

Katedralskolan i Åbo liikuntasalirakennus

Tarveselvitys

16.6.2016

Sisällys

OSAPUOLET	2
1 LÄHTÖKOHTA	2
2 NYKYTILANNE	3
2.1 Toiminta ja käytössä olevat tilat.....	3
2.2 Tiedossa olevat muutokset.....	3
3 KUVAUS TILATARPEESTA.....	4
3.1 Liikuntasalirakennuksen käyttö.....	4
3.2 Tilamäärä ja suunnittelun lähtökohdat	5
3.3 Erityisvaatimukset	5
3.4 Sijainti ja saavutettavuus.....	5
4 KAUPUNKISUUNNITTELUN, KAAVOITUKSEN JA MUSEOPALVELUJEN NÄKEMYS.....	6
5 LIIKUNTASALIN PERUSKORJAUS.....	7
6 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET	7
6.1 Peruskorjauksen kustannukset.....	7
6.2 Vuokravaikutukset.....	8
7 AIKATAULU.....	8
8 YHTEENVETO.....	8

Tämän hankekuvauksen ovat laatineet

Strateginen tilojen ohjaus

Minna Juselius, tilacontroller

Sivistystoimiala

Raikko Kavisto, tila-asiantuntija

Marianne Pärnänen, Katedralskolan i Åbo, rehtori

Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut

Jouni Anttila, rakennuttajainsinööri

1 LÄHTÖKOHTA

Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut on laatinut tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaan hankekuvauksen Katedralskolanin teknisiin tarpeisiin perustuvista korjauksista alkuvuodesta 2015. Kaupunginvaltuusto hyväksyi hankekuvauksen kokouksessaan 2.3.2015.

Hankekuvauksen mukaan koulu on kokonaisvaltaisen peruskorjauksen tarpeessa. Peruskorjauksessa uusitaan kaikki talotekniikka, kunnostetaan ja uusitaan lattia-, seinä- ja kattopinnat sekä julkisivuihin tehdään tarvittavat kunnostustoimenpiteet. Tässä yhteydessä on tarkoitus myös vuonna 1902 rakennettu liikuntasalirakennus peruskorjata täysin.

Peruskorjauksen kustannusarvio (Haahtela / hintataso: 81 /12.2014) oli päärakennuksen osalta 7.300.000 € (alv 0 %) ja liikuntasalirakennuksen osalta 1.152.000 (alv 0 %). Kustannusarvio ei sisältänyt arkeologisten kaivausten kustannusta ja liikuntasalirakennuksen perustuksia, jotka olivat arviolta yhteensä noin 1 400 000 euroa. Näin ollen kustannusarvio oli yhteensä 9 852 000 € (alv 0 %).

Liikuntasalirakennus on painumaseurannassa ja se painuu edelleen. Perustusten vahvistaminen on tehtävä ennen varsinaisen peruskorjaustyön aloitusta, jotta uusia rakenteita ei jouduta myöhemmin purkamaan tai tekemään väliaikaisratkaisuja.

KV päätti 2.3.2015, että hanke toteutetaan kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäisen vaiheen kustannukset 7,3 M€ sekä arkeologiset kaivaukset katetaan talousarvioon 2015 varatusta määrärahadista ja että liikuntasalin osalta suunnitelma ja rahoitus käsitellään erikseen kustannusarvion valmistuttua.

Ennen kuin liikuntasalirakennuksen lopullinen kustannusarvio muodostetaan, tulee liikuntasalin jatkokäyttöä vielä pohtia, sillä sen käyttö jää melko vähäiseksi pelkästään liikunta- ja ylioppilaskirjoituskäytössä. Liikuntasalirakennuksen jatkokäytöstä on näin ollen tarpeellista tehdä tarveselvitys, sillä tilan moninaisempi käyttö voidaan peruskorjauksen yhteydessä mahdollistaa ja tätä kautta tehostaa tilan käyttöä. Aurajokiranta ja Vanha Suurtori ovat muun muassa useiden kaupunkitapahtumien areenana ja liikuntasali sijaitsee näin ollen aitiopaikalla.

2 NYKYTILANNE

2.1 Toiminta ja käytössä olevat tilat

Katedralskolan i Åbo
Vanha Suurtori 1
20700 Turku

Katedralskolan i Åbo ja sen edeltäjät ovat toimineet nykyisessä osoitteessa vuodesta 1830 lähtien. Sekä päärakennus että liikuntasalirakennus, joka valmistui 1900-luvun alussa, ovat olleet lukion käytössä nykypäivän saakka. Päärakennus on tällä hetkellä korjauksen alla ja peruskorjaus valmistuu lokakuussa 2016. Lukio toimii väistötiloissa, nykyisen Topeliuksen koulun tiloissa, korjauksen aikana.

Liikuntasalirakennus on ollut poissa käytöstä jo vuoden 2013 alusta asti sisäilmaepäilyjen takia. Ennen sulkemista liikuntasali palveli sekä lukiota, perusopetusta (S:t Olofsskolan) että ulkopuolisia käyttäjiä. Pääasiallisesti liikuntasali oli lukion omassa käytössä päiväsaikaan (liikunnan opetus, ylioppilaskirjoitukset) ja iltaisin ulkopuolisten käytössä.

Peruskorjauksen aikana yo-kirjoitukset järjestetään Topeliuksen koulun liikuntasalissa, ja lukiolaisten liikunta S:t Olofsskolanin ja Topeliuksen liikuntasaleissa. Ennen väistötiloihin siirtymistä puuttuvan liikuntatilan vuoksi jouduttiin myös järjestämään liikuntaa muissa maksullisissa tiloissa, mikä ei ole asiallista ja asettaa opiskelijat eriarvoiseen asemaan, kun on kyse pakollisista liikunnankursseista. Lukiolla ei ole varaa maksaa ylimääräisiä vuokria tai sisäänpääsymaksuja.

2.2 Tiedossa olevat muutokset

Katedralskolan i Åbo päärakennuksen peruskorjaus valmistuu lokakuussa 2016. Liikuntasalirakennus jää edelleen pois käytöstä siihen saakka kunnes peruskorjaus on tehty.

Tällä hetkellä ei ole vielä päätetty missä lukiolaisten liikunta järjestetään tammikuun 2017 jälkeen. Osa tunneista voidaan todennäköisesti järjestää S:t Olofsskolanin liikuntasalissa kuten tähänkin saakka, mutta on edelleen selvitettävä missä muut tunnit järjestetään. Topeliuksen koulu toimii toisen koulun väistötiloina sen jälkeen kun Katedralskolan i Åbo on muuttanut takaisin omiin tiloihinsa.

Yo-kirjoitukset sähköistetään syksystä 2016 lähtien ja keväällä 2019 kaikki yo-kirjoitukset kirjoitetaan tietokoneella, mikä vaatii erityisjärjestelyjä ajatellen sähköä, atk-liitäntöjä, neliömetritilaa per kirjoittajaa ja valvontaa. Tarkoitus on järjestää yo-kirjoitukset päärakennuksen juhlasalissa ja viereisessä luokahuoneessa (molempiin saliin tulevat peruskorjauksen yhteydessä valmiudet sähköisiä yo-kirjoituksia varten). Juhlasaliin mahtuu laskennallisesti maksimissaan 58 kirjoittajaa ja viereiseen luokahuoneeseen 21 kirjoittajaa. Tämä tarkoittaa, ettei ole mahdollista järjestää sähköisiä yo-kirjoituksia isoimmissa aineissa kuten äidinkielessä, englannin ja suomen kielissä käyttäen ainoastaan näitä tiloja, vaan tarvitaan myös liikuntasalia tähän tarkoitukseen, koska kirjoittajien lukumäärä tulee olemaan yli 90. Ylioppilaslautakunnan määräyksen mukaan 10 % paikoista on oltava varapaikkoja, mikä tarkoittaa, että koulun puolella vain $52 + 19 = 71$ paikkaa on käytössä.

Voimaan tuleva uusi opetussuunnitelma tulee vaatimaan isompia joustavia tilaratkaisuja ajatellen tiimityöskentelyä, teema opintoja, teemapäiviä, ryhmänohjausta ym., jolloin on tärkeä, että kaikki opiskelijat pystyvät kokoontumaan samaan tilaan. Tähän tarkoitukseen liikuntasali olisi oivallinen.

Muita seikkoja jotka vaikuttavat tähän, ovat ruotsinkielisen perusopetuksen kasvavan oppilasmäärän ja ruotsinkielisen työväenopiston tarpeet. Uusia liikunnanopetustiloja tarvitaan lisää.

3 KUVAAUS TILATARPEESTA

3.1 Liikuntasalirakennuksen käyttö

Sivistystoimialan näkökulmasta liikuntasalin ensisijainen käyttötarkoitus säilyy edelleen lukion koululiikunnan opetustilana. Samalla sali palvelee koulun omaa muuta toimintaa.

Lukion lisäksi tila palvelisi ruotsinkielistä työväenopistoa, St. Olofskolanin liikunnan opetusta ja ruotsinkielistä varhaiskasvatusta (kolme päivähoitoyksikköä: Sirkkala, Centrum s svenskspråkiga ja Östra svenska sekä yksityisellä puolella mahdollisesti Folkhälsan Kastanjen).

Tarveselvityksen yhteydessä on pyritty löytämään vielä laajemmin liikuntasalirakennukselle muitakin käyttäjiä ja käyttötarkoituksia, kuin koulun käyttö. Kaupungin omilla toimintoilla ei kuitenkaan ole liikuntasalirakennukseen kohdistuvia käyttötarpeita, eivätkä toimialat näin ollen ole olleet halukkaita osallistumaan tarveselvitykseen. Liikuntapalveluilla ja -järjestöillä todennäköisesti kuitenkin on iltakäyttötarpeita, sillä kysyntää keskusta-alueella on etenkin lasten sisälajeille ja harrastetarkoituksiin. Tällä ei kuitenkaan ole juurikaan vaikutusta tilan suunnitteluun.

Peruskorjattua salia voidaan ajatella käytettäväksi myös juhla- ja luentotilaisuuksissa sekä erilaisissa tapahtumissa tukitilana, mutta tällainen käyttö on hyvin satunnaista. Tilan markkinointiin tällaista käyttöä varten tulisi panostaa.

Taulukossa 1 on esitetty mahdollisia käyttötarkoituksia ja arvio käyttömääristä.

Käyttötarkoitus	Käyttömäärä	Suunnittelussa huomioitava
Lukion koululiikunta	12h/vko, pääosin iltpäivisin klo 14-16	Liikuntavälineiden säilytys
S:t Olofsskolanin koululiikunta	16-18 h/vko, pääosin klo 8-14	
Ruotsinkielinen työväenopisto	18 h/vko, pääosin arki-iltaisin klo 17-21.30	
Varhaiskasvatuksen käyttö	satunnaisesti klo 9-12 ja klo 13-15 ja joskus iltaisin henkilökunnan koulutusta varten	
Ylioppilaskirjoitukset ja muut sähköiset kokeet	yo-kokeet 3 vko syksyllä ja 3 vko keväällä, tarpeen mukaan muut sähköiset kokeet koeviikkoilla	Tietoliikenne, sähköä, tuolien ja pöytien säilytys
Wanhon tanssit	2h/vko, pääosin iltpäivisin klo 14-16 (elokuusta helmikuuhun)	
Koko koulun tilaisuudet	juhlat, erityyppisiä tapahtumia mihin kaikki osallistuvat	Näyttämömahdollisuuden selvittäminen
Kokous / luentokäyttö	satunnaista, silloin kun tulee kysyntää	Salin monipuolinen käyttö helposti muunneltavilla pöydillä ja tuoleilla.
Juhlatilaisuudet	satunnaista, silloin kun tulee kysyntää	Keittonurkkaus

3.2 Tilamäärä ja suunnittelun lähtökohdat

Tilat peruskorjataan lukion, perusopetuksen ja työväenopiston liikuntaa sekä sähköisiä yo-kirjoituksia ja koeviikkojen sähköisiä kokeita varten. Lisäksi salia voi käyttää luentoihin ja juhla- järjestelyihin.

Taulukossa 1 on esitetty peruskorjauksen suunnittelussa huomioitavia yksityiskohtia käyttäjän tarpeiden näkökulmasta.

3.3 Erityisvaatimukset

Suunnittelussa huomioidaan määräysten mukaisesti yhteistyössä eri osapuolten kesken esteettömyys sekä sähkö ja atk-tekniikka sähköisiä kokeita ja yo-kirjoituksia varten sekä tekninen varustus luentoja varten. Lisäksi tarvitaan varastotilat yo-kirjoituspöytien ja tuolien varastointiin. Mahdollista juhlaikäyttöä varten toivotaan keittonurkkausta, mm. pitopalvelua varten.

Hankesuunnitteluvaiheessa selvitetään, onko tilaan mahdollista toteuttaa pientä näyttämöä järjevin kustannuksin.

Suunnittelussa huomioidaan asemakaavassa asetetut suojelunäkökulmat.

3.4 Sijainti ja saavutettavuus

Koulun näkökulmasta liikuntarakennuksen täytyy olla lukion käytössä, koska lukio tarvitsee salia liikuntaa ja yo-kirjoituksia varten, sekä koeviikkojen aikana. Lukio tarvitsee myös riittävän

ison salin mihin lukion kaikki opiskelijat ja henkilökunta mahtuvat yhtä aikaa (280-300 henkilöä). Koulun juhlasaliin mahtuu ainoastaan 150 tuolia.

On tärkeä että kirjoitussali sijaitsee lukion vieressä, koska opettajilla on myös tavallisia opetus-tunteja yo-kirjoitusten aikana ja joutuvat usein kiirehtimään päärakennuksen ja kirjoitussalin välillä. Jos kirjoitukset pidettäisiin muualla, ei olisi mahdollista liikkua nopeasti paikasta toiseen ja yo-lautakunnan mukaan ainoastaan opettajat voivat toimia valvojina. Tavallisia tunteja on pidettävä lukujärjestyksen mukaan.

Opiskelijoiden osalta on käytännön syistä myös parempi, jos liikuntasali on lukion vieressä, sillä muuten he eivät välttämättä ehtisi ajoissa tunneille. Lukiolaisten työpäivä on nyt jo pitkä kun ensimmäinen tunti alkaa klo. 8.15 ja viimeinen päättyy klo. 16.00. Jos liikunta järjestettäisiin jossain muualla, koulupäivä venyisi liian pitkäksi. Muita korvaavia tiloja ei ole löydettävissä Katedralskolan i Åbon läheisyydessä. Tarve liikuntasaleista on päinvastoin aika suuri muissa lähi-kouluissa ja Katedralskolan i Åbon liikuntasali voisi olla myös heidän käytettävissä.

Liikuntasali voisi myös historiansa ja sijaintinsa puolesta vanhassa kaupungissa toimia kokoon-tumisaikana eri tahoille ja tapahtumille.

4 KAUPUNKISUUNNITTELUN, KAAVOITUKSEN JA MUSEOPALVELUJEN NÄKEMYS

Voimistelusalirakennettiin vuonna 1902 läänin rakennuskonttorissa työskennelleen ja ajoittain sen vs. esimiehenä toimineen arkkitehti, kreivi Carl Armfeltin piirustusten mukaan ruotsinkielisen klassillisen lyseon tarpeeseen.

Koulun voimistelunopettajilla on ollut merkittävä rooli turkulaisen liikuntaharrastuksen kehittäjinä. Oma liikuntasali korvasi tilat, jotka 1800-luvun puolivälissä oli sijoitettu vastarannan entisen Triviaalikouluun (nyk. vapaa-aikatoimialan kanslia). Erillisiä liikuntasaleja alettiin rakentaa lyseoihin 1800-luvun lopulla ja vuosisadan vaihteessa myös kansakouluihin. Turussa on jäljellä vain kaksi varhaista liikuntasaliksi pystytettyä rakennusta: ko. Katedralskolanin liikuntasali sekä Snellmanin koulun (nyk. Mikaelinkoulun), vuonna 1901 kaupunginarkkitehti Kajanuksen suunnitelmin, pystytetty rakennus.

Katedralskolanin voimistelusalirakennuksella on vahvin mahdollinen suojelustatus sijaintipaik-kansa (Kansallismaisema, RKY-alue jne.) ja kulttuurihistoriallisen merkityksensä vuoksi. Se on suojeltu myös 1986 vahvistetussa asemakaavassa: sr (vahvistettu: 1986-06-03).

Suojelumääräyksen selitys: ”Suojeltavan rakennuksen rakennusala. Tällä osalla tonttia ei saa suorittaa sellaisia purkaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikattojen tai sisätilojen kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.”

Katedralskolanin liikuntasali on arkkitehtuuriltaan ainutlaatuinen ja sen kulttuurihistoriallinen arvo on sidoksissa myös käyttötarkoitukseen. Rakennuksen julkisivut eivät kestä ominais-luoteen tärveäntymättä esimerkiksi ikkuna-aukkojen suurentamista tai lisäämistä.

Kaupunki pyrkii Vanhan Suurtorin elävöittämiseen ja Katedralskolan on osa tätä kokonaisuutta. Museokeskuksen ja kaavoituksen näkökulmasta liikuntasalirakennuksen säilyttäminen koulun liikuntasalina, mutta hyödyntäen sitä muihin toimintoihin silloin kun koulu ei sitä tarvitse, on sopusoinnussa myös suojelun tavoitteiden kanssa. Liikuntasalirakennus voisi näin ollen palvella esimerkiksi alueelle vakiintuneita markkina- ym. tapahtumia. Uudet toiminnot tulisi kuitenkin valita siten, että ne sopeutuvat olemassa oleviin puitteisiin.

5 LIIKUNTASALIN PERUSKORJAUS

Kappaleessa 3 kuvatulle tarpeelle esitetään vain yhtä ratkaisuvaihtoehtoa ja se on liikuntasalirakennuksen peruskorjaus. Rakennuksen huoneistoala on 350 m².

Liikuntasalirakennus on kokonaisvaltaisen peruskorjauksen tarpeessa. Peruskorjauksessa uusitaan kaikki talotekniikka (lämmitys-, vesijohto-, ilmanvaihto-, sähkö- ja automaatiojärjestelmät), kunnostetaan ja uusitaan lattia-, seinä- ja kattopinnat sekä julkisivuihin (sis. vanhat ikkunat) ja vesikattoon tehdään tarvittavat kunnostus- ja uusimistoimenpiteet.

Peruskorjauksessa rakennuksen energiatehokkuus paranee, kun tekniset järjestelmät (ilmanvaihdon lämmöntalteenotto) tehdään nykypäivän vaatimusten mukaisesti ja yläpohjan lämmöneristystä parannetaan.

Liikuntasalirakennus on vuonna 1902 perustettu kivilatomuksen ja puuarinan sekä mahdollisesti puupaalujen varaan. Rakennuksen painumaseurannassa on todettu, että sen painuma jatkuu, joten sen perustukset on syytä korjata nykyaikaisella paalutuksella ennen muuta peruskorjausta.

Ennen perustusten vahvistusta tulee tehdä paalutettavan alueen arkeologiset kaivu- ja tutkimustyöt, koska paalutus tehdään alueella, jolla on säilynyt kulttuurikerros (Muinaismuistolaki (295/1963)). Arkeologisia kaivuutöitä tulee tehdä Turun Museokeskuksen johdolla, kuten päärakennuksen arkeologisissa kaivuissa tehtiin, jotta kyseisen alueen arkeologisen tutkimuksen kokonaisuus voidaan huomioida mahdollisimman hyvin.

Liikuntasalirakennus on suojeltu asemakaavassa, joten sen korjauksen suunnittelussa on Museokeskuksen edustajat läsnä (Museovirasto siirtänyt ohjauksen Turun Museokeskukselle).

Liikuntasalin peruskorjauksen suunnittelutyötä on tehty vuosina 2014 - 2015 ja suunnittelutyötä jatketaan, kun tarveselvityksen ja mahdollisen hankesuunnitelman vaatimukset tilojen käytölle on selvät.

Liikuntasalirakennusta pyritään palauttamaan edellistä peruskorjausta edeltävään ”alkuperäisempään asuun” (edellinen peruskorjaus 1970-luvulla). Suunnitelmissa on tarkoitus esimerkiksi ottaa näkyviin vanhoja kattorakenteita ja korottaa varsinaista salitilaa.

Salin pääasiallinen käyttö tulee olemaan liikunta-, ylioppilaskirjoitus- ja koulun juhlaikäyttö, joten nämä vaatimukset huomioidaan suunnittelussa.

6 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

6.1 Peruskorjauksen kustannukset

Liikuntasalirakennuksen kustannuksia arvioitiin koulun päärakennuksen hankekuvauksen yhteydessä. Tällöin kustannusarvio oli 1.152.000 euroa ja lisäkustannuksia todettiin tulevan arkeologisista kaivuista ja perustustenvahvistuksesta.

Liikuntasalin kustannusarvio indeksillä päivitettyinä, hintatasolla 4/2016, on **1.205.000 euroa**. Perustusten vahvistamisen kustannusarvio on noin **700 000 euroa** ja arkeologisten kaivausten kustannusarvio on noin **500 000 euroa**. Yhteensä hankkeesta aiheutuvat kustannukset ovat arviolta näin ollen **2 405 000 euroa**.

Katedralskolanin ja liikuntasalirakennuksen peruskorjauskustannuksiin on varauduttu kaupungin talousarviossa yhteensä 10 413 000 eurolla. Koulun päärakennuksen peruskorjaus valmis-

tuu vuoden 2016 aikana. Liikuntasalin osalta rahoitukset tuleville vuosille pitää mitoitaa aikataulun ja käytettyjen rahojen puitteissa.

6.2 Vuokravaikutukset

Katedralskolanin ja liikuntasalirakennuksen peruskorjauksella on vuokravaikutus käyttäjätöimialalle. Vuonna 2015 hyväksytyssä teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelmassa on laskettu vuokra-arvio kohteelle. Laskelma tehtiin aikoinaan koko hankekokonaisuudesta (koulu + liikuntasali). Tätä arviota on nyt päivitetty liikuntasalirakennukseen liittyvän kustannusarviopäivityksen myötä.

Alkuperäisen vuokra-arvion mukaan koulun ja liikuntasalirakennuksen peruskorjausten jälkeen vuokra sivistystöimialalle arvioitiin olevan 68 859,16€/kk eli 826 310 €/vuosi. Päivityksen jälkeinen vuokrataso on 69 091,04€/kk eli 829 092 €/vuosi. Muutos edelliseen laskelmaan on + 2783 euroa vuodessa.

Alkuperäinen ja päivitetty vuokralaskelma on esitetty liitteissä 1-2. Päivityksen myötä muuttuneet luvut on liitteessä 2 korostettu punaisella.

7 AIKATAULU

Hankkeen aikataulu on riippuvainen arkeologisten kaivausten kestosta, perustusten vahvistamisen aikataulusta sekä rahoituksesta. Seuraavassa on esitetty arvio kokonaisuikataulusta:

Arkeologisten kaivausten valmistelu... syksy 2016.

Arkeologiset kaivaukset: vuosi 2017

Perustusten vahvistus: kuukaudet 1-8 /2018

Muun peruskorjauksen aloitus: syksy 2018

Peruskorjaus valmis: kesä 2019

8 YHTEENVETO

Tarveselvityksessä on tilajohtajan päätöksen (25.11.2015 § 6) mukaisesti tutkittu mahdollisuuksia laajentaa liikuntasalirakennuksen käyttötarkoituksia. Tehtyjen selvitysten mukaan liikuntasalille ei ole kaupungin sisällä löydettävissä merkittäviä muita käyttötarkoituksia, kuin sivistystöimialan oma käyttö. Satunnaisesti tilalle voi löytyä kysyntää muun muassa erilaisiin juhla- kokous- ja tapahtumatarkoituksiin, mutta tällainen käyttö on enemmän satunnaista, kuin pysyvää.

Liikuntasalirakennus on suojeltu ja arvokas rakennus keskeisellä paikalla Suurtorin ja jokirannan tuntumassa, joten sen korjaamatta jättämistä ei nähdä vaihtoehtona. Sivistystöimialalla on tarve salille ainakin koululiikunnan, työväenopiston ja varhaiskasvatuksen käyttöön, ylioppilaskirjoituksiin ja muihin sähköisiin kokeisiin, sekä koko koulun yhteisiin tilaisuuksiin.

Kaupunkisuunnittelun, kaavoituksen ja museon näkemyksen perusteella liikuntasalirakennusta ei voi saneerata sellaiseen käyttöön, joka muuttaa asemakaavan suojelumääräysten vastaisesti julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen ominaisuuteen. Liikuntasalirakennuksen käyttötarkoitus tulisi näin ollen säilyttää ennallaan, mutta pyrkiä monipuolistamaan käyttöä laajemmin.

Tarveselvityksen laadinnasta vastannut työryhmä esittää, että liikuntasalirakennus peruskorjataan siten, että se mahdollistaa tavallisen liikuntakäytön, ylioppilaskirjoitusten järjestämisen ja muun kokoontumiskäytön. Kohteen vuokrakustannuksista vastaa ensisijaisesti sivistystöimiala.

Sisäisen vuokran laskelma - Katedralskolanin peruskorjaus

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

2.2.2015

Hankkeen sisältö Katedralskolanissa toteutetaan täydellinen peruskorjaus vuosien 2014 - 2016 aikana. Peruskorjaushankkeen myötä nykyisin käyttökiellossa oleva voimistelusalirakennus saadaan käyttökuntoiseksi.

Hankkeen kustannusennuste koulurakennuksen osalta	7 500 000 €
Hankkeen kustannusennuste liikuntasalirakennuksen osalta	2 352 000 €
HANKKEEN KUSTANNUSENNUSTE YHTEENSÄ	9 852 000 €

Kohteen nykyinen vuokrataso perustuu sisäisen vuokran periaatteista tehtyyn päätökseen (KV 28.8.2006 § 154). Kohteen peruskorjauksen jälkeinen vuokrataso perustuu 1.1.2016 käyttöön otettavaan sisäisen vuokran laskentamenetelmään (KV 28.4.2014 § 48). Tästä laskelmasta ilmenevä vuokratason muutos aiheutuu osin toteutettavasta peruskorjauksesta ja osin sisäisen vuokrajärjestelmän muutoksesta. Järjestelmämuutoksesta aiheutuva vuokramuutos tullaan kompensoimaan toimialalle.

Rakennusten arvot

päärakennus	korjauksen		Voimistelusalali	korjauksen	
	31.12.2013	jälkeen		31.12.2013	jälkeen
Uudishinta	5 941 365	7 357 226	Uudishinta	683 495	1 942 204
Nykyhinta	1 732 226	7 357 226	Nykyhinta	178 204	1 942 204
kunto	29,2 %	100,0 %	kunto	26,1 %	100,0 %

Nykyinen vuokrataso (€/kk)

	laajuus	pääomavuokra	korjausvastuu	maanvuokra	ylläpito vuokra	siivous	YHTEENSÄ
SITO	3314	2 746,93	7 220,81	3 350,22	10 643,79	4 237,14	28 198,89
(alivuokraus)					1 244,92	390,86	1 635,78
HYTO	64	44,96	117,18	64,72	266,58	58,68	552,12
Keittiö	52	103,52	279,60	53,07	409,26		845,45

Vuokrataso peruskorjauksen valmistuttua (€/kk)

Nykyisessä sopimusmallissa nuorisotilan (163 m2) alivuokraus on käsitelty siten, että Sivistystoimiala maksaa tilan pääomavuokran ja Kiinteistöliikelaitos perii ylläpito vuokran ja siivouksen suoraan Nuorisoasiankeskukselta. Peruskorjauksen jälkeinen vuokramalli selkiytetään siten, että Sivistystoimiala vastaa kaikista sisäisen vuokran eristä Kiinteistöliikelaitokseen nähden ja Sivistystoimialalle jää vapaus järjestää nuorisotilan edelleenvuokraus haluamallaan tavalla.

	laajuus	pääomavuokra	maanvuokra	hoitovuokra	siivous	YHTEENSÄ
SITO	3650	52 045,83	5 123,18	7 062,15	4 628,00	68 859,16
HYTO	64	666,42	89,04	133,70	58,68	947,84
Keittiö	52	1 534,42	72,35	108,63		1 715,40

Järjestelmämuutoksen vaikutus (€/kk)

Järjestelmämuutoksesta aiheutuva osuus vuokratason nousuun kompensoidaan toimialalle.

SITO	25 212,51 €/kk
HYTO	270,30 €/kk
Keittiö	587,29 €/kk

Yhteenveto

	laajuus		uus vuokra (€/kk)	kompensaatio €/kk	todellinen tilakustannusten nousu €/kk
	nyk./uusi	nyk. vuokra (€/kk)			
SITO	3314 / 3650	28 198,89	68 859,16	25 212,51	15 447,76
(alivuokraus)		1 635,78			
HYTO	64	552,12	947,84	270,30	125,42
Keittiö	52	845,45	1 715,40	587,29	282,67

Sisäisen vuokran laskelma - Katedralskolanin peruskorjaus

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

13.6.2016

Hankkeen sisältö Katedralskolanissa toteutetaan täydellinen peruskorjaus vuosien 2014 - 2016 aikana.
Peruskorjaushankkeen myötä nykyisin käyttökiellossa oleva voimistelusalirakennus saadaan käyttökuntoiseksi.

Hankkeen kustannusennuste koulurakennuksen osalta	7 500 000 €
Hankkeen kustannusennuste liikuntasalirakennuksen osalta	2 405 000 €
HANKKEEN KUSTANNUSENNUSTE YHTEENSÄ	9 905 000 €

Kohteen nykyinen vuokrataso perustuu sisäisen vuokran periaatteista tehtyyn päätökseen (KV 28.8.2006 § 154). Kohteen peruskorjauksen jälkeinen vuokrataso perustuu 1.1.2016 käyttöön otettavaan sisäisen vuokran laskentamenetelmään (KV 28.4.2014 § 48). Tästä laskelmasta ilmenevä vuokratason muutos aiheutuu osin toteutettavasta peruskorjauksesta ja osin sisäisen vuokrajärjestelmän muutoksesta. Järjestelmämuutoksesta aiheutuva vuokramuutos tullaan kompensoimaan toimialalle.

Rakennusten arvot

päärakennus	korjauksen		Voimistelusalali	korjauksen	
	31.12.2013	jälkeen		31.12.2013	jälkeen
Uudishinta	5 941 365	7 357 226	Uudishinta	683 495	1 981 954
Nykyhinta	1 732 226	7 357 226	Nykyhinta	178 204	1 981 954
kunto	29,2 %	100,0 %	kunto	26,1 %	100,0 %

Nykyinen vuokrataso (€/kk)

	laajuus	pääomavuokra	korjausvastuu	maanvuokra	ylläpitovuokra	siivous	YHTEENSÄ
SITO	3314	2 746,93	7 220,81	3 350,22	10 643,79	4 237,14	28 198,89
(alivuokraus)					1 244,92	390,86	1 635,78
HYTO	64	44,96	117,18	64,72	266,58	58,68	552,12
Keittiö	52	103,52	279,60	53,07	409,26		845,45

Vuokrataso peruskorjauksen valmistuttua (€/kk)

Nykyisessä sopimusmallissa nuorisotilan (163 m²) alivuokraus on käsitelty siten, että Sivistystoimiala maksaa tilan pääomavuokran ja Kiinteistöliikelaitos perii ylläpitovuokran ja siivouksen suoraan Nuorisoasiankeskukselta. Peruskorjauksen jälkeinen vuokramalli selkiytetään siten, että Sivistystoimiala vastaa kaikista sisäisen vuokran eristä Kiinteistöliikelaitokseen nähden ja Sivistystoimialalle jää vapaus järjestää nuorisotilan edelleenvuokraus haluamallaan tavalla.

	laajuus	pääomavuokra	maanvuokra	hoitovuokra	siivous	YHTEENSÄ
SITO	3650	52 277,71	5 123,18	7 062,15	4 628,00	69 091,04
HYTO	64	666,42	89,04	133,70	58,68	947,84
Keittiö	52	1 534,42	72,35	108,63		1 715,40

Järjestelmämuutoksen vaikutus (€/kk)

Järjestelmämuutoksesta aiheutuva osuus vuokratason nousuun kompensoidaan toimialalle.

SITO	25 386,42 €/kk
HYTO	270,30 €/kk
Keittiö	587,29 €/kk

Yhteenveto

	laajuus		uus vuokra (€/kk)	kompensaatio €/kk	todellinen tilakustannusten nousu €/kk
	nyk./uusi	nyk. vuokra (€/kk)			
SITO	3314 / 3650	28 198,89	69 091,04	25 386,42	15 505,73
(alivuokraus)		1 635,78			
HYTO	64	552,12	947,84	270,30	125,42
Keittiö	52	845,45	1 715,40	587,29	282,67