

Tilaaaja:
Turun Kiinteistöliikelaitos
PL 11
20101 Turku

Hanke:
Samppalinnan maauimala, tekninen peruskorjaus

TARVESELVITYKSEN PÄIVITYS 30.7.2015

Samppalinnan maauimalan teknisen peruskorjauksen tarveselvityksessä 28.8.2014. esitettiin, että läheisen konesalin lauhdelämpö hyödynnetään uimalan käyttö- ja allasveden lämmityksessä.

Vuoden 2015 alussa tehdyssä energiaselvityksessä todettiin, että konesalin hukkalämmön hyödyntäminen on kokonaistaloudellisesti edullisinta hoitaa olemassa olevan kaukolämpöverkoston kautta. Tarveselvitys päivitetään näiltä osin.

Tausta

Samppalinnan maauimala on rakennettu v. 1956. Maauimala sijaitsee n. 17000 m²: n aidatulla puistoalueella. Säärasisäälle 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

Tarveselvitys 29.3.2012

Tarveselvityksen v. 2012 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 ja huomioitiin käyttäjän tekemä tarveselvitys.

Allas ja allastaso vuotavat aiheuttaen vaurioita rakenteille, sekä kosteusongelmia alapuolisissa tiloissa. Altaan vuotovesi lisää myös päivittäisiä käyttömenoja. LVIAS- tekniikka sekä vedenkäsittelyjärjestelmä ovat käyttökänsä 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 uusia ja teräsbetonirakenteet kunnostaa

Korjaustyöhön pitää varata vähintään 1 lämmin kausi tarkoittaen, että uimala on suljettu korjauksien johdosta koko vuoden.

Korjaustarve on kiireellinen

Tarveselvityksen päivitys 18.8.2014

Tarveselvitys 29.3.2012 päivitettiin 18.8.2014, koska toteutussuunnittelussa vuonna 2013 ilmeni kustannuksia nostavia tekijöitä.

Toteutussuunnittelu vuonna 2013

Toteutussuunnittelussa kioskirakennus todettiin rakenteiltaan riskialttiiksi kosteusvaurioiden syntymiselle, rakennus on myös liian matala nykymääräysten mukaiselle ilmanvaihtojärjestelmälle. Kioskirakennus puretaan ja tehdään uusien vaatimusten mukaiseksi poiketen alkuperäisestä tarveselvityksestä, jonka mukaan rakennus olisi peruskorjattu.

Vedenkäsittelyjärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan, tarveselvityksessä oli tilavaus vain uudelle tasausaltaalle, muuten oli tarkoitus sijoittaa uudet järjestelmät oleviin tiloihin. Suunnittelun kuluessa ilmeni, että tasausaltaan lisäksi vedenkäsittelyjärjestelmä putkistoineen ja huoltotiloineen vaatii lisätilaa.

Uusi vedenkäsittelyjärjestelmä, tasausallas ja kemikaalisäiliöt sijoitetaan lounaispäätyyn tehtäviin tiloihin. Valitun tilaratkaisun pohjaksi tarkasteltiin 3: a eri vaihtoehtoa. Valittu tilavaihtoehto on rakennusteknisesti selväpiirteinen ja varmistaa toiminnallisesti parhaan ratkaisun teknisten järjestelmien asennusten ja huollon kannalta.

Lisätilan tarpeeseen vaikutti myös se, että ilmanvaihto toteutetaan nykymääräysten mukaiseksi. Parhaaksi ratkaisuksi todettiin tilakohtaisen ilmanvaihtojärjestelmän sijaan keskittää ilmanvaihto kahdelle koneelle, jolloin savutetaan kokonaistaloudelliset paras ratkaisu. Ilmanvaihtokoneet sijoitetaan tilaan, jossa ovat nykyisen vedenkäsittelyjärjestelmän kemikaalisäiliöt.

Investointikustannusta nosti myös alkuperäisen tarveselvityksen jälkeen tehty päätös hyödyntää läheisen konesalin lauhdelämpöä, mikä edellytti lisätilaa ja – valmiuksia LVISA- järjestelmiin.

Toteutussuunnitelmien pohjalta tarkistettu kustannusarvio on 6.484 000€ (alv 0) (Haahtela-ind. 8/14 = 79,5). Kustannusarviossa on mukana asiakaskulunvalvonta- ja kassajärjestelmä

Tarveselvityksen päivitys 30.7.2015

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.

Lauhdelämmön hyödyntämisvarauksen aiheuttama lisäinvestointikustannus oli 50 000 €, alv 0 %, joka poistetaan aikaisemmasta rakennusosa- arviosta.

Uusi rakennusosa-arvio hinta on 6 434 000 €, alv 0 %.

Indeksi tarkistusta ei tarvinnut tehdä, koska Haahtela indeksi 6/15 on sama kuin ed. arviossa eli 79.5. Vuokralaskelma tarkistetaan, kun todelliset kustannukset selviävät.

liitteet tarveselvitys 29.3.2012 liitteineen:

- käyttäjän tarveselvitys 27.3.2012
- talotekniikkatyöt 26.3.2012
- sähköjärjestelmät 2.4.2012

rakennusosa-arvio/ perustamiskustannukset 15.6.2015
tarkistettu vuokralaskelma 22.8.2014

Tilaaaja:

Turun Tilaliikelaitos

PL 11

20101 Turku

Hanke:

Samppalinnan maauimala, tekninen peruskorjaus

■ TEKNINEN PERUSKORJAUS

Samppalinnan maauimala on rakennettu v. 1956. 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 käyttökänsä päässä ja ne pitää uusida. 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 teräsallalla, on kokonaiskustannus 200.000 euroa suurempi. Teräsallas on huoltovapaampi ja lisäkustannus tulisi katettu varsin nopeasti käyttökulujen alentumisena. Museokeskus hyväksyy teräsallan 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 3.4.2012

Turun Tilaliikelaitos

liitteet

käyttäjän tarveselvitys
LVIA- työt ja vedenkäsittelyjärjestelmä
sähkölaiteiden rakennustapaselostus
tavoitehintalaskelma

SAMPPALINNAN MAUIMALAN PERUSKORJAUKSEN TARVESELVITYS

1 Kuvaus nykyisestä toiminnasta

1.1. Kuvaus tilaajan toiminnasta

Samppalinnan maauimalan pääkäyttäjiä ovat yleisouimarit, 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 laitospies. 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 lukitussysteemi 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 hyppytorvien ja lähtöpallien uusiminen on aiheellista.

Esteettömyyden huomioiminen on tärkeää kaikessa peruskorjauksen suunnittelussa. Sampalinnan 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 automaattivaus, 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 1-5henkilöä. Sateen sattuessa kioski on kiinni. Kioskissa on sosiaalitulat, kuiva-aineväestö, 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 flexit 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 uusikäyttö

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. W

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 auringonottolavat	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, pumput 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 liitäntälaittein, 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 ohjausjärjestelmien kaapelointi.

H4 SÄHKÖNLIITÄNTÄJÄRJESTELMÄT

Vanhat järjestelmät puretaan pääsääntöisesti.

Maauimalaan toteutetaan riittävät valo-, pistorasiapisteeet, ryhmä- ja ohjausjohdot sekä ohjauskojeet.

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 5 Samppal.maaumalan roa
tark.:lauhde.lämm.poisto(15.6.15)

Vaihe: Pääp.
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2013
Hintataso: 79,5 / 06.2015
Laajuus: 2 407 brm2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%	Vrt €/brm ²
B1 Rakennuttajan kustannukset				
Suunnittelu ja tutkimukset	289 000	120	4,5	153
Rakennuttaminen ja valvonta	254 000	105	3,9	90
Liittymismaksut				
Muut rakennuttajan kustannukset	15 000	6	0,2	
Yhteensä	558 000	232	8,7	243
B2 Rakennustekniset työt				
1 Aluetyöt	641 000	266	10,0	82
1 Rakennuksen maatyöt	272 000	113	4,2	121
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	216 000	90	3,4	159
3 Runko- ja vesikattorakenteet	511 000	212	7,9	139
4 Täydentävät rakenteet	212 000	88	3,3	63
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	438 000	182	6,8	191
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	460 000	191	7,2	189
7 Konetekniset työt	16 000	7	0,2	34
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	358 000	149	5,6	131
Kate	505 000	210	7,8	171
Yhteensä	3 629 000	1 508	56,4	1 281
B3 LVI-työt				
71 Lämmityslaitteet	169 000	70	2,6	9
71 Vesi- ja viemäryöt	285 000	118	4,4	73
71 Muut putkityöt	76 000	32	1,2	84
72 Ilmanvaihtotyöt	100 000	42	1,6	44
72 Säätlaitteet	31 000	13	0,5	4
72 Muut iv-työt	25 000	10	0,4	6
Yhteensä	687 000	285	10,7	221

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%	Vrt €/brm ²
B4 Sähkötyöt				
Valaistus				37
Sähkön jakelu				3
Sähkökeskukset				11
Muu sähkö	257 000	107	4,0	47
Yhteensä	257 000	107	4,0	98
B5 Erillishankinnat	660 000	274	10,3	248
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	5 791 000	2 406	90,0	2 090
Muut kustannukset				
Tontti				
Toiminta varustus				
Toiminnan ylläpito				
Rahoitus				
Hankevaraukset	643 000	267	10,0	232
Muut kustannukset	643 000	267	10,0	232
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	6 434 000	2 673	100,0	2 322
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 544 000	641		557
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	7 978 000	3 314		2 879

Sisäisen vuokran laskelma - Samppalinnan uimastadionin peruskorjaus

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

22.8.2014

Kohteen nykytila	valmistunut	1955	
	laskennallinen laajuus	2024	hum2
	vuokrattu laajuus	1800	htm2
	Uudishinta	2 898 017	€
	Nykyhinta	1 796 566	€
	kunto	62,0	%
	korjausvastuu	56 482	€/vuosi

Peruskorjausinvestointi 6 484 000 €

Koska arvioitu peruskorjauskustannus on yli 20% kohteen uudishinnasta on kyseessä vuokravaikutteinen peruskorjaushanke. Kohteen peruskorjauksen jälkeinen vuokrataso lasketaan vuoden 2016 alusta käyttöön otettavan uuden sisäisen vuokrajärjestelmän mukaan.

Investoinnin jälkeiset arvotiedot	Uudishinta	6 659 566	€
	Nykyhinta	6 659 566	€
	kunto	100,0	%
	korjausvastuu	119 872	€/vuosi

Pääomavuokra	korko 7,00%	38 847,47	€/kk
	maanvuokra	887,30	€/kk

Muutostyömaksut

Uimastadionin vuokrasopimuksella on vanhastaan muutostyömaksu, joka on muodostettu käyttäjälähtöisestä muutostyöstä aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi. Muutostuomaksu siirretään osaksi uutta vuokraa alkuperäisen maksuaikataulunsa mukaisena.

muutostyömaksu	25,00	€/kk	voimassaolo 1.2004-12.2018
----------------	-------	------	-------------------------------

Ylläpitovuokra

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

hallinnointipalkkio	459,54	€/kk
kiinteistönhoito, lämmitys ja jätehuolto	9 047,30	€/kk
siivous	8 250,00	€/kk
ylläpitovuokra yhteensä	17 756,84	€/kk

Yhteenveto

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

korko 7,00 %	38 847,47	€/kk
maanvuokra	887,30	€/kk
vanhat muutostyömaksut	25,00	€/kk
ylläpitovuokra	17 756,84	€/kk
yhteensä	57 516,60	€/kk
	690 199,20	€/v

pääomavuokran pohjana toimiva tavoitehintana sekä maanvuokra ja ylläpitovuokran sisältö on esitetty laskelmassa elokuun 2014 hintatasossa. Otettaessa peruskorjattu

kohde käyttöön edellä mainitut vuokran osat päivitetään vastaamaan kohteen käyttöönottoajankohdan hintatasoa.

Nykyinen vuokrataso

Vertailutietona kerrottakoon, että Turun Kiinteistöliikelaitoksen ja Liikuntapalvelukeskuksen välisen nykyisen vuokrasopimuksen mukainen bruttovuokra Sampपालinnan uimastadionista on 25 722,29 €/kk ja 308 667,42 €/v.

Muutos vuokran sisältöön

Nykyisin Kiinteistöliikelaitos vastaa kohteessa käytettävien vedenpuhdistuskemikaalien kustannuksista ja tämä kustannus on arvioidun suuruisena sisällytetty nykyiseen sisäiseen vuokraan. Tässä laskelmassa määritetty vuokra ei sisällä vedenpuhdistuskemikaaleja, eli vapaa-aikatoimiala maksaa nämä kustannukset jatkossa itse suoraan. Kemikaalien menekki ja niistä aiheutuva kustannus vaihtelee merkittävästi eri vuosina eikä kustannuksen sisällyttäminen kiinteähintaisena vuokraan ole perusteltua. Vuonna 2013 tämä kustannus oli 4 359,59 €/v ja vuonna 2012 se oli 10 243,98 €/v.