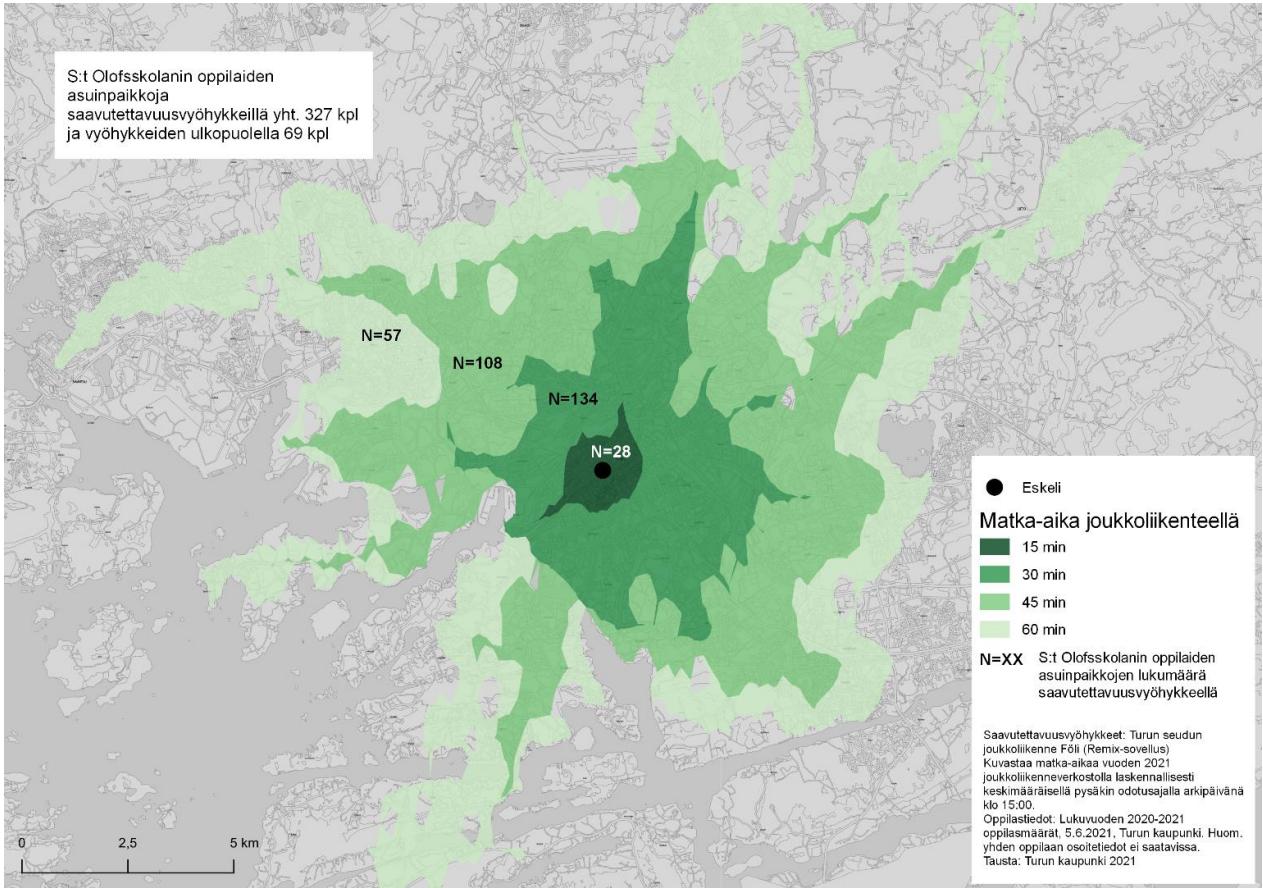
#### Nybyggnad på en ny plats – Eskilsgatan 4



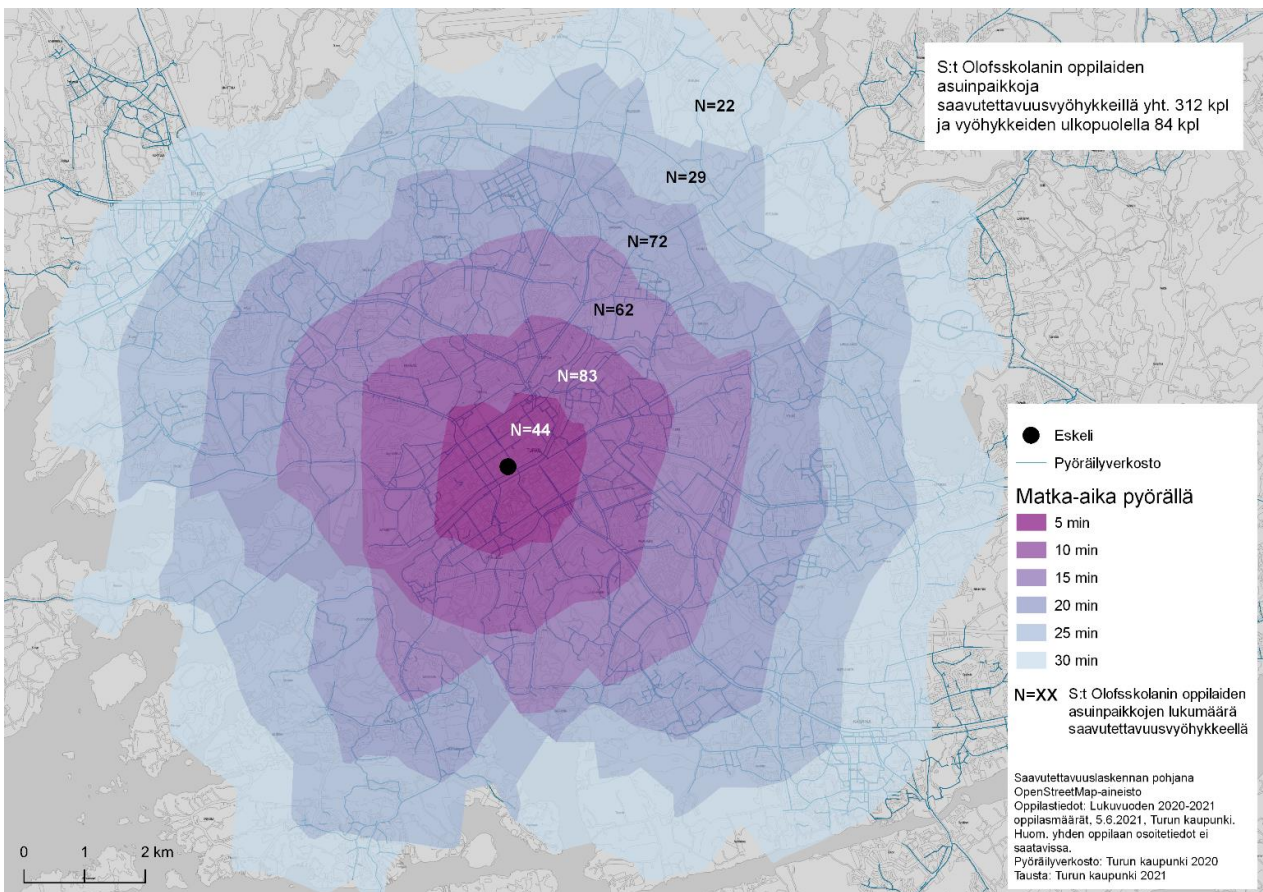
”Klassikon edusta” konstaterades vara för liten för S:t Olofsskolans nybyggnad. Den lediga delen av tomten blir ca 2500 m och byggnaden skulle byggas nästan helt som ”upphöjd från marken” och som en byggnad med 6–8 våningar. Det fria tomtområdet på tomten skulle ungefär motsvara det samma som i det nuvarande läget, men också eleverna i den intelligenta skolan skulle använda gårdsområdet och det finns t.ex. inte ett park- eller motionsområde i närheten som eleverna kunde använda.

Planmässigt skulle tomten redan vara lämplig för skolbyggnader, men skulle kräva en planändring redan på grund av bl.a. byggrätten. Till sin tillgänglighet är läget riktigt bra men inte på något vis betydligt bättre än det nuvarande läget. Tillgänglighetsanalysens kartor beträffande den offentliga trafiken och leder för fotgängare och cyklister presenteras senare.

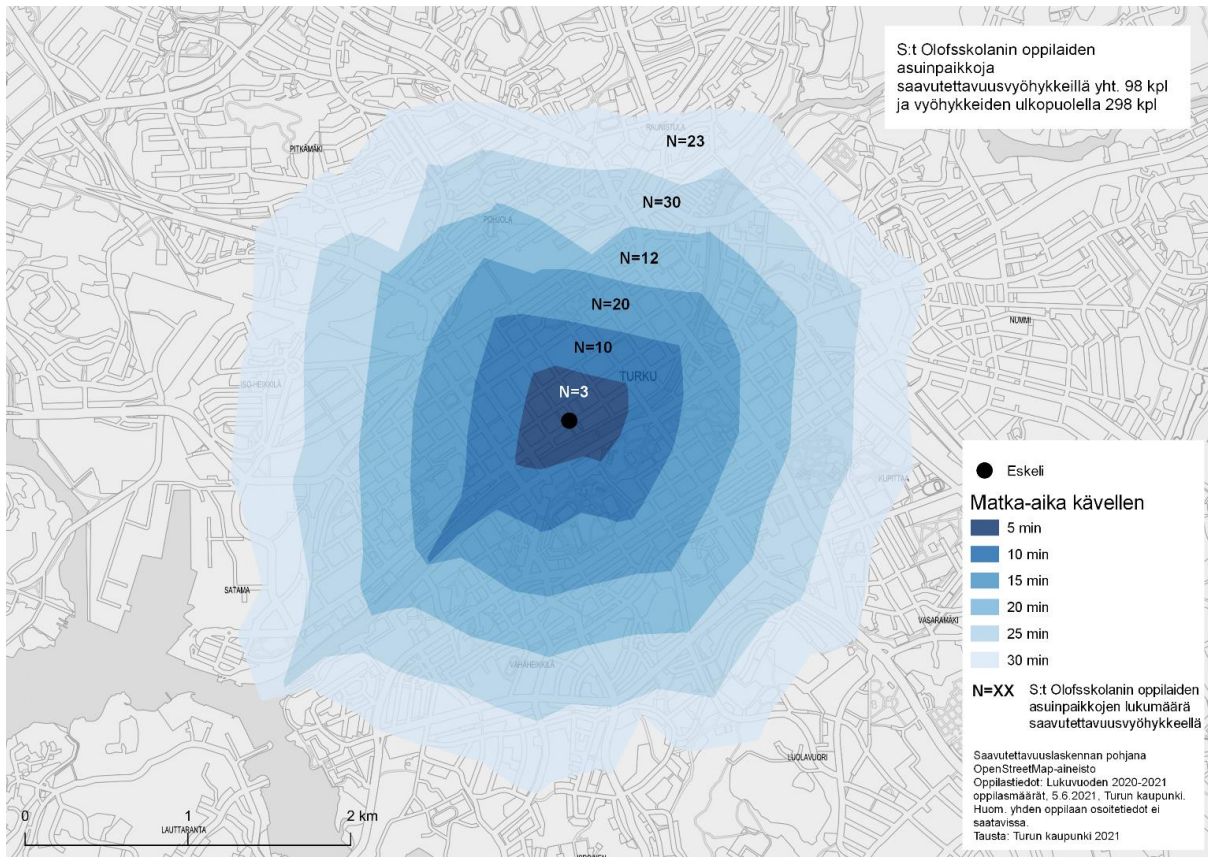




Restid med kollektivtrafik.



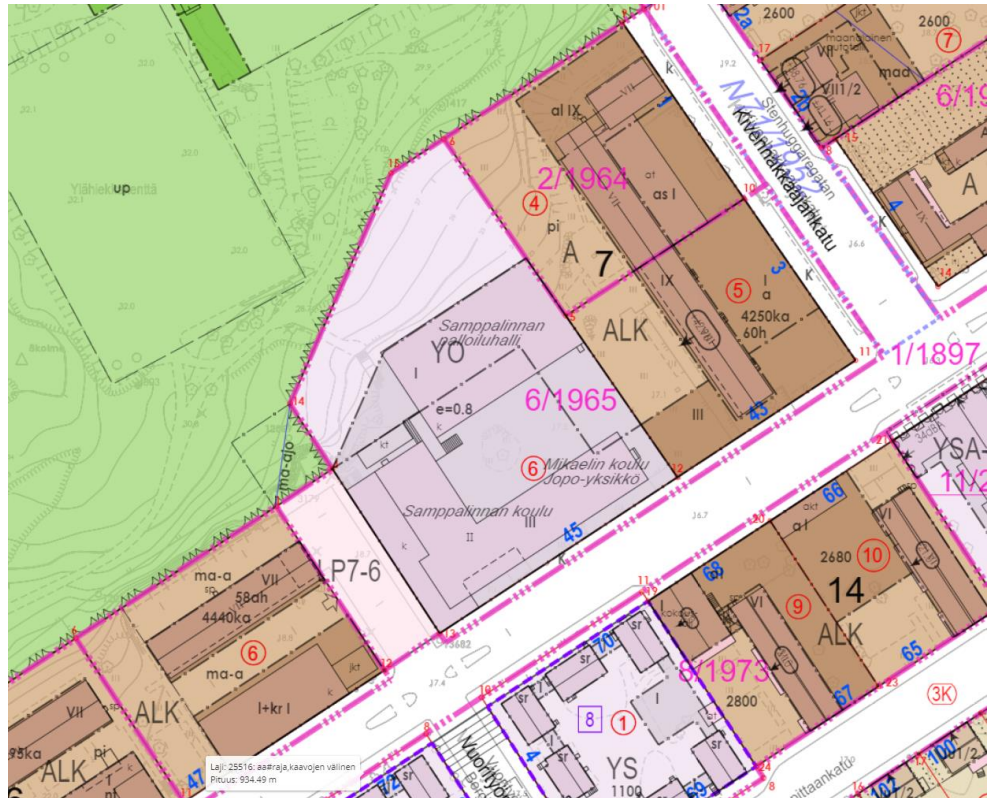
Restid med cykel.



Restid gående.



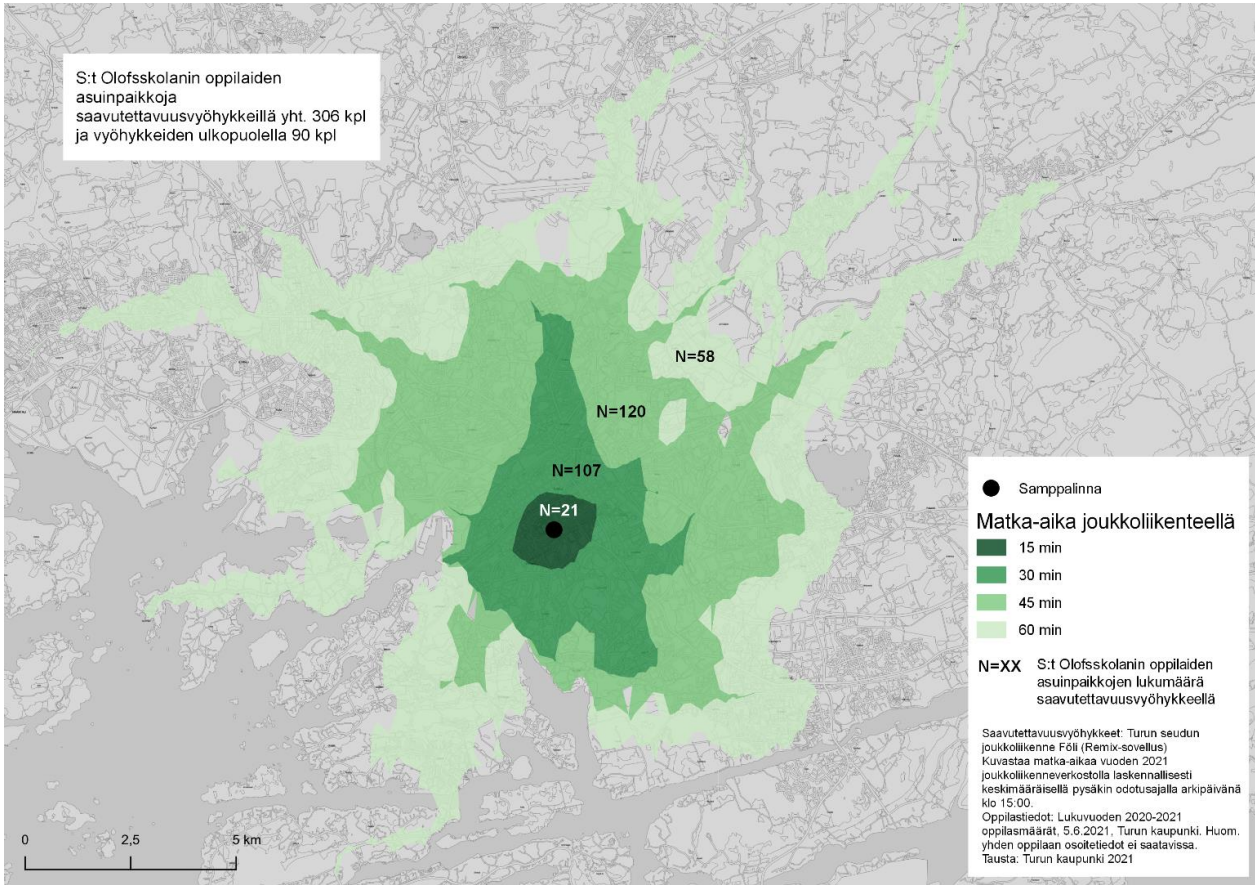
## Nybyggnad på en ny plats – Österlånggatan 45



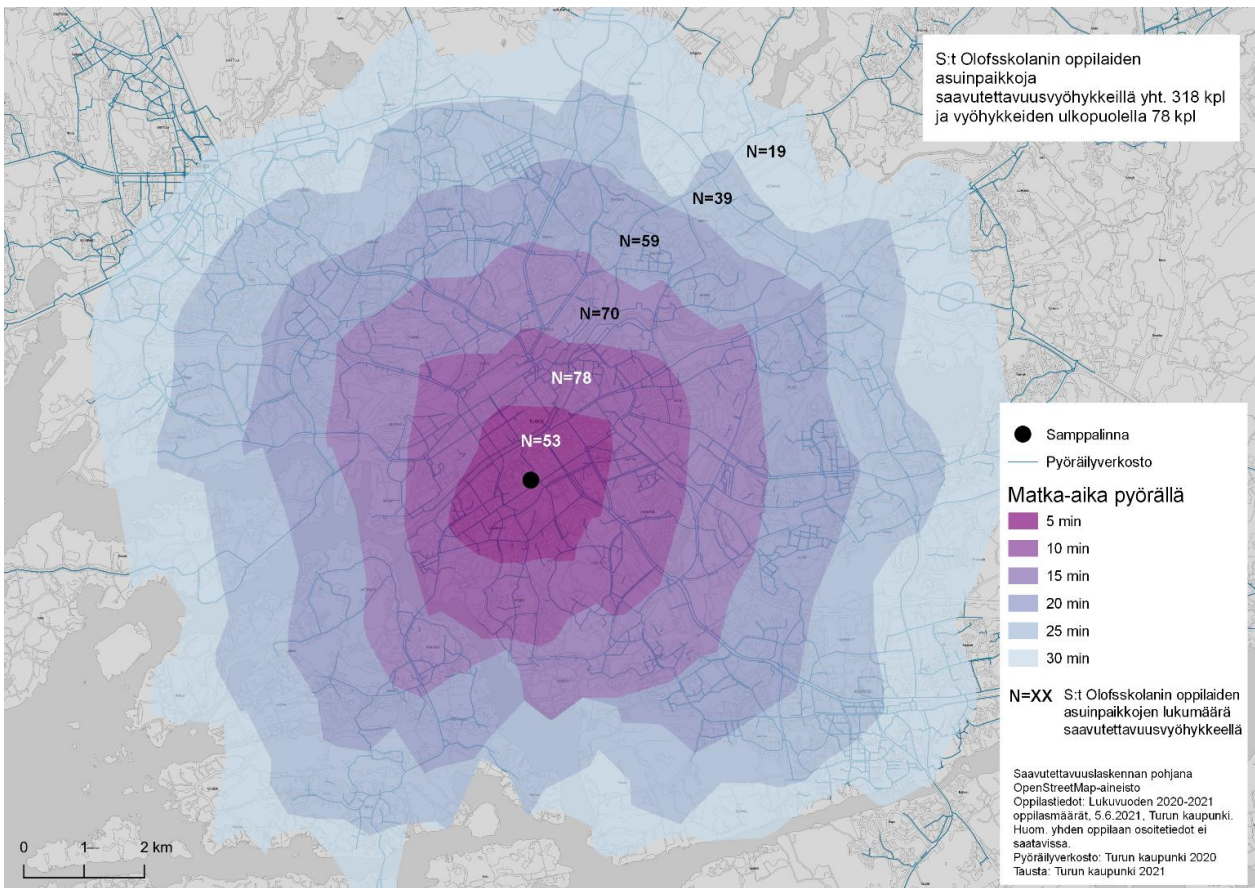
Tomten för Samppalinnas skola och bollhall är 7426 m<sup>2</sup>, dvs. lite större än de andra potentiella platserna som övervägts som alternativ för skolans placering. Den lediga delen av tomten som lätt kan tas i bruk blir dock ca 5000 m<sup>2</sup>. Vid normalt "bygge mot marken" skulle det bli över nästan lika mycket ledigt tomtområde som i det nuvarande läget, men på gårdsområdet ligger också en bollhall som står i väldigt aktivt bruk och som tar upp en stor del av tomten.

Ett optimalt genomförande skulle kräva nybyggnad av både den nya skolbyggnaden och bollhallen och naturligtvis att den nuvarande skolbyggnaden rivs.

Idrottsparkens område skulle ligga i nära skolan och planmässigt är tomten redan lämplig för skolbyggnader men skulle dock kräva en ändring av planen på grund av bl.a. byggrätten och våningstalet. Läget är också lätt att nå men inte betydligt bättre eller sämre än det nuvarande läget. Tillgänglighetsanalysens kartor beträffande den offentliga trafiken och leder för fotgängare och cyklister presenteras senare.

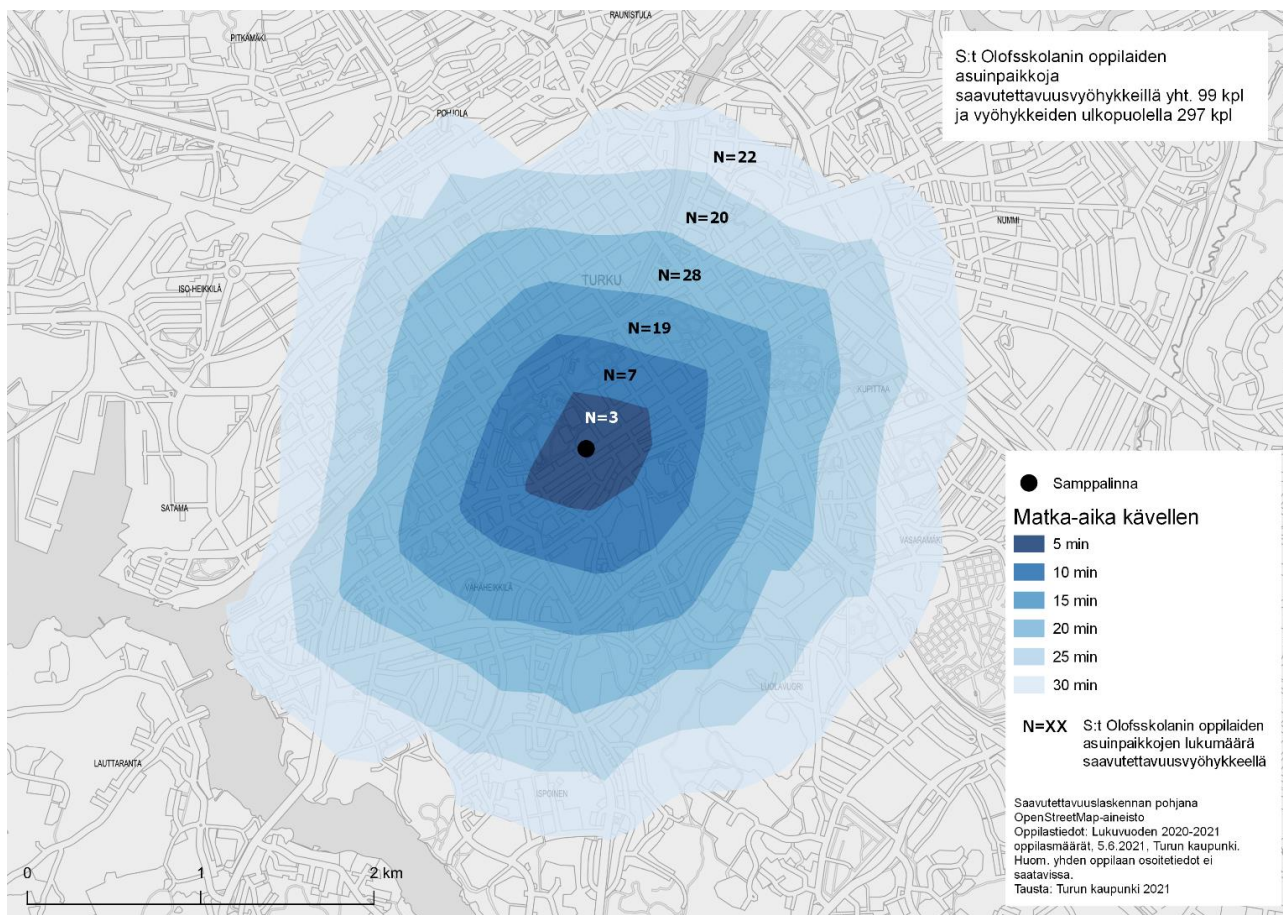


Restid med kollektivtrafik.



Restid med cykel.





Restid gående.

## Sanering och tillbyggnad eller extern tilläggslokal

Utöver att byggnaden till sin ålder och sin kondition är i behov av en total-sanering, är behoven av rivning och sanering omfattande. Som tidigare konstaterats, ska bottenbjälklaget förnyas och ordentliga täckdiken/kanaler grävas för hantering av t.ex. dag- och regnvatten. I byggnaden finns för alla fyra våningars del konstruktioner som ligger mot marken på sidan som ligger vid Samppalinnaberget, och dessa ska utöver grundmurarna renoveras eftersom också dessa konstruktioner börjar vara strax 60 år gamla. Fasaden, som murats på plats, och fönster samt isolering ska också förnyas och yttertakets konstruktioner renoveras. Sammanlagt över 4000 m<sup>2</sup> att rivas på grund av asbest och skadliga ämnen, största delen av dessa kvadratmetrar som rivs är golvyta.

Utgående från de gjorda skadeutredningarna ser saneringsbehovet ut att redan nu, på basis av till och med försiktiga bedömningar, stiga till så gott som 100 %. På grund av behovet av tilläggslokaler borde byggnaden höjas, antagligen med två hela våningar. För en optimal användning av lokalerna skulle också stora ändringar behöva genomföras i lokalarrangemangen. För att kunna bygga ett tillräckligt stort tillredningskök och en matsal, skulle de bredvidliggande dusch- och omklädningsrummen flyttas till de nya våningarna. Likaså gymnastiksalen på grund av dess storlek. Det att en del av lokalbehoven i fortsättningen skulle lösas genom användning av arbetarinstitutet eller andra lokaler, anses inte vara en lämplig långvarig lösning. Inom den grundläggande utbildningen ska man i normala förhållanden kunna agera som en hel enhet.



**Yko:**

Åbo stads byggnadsordning  
Fastställd av inrikesministeriet 14.8.1950

## 44 §

1. Vid byggande på tomter som i detaljplanen markerats som tomter för allmänna byggnader ska bestämmelserna i denna paragraf iakttas.

2. På tomten får endast byggas lägenheter för allmänna och allmännyttiga inrättningar samt bostadsrum för sådan personal vars ständiga närvaro på platsen är oundvikligen nödvändig för inrättningens verksamhet.

3. Högst 1/3 av tomtens yta får användas för byggande. Den byggda våningsytan får dock inte vara större än tomtens yta. Byggnadens höjd får inte överstiga bredden på den intilliggande gatan, dock högst 18 m.

4. Byggnadens avstånd från granntomtens gräns ska vara minst lika stort som byggnadens höjd. En byggnad får dock byggas på granntomtens gräns om den byggs samman med en byggnad på granntomten och sådant byggande anses lämpa sig för en ändamålsenlig användning av kvarteret.

**Skyddande av byggnaden (utifrån Museicentralens utlåtande)**

Den gällande detaljplanen är från år 1960 och anvisar tomten till ett kvartersområde för allmänna byggnader med beteckningen Y.

I den gällande generalplanen (45/1999) ingår objektet i områdesavgränsningen ma (horisontella sträck) som bestämmelsen gäller: Kulturhistoriskt, stadsbildligt, landskapsmässigt eller naturmässigt värdefull del av område. Ändringar ska göras så att områdets särdrag inte förstörs.

I Åbos generalplan 2029, som för tillfället bereds, ingår S:t Olofsskolan i områdesavgränsningen 1/35: Klostergatans skolmiljö, som beteckningen och bestämmelsen gäller: Värdefull byggnad eller helhet av byggd miljö. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och/eller byggt miljöobjekt som är värdefullt med tanke på stads- eller bybilden, vars särdrag ska bevaras. Värdefulla byggnader får inte rivas. Beträffande åtgärder som kräver lov ska museimyndigheten höras.

## 4.2.2 Museicentralens utlåtande om byggnadens kulturhistoriska värde

Museicentralens hela utlåtande med inledningstext bifogas i bilaga 4 och hittas också med diarienumret 14334–2021. Här presenteras endast ett utdrag ur det egentliga utlåtandet.

**Åbo museicentral, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, konstaterar i sitt utlåtande följande:**

*S:t Olofsskolans byggnad är representativ och ett för stadsbilden högklassigt exempel på skolplanering från 1960-talet och byggnadens värde har erkänts i listan på värdefulla objekt i den byggda stadsmiljön i Åbos generalplan 2029, som för tillfället bereds.*



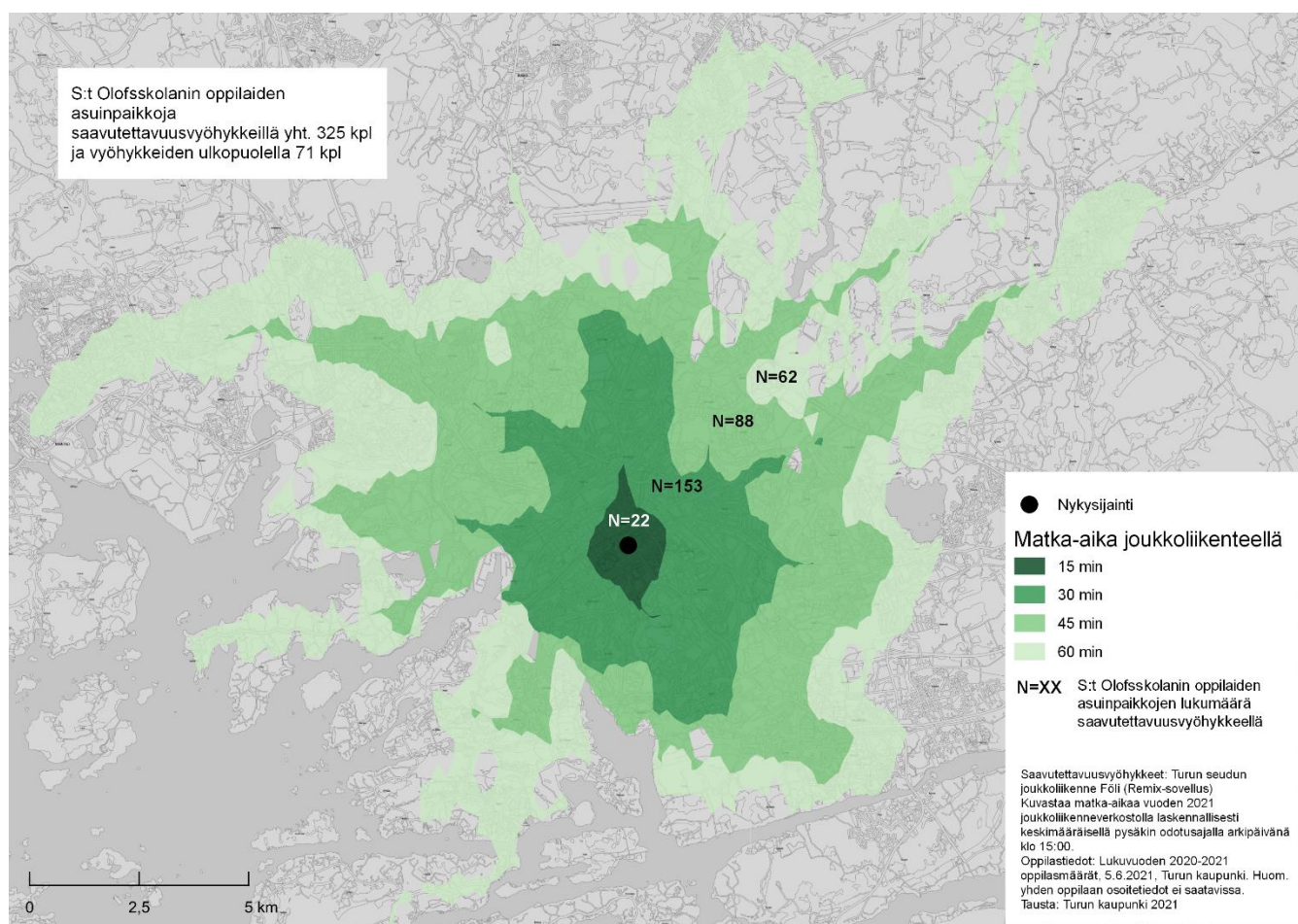
*Under de senaste åren har rivningsbeslut getts för flera skolor i Åbo som är byggda på 1960–1970-talet. Detta ger bevarandet av de existerande skolbyggnaderna från den tidsperioden allt större betydelse, för att den byggda miljön ska förbli historiskt representativ och nyanserad.*

*Museicentralens åsikt är att en sanering av S:t Olofsskolan och vid behov tillbyggnad, ska vara det första alternativet. Genom att i första hand välja en sanering värnar man inte bara om kulturmiljön, utan minskar också på byggavfallet och behovet av nya byggmaterial.*

*Detta har också en gynnsam effekt på omgivningen. För lokalbehovens del anser museet att dispositionen av skolan skulle möjliggöra att delen som ligger mot Samppalinnaberget kan höjas utan att de för byggnaden typiska stadsbildliga särdragen lider.*

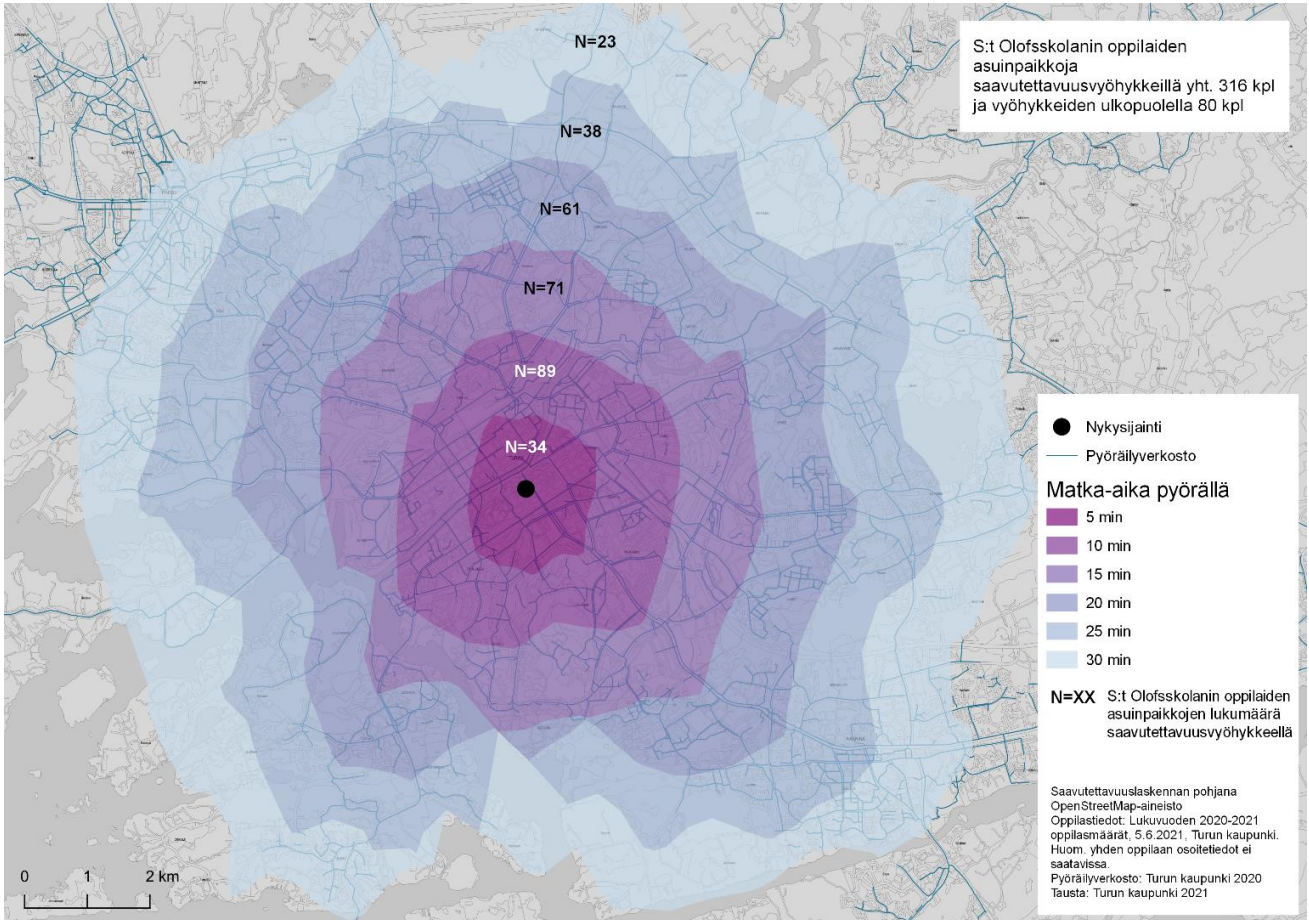
#### 4.2.3 Nåbarhet

Med tanke på läge och nåbarhet är S:t Olofsskolans nuläge riktigt bra. Nåbarhetsanalysens kartor beträffande den offentliga trafiken och leder för fotgängare och cyklister presenteras senare. Enligt analysen är skillnaderna mellan alla de tre undersökta placeringarna rätt små. Den antagligen mest anmärkningsvärda skillnaden är att flest antal elever kan nå skolan med kollektivtrafiken inom en kort tid och i detta avseende är det nuvarande läget lite bättre än de andra alternativen.

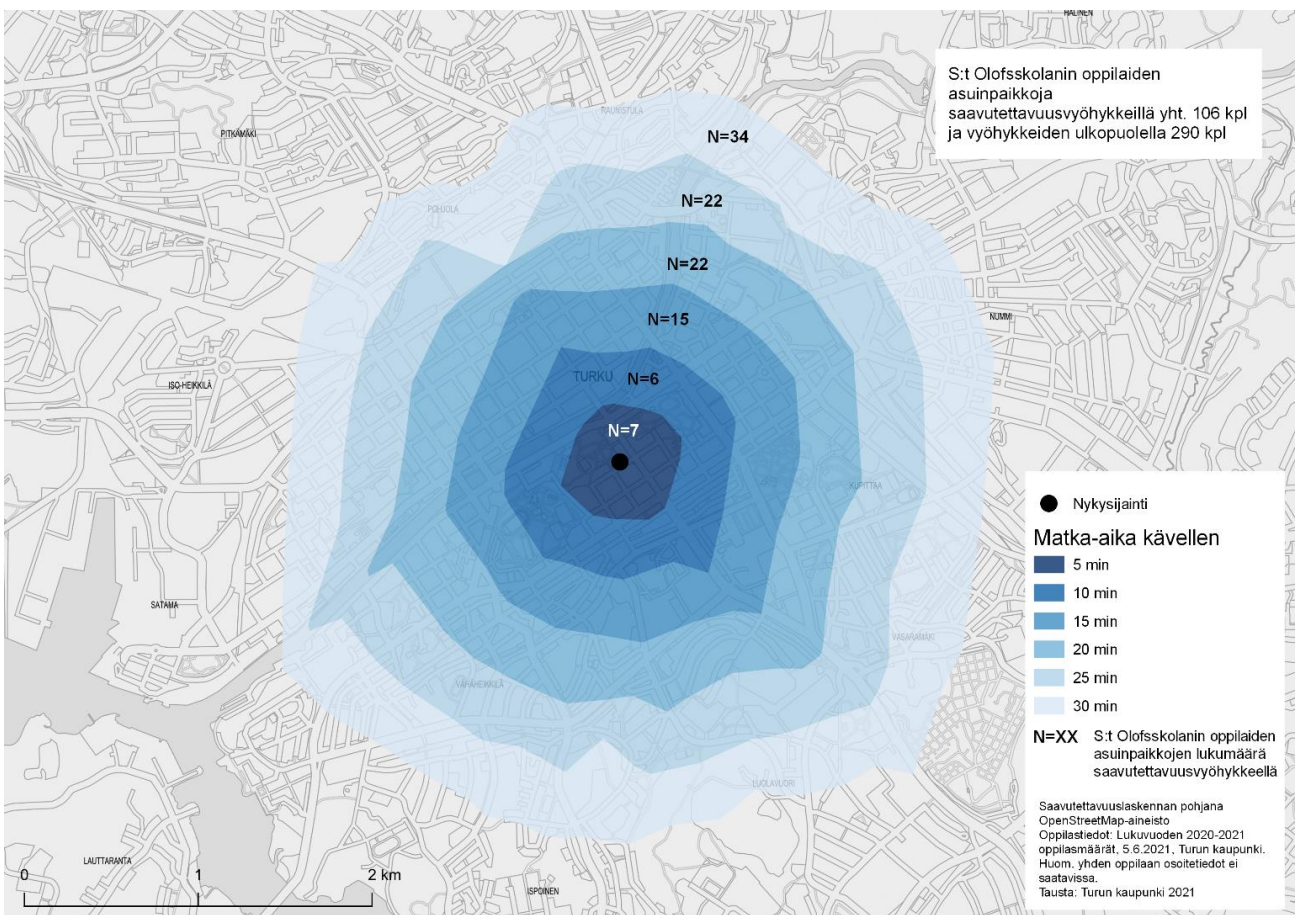


*Restid med kollektivtrafik.*





Restid med cykel.



Restid gående.

#### 4.2.4 Nybyggnaden omfattning och lokalprogrammet

Nybyggnadens omfattning har uppskattats med det preliminära rumsprogrammet. De enskilda lokalernas antal och storlek anknäver delvis till de planeringslösningar som måste fattas och är i detta skede en preliminär plan. Med hjälp av detta kan man dock grovt definiera omfattningen på den kommande helheten och uppskatta kostnadsnivån. Det precisa rumsprogrammet utformas i projektplaneringsfasen då de egentliga planerna uppgörs.

I lokalprogrammet har presenterats olika lokalhelheters omfattning och fördelningen av de mest väsentliga lokaler som ingår i dessa. I de normala undervisningslokalerna har uppskattats byggas ca 22 klassrum för grundläggande undervisning, 6 klassrum för småklasser och 9 rum för smågrupper. Därtill har man uppskattat att dessa delas in i 6 olika delar, i vilka varje del har sin egen entréhall med bl.a. klädförvaring och skåp. Delarnas entréhallar har inte inkluderats i beräkningen av undervisningslokalernas kapacitet.

I ämnesundervisningens lokaler ingår 3 undervisningslokaler för naturvetenskaper, konst- och färdighetsämnen, huslig ekonomi samt det s.k. medieteket, alltså skolbiblioteket och ett rum för grupparbete.

I gymnastiklokalerna ingår bl.a. en 760 m<sup>2</sup> sal och en lokal på 100 m<sup>2</sup> för ett gym.

Av elevvårdens lokaler har byggts en helhet med två mottagningsrum, och därtill arbetsrum för kuratorn, psykologen och socialarbetarna som arbetar på fältet.

Därtill byggs bl.a. servicelokaler och tekniska lokaler, entréhallar, allmänna lokaler för genomgång samt skyddsrum i byggnaden.

Den uppskattade bruttoytan är ca 8500 m<sup>2</sup>.

<b>Gemensamma lokaler och förvaltningens lokaler</b>		
Personalens arbetsrum och pausrum		352 m <sup>2</sup>
Bespisning och matförsörjning		326 m <sup>2</sup>
Kökslokaler	tillredningskök som kan tillreda 2000 portioner och station för kärl	170 m <sup>2</sup>
		1 187 m <sup>2</sup>
<b>Undervisningslokaler</b>		
Undervisningslokaler, grundutrustning		2 265 m <sup>2</sup>
Undervisningslokaler, specialutrustning		1 424 m <sup>2</sup>
Förråd för undervisningsredskap		72 m <sup>2</sup>
		3 761 m <sup>2</sup>
<b>Idrottslokaler</b>		
Gymnastiklokaler och tillhörande förråd		910 m <sup>2</sup>
Gymnastikens omklädningsrum och duschrum		182 m <sup>2</sup>
		1 092 m <sup>2</sup>
<b>Elevvård</b>		

<b>Arbets- och mottagningslokaler</b>	ett konferensrum ska ligga i närheten	<b>104 m<sup>2</sup></b>
		<b>104 m<sup>2</sup></b>
<b>Hela byggnaden</b>		
<b>Rumsytan totalt</b>	<i>Innehåller de olika delarnas entréhallar</i>	<b>6 144 m<sup>2</sup></b>
<i>Service lokaler och tekniska lokaler, fastighetsför- råd</i>		<i>ca 600 m<sup>2</sup></i>
<i>Skyddsrum</i>	<i>VSS skyddsytta persondimensionering, 2 st. S1-klassens skyddsrum? I skyddslokalerna (å 135m<sup>2</sup>) placeras t.ex. gymnastikens förråd och gymmet samt dusch- och omklädningsrum...</i>	
<i>Entréhallar och allmänna lokaler för ge- nomgång</i>	<i>Vindfång, entréhallar, trappuppgångar, korridorer, hissar (de olika delarnas en- tréhallar exkluderade)</i>	<i>ca 1 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Bedömning av bruttoyta:</i>		<i>ca 8 500m<sup>2</sup></i>

## 5 Granskning av ekonomin

Projektets kostnadsnivåer har i detta skede uppskattats för två olika alternativ, antingen en sanering och höjning av byggnaden eller rivning och nybyggnad. Kostnadsförslagen innehåller inte kostnaderna för den första möbleringen.

Byggplatsen är krävande och trång. Byggarbetsplatsen ligger mellan skolan, daghemmet och bosättningen. Kommande rivningsarbeten, möjlig sprängning samt byggarbetsplatsens logistik kommer att vara väldigt utmanande. I kostnadsprognosen har man strävat efter att ta dessa i beaktande, men t.ex. först efter rivningsarbetena ser man vilka de verkliga förhållandena är, oavsett om det då är frågan om rivning av den existerande bottenbjälklagen och grundmurarna eller grundläggningsarbeten för nybyggnaden.

På grund av den krävande omgivningen ska man satsa på och fästa särskild uppmärksamhet vid byggnadens planering och arkitektur.

### 5.1 Kostnadsprognos – nybyggnad

Kostnaden för den nya byggnaden har uppskattats utifrån det tidigare nämnda lokalprogrammet. Eftersom objektet är särskilt utmanande, har en aningen större projektreservering (20 %) än normalt inkluderats i bedömningen.

Byggkostnaderna med projektreserveringar är ca 22,5 miljoner euro (moms 0%).

Kostnaderna för rivning av den nuvarande byggnaden ligger därtill på ca 600 000–800 000 €.

### 5.2 Kostnadsprognos – sanering och höjning av byggnaden

Bedömningen av kostnaderna för sanering och höjandet av byggnaden är särskilt utmanande i början av projektets fas. I bedömningen har den nuvarande byggnadens totala sanering beräknats enligt kvadratmetrar, de reparationer som grundar sig på rapporter från undersökningarna samt de extra lokaler som uppstår i och med höjandet av byggnaden. Kostnaderna för reparation av skador orsakade av fibrer, fukt och mikrober kräver särskild noggrannhet och sakkunnigarbete samt planering. Rivningsarbetena är ännu mer utmanande och måste genomföras på ett försiktigt sätt då syftet är att bevara en del av konstruktionerna. Höjandet av byggnaden kräver planering

som görs av en specialsakkunnig innan kostnaderna närmare kan uppskattas. I bedömningen har en projektreservering (30 %) inkluderats, som är större än vanligt, på grund av hur utmanande objektet är och de stora riskerna.

Sanering enligt det nuvarande lokalprogrammet	5,7
AHA/Koho rivning och sanering, bottenbjälklaget...	2,5
Funktionella förändringar	1,0
Höjande med två våningar	10,8
Projektreservering 30 %	6,0
Sammanlagt:	26,0

Byggekostnader med projektreserveringar uppgår till ca 26,0 milj.€ (moms 0%)

### 5.3 Uppskattning av den interna hyran

Den interna hyran uppskattas vara ca 22 €/m<sup>2</sup>/månad. För hela byggnadens del blir det alltså ca 169 000 euro/månad och ca 2 miljoner euro/år.

## 6 Sammanfattning och tidsplan

Vid en sanering ska byggnaden uppskattningsvis höjas med två hela våningar (ca 1800 m<sup>2</sup>). Delen mot Samppalinna som nämndes i museets utlåtande är dock bara 900 br-m<sup>2</sup>. Detta skulle innebära att byggnaden skulle höjas med åtminstone fyra våningar, och t.ex. gymnastiklokalerna skulle inte som en egen helhet rymmas på samma våning mera. Dessutom behöver betydande delar i den nuvarande byggnaden rivas till så omfattande grad, att det är motiverat att överväga om det av den ursprungliga byggnaden blir kvar tillräckligt mycket för att det skulle vara motiverat att bevara den nuvarande byggnaden.

I utlåtandet konstateras att byggnaden hör till en värdefull helhet, områdesbegränsning 1/35 "Klostergatans skolmiljö". Ifall byggnaden rivs ska i dess ställe byggas en ny skolbyggnad som passar in i omgivningen. Ifall man borde hitta en ny ägare eller användare för den nuvarande byggnaden i dess nuvarande skick, skulle denna själv knappast börja genomföra en sanering på över 100 % utan tilläggs våningar. I detta fall skulle också den värdefulla skolmiljöns egentliga skolverksamhet upphöra för denna del, trots att själva byggnaden delvis skulle bevaras.

På grund av den krävande omgivningen ska man satsa på och fästa särskild uppmärksamhet vid byggnadens planering och arkitektur, oavsett om det är frågan om tunga saneringsarbeten med höjningar eller nybyggande. En ändring av planen behövs i varje fall på grund av antalet våningar och byggrätten.

Bedömningen av kostnaderna för saneringen och höjandet av byggnaden är särskilt utmanande i början av projektet. I bedömningen har beräknats den nuvarande byggnadens totala sanering i kvadratmetrar, de reparationer som grundar sig på rapporter från undersökningarna samt de extra lokaler som uppstår i och med höjandet av byggnaden. Byggekostnaderna med projektreserveringar uppgår till ca 26,0 milj.€ (moms 0%)

Nybyggnadens omfattning har uppskattats med det preliminära rumsprogrammet. Dimensioneringen har uppskattats enligt ca 500 elever och 60–70 lärare. I de normala undervisningslokalerna har uppskattats byggas ca 22 klassrum för grundläggande undervisning, 6 klassrum för småklasser och 9 rum för smågrupper. Därtill har man uppskattat att dessa delas in i 6 olika delar, i vilka varje del har sin egen entréhall med bl.a. klädförvaring och skåp. Delarnas entréhallar har inte inkluderats i beräkningen av undervisningslokalernas kapacitet.

I ämnesundervisningens lokaler ingår 3 undervisningslokaler för naturvetenskaper, konst- och färdighetsämnen, huslig ekonomi samt det s.k. medieteket, alltså skolbiblioteket och ett rum för grupparbete. I gymnastiklokalerna ingår bl.a. en 760 m<sup>2</sup> sal och en lokal på 100 m<sup>2</sup> för ett gym. Av elevvårdens lokaler har byggts en helhet med två mottagningsrum, och därtill arbetsrum för kuratorn, psykologen och socialarbetarna som arbetar på fältet. Det egentliga rumsprogrammets rumsarea är 6144 m<sup>2</sup>. Därtill byggs bl.a. servicelokaler och tekniska lokaler, entréhallar, allmänna lokaler för genomgång samt skyddsrum i byggnaden. Den uppskattade bruttoytan är ca 8500 m<sup>2</sup>.

Kostnaden för den nya byggnaden har uppskattats utifrån det tidigare nämnda lokalprogrammet. Byggekostnader med projektreserveringar uppgår till ca 22,5 miljoner euro (moms 0%), därtill är kostnaderna för att riva den nuvarande byggnaden ca 600 000–800 000 euro.

Rivningstillståndet, planändringen och projektplaneringen bedöms ta ca två år från det att behovsutredningen är godkänd. För byggandet ska reserveras ca 1,5–2 år.