

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	444	19.10.2015	11	
Kaupunginvaltuusto	181	26.10.2015	13	

11661-2011 (654, 065)

## **Samppalinnan maaumalan teknisen peruskorjauksen tarveselvityksen 2. päivityksen hyväksyminen**

### **Tiivistelmä: -**

Kh § 444

va. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi ja tilacontroller Nora Hilden 14.10.2015:

Turun Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalvelut on toimittanut kaupunginvaltuuston 16.6.2014 hyväksymän tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisesti Konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus -vastuualueelle laatimansa tarveselvityksen päivityksen, joka käsittelee Samppalinnan maaumalan teknistä peruskorjausta.

Samppalinnan teknisen peruskorjauksen ensimmäinen tarveselvitys tehtiin 29.3.2012. Selvityksen pohjalta tehtiin kustannusarvio 5.230.000 € ja käynnistettiin toteutussuunnittelu.

18.8.2014 tehtiin tarveselvityksen ensimmäinen päivitys, sillä toteutussuunnittelussa havaittiin, että aiempaa investointikustannusarviota tulisi nostamaan mm. kioskirakennuksen uudisrakentaminen, vedenkäsittelyjärjestelmän uusiminen sekä alkuperäisen tarveselvityksen jälkeen tehty päätös hyödyntää läheisen konesalin lauhdelämpöä, mikä edellytti lisätilaa ja -valmiuksia LVISA-järjestelmiin.

Vuoden 2015 alussa tehtyjen selvitysten perusteella konesalin lauhdelämpö hyödynnetään olemassa olevan kaukolämpöverkoston kautta ja näin ollen lisätilaa ja teknisiä valmiuksia ei tarvitse rakentaa teknisen peruskorjauksen yhteydessä. Nyt hyväksyttäväksi tuodaan 30.7.2015 päivätty tarveselvityksen 2. päivitys.

Lauhdelämmityksen aiheuttama lisäinvestointikustannus oli 50.000 €, alv 0 %, joka poistetaan aikaisemmasta rakennusosa-arviosta. Uusi rakennusosa-arvio hinta on 6.434.000 €, alv. 0 %.

18.8.2014 päivitetyn tarveselvityksen mukaisen kustannusarvion (6.484.000 €) pohjalta on laadittu arvio sisäisen vuokralaskentamallin mukaisesti Samppalinnan maaumalan vuokratilakustannuksista toimialalle. Sisäisen vuokran laskelmaa ei ole päivitetty 30.7.2015 päivityksen mukaiseen kustannustasoon, sillä vaikutus vuokra-arvioon on vähäinen.

Arvio Vapaa-aikatoimialan liikuntapalveluiden tiloista maksamasta vuokrasta peruskorjauksen jälkeen on 57.516,60 €/kk. Vuosivuokraksi muodostuisi 690.199,20 €/v. Turun Kiinteistöliikelaitoksen ja Liikuntapalvelukeskuksen välisen nykyisen vuokrasopimuksen mukainen bruttovuokra Samppalinnan uimastadionista on 308.667,42 €/v.

Strateginen tilojen ohjaus -vastuualue pyysi liikuntalautakunnalta ja Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalta lausunnot Samppalinnan maaumalan 2. päivityksestä tarveselvityksestä. Liikuntalautakunta (Liiklk 15.9.2015 § 101) toteaa launnossaan, että teknisestä peruskorjauksesta aiheutuva vuokrannousu

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	444	19.10.2015	11	
Kaupunginvaltuusto	181	26.10.2015	13	

on kohtuuttoman suuri ja kestämaton liikuntapalvelukeskuksen käyttötalouden näkökulmasta.

Lausunnossa todetaan, että Liikuntalautakunta ei voi sitoutua kattamaan yli kaksinkertaistuvia vuokratukustannuksia nykyisestä määrärahastaan. Suurin osa kustannuksista syntyy vanhentuneen tekniikan uusimisesta. Tilan toiminnallisuuteen ei ole tulossa merkittäviä muutoksia, joten lautakunta toteaa olevan kohtuutonta, että liikuntalautakunnan omasta käyttötalouden määrärahasta katetaan tekninen peruskorjaus. Liikuntalautakunnalla ei ole esittää kehitys- ja karsintakohteita, joilla olisi merkittävää vaikutusta rakennusinvestoinnin arvoon. Lisätuloja ei ole saatavilla muutoin kuin merkittävällä pääsymaksun nostamisella. Tähän ei ole mahdollisuutta ilman, että maauimalan kävijämäärä laskee merkittävästi. Muilta osin liikuntalautakunta hyväksyy esitetyn 2. päivitetyn tarveselvityksen. Tarveselvitykseen liittyen liikuntalautakunta haluaa kuitenkin huomauttaa rakennusaikataulusta ja muistuttaa, että tavoitteena on pitää maauimala suljettuna vain yhden kesän käyttökauden ajan.

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että sen tulee saada kohonnut vuokra (nousu 381.531,78 €/v) kokonaisuudessaan talousarviomäärärahasa päälle.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta hyväksyi osaltaan teknisen peruskorjauksen tarveselvityksen (Kilajk 16.9.2015 § 467).

Liite 1	Samppalinnan maauimalan tekninen peruskorjaus, 2. päivitetty tarveselvitys liitteineen
Oheismateriaali 1	Liikuntalautakunnan lausunto
Oheismateriaali 2	Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää,

että liitteenä 1 oleva Samppalinnan maauimalan teknisen peruskorjauksen tarveselvityksen 2. päivitys hyväksytään ja

että hankkeesta aiheutuvat muutokset lautakunnan talousarviomäärärahaan tarkastellaan kohteen valmistumisvuoden talousarvion valmistelun yhteydessä.

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 181

Liite 1	Samppalinnan maauimalan tekninen peruskorjaus, 2. päivitetty tarveselvitys liitteineen
Oheismateriaali 1	Liikuntalautakunnan lausunto
Oheismateriaali 2	Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	444	19.10.2015	11	
Kaupunginvaltuusto	181	26.10.2015	13	

---

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää,

että liitteenä 1 oleva Samppalinnan maauimalan teknisen peruskorjauksen tarveselvityksen 2. päivitys hyväksytään ja

että hankkeesta aiheutuvat muutokset lautakunnan talousarviomäärärahaan tarkastellaan kohteen valmistumisvuoden talousarvion valmistelun yhteydessä.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

#### Jakelu

tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta  
 tpv Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut  
 tied Liikuntalautakunta  
 tied Vapaa-aikatoimiala