

Tilaaaja:

Turun Kiinteistöliikelaitos

PL 11

20101 Turku

Hanke:

Pallivahan koulu, vaihe 5 (loppuosa)

Osite:

Paltankatu 4, 20360 Turku

## PERUSKORJAUS, KEITTIÖ, LIIKUNTASALI, ULKOVAIPPA JA PIHA

Pallivahan koulu on rakennettu v. 1959.

Pallivahan yksikössä on tällä hetkellä oppilaita noin 120 - 130 ja opettajia 8. Muuta henkilökuntaa ovat terveydenhoitaja, psykologi, kuraattori, siistijät, sekä 4 työntekijää keittiössä.

Pallivahan yksikössä opiskelee myös toisen yksikön oppilaita (Kärsämäen 1 & 2 luokkalaiset) mm. liikuntatunneilla ja käsitoissa eli kaiken kaikkiaan taloa käyttää yhteensä noin 190 oppilasta ja 12 opettajaa.

Koulu sijaitsee 19.380 m<sup>2</sup>: n kaupungin omistamalla tontilla.

Koulun huoneistoala on 2743 m<sup>2</sup>, sisältäen valmistuskeittiön 91,5 m<sup>2</sup> ja terveydenhoitajan tilat 51,5 m<sup>2</sup>.

Koulu on kokonaisvaltaisen peruskorjauksen tarpeessa. Peruskorjausta on tehty vaiheittain vuodesta 2004 alkaen. Tähän mennessä on kunnostettu koulun sisätiloja 1882 m<sup>2</sup>, kunnostamatta on 861 m<sup>2</sup>, sekä lisäksi ulkovaippa ja piha.

### Tähän asti tehdyt toimenpiteet

Vesikaton konesaumattu peltikatto uusittiin vuonna 2002

Vuonna 2004 tehtiin sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, jonka toimenpidesuosituksat on huomioitu toteutetuissa korjauksissa ja käyttötarkoituksuuuutosten yhteydessä.

- 2004 Liikuntasalin IV-konehuoneen tekeminen entiseen varastoon.
- 2004 Ilmastoinnin tekeminen koulun keittiötä ja asuntoa lukuun ottamatta.
- 2009 Talonmiehen asunto pienopetus- ja toimistotilaksi, ilmastoinnin lisääminen muutosalueelle.
- 2011 peruskorjattiin WC- tilat.

- 2012 peruskorjattiin 2. krs opetustilat ja käytävä
- 2013 peruskorjattiin opettajien tilat, sekä 1 krs. opetustilat
- 2014 peruskorjataan tekstiilityön, puutyön, musiikin ja luonnontieteiden opetustilat sekä kerhohuone ja terveydenhoitajan tilat.
- 2014 tehtiin julkisivun kuntotutkimus, jonka suosituksen mukaisesti julkisivu ja lämpöeriste on aiheellista uusia.

2001- 2013 välisenä aikana tehtyjen korjaustöiden kustannus on yhteensä 2.520.139 €. Vuoden 2014 korjauksen kustannusennuste on 980.000 €. Vuoden 2014 loppuun mennessä korjauksiin on vuodesta 2001 alkaen käytetty yhteensä n. 3.500.000 €.

#### Peruskorjaamaton osuus

Peruskorjaamatta ovat vielä liikuntasali ja näyttämö, sekä näihin tiloihin liittyvät varasto-, puku- ja pesutilat.

Koulun keittiö muutetaan kunnostuksen yhteydessä palvelukeittiöksi, ruokapalvelun selvityksen mukaisesti, keittiö varustetaan tavarahissillä.

Ruokasali on kunnostettava.

Vanha kattilalaitos ja öljysäiliöt poistetaan. Kellarikerroksen tekniset tilat kunnostetaan ja niiden käyttötarkoitusta muutetaan osittain.

Julkisivut ja ikkunat pitää uusia.

Koulun piha-alue nykyisellään on virikkeetön, huoltoliikenne ei ole toimiva. Koulun piha-alue uusitaan, valaistusta lisätään, liikenne-, huolto- ja leikkialueet muutetaan vastaamaan nykypäivän vaatimuksia.

Rakennuksen energiatehokkuus paranee, kun tekniset järjestelmät ja ulkoseinien rakenteet, sekä ikkunat uusitaan. Piha- alueesta tulee viihtyisä ja huoltoliikenteestä nykyistä sujuvampi.

Peruskorjaamattomasta osasta tehtiin tavoitehintalaskelma (Haahtela/ hintataso: 79,5 / 08.08.2014), jonka perusteella koko loppuosan kustannusarvio on 3 602 000 €, alv 0%.

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

2015 ruokasali ja keittiö, 898.000 €

2016 liikuntasali ja siihen liittyvät tilat, 879.000 €

2017 julkisivut, ikkunat ja vesikatto, 1.306.000 €

2018 piha, 519.000 €

Loppuosan peruskorjauksesta on laadittu sisäisen vuokran laskelma.

Vuokrat nousevat 1.1.2016 alkaen, sekä 1.1.2019 alkaen.

Turku 18.8.2014

Turun Kiinteistöliikelaitos

Liite Sisäisen vuokran laskelma

## Sisäisen vuokran laskelma Pallivahan koulusta

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

17.8.2014

Pallivahan koulua on peruskorjattu vaiheittain vuodesta 2004 alkaen. Kohteen peruskorjaus saatetaan loppuun hankeselvityksessä kuvatulla tavalla vuoden 2018 loppuun mennessä. Seuraavassa taulukossa on kuvattuna toteutuneet korjauskustannukset vuosilta 2011 - 2013, kustannusennuste vuoden 2014 korjauksista sekä hankeselvityksen mukaiset korjauskustannusarviot vuosille 2015-2018.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
toteutunut kustannus	306 388,73	571 865,47	812 461,58					
kustannusennuste				980 000,00				
kustannusarvio					898 000,00	879 000,00	1 306 000,00	519 000,00

Pallivahan koulun sisäistä vuokraa ei ole tarkastettu korjauskustannuksiin perustuen vuonna 2011 tai tämän jälkeen. Vuoden 2016 alusta Turun Kiinteistöliikelaitos ottaa käyttöön uuden sisäisten vuokrien laskentajärjestelmän, ja tähän ajanhetkeen määriteetään myös Pallivahan koululle uusi sisäinen vuokra, jossa huomioidaan korjauskustannukset vuosilta 2011-2015. Vuosien 2016-2018 korjauskustannukset huomioidaan 1.1.2019 alkaen käyttöön otettavassa vuokrassa. Laskelmassa on oletettu, että ylläpito- ja siivouskustannukset kasvavat 1,5 % vuodessa. Ylläpitovuokriin tehtävä vuosikorotus perustuu kunakin vuonna talousarvion valmistelun yhteydessä tehtävään päätökseen, eli vuokrannousu saattaa poiketa kustannusnousun tasosta. Vuokrajärjestelmän muutoksen myötä korjausvastuu -vuokraera poistuu ja pääomavuokran 1,75 %:n korkokanta nostetaan seitsemään prosenttiin. Samalla maanvuokran arvopohja päivitetään vastaamaan tämänhetkistä rakennusoikeuden arvoa.

	nykyinen vuokrataso (€/kk)			vuokrataso 1.1.2016 alkaen (€/kk)			vuokrataso 1.1.2019 alkaen (€/kk)		
	sito	hyto	keittiö	sito	hyto	keittiö	sito	hyto	keittiö
	2 743 m2	51,5 m2	91,5 m2	2 743 m2	51,5 m2	91,5 m2	2 743 m2	51,5 m2	91,5 m2
ylläpitovuokra	10 206,22	155,34	513,05	10 514,70	160,04	528,56	10 995,00	167,35	552,70
korjausvastuu	7 998,70	106,73	393,29						
pääomavuokra	4 279,37	58,56	216,45	20 875,05	285,66	1 055,86	31 990,72	437,77	1 618,09
maanvuokra	2 011,38	30,22	46,84	2 158,31	32,43	50,26	2 158,31	32,43	50,26
kulunvalvonta	25,95	0,50	0,91	25,95	0,50	0,91	25,95	0,50	0,91
siivous	3 314,90	58,68		3 415,09	60,45		3 571,09	63,22	
muutostyöt	134,26			134,26					
muutostyöt	965,88			965,88			965,88		
	28 936,66	410,03	1 170,54	38 089,25	539,08	1 635,59	49 706,94	701,26	2 221,96

päätyy 12.2016

päätyy 12.2023