

Tilaaaja:

Turun Tilaliikelaitos

PL 11

20101 Turku

Hanke:

Samppalinnan maauimala, tekninen peruskorjaus

■ TEKNINEN PERUSKORJAUS

Samppalinnan maauimala on rakennettu v. 1955. Maauimala on kokonaisvaltaisen teknisen peruskorjauksen tarpeessa.

Maauimala sijaitsee n. 17000 m²: n aidatulla puistoalueella. Säärasisäkselle alttiiden rakenteellisten osien; altaiden, allastasojen, katsomon ja auringonottotasanteiden pinta-ala on n. 4000 m². Sisätiloja on n. 1200 m² ja ne sijaitsevat kioskirakennusta ja valvomoa lukuun ottamatta allastason alapuolella

Tekninen peruskorjausselvitys tehtiin huomioiden käyttäjän tekemä liitteenä oleva tarveselvitys.

Teknisen peruskorjausselvityksen teki työryhmä, johon kuuluivat Simo Lintunen Tilakeskuksesta, Markku Aaltonen ja Timo Koljonen Liikuntapalvelukeskuksesta, sekä Jaakko Kurvinen (LVIA- asiantuntija), Kari Saarinen (sähköasiantuntija), Heikki Aalto (kustannuslaskija) ja Reino Pöyhönen Tilaliikelaitokselta. Lisäksi kuultiin Museokeskuksen Kaarin Kurria.

Allas ja allastaso vuotavat aiheuttaen vaurioita rakenteille, sekä kosteusongelmia alapuolisissa tiloissa. Altaan vuotovesi lisää myös päivittäisiä käyttömenoja. LVIAS- tekniikka sekä vedenkäsittelyjärjestelmä ovat käyttöikänsä päässä ja ne pitää uusia. Sisätilat ovat peruskorjauksen tarpeessa. Alueen aita uusittiin vuonna 2011.

Teknisen peruskorjauksen yhteydessä tehdään vähäisiä toiminnallisia muutoksia, jotka parantavat turvallisuutta ja esteettömyyttä, lisäksi pukukaapit uusitaan ja varustetaan asiakaskulunvalvontajärjestelmällä.

Altaiden ja allastasojen vesieristeet ja laatoitukset pitää uusida ja teräsbetonirakenteet kunnostaa. Pääallas on liian lyhyt virallisiin kilpailuihin, mutta altaan pidennykseen ei tässä yhteydessä varauduta. Pidennysmahdollisuus tutkitaan tarkemmassa suunnittelussa ja toteutetaan, mikäli se on perusteltua ja mahtuu kustannusraamiin.

Samppalinnan maauimalan teknisen peruskorjauksen kustannus, uusimalla ja kunnostamalla altaan nykyiset rakenteet, on 4.898.000 euroa. Mikäli altaan peruskorjaus tehdään teräsaltaalla, on kokonaiskustannus 200.000 euroa suurempi. Teräsallas on huoltovapaampi ja lisäkustannus tulisi katettua varsin nopeasti käyttökulujen alentumisena. Museokeskus hyväksyy teräsaltaan korjaustapana.

Teknisen peruskorjauksen kustannus, käyttäen teräsallasta, on 5.1 Meur. Korjaustyöhön pitää varata vähintään 1 lämmin kausi tarkoittaen, että uimala on suljettu korjauksien johdosta koko vuoden.

Teknisen peruskorjauksen suunnittelu on käynnistettävä mahdollisimman nopeasti.

Turku 10.4.2012

Turun Tilaliikelaitos

liitteet

käyttäjän tarveselvitys
LVIA- työt ja vedenkäsittelyjärjestelmä
sähkölaiteiden rakennustapaselostus
tavoitehintalaskelma
vuokralaskelma

SAMPPALINNAN MAAUIMALAN PERUSKORJAUKSEN TARVESELVITYS

1 Kuvaus nykyisestä toiminnasta

1.1. Kuvaus tilaajan toiminnasta

Samppalinnan maauimalan pääkäyttäjät ovat yleisöuimarit, vesijumppaajat, vesijuoksijat, lapsiperheet, uimakoululaiset ja uimaseurat. Vuonna 2010 maauimalassa oli 151 000 käyntiä, ja vuonna 2011 noin 10 000 kävijää vähemmän.

Maauimala on avoinna varten toukokuun alusta syys-lokakuun vaihteeseen. Aukioloajat ovat maanantaista torstaihin klo 6-20, perjantaisin klo 6-19 ja lauantaisin ja sunnuntaisin klo 8-19. Uintiaikaa on puoli tuntia kassan sulkemisen jälkeen. Maanantai-aamuisin järjestetään ohjattua vesijumppaa klo 7.00-7.45. Ensisijassa turkulaisille lapsille järjestetään uimakouluja kesäkuun alusta noin elokuun puoliväliin saakka yhteensä 33 kahden viikon kurssia.

Uimaseurat käyttivät Impivaaran uimahallin peruskorjauksen vuoksi aukioloaikojen ulkopuolella 19 tuntia viikossa sekä lisäksi osan kesästä myös aukioloaikoina 3 tuntia päivässä kahdella radalla. Impivaaran peruskorjauksen jälkeenkin uimaseurat todennäköisesti käyttävät Samppalinnan maauimalaa jonkin verran harjoitteluun, mutta tuntimäärää ei vielä tiedetä.

1.2. Henkilökunta

Uinninvalvonnassa on 8 henkilöä / viikko (5 henkilöä / päivä), kassalla on 3 henkilöä / viikko (2 henkilöä / päivä), 1 laitosmies. Henkilötyövuosina se on 3.

1.3. Nykyiset tilat ja niiden puutteet

Tekniset puutteet ja muutostarpeet

Paikanpäällä tehdyn katselmuksen mukaan uimastadion vaatii peruskorjauksen. Rakenteiden eristys ei toimi ja mm. toimistotiloihin valuu vettä sekä allasrakenteiden ulkopinnoissa on hometta.

Tärkeää: altaiden kattaminen talvella ilkvallan estämiseksi turvallisella ja kestäväällä tavalla pidentää laatoituksen käyttöikä.

Pukuhuoneiden pukukaappeihin tulisi valita samanlainen lukitusysteemi kuin Impivaaran uimahallissa, jossa kulunvalvontarannekkeella saa myös pukukaapin lukkoon. Tämä todennäköisesti vaatii myös kaappien uusimisen.

Toiminnalliset puutteet ja muutostarpeet

Kassatila tarvitsee laajennusta ja sisääntuloaula uudelleen suunnittelua, sillä nykyisellään aula on ahdas. Kassoille voisi olla kaksi palvelupistettä nykyisen yhden sijaan.

Liikuntakorttia käyttävillä on lisäksi mahdollisuus tulla eri portista suoraan allasalueelle. Tämä käytäntö vähentää ruuhkaa aulassa ja on tarkoituksenmukaista säilyttää jatkossakin.

Valvontatilan nykyaikaistaminen ja erityisen tärkeää on työ- ja istuintasojen korottaminen, jotta valvontatilasta näkee altaalle. Myös tilan lämmitys on puutteellinen.

Altaiden osalta tärkeää on niiden tarkennus oikeaan mittaan, eli tasan 50m. Nyt allas on noin 15 cm liian lyhyt, sillä uusi laatoitus on aina tehty vanhan laatoituksen päälle. Tasan 50 metrin allasta voisi käyttää kilpailutarkoitukseen, eikä 50 metrin altaita ole Turun alueella / Varsinais-Suomessa kovinkaan montaa. Tällä hetkellä altaassa ei voi kilpailla väärän mitan vuoksi. Altaiden kunnostuksen yhteydessä myös hyppytorniin ja lähtöpallien uusiminen on aiheellista.

Esteettömyyden huomioiminen on tärkeää kaikessa peruskorjauksen suunnittelussa. Samppalinnan maauimala on kuitenkin jo sijainniltaan vaikeasti saavutettavissa (jyrkän mäen päällä), joten tämä kohde ei ole ensisijainen esteetön uimapaikka, vaan esim. pyörätuolikäyttäjiä palvelee paremmin Kupittaan maauimala. Taulukossa 1 lueteltavat asiat palvelevat myös ns. tavallisia käyttäjiä, ikääntyneitä, lapsia, lastenrattaiden kanssa kulkevia, jne.

Esteettömyyden kannalta huomioitavia seikkoja ovat mm. aula- ja pesutilojen muokkaaminen tilavammiksi, pukukaappien saavuttaminen, valaistuksen riittävä taso, kontrastien lisääminen ja liikkumisen ohjaaminen värien avulla, ovien automaattisuus, kaiteiden lisääminen. Kulku pukuhuoneista altaalle on tällä hetkellä hankalaa; etenkin pääsy naisten puolelta nostimelle.

Ulkosuihkujen lisääminen on tarpeellista uimaveden laadun parantamiseksi. Hikisten ja aurinkorasvaisten auringonottajien on helpompi suihkuttaa itsensä puhtaammaksi ennen uintia, jos suihkuja on enemmän kuin nykyiset 2 tai 3.

Varastotilan lisääminen on toivottavaa, jos se on mahdollista. Esimerkiksi jos tekniikka vie nykyaikaistettuna vähemmän tilaa kuin aiemmin, näistä tiloista voisi saada lisätilaa varastoille.

Tilaussaunojen käytön tehostaminen lienee mahdollista, jos tilaan saisi suunniteltua neuvottelutilan. Tilaa voisi tällöin vuokrata erilaisille ryhmille esim. koulutus- ja kokoustarkoituksiin.

Kioskitoimintaa pitää uimaseurayhtymä H2O-kioskissa. Myytävät tuotteet ovat pientä suolaista, kahvia, karkkia, jäätelöä ym. Myynti tapahtuu myyntiluukun kautta. Henkilömäärä riippuu säätilasta, paikalla on 1-5 henkilöä. Sateen sattuessa kioskki on kiinni. Kioskissa on sosiaalitulat, kuiva-ainevarasto, keittiö, siivouskomero, myyntitila ja alakerrassa varastotilaa. Suurin ongelma on tavarahissin puute. Nykyisin alakerrasta kannetaan jyrkkiä portaita pitkin jauhosäkit sekä juotavakorit ym. Sateen ja tuulen sattuessa aukiolo olisi mahdollista, jos kioskin jatkeeksi saisi flexin tuulen suojaksi. Katos ja tolpat ovat tällä hetkellä olemassa. Kioskitilan lattiat ovat huonossa kunnossa. Kylmäkalusto on myös aikansa elänyt.

2 Kuvaus tarvittavasta muutoksesta

2.1 Kuvaus muuttuvasta toiminnasta ja muutoksen tarpeesta

Esteettömyyden huomioiminen parantaa saavutettavuutta ja lisää asiakaskuntaa ja -tyytyväisyyttä.

Altaan pituuden muutos (tarkennus 50 metriin) mahdollistaa kilpailujen järjestämisen.

Toisen kassapisteen lisääminen parantaa asiakaspalvelua.

Nykyisenlainen vesiliikunnan järjestäminen ei tule pääpiirteiltään muuttumaan. Ainoastaan toimintakautta voi olla mahdollisuus pidentää. Tällä hetkellä maauimala on avoinna toukokuun alusta syyskuun loppuun.

2.2 Henkilökuntamäärän muutos

Ei tule muuttumaan ellei toimintaa kasvateta.

2.3 Tilojen muutosperustelut ja yhteiskäyttömahdollisuuksien selvittäminen

Koulujen ja päiväkotien kanssa on mahdollisuus yhteiskäyttöön.

3 Taloudellinen kuvaus nykytilasta ja tulevasta tilanteesta

3.1 Tulot ja menot nyt ja muutoksen jälkeen, sisältäen erittelyn tila-, henkilöstö- sekä muista kustannuksista

Nykyiset menot pääluokittain ovat: palkat / henkilöstökulut 160 000 €, sähkö 40 000 €, vesi 25 000 €, viemäri- ja jätehuolto 30 000 €, siivous 90 000 €, vuokra 200 000 €. Tulot ovat 360 000 €.

Tulevat käyttökustannukset, sisäiset vuokrat ja hoitomenot selviävät hankesuunnitelman yhteydessä.

3.2 Mahdollisesti vapautuvien tilojen uusi käyttö

Vapautuvia tiloja ei ole.

3.3 Tilojen käytön tehokkuuden edistäminen

Pukukaappien lukumäärää lisäämällä käyntimääriä on mahdollista lisätä. Vuonna 2010 Samppalinnan maauimalassa oli 151 000 käyntiä, vuonna 2011 noin 10 000 vähemmän.

4 Muutoksen ajankohta ja tarvittavat toimenpiteet

4.1 Perustelut muutoksen ajankohdalle sekä tarvittaville toimenpiteille

Samppalinnan maauimalan peruskorjaus on sen veden valumisongelman vuoksi tärkeää tehdä pian. Kun Impivaaran uimahalli on saatu takaisin käyttöön peruskorjauksen ja laajennuksen jälkeen, sen aukiololla voidaan kompensoida maauimalan sulkemisen aiheuttamaa uima-allastilan vajausta Turussa. Paras ajankohta peruskorjauksen aloittamiselle on tällöin lokakuusta 2012 alkaen, kun maauimala suljetaan talveksi. Peruskorjausta on mahdollista tehdä n. 1,5 vuotta vuoden 2014 kevääseen asti, jolloin maauimala olisi taas tarpeen avata kesäkäyttöön.

5 Käyttökustannus- ja irtaimiston hankinta-arvot

Tarvittavaa irtaimistoa ovat pukukaapit, kalusteet kassa- ja valvontatilassa, äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmä sekä porttijärjestelmä.

6 Korvaavat tilat kunnostettavan tilan ollessa pois käytöstä

Impivaaran uimahalli, Kupittaaan maauimalan aukioloaikojen pidentäminen kevästä ja syksystä, Petreliuksen uimahalli.

Taulukko 1: Tilojen puutteet ja muutostarpeet

Tila	Puutteet	Muutostarpeet
Aula	Ahdas	Enemmän tilaa Kulku nostimelle helpommaksi Sisään ja ulos –kuluille eri portit
Kassatila, 1 kassapiste	Veden valuminen Ahdas	Eristys Enemmän tilaa Toinen kassapiste
Pukuhuoneet,	Esteellisyys	Uudet pukukaapit / lisää pukukaappeja Osalle kaapeista esteetön saavutettavuus Värit ja kontrastit, ohjautuvuus Peilit alas asti Automaattinen oven avaus
Pesutilat	Ahdas käytävä Esteellisyys	Tilavampi kulku Osa naulakoista ja pesualtaista alemmas Liiketunnistimet suihkuihin Riittävä valaistus Värit ja kontrastit, ohjautuvuus Automaattinen oven avaus Pesutiloista altaalle loivempi luiska portaissa, tai uusi kulkutie
Saunat		Lisää kaiteita Tila pyörätuolille
Valvontatila	Huono näkyvyys altaalle Puutteellinen lämmitys	Työ ja istuintasojen korottaminen Lämmityksen parantaminen
Uima-allas	Eristys ei toimi Mitta hiukan alle 50m Suojaamaton talvella Ulkosuihkuja liian vähän Esteellisyys	Eristys Tarkka mitta 50m Kestävä ja turvallinen suojaus talvella Ulkosuihkujen lisääminen, 8-10 kpl Luiska?
Katsomo ja auriongotolavat	Turvallisuus	Penkkien ja tasojen reunojen erottaminen värikontrastilla
Lastenallas	Suojaamaton talvella Saavutettavuus	Kestävä ja turvallinen suojaus talvella Luiska tai kulkutie (ei tarvitse olla suora)
Kioski	Tavarahissiä ei ole Tuulensuojan puute Lattian kunto Vanha kylmäkalusto	Tavarahissi esim. pullokoreille Tuulensuoja Lattian kunnostus Kylmäkaluston uusiminen
Tilaussauna	Esteellisyys	M/N merkinnät, kaiteet, inva-wc:n saavutettavuus (nyt lukon takana) Kokoustilan lisääminen?
Varastotila		Jos esim. tekniikasta vapautuu tilaa

SAMPPALINNAN MAAUIMALA PERUSKORJAUS

TALOTEKNIKKATYÖT

26.03.2012

Peruskorjataan mm.

- Tonttiliittymät. Uusitaan jätevesitonttiviemäri ja talovesijohto sekä vesimittari
- Rakennetaan uusi sadeveden tonttiviemäri
- Uusitaan allasalueen ja rakennusten vesi- ja viemärijohtot sekä pihaviemärit
- Uusitaan kaikki lämpö- ja ilmanvaihtojärjestelmät
- Rakennetaan uusi rakennusautomaatiojärjestelmä

VEDENKÄSITTELYJÄRJESTELMÄT

- Peruskorjataan koko vedenkäsittelyjärjestelmä. Uusitaan mm. allasvesien suodatusjärjestelmä, allasvesiputkistot, pumpput ja altaiden tulo- ja poistovesijärjestelmät (altaiden vedenvaihtoa tehostetaan). Lisätään vedenkäsittelyjärjestelmään karkeasuodattimet
- Rakennetaan suodatinhuuhteluiden vaatima puskurisäiliö (maan alle)
- Rakennetaan uusi erillinen prosessiautomaatiojärjestelmä (ohjataan ainoastaan vedenkäsittelyjärjestelmää). *Prosessiautomaatiojärjestelmä integroidaan Impivaaran uimahallin prosessiautomaatiojärjestelmään* (Samppalinnan maaumalaa voidaan operoida remontin jälkeen myös etäkäyttönä sekä Impivaaran uimahallin järjestelmästä).
- Veden puhdistuksen kemikaalijärjestelmät modernisoidaan

Turun kaupunki
Tilaliikelaitos

Jaakko Kurvinen

SAMPPALINNAN MAAUIMALA TEKNINEN PERUSKORJAUS

SÄHKÖJÄRJESTELMÄT

B3 LIITYNNÄT ULKOPUOLISIIN VERKOSTOIHIN (SÄHKÖ, TELE, ATK JA ANTENNI)

Liittymien kaapelointireittejä ja kokoja muutetaan.

H1 ASENNUSREITIT

Vanhat kaapelihyllyt ja -reitit puretaan.

Tehdasvalmisteiset johtotiet toteutetaan samaan sarjaan kuuluvista ja valmiiksi pintakäsitellyistä osista.

H2 SÄHKÖN PÄÄJAKELUJÄRJESTELMÄT

Vanhat sähkökeskukset puretaan.

Sähkönjakelu toteutetaan jakelualueittain sijoitettujen ryhmäkeskusten ja pääkeskuksen kautta. Sähköenergian kulutus mitataan päämittauksena.

Rakennuksen sähkönjakelu toteutetaan kokonaisuudessaan TN-S-järjestelmän (5-johdinjärjestelmä) mukaisesti.

Maadoitukset toteutetaan SFS 6000 mukaisesti sekä uima-altaiden määräykset huomioiden.

Hankittavat valaisimet varustetaan elektronisin liitälaittein, puhaltimet ja pumput toteutetaan pääsääntöisesti taajuusmuuttajin.

UPS-järjestelmä toteutetaan turvajärjestelmien vaatimassa laajuudessa

H3 LAITTEISTOJEN SÄHKÖISTYS

Vanhat kaapeloinnit puretaan.

Toteutetaan LVIA- ja vedenkäsitelyjärjestelmien sähkösyötöt ja sekä niihin liittyvien ohjauksjärjestelmien kaapelointi.

H4 SÄHKÖNLIITÄNTÄJÄRJESTELMÄT

Vanhat järjestelmät puretaan pääsääntöisesti.

Maauimalaan toteutetaan riittävät valo-, pistorasiapisteeet, ryhmä- ja ohjauksjohdot sekä ohjaukskojeet.

H5 VALAISTUSJÄRJESTELMÄT

Vanha valaistus puretaan kokonaisuudessaan.

Maauimalaan asennetaan yleisvalaistusjärjestelmä, joka toimii yleis-, kulku- ja työskentelyvalaistuksena.

Valonlähteinä käytetään pääsääntöisesti T5 loisteputkia tai PI-putkia. Allasvalaistus toteutetaan ulkovalaisimilla.

Maauimala varustetaan määräykset täyttävällä Merkki- ja turvavalaisusjärjestelmällä.

H6 SÄHKÖLÄMMITYSJÄRJESTELMÄT JA -LAITTEET

Räystäskourut ja syöksytorvet varustetaan itsesäätyvillä kaapeleilla tehdyillä sulatusjärjestelmillä.

J SÄHKÖTEKNISET TIETOJÄRJESTELMÄT

Maauimalaan toteutetaan seuraavat tietojärjestelmät:

- Puhelinjärjestelmä toteutetaan UTP-verkkona yhdessä ATK-verkon kanssa
- Antennijärjestelmä (tähti 800), joka täyttää SFS-En-standardien, viestintäviraston ja telehallintokeskuksen määräykset ja suositukset
- Äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmä
- Aikakellojärjestelmä ja uintiharjoittelukellot
- Inva-WC:t varustetaan hälytysjärjestelmällä

J4 TURVALLISUUSJÄRJESTELMÄT

Maauimalaan toteutetaan seuraavat turvallisuusjärjestelmät:

- Kulunvalvonta- ja työnajanseurantajärjestelmä
- Asiakaskulunvalvontajärjestelmä
- Rikosilmoitusjärjestelmä rakennetaan koko rakennukseen ottaen huomioon rakenteelliset seikat
- Kameravalvontajärjestelmä hankitaan IP-pohjaisena värijärjestelmänä
- Paloilmoitusjärjestelmä toteutetaan osoitteellisena ja määräysten mukaisesti sekä uimahallin erityisvaatimukset huomioon ottaen
- Savunpoistoluukkuihin tai/ja savunpoistopuhaltimiin liittyvät asennukset

J5 TIETOVERKKOJÄRJESTELMÄT

Maauimalan ATK-järjestelmä toteutetaan CAT6-luokan UTP yleiskaapelointina.

Tilaliikelaitos

Kari Saarinen

Hanke:
1 1 Samppalinnan maaumala (13.3.12)

Vaihe: nykyiset tilat tilaohjelmana
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 77,0 / 1.2012
Hintataso: 76,5 / 3.2012
Laajuus: 2 282 m², 2 448 brm², 9 717 rm³
Hankekoko: 2 448 brm²
Jakaja: 2 282 m²
Korjausaste: 88,7%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset			
Rakennuttaminen ja valvonta			
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	519 000	227	10,6
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt			
1 Rakennuksen maatyöt			
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet			
3 Runko- ja vesikattorakenteet			
4 Täydentävät rakenteet			
5 Sisäpuoliset pintarakenteet			
6 Kalusteet, varusteet, laitteet			
7 Konetekniset työt			
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.			
Kate			
Yhteensä	2 652 000	1 162	54,2
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet			
71 Vesi- ja viemärytyöt			
71 Muut putkityöt			
72 Ilmanvaihtotyöt			
72 Säätolaitteet			
72 Muut iv-työt			
Yhteensä	598 000	262	12,2

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus			
Sähkön jakelu			
Sähkökeskukset			
Muu sähkö			
Yhteensä	181 000	79	3,7
B5 Erillishankinnat	457 000	200	9,3
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 408 000	1 932	90,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	490 000	215	10,0
Muut kustannukset	490 000	215	10,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	4 898 000	2 146	100,0
Arvonlisävero 23% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 126 000	493	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	6 024 000	2 640	

Samppalinnan uimastadion

Vuokralaskelma

TURUN KAUPUNKI

Tilaliikelaitos / Leevi Luoto

10.4.2012

Kohteen nykytila	valmistunut	1955	
	laskennallinen laajuus	2024	hum2
	vuokrattu laajuus	1800	htm2
	Uudishinta	2 898 017	€
	Nykyhinta	1 798 914	€
	kunto	62,1	%
	korjausvastuu	56 482	€/vuosi
Peruskorjausinvestointi		5 100 000	€

Koska arvioitu peruskorjauskustannus on yli 20% kohteen uudishinnasta on kyseessä sisäisen vuokrajärjestelmän määritelmien mukaisesti kunnostava peruskorjaus ja näin ollen kohteelle lasketaan peruskorjauksen yhteydessä uusi vuokra.

Selkeästi Uudishintaa korkeampi arvioitu peruskorjauskustannus kertoo siitä, että kohteen nykyiset Uudishinta ja Nykyhinta eivät ole kohteen ominaisuudet huomioon ottaen oikealla tasolla.

Arvotietojen peruskorjauksen jälkeinen taso muodostetaan siten, että Nykyhinta on peruskorjausinvestoinnin suuruinen ja rakennuksen peruskorjausinvestoinnin jälkeiseksi kuntoluokaksi on suunnitelmien perusteella arvioitu 90%.

Investoinnin jälkeiset arvotiedot	Uudishinta	5 666 667	€
	Nykyhinta	5 100 000	€
	kunto	90,0	%
	korjausvastuu	102 000	€/vuosi

Pääomavuokra	korko 1,75%	7 437,50	€/kk
	korjausvastuu	8 500,00	€/kk
	maanvuokra	813,69	€/kk

Muutostyömaksut

Uimastadionin vuokrasopimuksella on vanhastaan muutostyömaksuja, jotka on muodostettu käyttäjälähtöisistä muutostöistä aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi. Muutostuomaksut siirretään osaksi uutta vuokraa alkuperäisten maksuaikataulujensa mukaisina.

			voimassaolo
muutostyömaksu	25,00	€/kk	1.2004-12.2018
muutostyömaksu	223,36	€/kk	1.2009-12.2013
muutostyömaksu	215,00	€/kk	1.2009-

Ylläpitovuokra

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

hallinnointipalkkio	432,00	€/kk
vuosikorjausraha	5 666,67	€/kk
kiinteistönhoito, lämmitys ja jätehuolto	8 446,87	€/kk
vedenkäsittelykemikaalit	1 899,91	€/kk
siivous	7 837,50	€/kk
ylläpitovuokra yhteensä	24 282,95	€/kk

Yhteenveto

Mikäli Samppalinnan uimastadion peruskorjataan suunnitellun mukaisella investoinnilla on peruskorjatun uimastadionin vuokrataso seuraava:

	korko 1,75 %	7 437,50	€/kk
	korjausvastuu	8 500,00	€/kk
	maanvuokra	813,69	€/kk
vanhat muutostyömaksut		463,36	€/kk
	ylläpitovuokra	24 282,95	€/kk
	yhteensä	41 497,50	€/kk
		497 970,00	€/v

pääomavuokran pohjana toimiva tavoitehinta sekä maanvuokra ja ylläpitovuokran sisältö on esitetty laskelmassa huhtikuun 2012 hintatasossa. Olettaessa peruskorjattu kohde käyttöön edellä mainitut vuokran osat päivitetään vastaamaan kohteen käyttöönottoajankohdan hintatasoa.

Nykyinen vuokrataso

Vertailutietona kerrottakoon, että Turun Tilaliikelaitoksen ja Liikuntapalvelukeskuksen välisen nykyisen vuokrasopimuksen mukainen bruttovuokra Samppalinnan uimastadionista on 25 028,22 €/kk ja 300 338,64 €/v.