

Tilaaja:

Tilakeskus
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku

Hanke:

Pansion koulu

■ PERUSKORJAUS/LISÄRAKENTAMINEN

PANSION KOULU

LISÄRAKENNUS/PERUSKORJAUS

Varhaiskasvatus- ja perusopetuslautakunta hyväksyi kokouksessaan 30.3.2011 ehdotuksen Tilaliikelaitokselle varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen rakennushankeinvestoinneiksi vuoden 2012 talousarvioon ja vuosille 2013–2021. Lautakunta päätti esittelijän ehdotuksesta poiketen aikaistaa Pansion koulun lisärakennus- ja peruskorjaushankkeen valmistumisvuositavoitetta vuoteen 2014. Esittelijän ehdotuksessa tavoite oli 2017.

Pansion ja Pernon alueen lukio- ja kouluverkkojärjestelyistä on keskusteltu kouluverkkoselvitysten yhteydessä vilkkaasti 2000-luvun alusta. Kaupunginvaltuusto päätti 12.12.2005 osana kouluverkon kehittämistä koskevaa päätöspakettia, että Pernon koulu lakkautetaan 1.8.2009 lukien yhdistämällä toiminnot Pansion kouluun. Samalla valtuusto päätti, että Pernon lukio lakkautetaan 1.8.2008 lukien ja toiminnot yhdistetään kaupungin muihin lukioihin.

Tilalaitos laati vuonna 2006 yhdessä opetus-, terveys-, sosiaali-, liikunta-, nuoriso- ja kulttuuritoimen sekä kiinteistölaitoksen ja asemakaavatoimiston kanssa vaihtoehtoselvityksen Pansion ja Pernon yhtenäiskoulun sijoittamisesta joko Pernon tai Pansion koulukiinteistön yhteyteen. Opetuslautakunta piti kokouksessaan 10.5.2006, antaessaan asiasta lausuntonsa Tilalaitokselle, parempana vaihtoehtona, että Pernon koulukiinteistö peruskorjataan vuosiluokkia 1–9 varten.

Kiinteistölautakunta päätti kokouksessaan 28.6.2006 valita Pansion ja Pernon yhtenäiskoulun hankesuunnittelun kohteeksi Pernon koulukiinteistön. Kaupunginvaltuusto hyväksyi hankesuunnitelman 17.9.2007.

Hankesuunnitelmassa lähdettiin siitä, että Pansion koulukiinteistö, Pernontie 29, poistuu koulukäytöstä, kun Pernon koulutilojen peruskorjaus saataisiin päätökseen kesällä 2011. Kaikki oppilaat sijoitettaisiin peruskorjattuihin tiloihin Hyrköisentie 35:een. Hanke oli mitoitettu yhteensä 540 oppilaalle, jossa luvussa olivat mukana Mikaelin koulun noin 70 oppilasta.

Vuosiluokkien 1–9 oppilasmäärä pieneni kuitenkin voimakkaasti 2000-luvun alussa. Syksyllä 2007 oppilaita oli enää 432. Mikaelin koulu siirtyi pois Pernon koulukiinteistöstä sisäilmaongelmien vuoksi, mikä osaltaan vähensi suunnitellun peruskorjaushankkeen oppilaspohjaa. Oppilasmäärä oli näin ollen jo ennen peruskorjaushankkeen käynnistymistä laskenut alle hankesuunnitelmassa todetun laskennallisen oppilasmäärän (540). Opetus- ja koulupalvelujen toimintayksikkö

arvioi keväällä 2008, että Pansion koulun vuosiluokilla 1–9 on syksyllä 2015 enintään 380 oppilasta.

Opetuspalvelukeskus käynnisti syksyllä 2008 neuvottelut vuosiluokkien 7–9 oppilaiden sijoittamisesta Rieskalähteen kouluun 1.8.2010 lukien. Opetustoimen käyttötalouden kannalta tämä vaihtoehto oli selkeästi edullisin.

Opetuslautakunta päätti 17.12.2008 § 196, että Pansion koulun 7.–9. vuosiluokan oppilaat sijoitetaan siirtymissuunnitelman mukaisesti Rieskalähteen kouluun 1.2.2009 lukien siihen asti, että opetuslautakunnan päätöksen 3.9.2008 § 128 mukainen Pansion koulurakennuksen laajennus valmistuu ja Pansion yhtenäiskoulu voidaan keskittää Pansioon.

Asian esittelyssä todettiin, että Pansion-Pernon alueen 7.–9. vuosiluokkien oppilaat ovat tilojen puolesta sijoitettavissa jatkossakin Rieskalähteen kouluun. Tältä osin tilanne ei ole muuttunut. Pansion-Pernon alueen oppilaat mahtuvat hyvin Rieskalähteen kouluun 2010-luvun loppupuolella. Bussiyhteydet Pansionta Rieskalähteen kouluun ovat vuonna 2009 toteutettujen muutosten jälkeen hyvät ja toimivat.

Myös Topeliuksen koulu on jatkossa sijoitusvaihtoehto, kun lukio siirtyy kesällä 2013 pois Juhana Herttuan koulukiinteistön tiloista.

Kasvatus- ja opetusviraston Tilapalvelut on määritellyt Pansion-Pernon alueelle sijoitettavan yhtenäiskoulun laskennalliseksi oppilas pohjaksi vuosiluokkien 1–6 osalta 240 oppilasta ja vuosiluokkien 7–9 osalta 180 oppilasta.

Hankesuunnitteluvaiheessa realistisiksi Pansion koulun peruskorjaus- ja lisärakennushankkeen toteutusvaihtoehdoiksi muodostui kolme vaihtoehtoa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa Pansion koulun nykyiset tilat osoitteessa Pernontie 29 peruskorjataan alakoulun 1.–6. vuosiluokkien sekä kirjaston käyttöön, sillä Pansion koulutalossa toimii myös Pansion kirjasto. Toisessa vaihtoehdossa Pansion koulutalon ja kirjaston tilat peruskorjataan ja lisäksi koulutalon yhteyteen rakennetaan uudisrakennusosa. Näin muodostuisi yhtenäiskoulu vuosiluokkien 1–9 oppilaille. Kolmannessa vaihtoehdossa Pernon koulutalo osoitteessa Hyrköistentie 35 puretaan ja tilalle rakennetaan uusi yhtenäiskoulu vuosiluokkien 1–9 oppilaille sekä tilat Pansion kirjastolle.

Kaikki edellä mainitut tilahankinnan vaihtoehdot on otettu huomioon hankesuunnitelmassa ja kaikista vaihtoehdoista on esitetty laskelmat ja kuvaukset.

Pansion koulun peruskorjaus- ja lisärakennushankkeen hankesuunnitelman laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet kasvatus- ja opetustoimesta Pansion koulun rehtori Sari Grönroos, kasvatus- ja opetusviraston tilapalveluiden suunnittelupäällikkö Tapio Alapaattikoski, ympäristö- ja kaavoitusviraston kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti, keskushallinnon talousasioiden

controllerit Mervi Raita ja Ismo Faler, Kiinteistöliikelaitoksen maankäyttöinsinööri Timo Laiho, Tilaliikelaitoksen rakennuttamispäällikkö Merja Lumme, vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen, rakennuttajainsinööri Anne Antola ja koulujen ylläpitoasioista vastaava Lars Wiren, Vahtera Arkkitehtien arkkitehti Seppo Järvenpää sekä Tilakeskuksen tilacontroller Nora Hildén.

Hankesuunnitelma vastaa niitä pedagogisia ja toiminnallisia tarpeita, mitä peruskoululle on asetettu.

30.4.2012

Sisällysluettelo:

HANKKEEN OSAPUOLET	7
1. NYKYTILANTEEN ANALYYSI	8
1.1 Kohteen kuvaus.....	8
1.2 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet.....	8
1.3 Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot.....	8
1.4 Kiinteistön kunto ja suhde uudistuotantoon	9
1.5 Kiinteistöstä aiheutuvat menot	9
1.6 Kiinteistön käyttöaste	10
2. TOIMINNAN KUVAUS	10
2.1 Kuvaus käyttäjän toiminnasta	10
2.2 Henkilökunta.....	11
2.3 Tilojen käyttö	11
2.4 Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet	11
2.5 Tilahankinnan vaihtoehdot	14
3. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA.....	16
3.1 Tontti	16
3.2 Tonttialueen käyttösuunnitelma	16
3.3 Maaperätutkimus.....	16
3.4 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset	17
3.5 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset	17
3.6 Liikenne	18
4. PALVELUVERKKO	19
4.1 Sijainti.....	19
4.2 Saavutettavuus.....	19
4.3 Käyttäjärühmät	19
4.4 Pansion kirjaston sijainti ja käyttäjärühmät	21
5. PERUSTELUT HUONETILAOHJELMALLE.....	22
5.1 Tilojen yhteiset perustelut	22
6. HUONETILAOHJELMA.....	23
6.1 Huonetilaohjelman kuvaus	23
6.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset	23
6.3 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset	24
6.4 Järjestelmävaatimukset.....	24
6.5 Tilojen väliset yhteysvaatimukset.....	24
7. KESTÄVÄ KEHITYS	24
8. YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI	25
9. TOTEUTUMISAIKATAULU	25



10.	HANKKEEN TOTEUTUSMUOTO JA RAHOITUS.....	26
10.1	Perustamiskustannukset ja niiden rahoitus.....	26
10.2	Omistusmuoto	26
11.	KÄYTTÄJÄLLE AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET.....	26

LIITTEET:

Liite 1	Tilasijoittelu, arkkitehtiluonnos
Liite 2	Tilaluettelot
Liite 3	Perustamiskustannusten yhteenvedot
Liite 4	Vuokralaskelmat

HANKKEEN OSAPUOLET

Tilaaja:

Turun kaupunki, Turun Tilakeskus
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku
Puhelin: 02-330 000

Rakennuttajatehtävät:

Turun Tilaliikelaitos
Yliopistonkatu 27 a
20100 Turku
Puhelin: 02-330 000

Käyttäjät/vuokralaiset:

Kasvatus- ja opetusvirasto
Käsityöläiskatu 10
20100 Turku
Puhelin: 02-330 000

Kulttuuriasiainkeskus / Kaupunginkirjasto
Hämeenkatu 15
20100 Turku
Puhelin: 02-330 000

Turun Seudun Kiinteistöpalvelut Oy / Ruokapalvelu Katerinki
Linnankatu 55 L
20100 Turku
Puhelin: 02-330 000

Sosiaali- ja terveystoimi
Kristiinankatu 1
20100 Turku
Puhelin: 02-266 2211

1. NYKYTILANTEEN ANALYYSI

1.1 Kohteen kuvaus

Pansion koulu sijaitsee osoitteessa Pernontie 29 ja siellä toimii perusopetuksen vuosiluokat 1–6. Oppilaita koulussa on lukuvuonna 2011–2012 yhteensä 251.

Pansion kirjasto sijaitsee koulun yhteydessä osoitteessa Pernontie 29. Kirjasto on avoinna viitenä päivänä viikossa maanantaista perjantaihin ja se palvelee sekä koulun oppilaita että Pansion-Pernon alueen asukkaita.

1.2 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

Pansion koulu

Pansion koulukiinteistön tekninen kunto ja varustelu eivät vastaa 2010-luvun tarpeita. Luokka- ja käytävätilat sekä ruokailutilat vaativat täydellisen pintaremontin, luokkien tekninen varustelu on ajanmukaistettava (videotykki- ja kosketustauluvarustus) ja ikkunat on uusittava. Myös koulun ilmanvaihto vaatii eräiltä osin (mm. käytävätilat) parannusta. Koulukiinteistön teknisen työn tilat vaativat täydellisen peruskorjauksen.

Pansion kirjasto

Pansion kirjastolla on käytössään 437 m²:n tila Pansion alakoulun kiinteistössä. Kirjastossa on aikuistenalue, lasten- ja nuortenalueet, pienten lasten satuhuone sekä verkkotori, jossa on 4 asiakastyöasemaa. Henkilökunnan käytössä on kaksi työhuonetta, joista toinen toimii myös taukotilana sekä 14 m² varastohuone. Tilat ovat käyttökelpoiset ja riittävät, mutta peruskorjauksen sekä uusien, toimivampien kalusteratkaisuiden tarpeessa.

1.3 Rakennushistorialliset ja asemakaavalliset tiedot

Pansion koulurakennus on valmistunut vuonna 1951 alueen kansakouluksi. Rakennuksen on suunnitellut Turun kaupungin rakennustoimistossa kaupunginarkkitehti Totti Sora. Kansakoulun lisäksi kouluun suunniteltiin tilat myös kirjastoa ja lastenneuvolaa varten. Lastenneuvolatoiminta on loppunut, mutta kirjasto toimii edelleen.

Koulutontti on lounaaseen viettävässä rinteessä, itse koulurakennus sijaitsee tontin pohjoisosassa. Rakennuksen eteen jää valoisa alava koulupiha, joka rajautuu Pernontiehen. Kivirakenteisessa koulussa on tiilinen satulakatto. Pitkän,

suhteellisen kapean rakennusmassan kerroskorkeus vaihtelee kahdesta neljään kerrokseen. Julkisivut on rapattu vaalean okran värisiksi. Sisäänkäyntien portaat ja katokset on viimeistely liuskekiveyksin ja metallisin kaitein aikansa hengen mukaisesti. Rakennuksen sisätiloissa ovat säilyneet monin paikoin alkupe räiset lakatut ovet ja kulmikkaasta sormipaneelista tehdyt lakatut sisäkatot. Porashuoneiden portaat ovat sementtimosaiikkia ja metallikaiteiden käsijohtimet ovat lakattua puuta. Rakennus on edustava esimerkki aikansa koulurakentamis ta.

Turun maakuntamuseo toteaa lausunnossaan vuodelta 2008, että Pansion koulurakennus on tyylillisesti erinomainen esimerkki 1950-luvun alun arkkitehtuuris ta. Rakennuksen julkisivut ja pääosin myös sisätilat ovat säilyneet lähes alkupe räisessä asussaan. Rakennusta ei ole merkitty säilytettäväksi kohteeksi yleis tai asemakaavoissa, mutta rakennuksella on kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa, jonka vuoksi rakennus tulee säilyttää ja sen korjaus- ja muutostöissä tulee rakennuksen alkuperäinen tyyli ja siihen olennaisesti liittyvät elementit säilyt tää.

Pansion koulun tontin asemakaava on vahvistettu 14.4.1956. Asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi kansakoulua varten. Yleisten rakennusten rakennusalaksi on merkitty nykyisen koulurakennuksen ala. Sallituksi kerrosluvuksi on merkitty II-IV kerrosta. Rakennusoikeuden määrä on ilmoitettu sallittuna rakennuksen tai rakennusten alana neliömetreissä, joka on 1000–2000 m². Tästä alasta kerroskorkeudella kertomalla saadaan suurin sallittu rakennusoikeus, joka on tontilla 8000 m². Rakennus tulee rakentaa paloturvallisuussäädösten mukaan. Asemakaavassa määrätään lisäksi istuttamaan tontin rakentamaton osa ja pitämään se kunnossa.

1.4 Kiinteistön kunto ja suhde uudistuotantoon

Pansion koulukiinteistön kunto on tyydyttävä, isoja peruskorjauksia ei ole tehty. Tekniikan ja pintojen osalta tilat vaativat ajanmukaistamista.

1.5 Kiinteistöstä aiheutuvat menot

Pansion koulu

Pansion koulun vuokra- ym. käyttömenoihin on varattu kasvatus- ja opetustoi men vuoden 2012 talousarviossa yhteensä 583 429 euroa.

Pansion kirjasto

Kirjastotoimen vuoden 2012 talousarviossa on varattu yhteensä 54 025,46 eu roa Pansion kirjaston vuokrakustannuksia varten.

1.6 Kiinteistön käyttöaste

Pansion koulu

Pansion koulun tiloja käytetään lukuvuoden koulutyön aikana klo 7.00–16.00.

Koulussa järjestetään myös kielikursseja ja -kerhoja sekä pianonsoiton opetusta koulupäivän jälkeen. Liikuntasalista voivat iltakäyttäjät varata vuoroja (klo 16.00–20.00) liikuntatoimen kautta.

Pansion kirjasto

Kirjasto on avoinna maanantaisin ja keskiviikkoisin kello 13.00–19.00 sekä tiistaisin, torstaisin ja perjantaisin kello 10.00–16.00. Näiden aukioloaikojen lisäksi kirjasto voi olla opettajien ja oppilaiden käytössä muunakin aikana, ja siellä voidaan järjestää erilaista toimintaa ja tapahtumia alueen asukkaille.

2. TOIMINNAN KUVAUS

2.1 Kuvaus käyttäjän toiminnasta

Pansion koulu

Tavoitteena on tuttu ja turvallinen lähikoulu, jossa oppilas kasvaa toisia kunnioittavaksi, vastuuntuntoiseksi sekä omiin kykyihinsä ja mahdollisuuksiinsa luottavaksi. Koulun vahvuutena on oppilaan tuen tarpeen ottaminen huomioon monialaisesti alakoulusta yläkouluun asti sekä mahdollisuus eri tukimuotojen käyttöön.

Pansion kirjasto

Pansion kirjasto toimii sekä koulukirjastona että alueen kirjastona, joten on tärkeää, että se sijaitsee keskeisellä paikalla hyvien kulkuyhteyksien päässä. Yhteistyö koulun kanssa on olennainen osa Pansion kirjaston toimintaa ja lapset ovatkin yksi kirjaston tärkeimmistä kohderyhmistä. Kirjastolla on suuri joukko yhteistyökumppaneita ja siitä on muodostunut tärkeä yhteisöllisyyden keskus sekä erilaisten ja eri-ikäisten asukkaiden kohtaamispaikka.

Pansion kirjaston kokoelma käsittää 22 850 nidettä sisältäen kaikki tallenne- muodot. Vuonna 2011 kirjastossa kävi noin 38 000 asiakasta ja lainoja oli noin 39 000. Eli noin 166 asiakasta/aukiolopäivä ja 170 lainaa/aukiolopäivä. Kirjaston käyttö on lähivuosina ollut nousussa.

2.2 Henkilökunta

Pansion koulu

Tulevan alakoulun henkilöstö koostuu 20 opettajasta. Yläkoulun henkilöstö muodostuu 13–14 opettajasta, opinto-ohjaajasta sekä suomi toisena kielenä -opettajasta.

Koulun toiminnallisesta ja pedagogisesta näkökulmasta tarkasteltuna 180 oppilaalle mitoitettu yläkoulu on oppilasmäärältään riittävä. Oppilasmäärän jäädessä tämän alle opettajien työllistämiseksi voidaan joutua turvautumaan muiden koulujen opettajiin. Tämä saattaa vaikuttaa koulun toimintaan heikentävästi, esimerkiksi koulun kehittäminen ja erilaisten teemapäivien järjestäminen hankaloituu. Muiden koulujen kanssa jaettujen opettajien käyttö saattaa esimerkiksi aiheuttaa mm. pulaa luokanvalvojista.

Pansion kirjasto

Kirjastossa on 2–3 työntekijää.

2.3 Tilojen käyttö

Pansion koulu

Tulevan koulun tiloja käytetään lukuvuoden koulutyön aikana kello 7.00–16.00. Lisäksi koulun tulevilla tiloilla voidaan järjestää entiseen tapaan esimerkiksi kielikursseja ja -kerhoja sekä pianonsoiton opetusta koulupäivän jälkeen. Ilta-käyttäjät voivat myös tulevasta liikuntasalista varata vuoroja koulutyön ulkopuolisena aikana.

Pansion kirjasto

Kirjaston aukioloajat tulevat säilymään nykyisellä tasolla. Oppilaiden ja opettajien itsenäistä kirjastonkäyttöä helpotetaan itsepalvelun avulla. Alueen asukkaille järjestetään toimintaa ja tapahtumia myös aukioloaikojen ulkopuolella.

2.4 Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet

Pansion koulu

Opetuslautakunta päätti 17.12.2008 Pansion koulun 7.–9. vuosiluokkien oppilaiden siirtämisestä Rieskalähteen kouluun 1.2.2009 lukien. Opetuslautakunta asetti siirrolle ehdoksi, että sijoitus kestää siihen asti kunnes Pansion koulurakennuksen laajennus valmistuu ja Pansion yhtenäiskoulu voidaan keskittää Pansioon.

Virkamiesten ehdotus syksyllä 2008 oli, että oppilaat sijoitetaan pysyvästi Rieskalähteen kouluun, tämä ehdotus hävisi opetuslautakunnassa syksyn 2008 äänestyksissä.

Vuosiluokkien 1–6 opetus jatkuu edelleen Pansion koulussa, Pernontie 29. Koulussa on lukuvuonna 2011–2012 yhteensä 251 oppilasta.

Rieskalähteen koulu on 2000-luvulla korjattu perusteellisesti, ja tilat ovat erittäin hyvässä ja ajanmukaisessa kunnossa. Koulukiinteistön korjaukseen on käytetty vuosina 2003–2010 yhteensä 8,6 miljoonaa euroa. Korjaustyöt jatkuvat edelleen.

Rieskalähteen koulussa on lukuvuonna 2011–2012 yhteensä 499 oppilasta. Kasvatus- ja opetusviraston Tilapalvelut arvioi, että koulun oppilasmäärä on lukuvuonna 2017–2018 yhteensä 505, eli kokonaismäärässä ei lähivuosina juuri tapahdu muutoksia. Koulussa on näin ollen 2010-luvulla tilaa Aunelan ja Pansion kouluista 7. vuosiluokalle siirtyvien oppilaiden sijoittamiseen.

Osa Pansion ja Pernon alueen yläluokille siirtyvistä oppilaista on omatoimisesti hakeutunut 7. vuosiluokalle muihin kouluihin, mm. Klassikon kouluun ja Topeliuksen kouluun, ja näin tilanne on jatkossakin, eli kaikki ko. oppilaat eivät ole Rieskalähteen koulussa. Rieskalähteen koulussa oli syyskuun 2011 alussa 165 Aunelan ja Pansion kouluista tullutta oppilasta.

Mikäli Pansion ja Pernon alueen oppilaat siirtyvät pääosin tai kokonaan omaan yläkouluun 2010-luvun loppupuolella, jää Rieskalähteen koulutaloon useaksi vuodeksi reservitilaa, joka kuitenkin täyttyy viimeistään 2020-luvun alkupuolella Yli-Maarian alueen lapsimäärän kasvaessa.

Myös Topeliuksen koulu on 2010-luvun loppupuolella vaihtoehtona Pansion ja Pernon alueen oppilaiden sijoitukselle. Kouluun vapautuu tiloja, kun Juhana Herttuan lukio ja Klassikon lukio yhdistyvät ja lukiotoiminta Juhana Herttuan koulutalossa päättyy. Jo nyt Topeliuksen koulun vuosiluokilla 7–9 opiskelee em. omatoimisen hakeutumisen seurauksena kolmisenkymmentä pernolaista oppilasta.

Rieskalähteen koulun opetuksen tukijärjestelmät ovat erinomaiset: Rieskalähteen koulussa on tällä hetkellä mm. kuusi alueellista pienluokkaa, kaksi lisäluokkaa (ns. kymppiluokkaa), tuettua opetusta, Suomi toisena kielenä -opetusta, lisäopettaja osa-aikaiseen erityisopetukseen ja kolme koulunkäyntiavustajaa.

Bussireitit Pansion ja Pernon alueelta Rieskalähteen koululle on suunniteltu mahdollisimman toimiviksi.

Aunelan ja Pansion koulujen oppilasalueella on kaksi koulua: Pansion koulu ja Aunelan koulu, näistä kouluista siirtyy 7. vuosiluokalle lähivuosina yhteensä

keskimäärin 70 oppilasta vuodessa. Jos kaikki oppilaat siirtyisivät Pansion koulun yläluokille, sen koko (vuosiluokat 7–9) olisi suurimmillaan noin 210 oppilasta.

Osa oppilaista hakeutuu eri syistä kuitenkin aina muihin yläkouluihin, mm. liikuntalinjoille, joten Pansion koulun yläluokilla olisi todellisuudessa enimmillään noin 160–180 oppilasta.

Lukuvuonna 2011–2012 Turussa on vain yksi alle 300 oppilaan yläkouluyksikkö. Pienellä yläkouluyksiköllä on käytössään vähemmän tuntiresursseja, mikä taas voi vähentää oppilaiden valinnanmahdollisuuksia, ja halukkuus siirtyä toiseen kouluun kasvaa.

Koulu tietysti toimii, onhan Suomessa pienempiäkin kouluja, mutta sen houkuttelevuus voi vähentyä.

Pansion koulu ei sijaintinsa vuoksi missään oloissa voi laskea sen varaan, että sinne siirtyisi oppilaita enenevässä määrin muualta, kuten esim. Luostarivuoreen tai Kupittaalalle, sen on sijaintinsa vuoksi aina selvittävä omillaan.

Pansion koulun oppilasmäärä on viime vuosina laskenut tasaisesti. Kasvatus- ja opetusviraston Tilapalvelujen arvion (arvio 4.11.2011) mukaan oppilasmäärä laskee edelleen lähivuosina:

Vuosi	Todellinen kehitys	Ennuste
2005	308	
2006	307	
2007	279	
2008	267	
2009	257	
2010	245	
2011	251	
2012		250
2013		252
2014		241
2015		233
2016		221
2017		218

Taulukko 1 Pansion koulun (vuosiluokat 1–6) oppilasmäärän kehitys 2005–2017 (tilanne 20.9.)

Johtopäätöksiä:

1. Pansion koulun (vuosiluokat 1–6) oppilasmäärä laski 2005–2011 yhteensä noin 70 oppilaalla (22,4 %).

2. Pansion ja Jyrkkälän alueella (tilastollinen suuralue) lapsimäärä (0–6-vuotiaat) kasvoi 2006–2010 yhteensä 33:lla (4,6 %).
3. Hirvensalossa ja Kaksikerrassa lapsimäärä kasvoi samassa ajassa 5,4 % (929–979) Länsikeskuksen alueella 14,1 % (1 158–1 321), Nummen ja Halisten alueella 8,3 % (1 418–1 536) ja Keskustan alueella 12,2 % (1 784–2 001).
4. Pansion ja Jyrkkälän alueen lapsimäärän kasvu ei siis 2006–2010 ollut mitenkään poikkeuksellisen suurta eikä kärkipäässä. Lapsimäärä (0–6-vuotiaat) Pernon alueella on kuitenkin ollut edelleen pienessä kasvussa viimeisen vuoden aikana (2011–2012), joten ainakaan lähivuosina ei oppilasmäärissä ole odotettavissa mitään romahdusta.

Lapsimäärän erityisen suureen kasvuun ei voi vuosiluokkien 7–9 yläkoulun tarvetta perustaa. Muut tekijät, kuten alueelliset tarpeet ja pienen yläkoulun toimivuus, ovat asiaa pohdittaessa keskeisessä asemassa.

Pansion kirjasto

Kirjaston nykyiset tilat ovat riittävät tulevaakin toimintaa ajatellen. Suunnitelmalla kalustus helposti muunneltavaksi ja siirrettäväksi tilaa voidaan käyttää myös tapahtuma- ja näyttelytoimintaan.

2.5 Tilahankinnan vaihtoehdot

Pansion koulun peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeen hankesuunnitteluvaiheessa koulun tilahankinnan vaihtoehdoiksi muodostui kolme realistista toteutusvaihtoehtoa.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa Pansion koulun nykyiset tilat osoitteessa Pernontie 29 peruskorjataan alakoulun 1.–6. vuosiluokkien sekä kirjaston käyttöön. Tässä vaihtoehdossa koulun toiminta jatkuu nykytilan kaltaisesti, eli alakoulun oppilaat ovat sijoitettuna Pansion koulutaloon ja yläkoulun (7.–9. luokat) oppilaat käyvät edelleen Rieskalähteen koulussa. Tämä tekninen peruskorjaus on välttämätön rakennuksen elinkaaren näkökulmasta, jotta tiloja voidaan jatkosakin hyödyntää koulu- ja kirjastokäytössä. Kirjaston tilat olisi tehokkainta peruskorjata samanaikaisesti koulun tilojen kanssa. Tätä vaihtoehtoa voidaan perustella tulevien oppilasmäärien kehityksellä ja sillä, että Rieskalähteen koulussa on erinomaiset tilat olemassa myös Pansion ja Aunelan alueelta tuleville oppilaille. Lisäksi kirjaston koetaan olevan erinomaisella paikalla koulun yhteydessä.

Toisessa vaihtoehdossa Pansion koulutalon tilat peruskorjataan ja lisäksi koulutalon yhteyteen rakennetaan uudisrakennusosa. Tämä vaihtoehto mahdollistaa 7.–9. luokan oppilaiden siirtymisen takaisin Pansioon uuden yhtenäiskoulun tiloihin. Pansion koulun tontilla on rakennusoikeutta käyttämättä 2889 m². Uudis-

rakennuksen arvioitu neliömäärä tulee olemaan noin 2141 m², joten laajennusta varten ei tarvitse poiketa asemakaavan rakennusoikeuden määrästä. Suunniteltu rakennus poikkeaa rakennusalan suhteen kaavasta ja tähän on haettava poikkeuslupa. Tässä vaihtoehdossa tulee myös ottaa huomioon Rieskalähteen koulusta vapautuvien tilojen käyttö, sillä koulussa on hyvin tilaa Pansion ja Aunelan alueen oppilaille.

Tämän vaihtoehdon hyvinä puolina ovat yhtenäiskoulun muodostuminen sekä alueen oman yläkoulun mahdolliset positiiviset vaikutukset alueen kehitykseen. Lisäksi myös tässä vaihtoehdossa Pansion kirjaston palvelut ovat koko yhtenäiskoulun välittömässä läheisyydessä.

Kolmannessa vaihtoehdossa Pernon koulutalo osoitteessa Hyrköistentie 35 puretaan ja tilalle rakennetaan tilat uudelle yhtenäiskoululle sekä kirjastolle. Pernon koulutalo tyhjennettiin vuonna 2009 sisäilmaongelmien vuoksi. Hankesuunnittelutyöryhmä totesi, että Pernon koulutalon peruskorjaus ilman varmuutta siitä, että tiloista tulee turvalliset ja terveelliset peruskorjauksen jälkeenkään, ei ole kannattavaa. Lisäksi Pernon nykyinen koulutalo on liian suuri kirjastolle ja 420 oppilaan yhtenäiskoululle, eikä muuta rakennusta voida tehokkaasti hyödyntää koulun ja kirjaston toimiessa siinä. Pernon koulutalon tontilla on rakennusoikeutta jäljellä reilusti, 11 150 m² jopa ilman olemassa olevan koulutalon purkamista.

Tässäkin vaihtoehdossa tulee huomioida Rieskalähteen koulun vajaakäytölle jäävät tilat, sekä lisäksi tyhjilleen jäävä Pansion koulukiinteistö. Pansion koulurakennuksen uutta käyttöä rajoittavat mm. suojeluarvot. Näin ollen vertailtaessa Pansion ja Pernon koulukiinteistöjä, on Pernon koulukiinteistön tontti merkittävästi suurempi ja siksi potentiaalisempi kohde hyödynnettäväksi muuhun tulevaisuuden uudisrakentamiseen. Myös tämä vaihtoehto edistää mahdollisesti alueen kehittymistä positiivisesti oman yläkoulun avulla.

Hankesuunnittelutyöryhmä tarkasteli myös muita mahdollisia sijoitusvaihtoehtoja uudelle yläkoululle, mutta saavutettavuuden ja käyttäjäryhmien läheisyyden kannalta varteenotettavia vaihtoehtoja ei löytynyt.

Koko Pansio-Pernon aluetta koskee turvallisuusselvitystarve liittyen alueella toimiviin vaarallisia kemikaaleja käsitteleviin laitoksiin, jotka ovat luokiteltu suuronnettomuusvaarallisiksi. Täysin erillisen uudisrakennuksen rakentaminen vaatii todennäköisesti turvallisuusselvityksen ja turvallisuusriskit koulun osalta voidaan todeta liian suuriksi ja näin ollen estää hankkeen. Maltillinen vanhaa tukeva laajentaminen saattaa olla perustellumpaa kuin täysin uuden koulun sijoittaminen suuronnettomuusriskin alaiselle alueelle.

3. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

3.1 Tontti

Pansion koulun tontti

Pansion koulun tontti 20-1 on pinta-alaltaan 11845 m². Rinnetontti laskee lounaaseen. Tontin pohjoisosan maasto on jyrkempää mäntyvoittoista sekametsää. Tontti rajautuu etelässä Pernontiehen, lännessä Saukonkujaan, idässä rakenteilla olevaan palvelutaloon ja pohjoisessa Paakarlan puistoon. Liittymät tontille ovat Pernontieltä ja Saukonkujalta.

Tontin pohjoisosassa on varsinainen koulurakennus, jossa toimii myös kirjasto. Sadekatos rajaa pihaa Pernontiestä.

Pernon koulun tontti

Pernon koulun tontti 31-2 on pinta-alaltaan 40 444 m². Tontin pohjoisosa laskee jyrkästi etelään. Rakentaminen painottuu tontin pohjoisosaan, alavammassa eteläosassa on koulun pelikenttä ja pysäköintialue. Koulurakennus terassoituu jyrkän rinteiden muotojen mukaisesti.

Liittymä tontille on Hyrköistentielle. Koulun pelikentän läpi kulkevat vesijohto- ja viemäriinjat.

3.2 Tonttialueen käyttösuunnitelma

Tonttialueen käyttösuunnitelma tarkennetaan kun toteutusvaihtoehto on selvillä. Nykyisen koulun tontille rakennettaessa välitonttialue pienenee jonkin verran. Laajennuksen sijoittuminen osin rakennuksen metsänpuolelle säästää välitonttialaa.

3.3 Maaperätutkimus

Pansion koulun tontti

Pansion koulun tontilta ei ole tehty maaperätutkimuksia. Maaperäkartan mukaan tontin pohjoisosan rinne on kalliota. Eteläosan maaperää ei ole luokiteltu. Viereisellä tontilla on tehty vuonna 2001 muutama tärykairaus vastaavasta alavasta kohdasta. Kairaukset ovat päättyneet noin 1–3 metrin savikerroksen jälkeen noin 2–4 metrin kohdalla kivilohkareeseen tai kallioon.

Tarkemmat maaperätutkimukset tehdään kun toteutusvaihtoehto on selvillä.

Pernon koulun tontti

Pernon koulun tontin eteläosan alavimmilla alueilla on vuonna 2001 tehty maaperätutkimuksia. Tärykairauksissa savikerroksen paksuus vaihtelee noin 2–8 metriin, jonka jälkeen kairaus on päättynyt yleensä joko kivilohkareeseen tai kallioon. Tontin mäkinen pohjoisosa, jossa nykyinen koulurakennus sijaitsee, on maaperäkartan mukaan kalliota.

Tarkemmat maaperätutkimukset tehdään kun toteutusvaihtoehto on selvillä.

3.4 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset

Pansion koulun tontti

Pansion koulurakennus on tyylillisesti erinomainen esimerkki 1950-luvun alun arkkitehtuurista. Laajennusta suunnitellessa tulee huomioida Pansion koulun rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo. Tämä rajoittaa lisärakentamisen sijoittamista ja ulkomuotoa.

Pansion koulun tontin pinta-ala jää hieman niukaksi koulua laajennettaessa. Pihajärjestelyihin on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta koulun piha, huoltopiha ja välituntipiha-alueineen, saadaan toimimaan lisärakentamisen jälkeen. Laajennuksesta johtuen saatetaan joutua huoltoajoreitti siirtämään tontin rajan ylitse viereisen puiston puolelle. Tähän tarvitaan poikkeamislupa ja oikeus käyttää aluetta vuokraamalla, rasiitteena tai ostamalla maa-ala. Puisto on Kiinteistöliikelaitoksen omistuksessa.

Pernon koulun tontti

Pernon koulun tontti on maastollisesti haastava, rakentamisen sijoittaminen tulee miettiä tarkkaan. Mikäli uudisrakentaminen sijoitetaan tasaisemmalle maalle, tulee viemäri- ja vesijohtolinjat mahdollisesti siirtää. Tällöin tulee suunnitella purettavan rakennuksen paikan tuleva käyttö ja tarvittaessa maisemoida alue.

3.5 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset

Pansion koulun tontti

Turun kaupunki omistaa tontin. Mikäli koulua laajennetaan, tullaan poikkeamaan asemakaavasta rakennusalan suhteen. Rakennuslupaa varten tarvitaan poikkeamislupa asemakaavasta. Jos poikkeamisen edellytykset eivät toteudu, tarvitaan asemakaavanmuutos.

Pernon koulun tontti

Turun kaupunki omistaa tontin. Mikäli tontilla oleva koulu puretaan, tulee purettavan koulun rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot selvittää ja hakea kohteelle purkulupa. Uudisrakentaminen voidaan purkamisen jälkeen toteuttaa asemakaavan mukaisesti. Jos uuden rakennuksen esimerkiksi rakennusala poikkeaa asemakaavasta, tulee rakentamiselle hakea poikkeamislupa asemakaavasta tai mahdollisesti asemakaavanmuutos.

3.6 Liikenne

Pansion koulun tontti

Pansion koulun tontti sijaitsee liikenteellisesti keskeisesti. Sinne on hyvät kevyen-, auto- ja julkisenliikenteen yhteydet läheisiltä asuinalueilta. Koulun kohdalla Pansiontien varressa on bussipysäkit, joilta liikennöi linjat 42 ja 90.

Pansion tie on vilkkaasti liikennöity. Tämä tulee huomioida koulupihan ja kevyen liikenteen koulumatkojen suunnittelussa. Koulun kohdalla on kevyen liikenteen alikulku, joka turvaa osaltaan oppilaiden liikkumista.

Liittymät koulun tontille ovat tällä hetkellä Saukonkujalta ja Pansiontieltä. Koulun peruskorjaamisen ja mahdollisen laajentamisen yhteydessä tulee ratkaista ja jäsenellä koulun ja kirjaston huolto-, työpaikka-, asiointi ja saattoliikenne sekä tarvittavat pysäköintipaikat. Erityisesti oppilaiden lisääntyvä saattoliikenne tulee ottaa huomioon.

Pernon koulun tontti

Pernon koulun tontti sijaitsee liikenteellisesti keskeisesti. Sinne on hyvät kevyen-, auto- ja julkisenliikenteen yhteydet läheisiltä asuinalueilta. Koulun kohdalla Pansiontien varressa on bussipysäkit, joilta liikennöi linjat 42 ja 90.

Pansiontie on vilkkaasti liikennöity. Pansiontien ylitystä on pyritty tekemään jalankululle turvallisemmaksi keskikorokkeilla ja alikululla.

Liittymä tontille on Hyrköistentieltä. Pysäköintipaikat sijaitsevat koulurakennuksen eteläpuolella ja tontin kaakkoisosassa. Koulun rakentamisen yhteydessä tulee ratkaista ja jäsenellä koulun huolto-, työpaikka-, asiointi ja saattoliikenne sekä tarvittavat pysäköintipaikat.

4. PALVELUVERKKO

4.1 Sijainti

Pernontie 29 (Pansion nykyinen koulu) tontti sijaitsee Pansio-Jyrkkälän palvelualueella, Pansio Itäinen -pienalueella. Samassa rakennuksessa sijaitsee Pansion kirjasto. Pernontie 29 sijainti on hyvä sekä väestön että liikenteellisen saavutettavuuden kannalta.

Hyrköistentie 35 (Pernon koulutalo) tontti sijaitsee Pansio-Jyrkkälän palvelualueella Asuin-Pernon pienalueella. Se sijaitsee noin 800 metrin päässä Pansion nykyisestä koulusta (Pernontie 29). Hyrköistentie 35 tontti sijaitsee aivan Pernontien kupeessa, ja sen sijainti on hyvä suhteessa sekä väestöön että liikenneverkkoon.

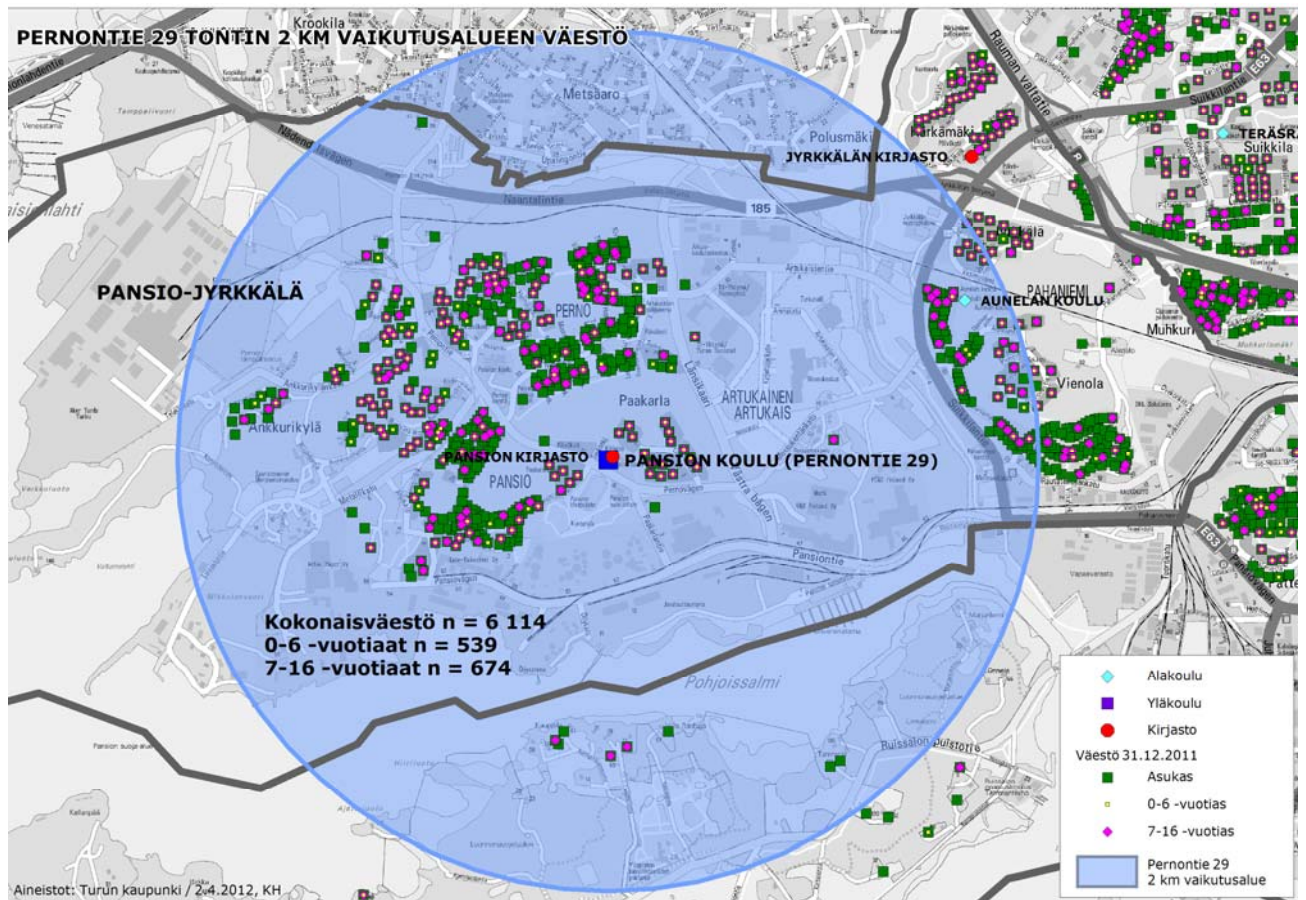
4.2 Saavutettavuus

Pernontie 29 ohi Pernontietä pitkin kulkee useita linja-autolinjojen reittejä, esimerkiksi linja 42, ja koulun edessä on linja-autopysäkki, joten tontti jää pysäkin 200 metrin vaikutusalueen sisään. Alueella on myös tiheä kevyen liikenteen verkosto, joten se on hyvin saavutettavissa eri ilmansuunnista.

Hyrköistentie 35 tontin ohi kulkee useita linja-autoreittejä, esimerkiksi linja 42, ja lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat alle 200 metrin päässä. Alue on myös hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen väyliä pitkin.

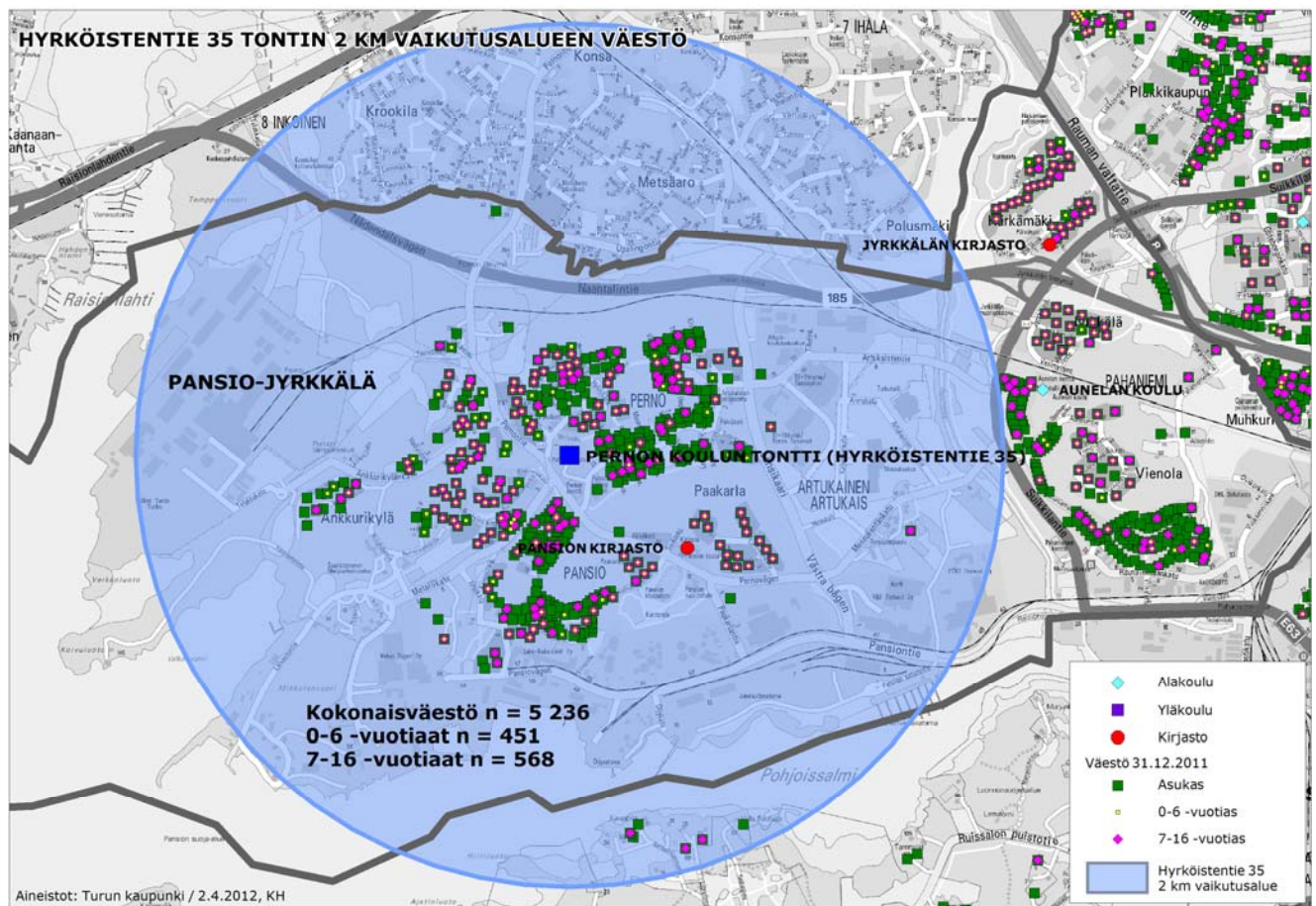
4.3 Käyttäjärühmät

Tarkasteltaessa Pernontie 29 kahden kilometrin vaikutusalueen väestöä, voidaan todeta, että vaikutusalueella oli vuoden 2011 lopussa 6 114 asukasta. Näistä 0–6 -vuotiaita oli 539 ja kouluikäisiä eli 7–16 -vuotiaita 674 lasta.



Kuva 1 Pansion koulu, Pernontie 29 tontin 2 km vaikutusalueen väestö

Tarkasteltaessa Hyrköistentie 35 kahden kilometrin vaikutusalueen väestöä, voidaan todeta, että vaikutusalueella oli vuoden 2011 lopussa 5 236 asukasta. Näistä 0–6 -vuotiaita oli 451 lasta ja 7–16 -vuotiaita oli 568.



Kuva 2 Pernon koulu, Hyrköistentie 35 tontin 2 km vaikutusalueen väestö

Pansio-Jyrkkälän yläkouluikäiset käyvät nykyisin Rieskalähteen koulussa, joka sijaitsee Länsikeskuksen palvelualueella ja Vätti Pohjoisen pienalueella. Se sijaitsee linnuntietä mitattuna yli 5 kilometrin päässä Pansion nykyisestä koulusta. Pansio-Jyrkkälän palvelualueella asuu 841 7–15-vuotiaasta lasta. Turun palvelu-alueittaisen väestöennusteen mukaan vuonna 2020 alueella olisi hieman enemmän eli 916 7–15 -vuotiaasta lasta.

4.4 Pansion kirjaston sijainti ja käyttäjäryhmät

Jos Pansion kirjaston sijaintia tarkastellaan suhteessa toisiin kirjastoihin, sen 2 kilometrin vaikutusalue menee päällekkäin Jyrkkälän kirjaston kanssa. Kuitenkin, jos sijaintia tarkastellaan suhteessa väestöön, nähdään, että Pansio-Jyrkkälän kirjasto sijaitsee keskeisellä paikalla suhteessa alueen asukkaisiin. Nykyisen sijainnin eli Pernontie 29:n 2 km vaikutusalueella asuu 6 114 asukasta, joka on lähes 900 asukasta enemmän kuin Hyrköistentie 35:n 2 km vaikutusalueella.

5. PERUSTELUT HUONETILAOHJELMALLE

5.1 Tilojen yhteiset perustelut

Koulu

Haasteita koulun tiloille asettaa erilaisissa pienryhmissä opiskelu. Pienten opetustilojen käyttömahdollisuus on erityisen tärkeää S2-opetuksessa (suomi toisena kielenä -opetus), valmistavan opetuksen ryhmissä, alkuluokalla, maahanmuuttajien tuetussa opetuksessa, omo-opetuksessa (maahanmuuttajien omakielinen opetus), mai-opetuksessa (maahanmuuttajien äidinkielen opetus), erityisopetuksessa sekä opinto-ohjaajan työskentelyssä.

Teknisen työn opetus sekä fysiikan ja kemian opetus vaativat yhtenäiskouluvaihtoehdossa tilat kahdelle samanaikaiselle ryhmälle. Samoin liikuntasalin koossa on otettava huomioon mahdollisuus jakaa tila ainakin kahteen tai kolmeen osaan. Tietokoneita hyödynnetään säännöllisesti kaikilla luokka-asteilla työvälineinä ja siksi myös atk-luokan on oltava kaikissa tilavaihtoehdossa toimiva ja ajanmukainen.

Yhtenäiskoulun tilat tulisi olla jokaiselle ikäkaudelle sopivia siten, että ne antavat mahdollisuuden myös eri ikäkaudelle tyypilliseen toimintaan. Näin tilaratkaisut takaavat turvallisen ja toimivan kouluympäristön kaikille vuosiluokille.

Pansion kirjasto

Kirjaston tulee sijaita alakoulun yhteydessä, mieluiten keskeisellä paikalla, jonne on helppo tulla niin koulun- kuin ulkopuoleltakin. Tämä vaatii erillisen sisäänkäynnin kirjastoon, sillä kirjasto palvelee alueen asukkaita myös koulun aukioloaikojen ulkopuolella. Käyttäjille tarjotaan mahdollisuutta itsepalveluun aikoina, jolloin kirjaston henkilökuntaa ei ole paikalla.

Osa koulun ja kirjaston tiloista voi olla yhteiskäyttöisiä, jolloin niitä on mahdollista hyödyntää esimerkiksi alueen asukkaiden kokoontumistiloina sekä kirjaston tapahtuma- ja opetustiloina. Kirjaston henkilökunnalle on varattava riittävät sosiaalililat, nämä voivat olla myös yhteiskäyttöisiä koulun kanssa. Työtilojen on kuitenkin sijaittava kirjaston palvelualueen läheisyydessä.

Kirjastotilan on oltava helposti muunneltavissa niin, että perinteisen palvelun lisäksi se toimii tarvittaessa myös näyttely- ja tapahtumatilana. Tilan tulee mahdollistaa aineistojen houkutteleva esillepano, keskittyminen ja syventyminen sekä asukkaita kiinnostavat tapahtumat ja näyttelyt. Toiminnassa olennaista on myös ajantasaisten ja toimivien verkkotoripalveluiden tarjoaminen asiakkaiden käyttöön. Kirjasto nostaa esiin erilaisia tieto- ja kulttuurisisältöjä tapahtumin ja

näyttelyin sekä opastaa monimutkaistuvassa informaatioyhteiskunnassa. Lapset ja nuoret ovat tärkeä kirjaston kohderyhmä ja he tarvitsevat kirjastossa oman tilansa.

6. HUONETILAOHJELMA

6.1 Huonetilaohjelman kuvaus

Pansion koulu alakouluna (peruskorjaus)

Mikäli päädytään pelkkään alakouluvaihtoehtoon, on peruskorjaus ns. tekninen peruskorjaus. Toiminnallisia muutoksia lukuun ottamatta tilojen ajanmukaistamisen vaatimia töitä (tekninen työ, tekstiilityö) ei ole tarpeen tehdä. Korttelipoliisilta vapautuviin tiloihin voidaan tehdä jotain nykyisellään puuttuvia toiminnassa tarvittavia tiloja.

Pansion koulu ala- ja yläkouluna (peruskorjaus ja uudisrakennus)

Yläkoulun oppilaiden tarvitsemat tilat on sijoitettu osin vanhaan rakennukseen ja osin uudisrakennukseen. Vanhaa koulurakennusta laajennetaan ja rakennetaan uusi erillinen rakennus liikuntatiloille. Tilojen mahdollisesta sijoittumisesta olemassa olevaan koulurakennukseen ja uudisrakennusosaan on laadittu arkkitehtiluonnos (Liite 1).

Pernon koulun tontille rakennettava yhtenäiskoulu (uudisrakennus)

Tilaohjelma perustuu nykyisen Pansion koulun tiloihin lisättynä yläkoululaisten tiloilla (sama tilaohjelma kuin korjaus- ja uudisrakennus / laajennusvaihtoehdossa). Kustannuksissa on huomioitu vanhan rakennuksen purkukustannukset.

6.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset

Liitteenä tilaluettelot eri vaihtoehtoista (Liite 2).

Pansion koulu alakouluna (peruskorjaus)

Nykyiset opetustilat korjataan. Tekstiili- ja teknisen työn tilat vaativat nykyaikaistamista ja lisätilaa talon sisäisillä muutoksilla.

Pansion koulu ala- ja yläkouluna (peruskorjaus ja uudisrakennus)

Yläkoulun lisääminen nykyisen alakoulun yhteyteen aiheuttaa tarpeen rakentaa uusi liikuntasali, fysiikan-kemian tilat, kotitaloustilat sekä luonnontieteen erikoisluokat. Nykyiset teknisen työn tilat on laajennettava selvästi, jotta tarvittavat työ-

tilat mitoitussoppilasmäärälle saadaan. Samoin tekstiilityön luokkatilojen koko kasvaa ryhmien määrän lisääntyessä. Ruokasalitilaa tarvitaan lisää.

Pernon koulun tontille rakennettava yhtenäiskoulu (uudisrakennus)

Yhtenäiskoulun tilaohjelma on sama kuin "Pansion koulu ala- ja yläkouluna" -vaihtoehdossa.

6.3 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset

Teknisen työn tiloissa huomioitava atex määräykset, purunpoistojärjestelmä sekä tekstiilityön pölynpoistojärjestelmät. Kaikki opetustilat tulee varustaa joko kosketusnäyttötäuluilla (käyttäjän hankinta) tai videotykeillä. Fysiikka-kemian ja luonnontiedeluokkien erikoiskalustus ja varustus tulee tehdä suunnitteluoppaiden mukaisesti.

6.4 Järjestelmävaatimukset

Videovalvonta, kulunvalvonta ja murtohälytysjärjestelmät. Äänentoisto ja keskusradiojärjestelmät. Normaalit data-valmiudet.

6.5 Tilojen väliset yhteysvaatimukset

Kaikissa eri vaihtoehdossa kerrosten välillä liikkumisen on oltava esteetöntä. Myös kirjastoon tulisi olla esteetön kulku. Rakennuksessa ei tällä hetkellä ole hissiä tai inva-nostinta.

Ruuan kuljetus taloon (palvelukeittiö) on oltava sujuvaa ja tavaraliikenne tulisi rajata välituntialueelta.

7. KESTÄVÄ KEHITYS

Pansion koulu ja kirjasto toimii nykyisin vuonna 1951 valmistuneessa rakennuksessa. Sitä on peruskorjattu 2000-luvun alkupuolella, jolloin on uusittu mm. ilmanvaihtoa tilakohtaisia koneita asentamalla. Liikuntasalissa on oma ilmanvaihtokone. Tilaliikelaitos katsoo, että Pansion koulutalo vaatii peruskorjauksen, jossa uusitaan pinnat ja vielä uusimaton talotekniikka.

Pernon koulutalo on rakennettu kolmessa vaiheessa vuosina 1963, 1965 ja 1977. Se suljettiin 2009 sisäilmaan liittyvien ongelmien vuoksi, joiden johdosta Tilaliikelaitos katsoo, että turvallisten ja terveellisten koulutilojen aikaansaamiseksi Pernon koulun korjaamista varmempi vaihtoehto on vanhan koulutalon purkaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen. Tilat ovat nykyisessä laajuudessaan myös liian isot mitoitussoppilasmäärälle.

Ympäristöministeriön antamissa rakentamismääräyksissä määritellään uudisrakentamisen sekä peruskorjausten energiatehokkuuden perusvaatimustaso. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava, että suunniteltu rakennus/ja tai peruskorjauskohde täyttää rakentamismääräysten vaatimukset. Näin ollen nykyisten rakentamismääräysten mukaisesti toteutettu hanke parantaa energiatehokkuutta.

Uudisrakennuksessa ja peruskorjaushankkeessa on otettava huomioon rakentamisen ympäristövaikutukset, rakennuksen ja rakennusosien elinkaari sekä tähdättävä terveelliseen ja turvalliseen rakennettuun ympäristöön. Rakennus- ja peruskorjaushanke tulisi suunnitella ja toteuttaa siten, että käyttöikä olisi mahdollisimman pitkä ja muunneltavissa tarpeen mukaan.

8. YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Hankkeella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

9. TOTEUTUMISAIKATAULU

Pansion koulu alakouluna (peruskorjaus)

Mikäli rakennus voidaan tyhjentää peruskorjausta varten kokonaan, on arvioitu korjaustyön kesto noin 11 kk. Työt pitää ajoittaa niin, että rakennustyöt alkavat heti kevätlukukauden loppuessa, jolloin työt saadaan valmiiksi seuraavan kesän aikana ja käyttäjälle jää vielä kalustusaikaa takaisinmuuttoon.

Pansion koulu ala- ja yläkouluna (peruskorjaus ja uudisrakennus)

Arvioitu rakennustyön kesto noin 12 kk

Pernon koulun tontille rakennettava yhtenäiskoulu (uudisrakennus)

Arvioitu rakennustyön kesto noin 13 kk, vanhan rakennuksen purkutyöt tulee tehdä ensin (kesto 1-2 kk), mikäli rakennus sijoittuu edes osin nykyisen paikalle.

10. HANKKEEN TOTEUTUSMUOTO JA RAHOITUS

10.1 Perustamiskustannukset ja niiden rahoitus

Pansion koulu alakouluna (peruskorjaus)

Perustamiskustannukset Haahtelan Taku tavoitehintalaskelmana ovat 6 690 000 euroa (alv 0 %) hintatasossa 4/2012 (päivitetty 2008 laskelma, liite 3).

Pansion koulu ala- ja yläkouluna (peruskorjaus ja uudisrakennus)

Perustamiskustannukset Haahtelan Taku tavoitehintalaskelmana ovat 10 368 000 euroa (alv 0 %) hintatasossa 4/2012 (liite 3).

Pernon koulun tontille rakennettava yhtenäiskoulu (uudisrakennus)

Perustamiskustannukset Haahtelan Taku tavoitehintalaskelmana ovat 10 967 000 euroa (alv 0 %) hintatasossa 4/2012 (liite 3). Kustannuksissa on huomioitu vanhan koulurakennuksen purkaminen.

10.2 Omistusmuoto

Kaikissa tilahankinnan vaihtoehtoissa omistajana on Turun kaupunki.

11. KÄYTTÄJÄLLE AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Vuokralaskelmat kaikista vaihtoehtoista on esitetty liitteessä 4.

Pansion koulu alakouluna (ns. tekninen peruskorjaus)

Kasvatus- ja opetustoimen maksama vuokra (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) tiloista on 46 965,35 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 563 572,20 €/v. Vuokrattavia tiloja 3977 m².

Katerinki maksaa keittiötiloista vuokraa (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) 2169 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 26 028 €/v. Vuokrattavia tiloja 90 m².

Kultturitoimen/kirjaston maksama vuokra (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) tiloista on 5101,92 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 61 223,04 €/v. Vuokrattavia tiloja 432 m².

Sosiaali- ja terveystoimen maksama vuokra (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) kouluterveydenhuollon tiloista on 413,35 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 4960,20 €/v. Vuokrattavia tiloja 35 m²

Aluepoliisin tilojen vuokra (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) on 684,98 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 8219,76 €/v. Vuokrattavia tiloja 58 m². Näistä tiloista oltaneen luopumassa, jolloin ne voidaan korjata muuhun käyttöön, oletettavasti koulutiloiksi.

Pansion koulu ala- ja yläkouluna (peruskorjaus ja uudisrakennus)

Kasvatus- ja opetustoimen maksama vuokra (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) tiloista on 75 907,50 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 910 890 €/v. Vuokrattavia tiloja 5775 m².

Katerinki maksaa keittiötiloista vuokraa (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) 2603,25 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 31 239 €/v. Vuokrattavia tiloja 97,50 m².

Kulttuuritoimen/kirjaston maksama vuokra (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) tiloista on 5840,73 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 70 088,76 €/v. Vuokrattavia tiloja 444,5 m².

Sosiaali- ja terveystoimen maksama vuokra (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) tiloista on 459,90 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 5518,80 €/v. Vuokrattavia tiloja 35 m².

Pernon koulun tontille rakennettava yhtenäiskoulu (uudisrakennus)

Kasvatus- ja opetustoimen maksama vuokra (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) tiloista on 73183,33 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 878 199,96 €/v. Vuokrattavia tiloja 4597 m².

Katerinki maksaa keittiötiloista vuokraa (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) 2916 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 34 992 €/v. Vuokrattavia tiloja 90 m².

Kulttuuritoimen/kirjaston maksama vuokra (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) tiloista on 6877,44 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 82 529,28 €/v. Vuokrattavia tiloja 432 m².

Sosiaali- ja terveystoimen maksama vuokra (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) tiloista on 557,20 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 6686,40 €/v. Vuokrattavia tiloja 35 m².

Aluepoliisin tilojen vuokra (pääomavuokra ja ylläpitovuokra yhteensä) tiloista on 932,36 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuu 11 080,32 €/v. Vuokrattavia tiloja 58 m². Mikäli toiminta alueella loppuu, tiloja ei tarvita.

Nykyiset tilavuokrat

Nykyisellään kasvatus- ja opetustoimi maksaa vuokraa 4216 m²:n tiloista 45 903,72 €/kk eli 550 884,63 €/vuosi.

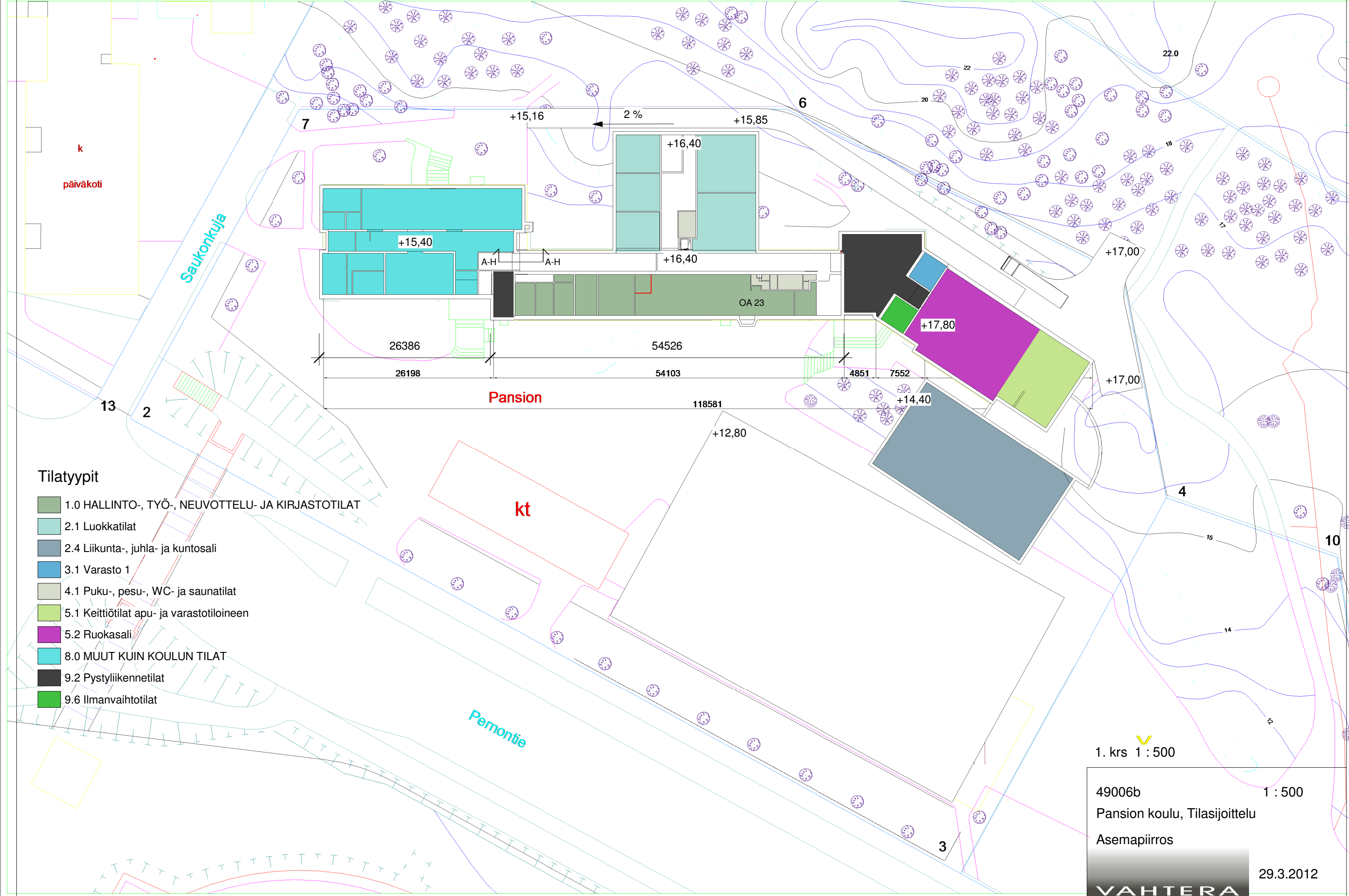
Kirjastotiloista maksetaan vuokraa 437 m²:stä 4502,12 €/kk eli 54 025,43 €/vuosi.

Keittiötiloista maksetaan vuokraa 153 m²:stä 2888,41 €/kk eli 34 660,91 €/vuosi.

Aluepoliisin tiloista maksetaan vuokraa 61 m²:stä 458,56 €/kk eli 5502,72 €/vuosi.

Sosiaali- ja terveystoimen tiloista maksetaan vuokraa 23 m²:stä 277,53 €/kk eli 3330,38 €/vuosi.

Hyväksyessään hankesuunnitelman hallintokunnat sitoutuvat osaltaan hankkeen vuokrakustannuksiin.



8
opinto-ohjaajan huone
21,5 m² 15,0 m²

13
koulupsykologin huone
9,0 m² 15,0 m²

12
kuraattorinhuone
22,0 m² 15,0 m²

100
oppilaiden WC-tilat
7,0 m² 7,0 m²

58
kiinteistönhoitotila
17,5 m² 17,0 m²

69
oppilaskunnan huone
17,0 m² 15,0 m²

90
Terveystoiminta
42,5 m² 40,0 m²

97
Siivous
17,5 m² 15,0 m²

89
opettajien pukuhuone
52,0 m² 55,0 m²

40
tietotekniikka
37,0 m² 40,0 m²

45
musiikki
94,5 m² 90,0 m²

60
musiikin op.väl.varasto
12,0 m² 20,0 m²
oppilaiden WC-tilat
10,0 m² 10,0 m²

94
oppilaiden WC-tilat
5,0 m² 5,0 m²

50
kotitalous
117,0 m² 120,0 m²

44
tekstiilityö
88,5 m² 90,0 m²

46
kuvaamataito
78,5 m² 80,0 m²

92
kuvaamataito
10,0 m² 10,0 m²

61
oppilaiden pu. - ja pes.tilat
89,5 m² 90,0 m²

keittiö- ja
siiv.henkilökunnan puk. ja
pes.tilat
18,0 m² 17,0 m²

49
tekninen työ
269,5 m² 260,0 m²

56
voimisteluvälinetila
33,0 m² 40,0 m²

99
oppilaiden WC-tilat
3,0 m² 3,0 m²

53
liikunnan opettajan puk.- ja
pes. tilat
14,5 m² 12,0 m²

51
liikunta
408,5 m² 400,0 m²

55
tuolivarasto
53,0 m² 35,0 m²

57
ulkourheiluvälinetila
18,0 m² 20,0 m²

Tilatyypit

- 1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT
- 2.1 Luokkatilat
- 2.2 Erikoisvarustettu luokkatila
- 2.4 Liikunta-, juhla- ja kuntosali
- 3.1 Varasto 1
- 3.2 Varasto 2
- 4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat
- 4.2 Oppilastilat
- 4.3 Terveystoimintatilat
- 7.0 SIIVOUSTOIMEN TILAT

N 48392
E 94602
EL 12800

+12,80

+12,40

+14,40

49006b

1 : 300

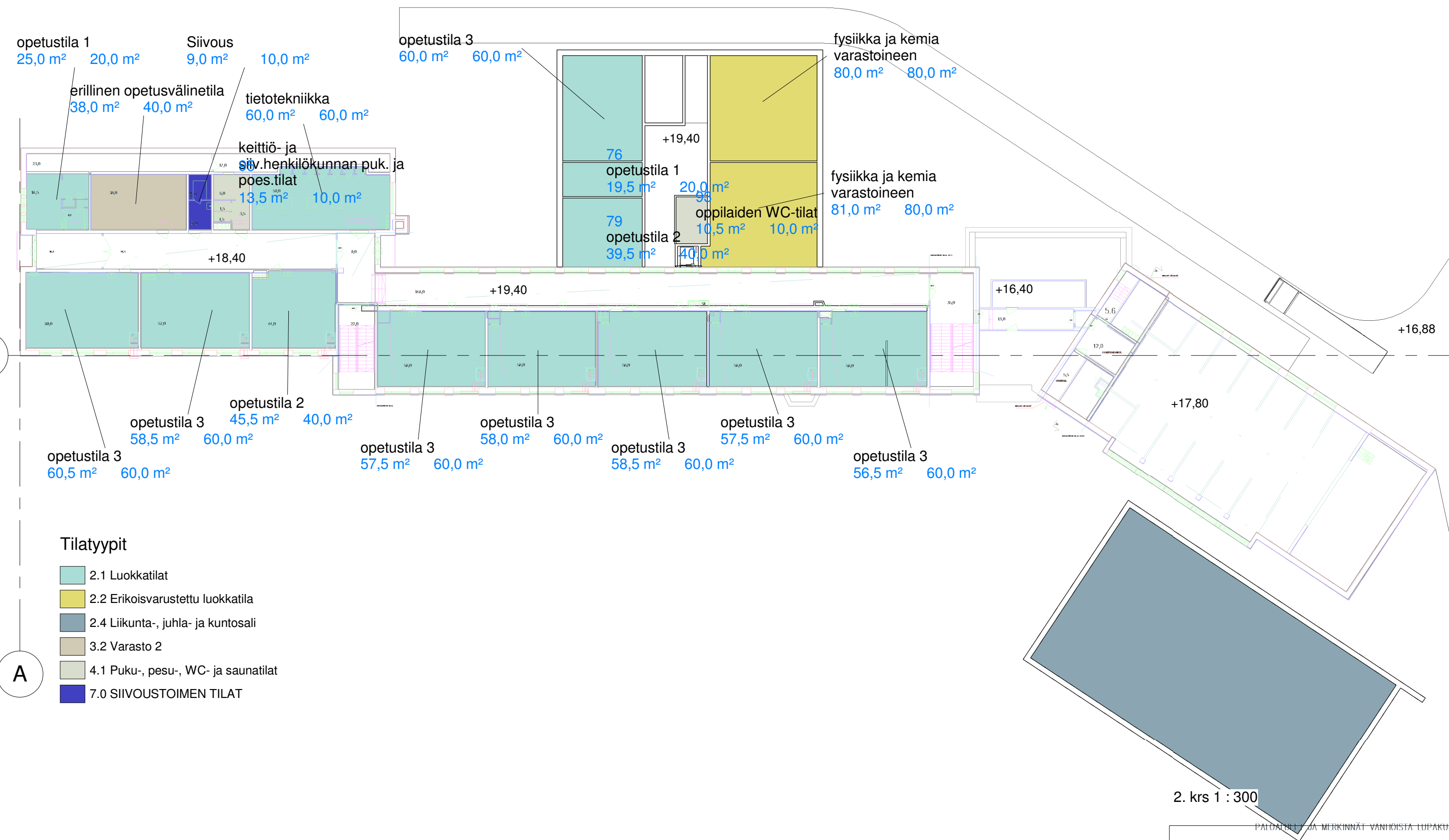
Pansion koulu, Tilasijoittelu

Pohjakerros

29.3.2012

VAHTERA
ARKKITEHDIT

1

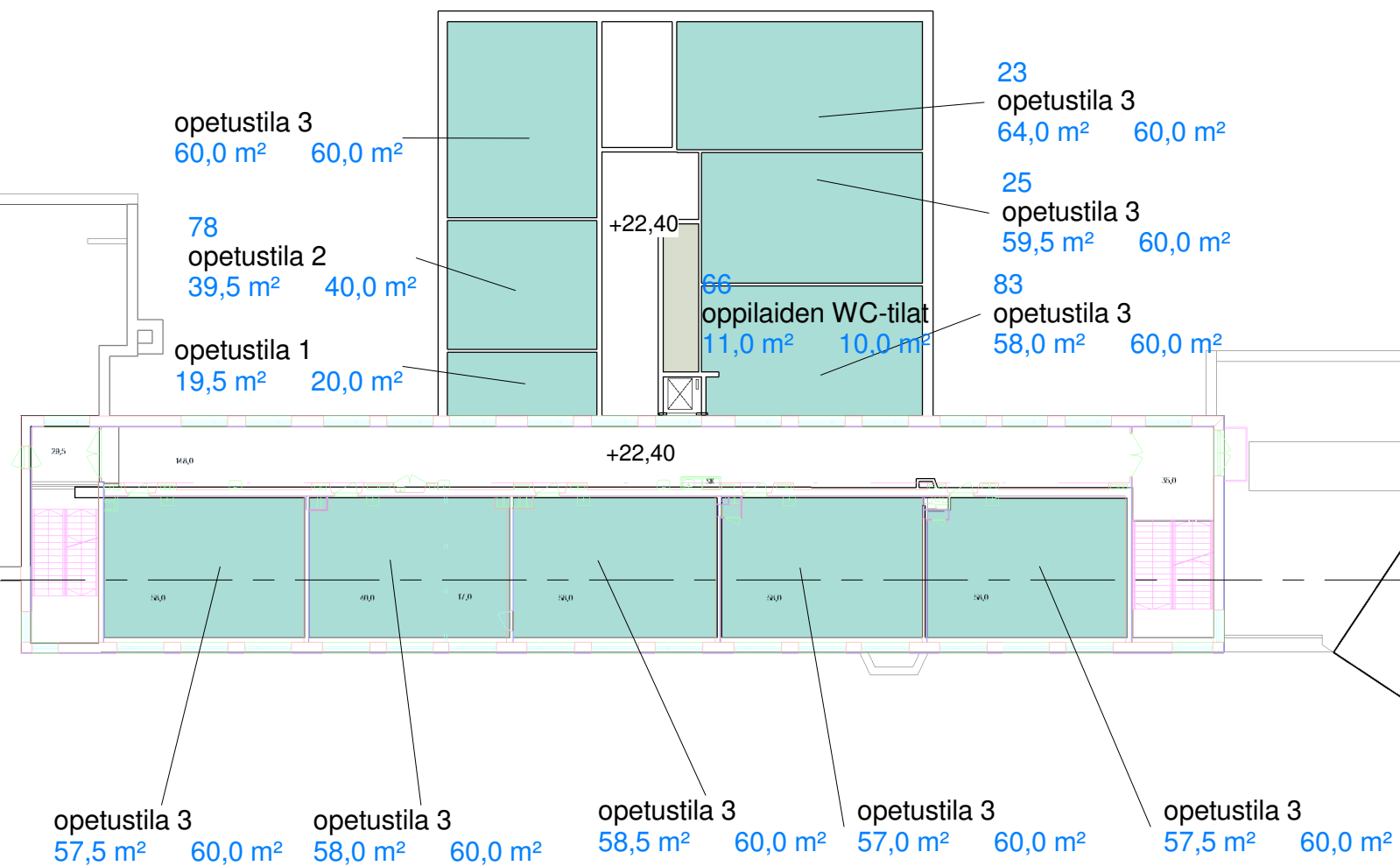


- Tilatyypit
- 2.1 Luokkatilat
 - 2.2 Erikoisvarustettu luokkatila
 - 2.4 Liikunta-, juhla- ja kuntosali
 - 3.2 Varasto 2
 - 4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat
 - 7.0 SIIVOUSTOIMEN TILAT

A

2. krs 1 : 300

A



Tilatyypit

- 2.1 Luokkatilat
- 4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat

PO3_05_A3 1 : 300

49006b
Pansion koulu, Tilasijoittelu
3. kerros

1 : 300

29.3.2012

VAHTERA
ARKKITEHDIT

		Tilaluettelo			
Kerros	Tilatyyppi	Nimi	Ohjelma_ala	Pinta-ala	Erotus
Krs 1	1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT	apulaisrehtorin huone	15,0 m²	14,0 m²	-1,0 m²
Krs 1	1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT	arkisto- tai varastotila	4,0 m²	3,5 m²	-0,5 m²
Krs 1	1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT	kansliahuone	15,0 m²	14,0 m²	-1,0 m²
Krs 0	1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT	koulupsykologin huone	15,0 m²	9,0 m²	-6,0 m²
Krs 0	1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT	kuraattorinhuone	15,0 m²	22,0 m²	7,0 m²
Krs 1	1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT	monistamo	20,0 m²	21,5 m²	1,5 m²
Krs 1	1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT	neuvoteluhuone	30,0 m²	35,5 m²	5,5 m²
Krs 1	1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT	opettajienhuone- ja työskentelytilat	145,0 m²	131,5 m²	-13,5 m²
Krs 0	1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT	opinto-ohjaajan huone	15,0 m²	21,5 m²	6,5 m²
Krs 1	1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT	rehtorin huone	15,0 m²	15,0 m²	0,0 m²
Krs 1	1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT	tv- ja keskusradiotila	10,0 m²	7,0 m²	-3,0 m²
Krs 1	1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT	vahtimestarinhuone	10,0 m²	15,0 m²	5,0 m²
1.0 HALLINTO-, TYÖ-, NEUVOTTELU- JA KIRJASTOTILAT: 12			309,0 m²	310,0 m²	1,0 m²
Krs 0	2.1 Luokkatilat	kuvaamataito	80,0 m²	78,5 m²	-1,5 m²
Krs 0	2.1 Luokkatilat	kuvaamataito	10,0 m²	10,0 m²	0,0 m²
Krs 1	2.1 Luokkatilat	maantieto ja biologia	80,0 m²	80,0 m²	-0,0 m²
Krs 1	2.1 Luokkatilat	maantieto ja biologia	80,0 m²	81,0 m²	1,0 m²
Krs 0	2.1 Luokkatilat	musiikki	90,0 m²	94,5 m²	4,5 m²
Krs 2	2.1 Luokkatilat	opetustila 1	20,0 m²	25,0 m²	5,0 m²
Krs 2	2.1 Luokkatilat	opetustila 1	20,0 m²	19,5 m²	-0,5 m²
Krs 3	2.1 Luokkatilat	opetustila 1	20,0 m²	19,5 m²	-0,5 m²
Krs 2	2.1 Luokkatilat	opetustila 2	40,0 m²	45,5 m²	5,5 m²
Krs 3	2.1 Luokkatilat	opetustila 2	40,0 m²	39,5 m²	-0,5 m²
Krs 2	2.1 Luokkatilat	opetustila 2	40,0 m²	39,5 m²	-0,5 m²
Krs 1	2.1 Luokkatilat	opetustila 2	40,0 m²	39,5 m²	-0,5 m²
Krs 1	2.1 Luokkatilat	opetustila 2	40,0 m²	39,5 m²	-0,5 m²
Krs 1	2.1 Luokkatilat	opetustila 2	40,0 m²	39,5 m²	-0,5 m²
Krs 3	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	64,0 m²	4,0 m²
Krs 2	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	60,0 m²	-0,0 m²
Krs 3	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	59,5 m²	-0,5 m²
Krs 3	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	60,0 m²	-0,0 m²
Krs 2	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	56,5 m²	-3,5 m²
Krs 2	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	57,5 m²	-2,5 m²
Krs 2	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	58,5 m²	-1,5 m²
Krs 2	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	58,0 m²	-2,0 m²
Krs 2	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	57,5 m²	-2,5 m²
Krs 2	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	58,5 m²	-1,5 m²
Krs 2	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	60,5 m²	0,5 m²
Krs 3	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	57,5 m²	-2,5 m²
Krs 3	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	57,0 m²	-3,0 m²
Krs 3	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	58,5 m²	-1,5 m²
Krs 3	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	58,0 m²	-2,0 m²
Krs 3	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	57,5 m²	-2,5 m²
Krs 3	2.1 Luokkatilat	opetustila 3	60,0 m²	58,0 m²	-2,0 m²
Krs 0	2.1 Luokkatilat	tekstiilityö	90,0 m²	88,5 m²	-1,5 m²
Krs 0	2.1 Luokkatilat	tietotekniikka	40,0 m²	37,0 m²	-3,0 m²
Krs 2	2.1 Luokkatilat	tietotekniikka	60,0 m²	60,0 m²	-0,0 m²
2.1 Luokkatilat: 34			1850,0 m²	1834,0 m²	-16,0 m²
Krs 2	2.2 Erikoisvarustettu luokkatila	fysiikka ja kemia varastoineen	80,0 m²	80,0 m²	-0,0 m²
Krs 2	2.2 Erikoisvarustettu luokkatila	fysiikka ja kemia varastoineen	80,0 m²	81,0 m²	1,0 m²
Krs 0	2.2 Erikoisvarustettu luokkatila	kotitalous	120,0 m²	117,0 m²	-3,0 m²
Krs 0	2.2 Erikoisvarustettu luokkatila	tekninen työ	260,0 m²	269,5 m²	9,5 m²
2.2 Erikoisvarustettu luokkatila: 4			540,0 m²	547,0 m²	7,0 m²
Krs 0	2.4 Liikunta-, juhla- ja kuntosali	liikunta	400,0 m²	408,5 m²	8,5 m²
2.4 Liikunta-, juhla- ja kuntosali: 1			400,0 m²	408,5 m²	8,5 m²
Krs 0	3.1 Varasto 1	kiinteistönhoitotila	17,0 m²	17,5 m²	0,5 m²
Krs 1	3.1 Varasto 1	näyttämön varasto	20,0 m²	18,0 m²	-2,0 m²
Krs 0	3.1 Varasto 1	tuolivarasto	35,0 m²	53,0 m²	18,0 m²
Krs 0	3.1 Varasto 1	ulkourheiluvälinetila	20,0 m²	18,0 m²	-2,0 m²
Krs 0	3.1 Varasto 1	voimisteluvälinetila	40,0 m²	33,0 m²	-7,0 m²
3.1 Varasto 1: 5			132,0 m²	139,5 m²	7,5 m²
Krs 2	3.2 Varasto 2	erillinen opetusvälinetila	40,0 m²	38,0 m²	-2,0 m²
Krs 0	3.2 Varasto 2	musiikin op.väl.varasto	20,0 m²	14,0 m²	-6,0 m²
3.2 Varasto 2: 2			60,0 m²	52,0 m²	-8,0 m²
Krs 0	4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat	keittiö- ja siiv.henkilökunnan puk. ja poes.tilat	17,0 m²	18,0 m²	1,0 m²
Krs 2	4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat	keittiö- ja siiv.henkilökunnan puk. ja poes.tilat	10,0 m²	13,5 m²	3,5 m²
Krs 0	4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat	liikunnan opettajan puk.- ja pes. tilat	12,0 m²	14,5 m²	2,5 m²
Krs 0	4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat	opettajien pukuhuone	55,0 m²	52,0 m²	-3,0 m²
Krs 1	4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat	opettajien WC-tilat	15,0 m²	20,5 m²	5,5 m²
Krs 0	4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat	oppilaiden pu. - ja pes.tilat	90,0 m²	89,5 m²	-0,5 m²
Krs 1	4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat	oppilaiden WC-tilat	10,0 m²	10,5 m²	0,5 m²
Krs 3	4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat	oppilaiden WC-tilat	10,0 m²	11,0 m²	1,0 m²
Krs 2	4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat	oppilaiden WC-tilat	10,0 m²	10,5 m²	0,5 m²
Krs 0	4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat	oppilaiden WC-tilat	5,0 m²	5,0 m²	-0,0 m²
Krs 0	4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat	oppilaiden WC-tilat	10,0 m²	10,0 m²	0,0 m²
Krs 0	4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat	oppilaiden WC-tilat	3,0 m²	3,0 m²	0,0 m²
Krs 0	4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat	oppilaiden WC-tilat	7,0 m²	7,0 m²	-0,0 m²
4.1 Puku-, pesu-, WC- ja saunatilat: 13			254,0 m²	265,0 m²	11,0 m²
Krs 0	4.2 Oppilastilat	oppilaskunnan huone	15,0 m²	17,0 m²	2,0 m²
4.2 Oppilastilat: 1			15,0 m²	17,0 m²	2,0 m²
Krs 0	4.3 Terveystiloitilat	Terveystenhoitaja	40,0 m²	42,5 m²	2,5 m²
4.3 Terveystiloitilat: 1			40,0 m²	42,5 m²	2,5 m²
Krs 1	5.1 Keittiötilat apu- ja varastotiloiineen	Kuumennuskeittiö	105,0 m²	111,0 m²	6,0 m²
5.1 Keittiötilat apu- ja varastotiloiineen: 1			105,0 m²	111,0 m²	6,0 m²
Krs 1	5.2 Ruokasali	Ruokasali	210,0 m²	222,0 m²	12,0 m²
5.2 Ruokasali: 1			210,0 m²	222,0 m²	12,0 m²
Krs 2	7.0 SIIVOUSTOIMEN TILAT	Siivous	10,0 m²	9,0 m²	-1,0 m²
Krs 0	7.0 SIIVOUSTOIMEN TILAT	Siivous	15,0 m²	17,5 m²	2,5 m²
7.0 SIIVOUSTOIMEN TILAT: 2			25,0 m²	26,5 m²	1,5 m²
Grand total: 77			3940,0 m²	3975,0 m²	35,0 m²

TAKU™

TAVOITEHINTA

16.4.2012

Sivu 1/3

Heikki Aalto

Turun kaupunki

Hanke:

1 3 Pansion koulun peruskorjaus (16.4.12)

Vaihe:

Paikkakunta: Turku

Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2008

Hintataso: 76,2 / 04.2012

Laajuus: 4 592 m2, 5 127 brm2, 22 822 rm3

Hankekoko: 4 719 brm2

Korjausaste: 77,5%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
A			1. hallinto ym.tilat			
A			Opett.huone	72,0	1,0	72
A			opo	13,0	1,0	13
A			Monistamo	18,0	1,0	18
A			kirj.wc	5,0	2,0	10
A			kirj wc	2,5	2,0	5
A			Kirjastosali	300,0	1,4	417
A			Toimistohuone	22,0	1,0	22
A			kuraattori	15,0	1,0	15
Yhteensä					10	572
B			2.opetustilat			
B			ot1	34,0	1,0	34
B			ot2	44,0	1,0	44
B			ot3	58,1	15,0	871
B			Opetustila, tietotekniikka	57,5	2,0	115
B			tekstiilityö	60,0	1,4	87
B			musiikki	90,5	1,0	91
B			fy-ke	60,0	2,8	169
B			Liikunta- ja juhlasali	260,0	1,0	260
B			Näyttämö	60,0	1,0	60
Yhteensä					26	1 730
C			3.varastotilat			
C			voim.väl.var.	17,0	1,0	17
C			ulkoil.väl.var.	19,0	1,0	19
C			Kiinteistönhoito	35,5	4,0	142
C			erill.op.väl.tila	38,0	2,0	76
C			musiikinop.väl.var.	17,5	1,0	18
Yhteensä					9	272
D			4.sosiaalitilat			
D			oppil.pesut.	10,6	5,0	53
D			oppil.pukut.	10,6	5,0	53

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
D			liik.op.tilat	2,0	1,0	2
D			op.wc tilat	5,0	2,0	10
D			op.pukutilat	8,5	2,0	17
D			op.pesutilat	9,0	2,0	18
D			oppil.wc-tilat	5,7	10,0	57
Yhteensä					27	210
E			oppiastilat			
E			oppilakunnan tilat	30,0	1,0	30
E			oppilaiden om.säilytystilat	20,0	1,0	20
E			terv.hoit.odotustila	20,0	1,0	20
E			Wc-huone, inva	5,0	1,0	5
E			Vastaanotto	17,5	2,0	35
Yhteensä					6	110
F			6.korttelipoliisi			
F			korttelipoliisi	18,0	3,0	54
F			korttelipoliisin wc tilat	4,0	1,0	4
Yhteensä					4	58
G			7.siivoustoimentilat			
G			Siivouskeskus	10,0	1,0	10
G			Siivous	4,0	1,0	4
G			Siivous	3,0	1,0	3
Yhteensä					3	17
H			8.liikennetilat			
H			Jakava liikenne (käytävät)	50,0	15,9	797
H			Aula	108,0	1,0	108
H			Tuulikaappi	9,0	1,0	9
H			Tuulikaappi	16,0	1,0	16
H			Osastoiva liikenne (porrashuone)	18,2	13,0	236
H			hissi+koneh	4,0	4,0	16
Yhteensä					36	1 182
I			Huoneisto			
I			9.tekniikka	32,0	2,0	64
Yhteensä					2	64
J			Huoneisto			
J			Jakelukeitin	90,0	1,0	90
J			Ruokasali	204,0	1,0	204
Yhteensä					2	294

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
K			Huoneisto			
K			Tekninen työ	83,0	1,0	83
Yhteensä					1	83
Yhteensä					127	4 592

Hanke:

1 3 Pansion koulu pk ja laajennus(16.4.12)

Vaihe:

Paikkakunta: Turku

Haahtela-ind.: 77,0 / 1.2012

Hintataso: 76,2 / 4.2012

Laajuus: 6 410 m2, 7 029 brm2, 30 537 rm3

Hankekoko: 7 031 brm2

Korjausaste: 88,6%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
A			Korjattavat tilat			
A			reht.	15,0	1,0	15
A			apulaisreht.	15,0	1,0	15
A			kanslia	14,0	1,0	14
A			neuv.	38,5	1,0	39
A			vahtim.	10,0	1,0	10
A			opett.h ja työsk.tilat	143,5	1,0	144
A			tv ja keskusradio tila	10,5	1,0	11
A			Arkisto	4,0	1,0	4
A			Monistamo	19,5	1,0	20
A			kuraattori	18,0	1,0	18
A			psyk.	18,5	1,0	19
A			ot1	25,0	1,0	25
A			ot1	20,0	1,0	20
A			ot2	46,0	1,0	46
A			ot3	57,0	1,0	57
A			ot3	58,0	1,0	58
A			ot3	59,0	1,0	59
A			ot3	58,5	1,0	59
A			ot3	58,0	1,0	58
A			ot3	58,5	1,0	59
A			ot3	60,5	1,0	61
A			ot3	58,0	1,0	58
A			ot3	58,5	1,0	59
A			ot3	59,0	1,0	59
A			ot3	58,5	1,0	59
A			ot3	58,0	1,0	58
A			Opetustila, tietotekniikka	38,0	1,0	38
A			Opetustila, tietotekniikka	60,0	1,0	60
A			Opetustila, tekstiilityö	89,5	1,0	90
A			mus.	91,0	1,0	91
A			Opetustila, kuvataide	83,5	1,0	84
A			tekninen työ	278,0	1,0	278
A			Opetustila, kotitalous	122,5	1,0	123

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
A			näytt.var.	17,5	1,0	18
A			ulkourh.väl.tila	23,0	1,0	23
A			Kiinteistönhoito	39,0	1,0	39
A			Pesuhuone	6,0	1,0	6
A			Pukuhuone	7,0	1,0	7
A			Pukuhuone	10,0	5,0	50
A			Pesuhuone	10,0	4,0	40
A			oppil.wc	10,5	1,0	11
A			Pukuhuone	4,0	1,0	4
A			Pesuhuone	3,0	1,0	3
A			Wc-huone	5,0	1,0	5
A			Pesuhuone	6,5	1,0	7
A			Pukuhuone	7,0	1,0	7
A			Wc-huone	3,0	1,0	3
A			Vastaanotto	17,0	1,0	17
A			Wc-huone	3,0	1,0	3
A			Odotustila	18,0	1,0	18
A			Kuumennuskeittiö	97,5	1,0	98
A			Ruokasali	222,0	1,0	222
A			Siivous	4,0	5,0	20
A			Siivous	3,5	1,0	4
A			yleisö inva wc	9,0	1,0	9
A			Kirjasto	444,5	1,0	445
A			Pääaula	118,0	1,0	118
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	22,0	1,0	22
A			Ilmanvaihto	17,5	1,0	18
A			Jakava liikenne (käytävät)	15,0	1,0	15
A			Jakava liikenne (käytävät)	17,0	1,0	17
A			Jakava liikenne (käytävät)	119,0	1,0	119
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	21,5	1,0	22
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	74,0	1,0	74
A			Jakava liikenne (käytävät)	9,0	1,0	9
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	23,0	1,0	23
A			Jakava liikenne (käytävät)	73,5	1,0	74
A			Jakava liikenne (käytävät)	7,5	1,0	8
A			Jakava liikenne (käytävät)	102,0	1,0	102
A			Jakava liikenne (käytävät)	13,5	1,0	14
A			Jakava liikenne (käytävät)	256,0	1,0	256
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	21,5	1,0	22
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	30,5	1,0	31
A			Jakava liikenne (käytävät)	125,0	1,0	125
A			Osastoiva liikenne (porrashuone)	36,5	1,0	37
A			Tekniikka	91,0	1,0	91
A			Tekniikka	42,0	1,0	42

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
A			Tekniikka	14,0	1,0	14
A			Tekniikka	7,0	1,0	7
A			Tekniikkakomero	4,5	1,0	5
A			Tekniikkakomero	2,5	1,0	3
A			Tekniikka	16,5	1,0	17
A			Tekniikka	7,5	1,0	8
A			Tekniikka	17,5	1,0	18
A			Tekniikka	13,0	1,0	13
A			Tekniikka	17,5	1,0	18
A			Tekniikka	17,0	1,0	17
Yhteensä					98	4 269

B			Laajennus			
B			opo	17,0	1,0	17
B			ot1	20,0	1,0	20
B			ot2	35,0	1,0	35
B			ot2	35,0	1,0	35
B			ot2	37,5	1,0	38
B			ot2	35,0	1,0	35
B			ot2	50,5	1,0	51
B			ot3	75,0	1,0	75
B			ot3	60,0	1,0	60
B			ot3	60,0	1,0	60
B			ot3	60,5	1,0	61
B			ot3	60,0	1,0	60
B			ma-bi	83,5	1,0	84
B			ma-bi	80,0	1,0	80
B			fy-ke	80,0	1,0	80
B			fy-ke	83,5	1,0	84
B			Liikunta- ja juhlasali	405,0	1,0	405
B			tuolivar.	33,5	1,0	34
B			voim.väl.tila	40,0	1,0	40
B			erill.op.väl.tila	40,5	1,0	41
B			mus.op.väl.var.	21,5	1,0	22
B			vss opett pukuh	63,5	1,0	64
B			vss wc:nä	21,0	1,0	21
B			vss WC:nä	10,5	1,0	11
B			vss WC:nä	10,5	1,0	11
B			vss WC:nä	4,0	4,0	16
B			vss oppilask.huone	20,0	1,0	20
B			Tuulikaappi	5,5	1,0	6
B			Aula	115,5	1,0	116
B			Jakava liikenne (käytävät)	5,0	1,0	5
B			Jakava liikenne (käytävät)	15,5	1,0	16

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
B			vss laitetilat	8,5	1,0	9
B			Jakava liikenne (käytävät)	30,5	1,0	31
B			Jakava liikenne (käytävät)	30,5	1,0	31
B			Jakava liikenne (käytävät)	25,0	1,0	25
B			ivkh	350,5	1,0	351
Yhteensä					39	2 141
Yhteensä					137	6 410

Hanke:

1 2 Pansion koulu
uudisrakennuksena(16.4.12)

Vaihe:

Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 77,0 / 1.2012
Hintataso: 76,2 / 4.2012
Laajuus: 5 212 m2, 5 770 brm2, 24 037 rm3
Hankekoko: 5 853 brm2

TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
A			Huoneisto			
A			Reht.	15,0	1,0	15
A			Apulaisreht.	15,0	1,0	15
A			kanslia	15,0	1,0	15
A			neuv.	30,0	1,0	30
A			vakt.mest	10,0	1,0	10
A			opett.huone ja työsk.tilat	145,0	1,0	145
A			tv- ja keskusr.tila	10,0	1,0	10
A			opo	15,0	1,0	15
A			Arkisto	4,0	1,0	4
A			Monistamo	20,0	1,0	20
A			kuraatt. ja psyk.huone	15,0	2,0	30
A			ot1	20,0	3,0	60
A			ot2	40,0	6,0	240
A			ot3	60,0	17,0	1 020
A			Opetustila, tietotekniikka	60,0	1,0	60
A			Opetustila, tietotekniikka	40,0	1,0	40
A			ma-bi	80,0	2,0	160
A			Opetustila, tekstiilityö	90,0	1,0	90
A			musiikki	90,0	1,0	90
A			Opetustila, kuvataide	90,0	1,0	90
A			fy-ke	80,0	2,0	160
A			tekninen työ	60,0	4,0	240
A			Opetustila, tekninen työ, maalaus	20,0	1,0	20
A			Opetustila, kotitalous	120,0	1,0	120
A			Liikunta- ja juhlasali	400,0	1,0	400
A			Varastohuone	20,0	1,0	20
A			tuolivar.	35,0	1,0	35
A			voim.väl.tila	40,0	1,0	40
A			ulkourh.väl.tila	20,0	1,0	20
A			vss kiint.hoitotilana	17,0	1,0	17
A			vss välinevarastona	50,0	1,0	50
A			vss välinevarastona	20,0	1,0	20
A			vss pukuhuoneena	10,0	5,0	50

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
A			vss pesuhuoneena	10,0	4,0	40
A			vss pukuhuoneena	8,0	1,0	8
A			vss pesuhuoneena	4,0	1,0	4
A	x		Wc-huone	5,0	3,0	15
A			vss pukuhuoneena	10,0	1,0	10
A			vss pesuhuoneena	7,0	1,0	7
A			vss wc:nä	5,0	11,0	55
A			vss pukuhuoneena	30,0	1,0	30
A			vss pukuhuoneena	25,0	1,0	25
A			oppilask.huone	15,0	1,0	15
A			Vastaanotto	25,0	1,0	25
A			Wc-huone, inva	5,0	1,0	5
A			Odotustila	10,0	1,0	10
A			Jakelukeititö	21,0	5,0	105
A			Ruokasali	210,0	1,0	210
A			Siivous	4,0	4,0	16
A			Siivouskeskus	9,0	1,0	9
Yhteensä					105	3 940
B			Huoneisto			
B			Jakava liikenne (käytävät)	50,0	17,1	855
B			Osastoiva liikenne (porrashuone)	20,0	6,0	120
B			tekniset tilat	60,0	4,6	277
B			Tuulikaappi	10,0	2,0	20
Yhteensä					30	1 272
Yhteensä					135	5 212

Hanke:

1 3 Pansion koulun peruskorjaus (16.4.12)

Vaihe:

Paikkakunta:

Turku

Haahtela-ind.:

78,0 / 1.2008

Hintataso:

76,2 / 04.2012

Laajuus:

4 592 m2, 5 127 brm2, 22 822 rm3

Hankekoko:

4 719 brm2

Jakaja:

4 215 m2

Korjausaste:

77,5%

■ PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	654 000	155	9,8
B2 Rakennustekniset työt	3 997 000	948	59,7
B3 LVI-työt	509 000	121	7,6
B4 Sähkötyöt	606 000	144	9,1
B5 Erillishankinnat	48 000	11	0,7
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	5 814 000	1 379	86,9
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	876 000	208	13,1
Muut kustannukset	876 000	208	13,1
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	6 690 000	1 587	100,0
Arvonlisävero 22% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 472 000	349	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	8 162 000	1 936	

Hanke:

1 3 Pansion koulu pk ja laajennus(16.4.12)

Vaihe:

Paikkakunta:

Turku

Haahtela-ind.:

77,0 / 1.2012

Hintataso:

76,2 / 4.2012

Laajuus:

6 410 m2, 7 029 brm2, 30 537 rm3

Hankekoko:

7 031 brm2

Jakaja:

6 410 m2

Korjausaste:

88,6%

■ PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	1 087 000	170	10,3
B2 Rakennustekniset työt	6 070 000	947	57,3
B3 LVI-työt	1 320 000	206	12,5
B4 Sähkötyöt	995 000	155	9,4
B5 Erillishankinnat	53 000	8	0,5
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	9 526 000	1 486	90,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	1 059 000	165	10,0
Muut kustannukset	1 059 000	165	10,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	10 584 000	1 651	100,0
Arvonlisävero 23% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	2 434 000	380	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	13 018 000	2 031	

Hanke:

1 2 Pansion koulu
uudisrakennuksena(16.4.12)

Vaihe:

Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 77,0 / 1.2012
Hintataso: 76,2 / 4.2012
Laajuus: 5 212 m2, 5 770 brm2, 24 037 rm3
Hankekoko: 5 853 brm2
Jakaja: 5 212 m2

■ PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	1 201 000	230	11,0
B2 Rakennustekniset työt	7 096 000	1 361	64,7
B3 LVI-työt	1 160 000	223	10,6
B4 Sähkötyöt	799 000	153	7,3
B5 Erillishankinnat	52 000	10	0,5
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	10 309 000	1 978	94,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	659 000	126	6,0
Muut kustannukset	659 000	126	6,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	10 967 000	2 104	100,0
Arvonlisävero 23% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	2 522 000	484	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	13 490 000	2 588	

Vuokralaskelma Pansion koulun peruskorjauksesta ja laajennuksesta

TURUN KAUPUNKI

Tilaliikelaitos / Leevi Luoto

16.4.2012

Hankkeen lähtötiedot Pansion koulu peruskorjataan ja mahdollisesti laajennetaan.
Hankkeesta on valmistelussa kaksi vaihtoehtoista toteutusta:

A: Pansion koulun peruskorjaus, laajuus 4 592 m2

B: Pansion koulun peruskorjaus ja laajennus, laajuus 6 410 m2

Tavoitehinta	vaihtoehto A	vaihtoehto B
	6 690 000 € (alv. 0%)	10 584 000 € (alv. 0%)

Tavoitehinnat perustuvat Heikki Aallon 13.4.2012 laatimiin tavoitehintalaskelmiin.

Rakennuksen tiedot		vaihtoehto A	vaihtoehto B
	laajuus	4 592 htm2	6 410 htm2
	Uudishinta	9 424 002 €	13 318 002 €
	Nykyhinta	9 424 002 €	13 318 002 €
	kunto	100 %	100 %
	korjausvastuu	169 632 €/v	239 724 €/v

Pääomavuokra		vaihtoehto A	vaihtoehto B
	korko 1,75%	2,99 €/m2/kk	2,08 €/m2/kk
	korko 4%	-	2,14 €/m2/kk
	korjausvastuu	3,08 €/m2/kk	3,12 €/m2/kk
	maanvuokra	0,39 €/m2/kk	0,39 €/m2/kk

Ylläpitovuokra Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistönhoidon, lämmityksen, jätehuollon ja siivouksen kustannukset. Lisäksi ylläpitovuokran yhteydessä kerätään kohteen hallinnointipalkkio ja vuosikorjausraha.

	vaihtoehto A	vaihtoehto B
hallinnointipalkkio	0,24 €/m2/kk	0,24 €/m2/kk
vuosikorjausraha	2,05 €/m2/kk	2,08 €/m2/kk
kiinteistönhoito, lämmitys ja jätehuolto	2,10 €/m2/kk	2,10 €/m2/kk
siivous	1,20 €/m2/kk	1,20 €/m2/kk
ylläpitovuokra yhteensä	5,59 €/m2/kk	5,62 €/m2/kk

Yhteenveto Tavoitehintalaskelman mukaisilla investointitasoilla peruskorjattavan ja mahdollisesti laajennettavan koulurakennuksen sisäinen vuokra on seuraava:

	vaihtoehto A	vaihtoehto B
vuokrattava laajuus	4 592 htm2	6 410 htm2
korko 1,75%	2,99 €/m2/kk	2,08 €/m2/kk
korko 4%	-	2,14 €/m2/kk
korjausvastuu	3,08 €/m2/kk	3,12 €/m2/kk
maanvuokra	0,39 €/m2/kk	0,39 €/m2/kk
ylläpitovuokra	5,59 €/m2/kk	5,62 €/m2/kk
vuokra yhteensä	12,05 €/m2/kk	13,35 €/m2/kk
	55 333,60 €/kk	85 573,50 €/kk
	664 003,20 €/v	1 026 882,00 €/v

Pääomavuokran pohjana toimiva tavoitehinta sekä ylläpitovuokran erät kiinteistönhoito, lämmitys ja jätehuolto on esitetty laskelmassa huhtikuun 2012 hintatasossa

Vuokra käyttäjittäin

Opetus	vaihtoehto A	vaihtoehto B
vuokrattava laajuus	3 977,0 htm2	5 775 htm2
vuokra yhteensä	46 965,35 €/kk 563 572,20 €/v	75 907,50 €/kk 910 890,00 €/v
Kirjasto	vaihtoehto A	vaihtoehto B
vuokrattava laajuus	432,0 htm2	444,5 htm2
vuokra yhteensä	5 101,92 €/kk 61 223,04 €/v	5 840,73 €/kk 70 088,76 €/v
Katerinki	vaihtoehto A	vaihtoehto B
vuokrattava laajuus	90 htm2	97,5 htm2
vuokra yhteensä	2 169,00 €/kk 26 028,00 €/v	2 603,25 €/kk 31 239,00 €/v
Aluepoliisi	vaihtoehto A	vaihtoehto B
vuokrattava laajuus	58 htm2	58,0 htm2
vuokra yhteensä	684,98 €/kk 8 219,76 €/v	762,12 €/kk 9 145,44 €/v
Sote	vaihtoehto A	vaihtoehto B
vuokrattava laajuus	35,0 htm2	35,0 htm2
vuokra yhteensä	413,35 €/kk 4 960,20 €/v	459,90 €/kk 5 518,80 €/v

Nykyinen vuokrataso

Vertailutietona esitetään kohteen nykyinen vuokrataso:

Opetus	
vuokrattava laajuus	4 216 htm2
vuokra yhteensä	45 903,72 €/kk 550 844,63 €/v
Kirjasto	
vuokrattava laajuus	437 htm2
vuokra yhteensä	4 502,12 €/kk 54 025,43 €/v
Katerinki	
vuokrattava laajuus	153 htm2
vuokra yhteensä	2 888,41 €/kk 34 660,91 €/v
Aluepoliisi	
vuokrattava laajuus	61 htm2
vuokra yhteensä	458,56 €/kk 5 502,72 €/v
Sote	
vuokrattava laajuus	23 htm2
vuokra yhteensä	277,53 €/kk 3 330,38 €/v

Vuokalaskelma Pansion koulun korvaamisesta uudisrakennuksella

TURUN KAUPUNKI

Tilaliikelaitos / Leevi Luoto

16.4.2012

Hankkeen lähtötiedot	ohjelma-alaltaan 5 212 htm2:n koulurakennuksen rakentaminen.	
Tavoitehintaa	Hankkeen tavoitehintaa 10 967 000 € (alv. 0%) (tavoitehinta laskelma 16.4.2012 / Heikki Aalto)	
Valmiin rakennuksen arvotiedot	laajuus	5 212 htm2
	Uudishinta	10 967 000 €
	Nykyhintaa	10 967 000 €
	kunto	100,0 %
	korjausvastuu	197 406 €/vuosi
Pääomavuokra	korko 4 %	7,01 €/m2/kk
	korjausvastuu	3,16 €/m2/kk
	Maanvuokra	0,39 €/m2/kk
Ylläpitovuokra	Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistönhoidon, lämmityksen, jätehuollon ja siivouksen kustannukset. Lisäksi ylläpitovuokran yhteydessä kerätään kohteen hallinnointipalkkio ja vuosikorjausraha.	
	hallinnointipalkkio	0,24 €/m2/kk
	vuosikorjausraha	2,10 €/m2/kk
	kiinteistönhoito, lämmitys ja jätehuolto	2,10 €/m2/kk
	Siivous	1,20 €/m2/kk
	ylläpitovuokra yhteensä	5,64 €/m2/kk
Yhteenveto	Mikäli edellä kuvattu uudisrakennus rakennetaan suunnitellun laajuudella investoinnilla on kohteen tuleva vuokrataso seuraava:	
	vuokrattava laajuus	5 212 htm2
	korko 4 %	7,01 €/m2/kk
	korjausvastuu	3,16 €/m2/kk
	maanvuokra	0,39 €/m2/kk
	ylläpitovuokra	5,64 €/m2/kk
	yhteensä	16,20 €/m2/kk
		84 457,33 €/kk
		1 013 487,96 €/v
	Pääomavuokran pohjana toimiva tavoitehintaa ja ylläpitovuokran erät kiinteistönhoito, lämmitys, jätehuolto ja siivous on esitetty laskelmassa huhtikuun 2012 hintatasossa.	

Vuokra käyttäjittäin

Opetus

vuokrattava laajuus 4 597,0 htm2
vuokra yhteensä 73 183,33 €/kk
878 199,96 €/v

Kirjasto

vuokrattava laajuus 432,0 htm2
vuokra yhteensä 6 877,44 €/kk
82 529,28 €/v

Katerinki

vuokrattava laajuus 90 htm2
vuokra yhteensä 2 916,00 €/kk
34 992,00 €/v

Aluepoliisi

vuokrattava laajuus 58 htm2
vuokra yhteensä 923,36 €/kk
11 080,32 €/v

Sote

vuokrattava laajuus 35,0 htm2
vuokra yhteensä 557,20 €/kk
6 686,40 €/v