

Tilaaaja:

Turun Kiinteistöliikelaitos

PL 11

20101 Turku

Hanke:

Luostarivuoren koulu, loppuosa

Osite:

Luostarinkatu 13, 20700 Turku

PERUSKORJAUS; LUOKKAHUONEET, OPETTAJANHUONE, PORRASHUONE, KÄYTÄVÄT, IKKUNAT JA PIHA

Luostarivuoren koulun vanha osa on rakennettu v. 1926 ja uusi osa v. 1968

Luostarivuoren koulussa toimii sekä yläkoulu (luokat 7 – 9) ja lukio. Yläkoulussa on tällä hetkellä oppilaita 635 ja lukiossa 362. Lisäksi kiinteistössä toimii ns. kielikylypyluokat joissa on tällä hetkellä 42 oppilasta eli yhteensä 1039 oppilasta ja opettajia on yläkoulussa 54 ja lukiossa 22 eli yhteensä 76. Muuta henkilökuntaa (terveydenhoitaja, kuraattori, psykologi, siivoojat, keittiöhenkilökunta, kiinteistönhoitaja) on yhteensä 12 kpl.

Koulu sijaitsee 4.260 m²: n kaupungin omistamalla tontilla.

Vanhan osan huoneistoala on 5 395 m² ja uuden osan 1 469 m². Valmistuskeittiö sijaitsee uudessa osassa. Vanhaosa on suojeluluokaltaan SR 4.

Koulun vanhaosa on kokonaisvaltaisen peruskorjauksen tarpeessa, uusi osa on vielä suhteellisen hyväkuntoinen. Peruskorjausta on tehty vaiheittain vuodesta 2005 alkaen.

Tähän mennessä on uudessa osassa kunnostettu keittiö ja ruokasali, wc – ja muut ns. kosteat tilat sekä 1 tietotekniikkaluokka, muut uuden osan tilat eivät ole välittömän korjauksen tarpeessa.

Tähän asti tehdyt toimenpiteet

Vesikaton konesaumattu peltikatto uusittiin vuonna 2001

Vuonna 2004 tehtiin sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, jonka toimenpidesuosituksset on huomioitu toteutetuissa korjauksissa ja käyttötarkoituksuu muutosten yhteydessä.

- 2005 Uuden osan valmistuskeittiö (142 m2) uusittu kokonaan koneineen, laitteineen sekä sähkö – ja LVI – tekniikan osalta, samoin ruokasali ja oppilas - wc:t pintamateriaaleineen
- 2006 – 2007 Vanhan osan IV:n uusiminen (vaihe 1) luokkien ja muiden vastaavien tilojen (opettajanhuone, työhuoneet) osalta.
- 2008 Vanhan osan IV:n uusiminen (vaihe 2) liikuntasalien (2 kpl), ns. rukousaulan ja oppilas – wc:t, samalla näissä tiloissa uusittu sähköt ja pintamateriaalit..
- 2009 Vanhan osan lämmönjakohuone ja putkikanaali (uuteen osaan) uusittu kokonaan (myös sähkö- ja taloautomaatio)
- 2010 Vanhan osan aineopetustilojen (fysiikka + kemia) peruskorjaus 4 krs.
- 2011 Vanhan osan aineopetustilojen (tekstiili-, kuvataide, perusopetusluokkia) peruskorjaus 5 krs..
- 2012 Vanhan osan perusopetusluokat (muut luokat kuin fysiikka ja kemia) 4 krs ja käytävät ilmanvaihtoineen 4 – 5 krs. peruskorjaus
- 2013 Vanhan osan kotitalousluokat oheistiloineen (wc:t, puku- ja pesuhuoneet, käytäväosuus ja 1 toimistohuone)
- 2013 Vanhan osan ikkunoiden uusiminen n. 50 % eteläjulkisivu
- 2013 Pihan sortuneen tukimuurin uusiminen
- 2014 Vanhan osan perusopetustilojen, monistamon, OPO:n huone peruskorjaus.
- 2014 Vanhan osan ikkunoiden uusiminen (lopun n. 50 %) eteläjulkisivu.

Peruskorjaamaton osuus

Peruskorjaamatta on vielä 3 kerroksen perusopetustiloja, 2 kerroksen opettajanhuoneet, rehtorien huoneet ja kansliatilat, 2 -3 krs. käytävätiloja ja koko pääporrashuone, lopun ikkunat (molemmat päädyt + pohjoispuoli) sekä pihan sadevesien viemäröinnin uusiminen.

Peruskorjaamattomasta osasta ei ole tehty tavoitehintalaskelmaa vaan kustannukset on arvioitu aikaisempien peruskorjausten perusteella joka on 1 450 000 €, alv 0%.

Loppuosaa voidaan toteuttaa vaiheittain, kuten aiemmin kunnostetut osat, niin ettei koululle jouduta hankimaan erillistä väistötilaa. Loppuosan toteutusvaiheet voisivat olla seuraavat:

2015 3. krs perusluokat ja käytävät 300 000 €

2015 Ikkunat (50 %) pohjoisjulkisivu 150 000 €

2015 Pihan sadevesiviemäröinnin uudistus 150 000 €

2016 3. krs perusluokat, käytävät ja porrashuone 300 000 €

2016 Ikkunat (50 %) pohjoisjulkisivu 150 000 €

2017 2.krs käytävät ja opettajan- ja rehtorienhuoneet + kansliatilat 300 000 €

2017 Päädyjen ikkunat 100 000 €

Vuokralaskelmat tarkistetaan vuosittain, vaiheiden valmistumisen jälkeen.

Turku 8.9.2014

Turun Kiinteistöliikelaitos

Sisäisen vuokran laskelma - Luostarivuoren koulu

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

25.9.2014

Laskentaperusteet Tässä laskelmassa kuvataan Luostarivuoren koulun rakennuksiin vuosina 2014 - 2016 suoritettavien korjausten vaikutusta sisäisiin vuokriin. Vuokramuutos realisoituu kahdessa vaiheessa. Vuoden 2016 alusta otetaan kaupunkitasoisesti käyttöön uusi sisäisen vuokran laskentajärjestelmä, joten vuoden 2015 loppuun mennessä toteutunut korjauskustannus huomioidaan vuokrassa 1.1.2016 alkaen. Vuonna 2016 toteutuva korjauskustannus huomioidaan vuokrassa, joka otetaan käyttöön koko hankekokonaisuuden valmistuessa.

Kustannukset		2014	2015	2016
	arvioidut kustannukset	400 000	1 150 000	300 000

Rakennusten arvot per 31.12.2013

<u>Vanha osa</u>		<u>Uusi osa</u>	
laajuus (hum2)	5 395	laajuus	1 469
Uudishinta (€)	9 943 917	Uudishinta	2 961 426
Nykyhinta (€)	5 307 051	Nykyhinta	2 241 586
kunto	53,4 %	kunto	75,7 %

Nykyinen vuokrataso (€/kk)

	laajuus (m2)	pääomavuokra	korjausvastuu	maanvuokra	ylläpitovuokra	siivous	kulunvalvonta	YHTEENSÄ
SITO - vanha osa	5062	6 640,94	17 662,21	5 421,93	19 253,62	7 540,97	46,21	56 565,88
SITO - uusi osa	1250	3 018,80	4 394,67	1 353,98	4 790,81	1 875,49	11,41	15 445,16
Keittiö	142	564,65	776,15	153,86	867,93		1,30	2 363,89
HYTO	41	41,83	116,02	43,96	174,59	58,68	0,37	435,45

Vuokrataso 1.1.2016 alkaen (€/kk)

	laajuus (m2)	pääomavuokra	maanvuokra	hoitovuokra	siivous	kulunvalvonta	YHTEENSÄ
SITO - vanha osa	5062	37 739,05	5 785,50	11 946,32	7 540,97	46,21	63 058,05
SITO - uusi osa	1250	10 384,95	1 392,18	2 950,00	1 875,49	11,41	16 614,03
Keittiö	142	1 942,45	158,15	335,12		1,30	2 437,02
HYTO	41	143,90	45,66	96,76	58,68	0,37	345,37

Vuokrataso 1.1.2017 alkaen (€/kk)

	laajuus (m2)	pääomavuokra	maanvuokra	hoitovuokra	siivous	kulunvalvonta	YHTEENSÄ
SITO - vanha osa	5062	39 051,55	5 785,50	11 946,32	7 540,97	46,21	64 370,55
SITO - uusi osa	1250	10 384,95	1 392,18	2 950,00	1 875,49	11,41	16 614,03
Keittiö	142	1 942,45	158,15	335,12		1,30	2 437,02
HYTO	41	143,90	45,66	96,76	58,68	0,37	345,37

hoitovuokra sisältää lämmityksen, kiinteistöhoidon, käytön ja huollon, jätehuollon sekä Kiinteistöliikelaitoksen hallinnointipalkkion.