

JÄÄLIN MONITOIMITALON PERUSKORJAUKSEN HANKESUUNNITELMAN PÄIVITYS



**Hankesuunnitelman
päivitystyöryhmä:**

Oulussa 9.4.2014

Jarmo Järvelä (pj)
Hannu Kuusela
Johanna Leipälä (siht.)
Rami Tuominen

Lucina Väärälä
Pasi Mäkikyö
Jenni-Maria Heikkinen

Pirkko Lindberg/
Jouni Pääkkölä

TIIVISTELMÄ

Jäälin koulu on vuonna 1977 valmistunut puurunkoinen, tiiliverhoiltu koulurakennus, johon on tehty laajennusosa vuonna 1994. Rakennuksessa on kosteusteknisiä ongelmia vesikatossa, alapohjassa ja perustuksissa. Rakenteet eivät vastaa tiiviydeltään ja lämmöneristävyydeltään nykyvaatimuksia. Kuntotutkimuksissa on löytynyt laajoja kosteusvaurioita. Erityisesti rakennuksen keskellä, liikuntasalin ja laajennusosan välisellä osalla rakennus on käyttökänsä päässä. Liikenteellisesti koulun sijainti on vaikea, henkilöautoliikenne kulkee pientaloalueen asuntokatuja pitkin ja huoltoliikenne käyttää pyörätietä.

Kiimingin kunta perusti 24.1.2012 tarveselvitys- ja hankesuunnittelutyöryhmän Jäälin monitoimitalon hankesuunnittelua varten. Tarveselvitys valmistui 30.3.2012 ja hankesuunnitelma, joka pyrki noudattamaan Oulun palveluverkkoselvitystä, valmistui 10.10.2012.

Apulaiskaupunginjohtaja Piia Rantala-Korhonen asetti 12.9.2013 § 14 Jäälin koulun peruskorjauksen hankesuunnitelman päivitystyöryhmän. Hankesuunnitelman päivityksen lähtökohtana on se, että koulu tulee toimimaan edelleen vuosiluokkien 1-4 kouluna, jossa toimivat myös koillisen alueen POMO- luokat 0-9. Koska alueen lapsimäärän kasvu on ennakoitua voimakkaampaa, on tilaohjelmaan lisätty kaksi perusopetustilaa.

Hankesuunnitteluryhmä on tutkinut 2 vaihtoehtoista ratkaisumallia. Vaihtoehdossa 1 esitetään, että nykyinen Jäälin koulu peruskorjataan, Jäälin kirjasto tulee jatkamaan toimintaansa liikekeskuksessa ja kirjaston tilat peruskorjataan. Vaihtoehdossa 2 esitetään, että asetetaan uusi hankeselvitysryhmä laatimaan hankeselvitys Jäälin koulun peruskorjauksen korvaavasta uudisrakennuksesta huomioiden rakennuksen parempi sijainti. Samalla kirjasto siirtyisi koulun yhteyteen.

Kouluun ei tule hyvinvointipistettä eikä esiopetusluokkia. Asukastuvalle on osoitettu tilavaraus.

Laaditun uuden tilaohjelman sijoittaminen nykyiseen rakennuspohjaan aiheuttaisi merkittävän tilatehokkuuden heikentymisen verrattuna mahdolliseen korvaavaan uudisrakennukseen, jonka pohjana tulisi olemaan nyt laadittu täysin käyttäjän nykytarpeita vastaava tämän hankesuunnitelman liitteeksi laadittu tilaohjelma.

Koulun peruskorjausaste nousee korkealle, tämän takia hanketyöryhmä esittää, ettei koulua kannata peruskorjata vaan on rakennettava uusi koulu uudisrakentamisen keinoin.

Työryhmä esittää, että asetetaan mahdollisimman pian uusi hankeselvitysryhmä, jonka tehtävänä on laatia hankeselvitys Jäälin koulun peruskorjauksen korvaavasta uudisrakennushankkeesta.

Hanke on kiireellinen johtuen sekä rakennus- ja taloteknisistä että toiminnallisista, terveydellisistä ja työsuojelullisista ongelmista.

Sisällysluettelo

TIIVISTELMÄ	2
1 JOHDANTO	4
1.1 Työryhmän toimeksianto	4
1.2 Työryhmän työskentelystä	4
2 LÄHTÖTIETOJEN TARKISTUS	5
2.1 Uuden Oulun palvelumalli 2020	5
2.2 Maankäytön toteuttamisohjelma 2014-18	5
2.3 Käyttäjien lähtötiedot	6
2.4 Rakennus- ja talotekniset ratkaisut sekä väistötilaratkaisut	6
3 TOIMINNALLISET RATKAISUT	7
3.1 Tilaohjelma ja viitesuunnitelmat	7
4 TEKNISET RATKAISUT JA AIKATAULU	7
4.1 Rakenne- ja talotekniset ratkaisut	7
4.2 Keskeiset rakenne- ja talotekniset korjaustarpeet peruskorjauksessa	8
4.3 Toteutus ja aikataulu	9
5 KUSTANNUSARVIOT	9
5.1 Tavoitehinta-arvio	10
5.2 Tilavuokra-arvio	11
5.3 Käyttötalousmenoarvio	12
6 RISKIARVIO	12
7 HANKESUUNNITELMAN PÄIVITYSTYÖRYHMÄN ESITYS	13

LIITTEET

Liite 1: Jäälin suuralueen varhaiskasvatus- ja perusopetusikäisten lasten määrä suhteessa kokonaisväestöön

Liite 2: Jäälin suuralueen varhaiskasvatus- ja perusopetusikäisten lasten määrän kehitys suhteessa väestösuunnitteisiin

Liite 3: Oppilasmäärämitoitus.

Liite 4.0-4: Kustannusliitteet

Liite 5: Tilaohjelma

Liite 6: Viitesuunnitelmat

Liite 7: Aikatauluarvio

1 JOHDANTO

1.1 Työryhmän toimeksianto

Apulaiskaupunginjohtaja Piia Rantala-Korhonen asetti 12.9.2013 § 14 Jäälin koulun peruskorjauksen hankesuunnitelman päivitystyöryhmän. Työryhmän tehtävänä oli päivittää Kiimingin kunnan 10.10.2012 valmistunut hankesuunnitelma uuden Oulun tilanteeseen huomioiden Oulun maankäytön toteutusohjelma MATO 2014–18 ja palvelumalli 2020 päätökset.

Työryhmän jäsenet:

- Projektipäällikkö Jarmo Järvelä, Liikelaitos Oulun Tilakeskus (pj.)
- Kiinteistömanageri Hannu Kuusela, Liikelaitos Oulun Tilakeskus
- Suunnittelija Johanna Leipälä, Sivistys- ja kulttuuripalvelut / asiantuntijapalvelut (siht.)
- Suunnittelija Rami Tuominen, Konsernipalvelut / kehittämisen palvelualue
- Aluerehtori Lucina Väärälä, Sivistys- ja kulttuuripalvelut / perusopetus
- Rehtori Pasi Mäkikyrö, Sivistys- ja kulttuuripalvelut / perusopetus / Jäälin koulu
- Kirjastopalveluiden johtaja Pirkko Lindberg, Sivistys- ja kulttuuripalvelut / kulttuuripalvelut (9.3.2014 saakka)
- Kirjastopalveluiden vs. johtaja Jouni Pääkkölä, Sivistys- ja kulttuuripalvelut / kulttuuripalvelut (10.3.2014 alkaen)
- Controller Jenni-Maria Heikkinen, Konsernipalvelut / talous ja omistajaohjaus

Toimeksiannon kesto oli 30.4.2014 saakka. Työryhmällä oli tarvittaessa oikeus käyttää asiantuntijoita.

1.2 Työryhmän työskentelystä

Hankesuunnitteluryhmä kokoontui työnsä aikana yhteensä 6 kertaa, minkä lisäksi pidettiin erillispalavereja pienemmillä kokoonpanoilla tarpeen mukaan.

Työryhmän toimintaan osallistuivat varsinaisten jäsenten lisäksi asiantuntijoina työsuojeluvaltuutetut Jaakko Sohlo ja Heikki Saajoranta. Tilakeskuksen valitsemana viitesuunnittelijana toimi Hannu Tuomela Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:stä ja kustannussuunnittelija Miro Kivioja Prodeco Oy:stä. Kuntoarvion ja kuntotutkimuksen Tilakeskus tilasi ISS-Proko Oy:ltä.

Lisäksi saatiin tietoja seuraavilta asiantuntijatahoilta:
 Yhteisötoiminnan päällikkö Pasi Laukka
 Palvelupäällikkö Minna Rekilä-Similä
 Kaavoittaja Suvi Korpinen
 Aluekirjastopäällikkö Kirsi Kasto

Työryhmä kuuli eri tahoja seuraavasti:
 Jari Laru, Jäälin asukastoimikunnasta

2 LÄHTÖTIETOJEN TARKISTUS

2.1 Uuden Oulun palvelumalli 2020

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.5.2013 palvelumalli 2020:n päälinjaukset. Linjaukset ovat laajempia kokonaisuuksia käsittäviä, yksittäisiä koulu- tai monitoimitaloiviittauksia on vain joitakin. Jäälin koulun peruskorjauksesta / Jäälin monitoimitalosta ei ole mainintaa. Hankesuunnitelman päivitystyön aihepiiriin liittyy kuitenkin seuraavaa:

Hyvinvointipalveluiden keskeiset linjaukset

- "Lasten ja nuorten palveluketjuissa painopisteenä ovat ennaltaehkäisevät... ..palvelut... ..Tämä edellyttää hallinnon rajoja ylittävää monialaista yhteistyötä. Tehostetaan ennaltaehkäisevää työtä kehittämällä hyvinvointipalvelujen, sivistys- ja kulttuuripalvelujen, yhdyskuntapalvelujen ja kolmannen sektorin moniammatillista yhteistyötä neuvoloissa, varhaiskasvatuksessa ja kouluissa"
- "Suunnittelun lähtökohtana on 7 hyvinvointikeskusta, joita täydentävät hyvinvointipisteet..."

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden keskeiset linjaukset

- "Kaupungin omien kiinteistöjen käyttö maksimoidaan..."
- "Sisäilmaongelmaisten rakennusten peruskorjaukset ja investoinnit priorisoidaan tärkeimmiksi."

Sivistys- ja kulttuuripalveluiden keskeiset linjaukset

- "Suunnittelukaudella siirrytään valtakunnallisen tuntijaon minimiin."
- "Perusopetuksen oppilaskohtaisia tilaneliöitä tiivistetään... ..koulutilojen suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota ja vakioidaan tilojen varustelutaso.
- "Nykyiset kirjastot säilyvät nykyisillä asuinalueilla. Kirjastot voivat kuitenkin siirtyä saman asuinalueen koulun tai asukastuvan yhteyteen. Aukioloaikoja pyritään pidentämään henkilöstösynergian ja lainausautomaattien avulla."
- "...Väliaikaisiin tilatarpeisiin varaudutaan väistötiloilla, tilaelementeillä ja erilaisilla koulukohtaisilla järjestelyillä."
- "Tehostetaan ennaltaehkäisevää työtä kehittämällä sivistys- ja kulttuuripalvelujen ja yhdyskuntapalvelujen, hyvinvointipalvelujen ja kolmannen sektorin toimijoiden moniammatillista yhteistyötä kouluissa."

2.2 Maankäytön toteuttamisohjelma 2014-18

Maankäytön toteuttamisohjelma (MATO) päivitetään joka toinen vuosi. Edellinen MATO on vuodelta 2011. Uusi MATO 2014–18 valmistui kesäkuussa 2013 ja hyväksyttiin päätöksenteossa syksyllä 2013. MATO:n sisältämä asuntotuotanto-ohjelma ja väestösuunnite vaikuttavat merkittävästi erityisesti varhaiskasvatus- ja perusopetuspalvelujen järjestämisen suunnitteluun kaupungin eri alueilla.

Väestötilaston 1.1.2013 ja väestösuunnitteiden vuosille 2018 ja 2023 mukaan varhaiskasvatus- ja perusopetusikäisten lasten osuus kokonaisväestöstä on Jäälin suuralueella keskimääräistä isompi (**Liite 1**).

Uuden väestösuunnitteen ikäluokkaennusteet ovat varhaiskasvatusikäisten lasten (0-6 v.) osalta pienempiä kuin aiemmassa väestösuunnitteessa vuodelta 2011. Alaluokkaikäisten lasten (7-12 v.) osalta uudet ennusteet ovat vähän aiempia isompia. Yläluokkaikäisten lasten (13–15 v.) osalta uudet ennusteet ovat samaa tasoa kuin aiemmat (**Liite 2**).

Jäälin suuralueen väestösuunnitteen pohjalta tehty koulujen yhteinen oppilasmääräennuste vuosille 2018 ja 2023 on isompi kuin vuonna 2012 Kiimingin kunnan tekemän

hankesuunnitelman koulujen yhteinen oppilasmäärämitoitus. Erotus näyttäisi kuitenkin vähenevän ajan myötä ja varhaiskasvatusikäisten ennusteen perusteella edelleen vuoden 2023 jälkeen (**Liite 3**).

2.3 Käyttäjien lähtötiedot

Koulu

Jäälin koululla on jatkossakin luokat 1-4 + mukautetun opetuksen ryhmät (POMO). Oppilaita noin 380 ja henkilökuntaa n. 50. Ei muutoksia Laivakankaan koulun eikä Välikylän sivutoimipisteen toimintaan.

Kirjasto

Liikekeskuksessa olevaan Jäälin kirjastoon suunniteltiin hankesuunnitteluryhmässä peruskorjaus, jonka kustannukset nouseva melko korkeaksi (**Liite 4.0**). Uudisrakennusvaihtoehdossa kirjasto siirtyisi koulun yhteyteen ja näin säästettäisiin myös peruskorjauskustannukset.

Muut monitoimitaloon sijoittuvat palvelut

- **Koululaisen aamu- ja iltapäivätoiminta.** Toiminnalle on varattu omiksi tiloikseen vain pienet kotipesät; toiminnassa hyödynnetään yhteiskäyttöisesti koulun ja monitoimitalon muita tiloja, tilat on mitoitettu n.66 oppilaalle / 2 ryhmälle + POMO-luokkien ap/ip-ryhmälle
- **Oppilashuolto ja kouluterveydenhuolto.** Toiminnoille on varattu tarvittavat tilat. Hyvinvointipistettä ei tule koulun yhteyteen.
- Kiinteistöä palvelevat **tukipalvelut** (ateria-, siivous-, kiinteistönhoito- ja vahtimestaripalvelut). Tukipalveluille on varattu tarvittavat tilat.
- Lisäksi mahdollinen **ilta- ja viikonloppukäyttö.** Toiminnolle ei ole varattu omia tiloja, mutta monitoimitalon tiloja voidaan käyttää erilaiseen kerho-, asukas-, yleisö- yms. toimintaan.

Tavoitteena on suunnitella yhteiskäyttöiset tilat siten, että asukastupatoimintaa on mahdollista järjestää uusissa tiloissa tarpeen mukaan.

2.4 Rakennus- ja talotekniset ratkaisut sekä väistötilaratkaisut

Rakennusalueen keskellä oleva, purettavaksi suunniteltu opetustilayksikkö, tulee korvata uudella rakennusosalla. Hankesuunnittelussa on haettu erilaisia massoituvaihtoehtoja ja työryhmässä on päädytty 1-kerroksiseen ratkaisuun.

Laajennettava rakennusosa tulisi olemaan olevan rakennuksen mukaisesti liimapuupilari, -palkkirunkoinen ja tiiliverhottu. Katteena kumibitumikermi.

Lämmitys vesikiertoisilla pattereilla, ilmanvaihto määräysten mukaisella järjestelmällä. Koko rakennuksen rakennusautomaatiojärjestelmä sekä kulun- ja videovalvonnat uusitaan.

Peruskorjaus edellyttää rakennuksen tyhjentämistä. Peruskorjaustilanteessa koulusta olisi käytävissä väistötiloista käsin liikuntasali, pukuhuoneet, ruokasali ja keittiö. Hankesuunnitelman kustannusarviossa on mukana arvio väistötilakustannuksista käyttäen tilaelementtejä.

Väistötilaratkaisut tarkennetaan myöhemmin erikseen hankkeen toteutusaikataulun selvittyä, tuolloin käytettävissä olevien mahdollisuuksien mukaan.

Työryhmä esittää, että koulu rakennettaisiin sijainniltaan toiseen paikkaan, jolloin väistötiloja ei tarvittaisi rakentamisen aikana ja Jäälän nykyisestä koulusta ja tontista voitaisiin luopua uuden koulun valmistuttua.

3 TOIMINNALLISET RATKAISUT

3.1 Tilaohjelma ja viitesuunnitelmat

Tilankäyttötavoite

Koulussa pyritään mahdollisimman tehokkaaseen tilankäyttöön (tilatarpeiden minimointi, korkeat käyttöasteet, päällekkäisyyksien poisto) eri käyttäjien omien tilojen, yhteiskäyttöisten tilojen ja erilaisten yhteisten tukitoimintojen osalta.

Tilaohjelma

Huonetilaohjelmassa on pyritty tehokkaaseen tilankäyttöön palvelutasoa heikentämättä. Huonetilaohjelma liitteenä (Liite 5).

Viitesuunnitelmat

Viitesuunnitelma on hankesuunnitelman liitteenä (Liite 6).

4 TEKNISET RATKAISUT JA AIKATAULU

4.1 Rakenne- ja talotekniset ratkaisut

Kuntoarvio 2011 ja sitä täydentävät kuntotutkimukset 2012 ja 2014.

Koulusta 3.5.2011 julkaistun, lähinnä aistinvaraisen, kuntoarvion mukaan todettiin rakennusteknisesti kiireisimmiksi korjaustoimenpiteiksi alkuperäisen rakennusosan kattokupujen uusinta sekä keittiön ja liikuntasalin välisen seinäalueen kosteusvauriokorjaus. Kuntoarviossa havaittiin myös valesokkelin ja anturan halkeamat. Rakennuksen vanhemman osan ikkunat todettiin huonokuntoisiksi.

LVI-tekniinen arviointi toi esille, että alkuperäisen rakennuksen LVI-tekniikka alkaa olla teknisen käyttöikänsä loppupuolella. Varsinkin alkuperäiset ilmanvaihtokoneet ovat jo vaihtokuntoisia. Niiden teknistä käyttöaikaa on jatkettu varustamalla ohjaukset digitaalipohjaiseksi rakennusautomaatiojärjestelmäksi.

Materiaalinäytteiden suoraviljelytutkimus

Henkilöstön kokeman oireilun johdosta tehtiin koulun rakenteista materiaalinäytteiden suoraviljelytutkimus. Tutkittavissa tiloissa oli todettu normaalista poikkeavaa hajua ja/tai todettu tyypillisiä sisäilmahaitan oireita. Tehdyssä tutkimuksessa todettiin puolessa näytteenottopisteistä vahva viite vaurioon. Esiintyvinä sienilajeina löytyi kosteusvaurioiden yhteydessä yleisesti havaittuja indikaattorilajikkeita.

Vaurioituneita rakenteita

Liikelaitos Oulun Tilakeskus teetti kuntoarvion laatijalla ISS-Proko Oy:llä lisätutkimuksia, joissa tehtiin 12 kpl rakenneavauksia ja otettiin 28 kpl materiaalinäytettä. Selvityksen mukaan vaurioalueet näyttäisivät keskittyvän niille alueille koulua, joilla on suuri ulkopuolinen kosteusrasite. Nämä alueet ovat laajennusosan sisäkulman ulkoseinärakenteet, päärakennuksen ruokalan puoleisen luokan ulkoseinäalueen alapohjarakenteet sekä liikuntasalin keittiön ja pesuhuoneen puoleisten tilojen alapohjarakenteet. Tutkimuksessa ei kuitenkaan havaittu lattiapinnoitteiden hajoamisen vaikutuksia otettujen ilmanäytteiden avulla. Tutkimuksessa todettiin myös, että laajennusosan teräspoimulevyrakenteisen yläpohjan

tuulettavuus on heikko ja räystäösosalla ulkoseinän ja katon liittymäkohdalla on lämpövuotoja. Viimeksi mainittu aiheuttaa talvisin paksun paannejään muodostumisen, joka tekee loivasta vesikatosta keväisin käytännössä kaukalon. Yläpohjan lämmöneristekerros on vain 18 cm. Yläpohja ja kattorakenteet tulee uusia räystäälliseksi.

Useissa luokissa on käytössä ilmanpuhdistimia, joiden avulla työskentelyä koulun tiloissa on voitu jatkaa toistaiseksi.

ISS-Proko Oy:n edustajien kanssa käydyn keskustelun perusteella ilmeni kuitenkin, että koulun alkuperäinen, luokkatilat sisältävä, rakennusosa on teknisen käyttöikäkaarensa loppupäässä. Keskustelussa johtopäätös oli, että korjausaste ko. rakennusosalla niin korkeaksi, että korjausta ei pidetä taloudellisesti kannattavana.

4.2 Keskeiset rakenne- ja talotekniset korjaustarpeet peruskorjauksessa

Yhteenveto purku- ja korjaustöistä:

- rakennuksen keskiosan purkukustannuksiin ja ulkovaraston purku/muutokustannuksiin on budjetoitu 150 000€
- sokkelin ulkopuoliset salaojat uusitaan
- rakennuksen ympärillä maanpinnan muotoilua parannetaan
- nurmikko- ja asfalttialueita uusitaan tarvittavin osin
- tontin ulkopuoliset liikennejärjestelyt arvioitu liikenne-esityksen mukaisesti
- aluevalaistusta uusitaan
- ulkovarusteiden ja – rakenteiden uusimiseen on varauduttu

Tilat:

- lattia-, katto- ja seinäpinnat uusitaan pl. liikuntatilojen sosiaalitilojen lattia- ja seinäpinnat
- kalusteet ja varusteet uusitaan pääosin
- väliseinät uusitaan tilamuutosten edellyttämässä laajuudessa
- väliovet uusitaan

Vaipan korjaus:

- vesikatto puretaan ja yläpohjarakenne uusitaan kokonaisuudessaan
- ulkoseinän ja vesikaton liitoskohtaa parannetaan
- rakennukseen tehdään räystäät sekä uusitaan vesikourut ja syöksyt
- vanhan osan ikkunat ja ulko-ovet uusitaan
- laajennusosan ulkoseinärakenteen alaosat uusitaan (alajuoksu + runkotolppien alaosat)

Talotekniikka:

- valaistus ja johdotus uusitaan pääosin
- keskuksiin tehdään muutoksia
- patteriventtiilit uusitaan
- vesi- ja viemärikalusteet uusitaan
- IV-järjestelmä uusitaan kokonaan

Tietotekniikka:

Peruskorjaukseen on laskettu seuraavat järjestelmät:

- dataverkko, kulunvalvonta, rikosilmoitusjärjestelmä, automaattinen paloilmoitusjärjestelmä, videovalvonta, AV- ja kuulutusjärjestelmä

Tontin ulkopuoliset liikennejärjestelyt:

- Keittiön huoltoliikennettä varten uusi kevyenliikenteen turvallisuutta parantava ajoyhteys

Tilalaitteet

Tilalaitteissa on varauduttu seuraaviin järjestelmiin/laitteisiin:

- Keittiölaitteet, astianpesukoneet ja kylmiölaitteet uusitaan pääosin
- ruokasalin jakelulinjasto
- purunpoistojärjestelmä
- VSS-laitteet

4.3 Toteutus ja aikataulu

Hanke esitetään toteutettavaksi kaupungin omana erillisinvestointina. Mikäli hankesuunnitelman päivitys hyväksyttäisiin keväällä 2014 ja otettaisiin investointiohjelmaan 2015–17, voisi hanke toteutua teknisesti tarkastelleen aikaisintaan vuosina 2016–17 (**Liite 7**).

Hankesuunnitelman päivityksen mahdollisesta hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Hankkeen ottamisesta investointiohjelmaan ja lopullisesta toteutusaikataulusta päättää kaupunginvaltuusto vuosittaisten talousarviokäsittelyjen yhteydessä.

5 KUSTANNUSARVIOT

VAIHTOEHTO 1

Koulun ja kirjaston peruskorjaus

Koulun peruskorjauskustannukset on laskettu, vaikka tiedettiin korjausasteen nousevan korkeaksi, koulun osalta 82,6%. VE-1 sisältää koulun peruskorjauksen ja kirjaston peruskorjauksen Jäälin liikekeskuksessa.

Koulu tarvitsee väistötilat vuokratilaelementtiin, peruskorjauksen aikana koulu voi käyttää väistötiloista käsin liikuntasalia, pukuhuoneita, ruokasalia ja keittiötä.

a) Kertaluonteiset kustannukset

Investointikustannukset	(M€)
Rakentamiskustannukset	9,11
Kirjaston peruskorjaus	0,294
Irtaimistohankinnat, koulu (irt/inv)	0,176
Irtaimistohankinnat, kirjasto (irt/inv)	0,04
(Taidehankinnat) 1)	
yhteensä	9,617

1) Taidehankinnoista päätetään erikseen rakennussuunnitteluvaiheessa.

Kt-menot / kertaluonteiset	(M€)
Irtaimistohankinnat (irt/kt)	0,079
Väistötilakustannukset 15 kk	1,159
muut kt menot	0,005
yhteensä	1,243

Peruskorjauksen aikaisista väliaikaisjärjestelyistä johtuvat ylimääräiset käyttötalousmenot tilaelementin vuokrasta 15 kuukauden ajalta 1 159 000 € (ALV 0%). Peruskorjauksen ajaksi työryhmä esittää VE-1 mallissa väistötilaksi tilaelementtiä sijoitettavaksi esimerkiksi koulun läheisyydessä olevalle kentälle. Tällöin välttyttäisiin kuljetuskustannuksilta.

b) Pysyvät vuosittaiset kustannukset – muutos nykyiseen nähden

Kt-menot / pysyvät	(M€/v)
Sisäiset tilavuokrat	+0,526
Varsinaiset toimintamenot	
yhteensä	+0,526

VAIHTOEHTO 2

Koulu ja kirjasto uudisrakennuksessa

Koulu ja kirjasto toimivat nykyisillä paikoillaan uuden koulun valmistumiseen saakka. Väistötiloja ei tarvita.

a) Kertaluonteiset kustannukset

Investointikustannukset	(M€)
Rakentamiskustannukset	10,778
Irtaimistohankinnat, koulu (irt/inv)	0,176
Irtaimistohankinnat, kirjasto (irt/inv)	0,04
(Taidehankinnat) 1)	
yhteensä	10,994

1) Taidehankinnoista päätetään erikseen rakennussuunnitteluvaiheessa.

Kt-menot / kertaluonteiset	(M€)
Irtaimistohankinnat (irt/kt)	0,079
Muut kt-menot	0,005
yhteensä	0,084

b) Pysyvät vuosittaiset kustannukset – muutos nykyiseen nähden

Kt-menot / pysyvät	(M€/v)
Sisäiset tilavuokrat	+0,377
Varsinaiset toimintamenot	
yhteensä	+0,377

5.1 Tavoitehinta-arvio

VAIHTOEHTO 1

Koulun ja kirjaston peruskorjaus

VE-1 yhteensä 10 775 900 €

Hankkeen peruskorjauksen tavoitehinta-arvio koulu osalta on **9 107 000 €** ja kirjaston osalta **294 200 €** (rakentamiskustannukset, ALV 0%).. Arvio on tehty kustannustasoon (Haahtela-indeksi 78, 2/2014) ja sen on laatinut Prodeko Oy.

Lisäksi tulevat **koulun ja kirjaston irtaimistohankinnat (irt/inv)**, yhteensä **215 700 €** (ALV 0%). Arvio on tehty kustannustasoon 2/2014 ja sen on laatinut sivistys- ja kulttuuripalvelut.

Väistötilakustannukset ovat 15 kk:n ajalta ovat **1 159 000 €** (ALV 0%).

Irtaimistohankinnat (irt/inv) käyttäjäkohtaisesti jaettuna (€, ALV 0%):

	(irt/inv)
Jäälin koulu 1)	175 700
Jäälin kirjasto	40 000
YHTEENSÄ	215 700

1) Arvio sisältää myös ateriapalvelujen (21500 €) ja siivouspalvelujen (5000 €) irtaimistohankintoja.

Taidemäärärahoista osaksi Oulun taidemuseon kokoelmia päätetään erikseen rakennussuunnitteluvaiheessa.

VAIHTOEHTO 2

Tavoitehinta-arvio, koulu ja kirjasto uudisrakennuksessa

VE-2 yhteensä 10 993 700 €

Hankkeen **uudisrakennuksen tavoitehinta-arvio** on **10 778 000 €** (rakentamiskustannukset, ALV 0%). Arvio on tehty kustannustasoon (Haahtela-indeksi 78, 2/2014) ja sen on laatinut Prodeko Oy.

Lisäksi tulevat **koulun ja kirjaston irtaimistohankinnat (irt/inv)**, yhteensä **215 700 €** (ALV 0%). Arvio on tehty kustannustasoon 2/2014 ja sen on laatinut sivistys- ja kulttuuripalvelut.

Sivistys- ja kulttuuripalveluissa on keväällä 2013 valmistunut peruskoulujen tilakohtainen irtaimiston laatustandardi. Sitä on käytetty apuna tämän hankesuunnitelman päivittämisen irtaimistomäärärahojen (irt/inv ja irt/kt) arvioinnissa koulun osalta.

Irtaimistohankinnat (irt/inv) käyttäjäkohtaisesti jaettuna (€, ALV 0%):

	(irt/inv)
Jäälin koulu 1)	175 700
Jäälin kirjasto	40 000
Hyve / kouluterv.hoito	
YHTEENSÄ	215 700

1) Arvio sisältää myös ateriapalvelujen (21500 €) ja siivouspalvelujen (5000 €) irtaimistohankintoja.

Taidemäärärahoista osaksi Oulun taidemuseon kokoelmia päätetään erikseen rakennussuunnitteluvaiheessa.

5.2 Tilavuokra-arvio

Arviot hallintokunnille aiheutuvista vuosittaisista sisäisistä tilavuokrista Tilakeskukselle (ALV 0%). Sisältävät pääoma- ja ylläpitovuokran sekä tonttivuokran; ei siivous- ja henkilöstökuluja. Tilakeskuksen laatimat arviot on tehty hintatasoon 2/2014.

VAIHTOEHTO 1

Sisäinen tilavuokra peruskorjauksen jälkeen: **980 156 €/v** (ALV 0%).

Kaupungin sisäiset tilavuokrat käyttäjäkohtaisesti jyvitettyinä: 1)

	Jyvitetty pinta-ala (hum2)	Tilavuokra (€/v, alv 0%)
Jäälin koulu	4545 (93,1 %)	912 525
Jäälin kirjasto	338 (6,9%)	67 631
YHTEENSÄ	4883 hum2 (100 %)	980 156 €/v

1) Jako-/jyvitysperusteet eri käyttäjien kesken on sovittu neliöiden mukaisesti.

Tilavuokrien muutokset nykyiseen (tilanne 3/2014) nähden:

	Tilavuokran muutos (€/v, alv 0%)
Jäälin koulu	+460 839
Jäälin kirjasto	+34 155
YHTEENSÄ	+494 994 €/v

VAIHTOEHTO 2

Sisäinen tilavuokra uudisrakennuksessa: **830 749 €/v** (ALV 0%).

Kaupungin sisäiset tilavuokrat käyttäjäkohtaisesti jyvitettyinä: 1)

	Jyvitetty pinta-ala (hum2)	Tilavuokra (€/v, alv 0%)
Jäälin koulu	3509 (90,55 %)	752 243
Jäälin kirjasto	366 (9,45%)	78 505
YHTEENSÄ	3875 hum2 (100 %)	830 749 €/v

1) Jako-/jyvitysperusteet eri käyttäjien kesken on sovittu neliöiden mukaisesti.

Tilavuokrien muutokset nykyiseen (tilanne 3/2014) nähden:

	Tilavuokran muutos (€/v, alv 0%)
Jäälin koulu	+341 300
Jäälin kirjasto	+35 619
YHTEENSÄ	+376 919 €/v

5.3 Käyttötalousmenoarviot

Hankkeesta aiheutuu hallintokunnille sekä kertaluonteisia että pysyviä vuosittaisia käyttötalousmenoja, joita on ohessa alustavasti arvioitu. Arviot on tehty hintatasoon 2/2014. Ne eivät sisällä tilavuokrakustannuksia: ks. kohta Tilavuokra-arvio. Arviot tulee tarkistaa ko. vuosien talousarvioita valmisteltaessa.

Kertaluonteiset menot muodostuvat mm. rakennushankkeen yhteydessä tehtävistä irtaimistohankinnoista (irt/kt), peruskorjauksen aikaisista väistötilajärjestelyistä sekä korjattujen tiloihin käyttöönottoon liittyvistä kustannuksista (mm. palvelujen ostot). Pysyvät vuosittaiset käyttötalousmenot muodostuvat toiminnan järjestämisestä (mm. palvelujen ostot ja palkat).

VAIHTOEHTO 1

a) Kertaluonteiset käyttötalousmenot

Irtaimistohankinnat (irt/kt): yhteensä **79 500 €**, ALV 0 %, hinta sisältää ateriapalveluiden irtaimistohankinnat (24 150€). Irtaimistohankintojen (irt/kt) yleiset arviointiperusteet selviävät tarkemmin hankesuunnitelman liitteestä (Liitteet 4.4).

Muut kertaluonteiset käyttötalousmenot: yhteensä **5000 €**, ALV 0 %. Arvio sisältää korjattujen tilojen käyttöönottoon liittyvät ylimääräiset siivoukset. Peruskorjauksen aikaisista väliaikaisjärjestelyistä johtuvat ylimääräiset käyttötalousmenot tilaelementin vuokrasta 15 kuukauden ajalta **1 159 000 €** (ALV 0%)

b) Pysyvät vuosittaiset käyttötalousmenot

Ei muutoksia nykyiseen nähden.

VAIHTOEHTO 2

a) Kertaluonteiset käyttötalousmenot

Irtaimistohankinnat (irt/kt): yhteensä **79 500 €**, ALV 0 %, hinta sisältää ateriapalveluiden irtaimistohankinnat (24 150€). Irtaimistohankintojen (irt/kt) yleiset arviointiperusteet selviävät tarkemmin hankesuunnitelman liitteestä (Liitteet 4.4).

Muut kertaluonteiset käyttötalousmenot: yhteensä **5000 €**, ALV 0 %. Arvio sisältää korjattujen tilojen käyttöönottoon liittyvät ylimääräiset siivoukset. Peruskorjauksen aikaisia väliaikaisjärjestelyitä ei tarvita.

b) Pysyvät vuosittaiset käyttötalousmenot (ei sisällä tilavuokria)

Ei muutoksia nykyiseen nähden.

Kustannusarviot löytyvät **liitteistä 4.2–4.4.**

6 RISKIARVIO

Hanke on kiireellinen johtuen sekä rakennus- ja taloteknisistä että toiminnallisista, terveydellisistä ja työsuojelullisista ongelmista.

Jäälin koulun terveydellisiä ja työsuojelullisia ongelmia on jo vuosia seurattu yhteistyössä mm. työsuojelu- ja terveysviranomaisten kanssa. Rakennuksen tekniseen kuntoon (mm. ilmanvaihto) liittyvät ongelmat ovat näkyneet erilaisina henkilökunnan fyysisinä oireiluina ja poissaoloina. Koululla toimii myös moniammatillinen sisäilmatyöryhmä.

Rakennuksen IV-koneet ovat tulleet käyttöikänsä päähän ja niille pitää tehdä kiinteistömanagerin mukaan korjaus- ja huoltotoimenpiteitä lähes kuukausittain. Tästä johtuen rakennuksen ylläpito on kallista ja myös energiakustannukset korkeita.

Nykyisen rakennuksen peruskorjaus ei ole perusteltua. Työryhmä on mitoitannut peruskorjauksen laajuuden riskittömäksi.

7 HANKESUUNNITELMAN PÄIVITYSTYÖRYHMÄN ESITYS

Hankesuunnitteluryhmä esittää, että Jäälän koulua ei kannata peruskorjata, vaan rakennus puretaan ja korvataan uudisrakentamisen keinoin toiselle tontille hankesuunnitelman päivityksen mukaisesti kaupungin erillisinvestointina vuosina 2016–17.

Rakennusta ei kannata peruskorjata, koska se on rakenteiltaan huonokuntoinen ja runsaasti erilaisia riskirakenteita ja –ratkaisuja sisältävä. Mikäli rakennus kuitenkin haluttaisiin peruskorjata, tulisi se tehdä hyvin perusteellisesti ja korjausaste nousisi varsin korkeaksi.

Työryhmän esityksen mukaisesti hankkeen tavoitehinta-arvio on **10 993 700 €** (alv 0 %). Tämän lisäksi tulevat irtaimistokustannukset (irt/inv) yhteensä **215 700 €** (alv 0 %). Taidehankinnoista päätetään erikseen rakennussuunnitteluvaiheessa.

Lisäksi peruskorjaushankkeesta aiheutuu kertaluonteisia käyttötalousmenoja irtaimistohankintojen (irt/kt) osalta yhteensä **79 500 €** (alv 0 %) ja muiden menojen osalta yhteensä **5000 €** (alv 0 %). Vuosittaiset käyttötalousmenot kasvavat lähinnä peruskorjauksen aiheuttaman korkeamman tilavuokran myötä yhteensä **376 919 €** vuodessa (alv 0 %).

Hankesuunnitelmassa on selostettu em. kustannusten tarkempi jakautuminen eri käyttäjien kesken.

Työryhmä esittää, että asetetaan mahdollisimman pian uusi hankeselvitysryhmä, jonka tehtävänä on laatia hankeselvitys Jäälän koulun peruskorjauksen korvaavasta uudisrakennushankkeesta.

Hankkeen lopullisesta toteutusaikataulusta päättää kaupunginvaltuusto talousarviokäsittelyjen yhteydessä.

Liite 1, Jäälin suuralueen varhaiskasvatus- ja perusopetusikäisten lasten määrä suhteessa kokonaisväestöön

koonnut RT / 30.7.2013

Lähteet:

väestötilastot 1.1.2011 ja 1.1.2013 sekä väestösuunniteluonnos vuosille 2018 ja 2023 (kopa)

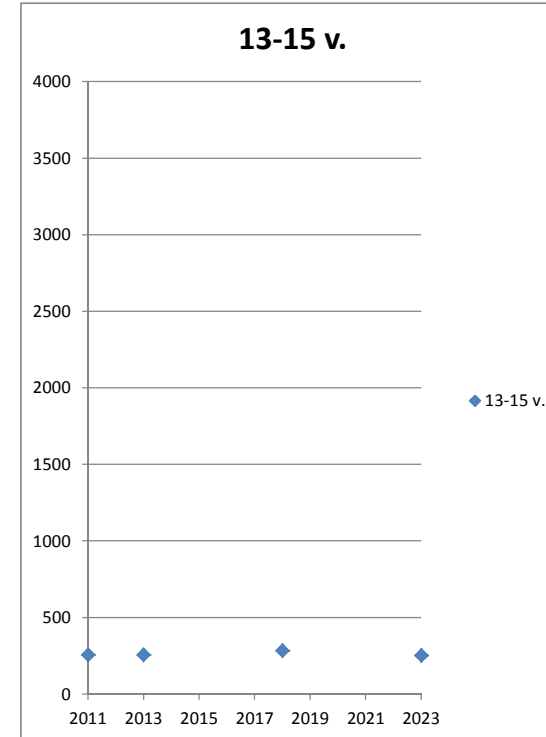
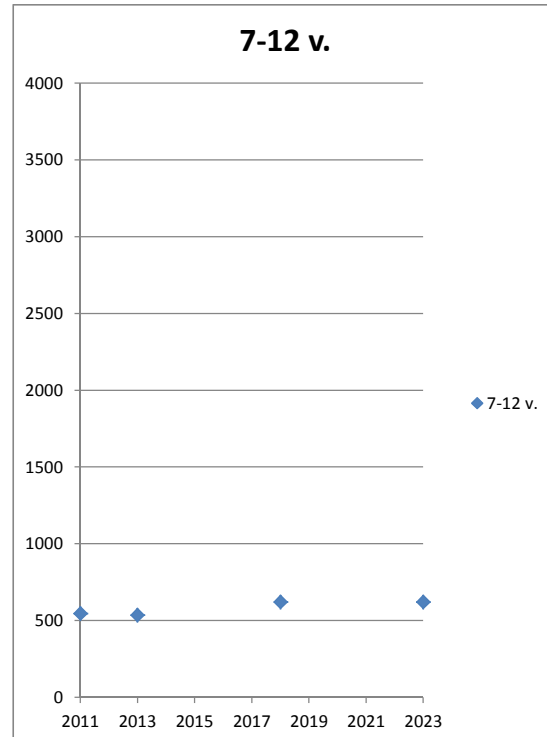
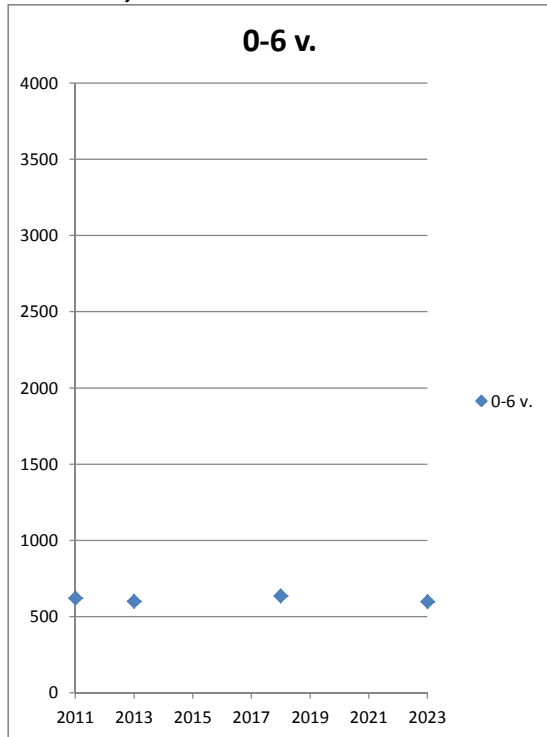
Jäälin suuralue yhteensä

	0-6 v.	%-osuus	7-12 v.	%-osuus	13-15 v.	%-osuus	7-15 v. yht.	%-osuus	0-15 v. yht.	%-osuus	koko väestö yht.	%-osuus	0-6 v.	7-12 v.	13-15 v.	7-15 v.	0-15 v.	koko väestö
2011	621	12,2	545	10,7	256	5,0	801	15,7	1422	28,0	5087	100	3,4	4,1	3,8	4,0	3,7	2,7
2013	599	11,8	534	10,5	256	5,0	790	15,5	1389	27,3	5094	100	3,2	3,8	3,9	3,9	3,5	2,7
2018	636	11,2	620	10,9	283	5,0	903	15,9	1539	27,0	5693	100	3,2	4,0	3,9	4,0	3,6	2,8
2023	598	10,3	620	10,7	252	4,3	872	15,0	1470	25,3	5802	100	3,0	3,9	3,2	3,7	3,3	2,7

vrt. uusi Oulu keskimäärin

	0-6 v.	%-osuus	7-12 v.	%-osuus	13-15 v.	%-osuus	7-15 v. yht.	%-osuus	0-15 v. yht.	%-osuus	koko väestö yht.	%-osuus	0-6 v.	7-12 v.	13-15 v.	7-15 v.	0-15 v.	koko väestö
2011	18446	9,9	13269	7,2	6686	3,6	19955	10,8	38401	20,7	185433	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2013	18867	9,9	13917	7,3	6545	3,4	20462	10,7	39329	20,6	190847	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2018	19623	9,6	15344	7,5	7327	3,6	22671	11,1	42294	20,7	204774	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2023	20024	9,4	15953	7,5	7932	3,7	23885	11,2	43909	20,5	213806	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Jäälin suuralue yhteensä



Liite 2, Jäälän suuralueen varhaiskasvatus- ja perusopetusikäisten lasten määrän kehitys suhteessa väestösuunnitteisiin

koonnut RT/30.7.2013

Lähteet:

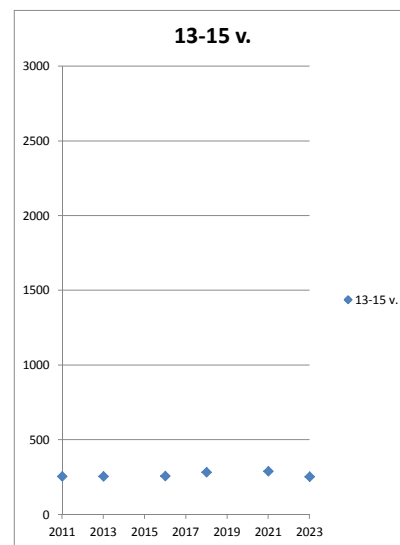
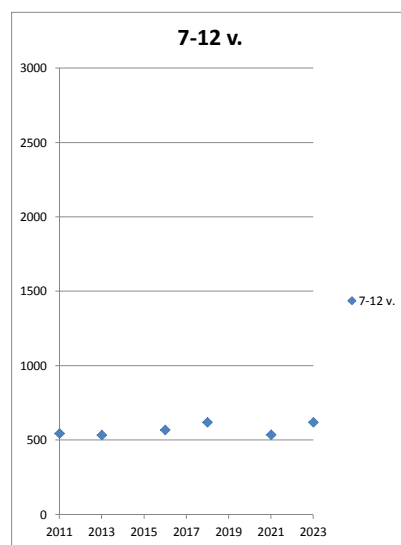
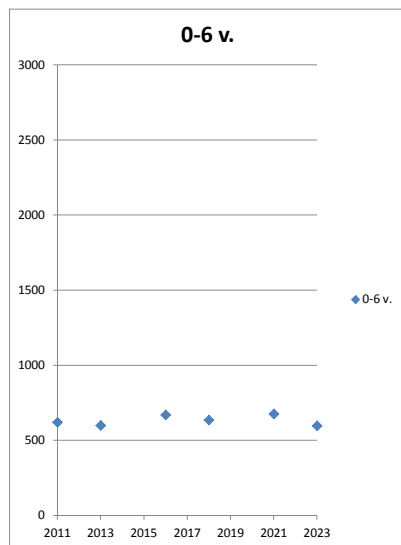
väestötilastot 1.1.2011 ja 1.1.2013, sekä v. 2011 laadittu aiempi väestösuunnite vuosille 2016 ja 2021 (kopa) sekä luonnos 29.4.2013 uudeksi väestösuunnitteeksi vuosille 2018 ja 2023 (kopa).

Jäälän suuralue

	0-6 v.	%-osuus	7-12 v.	%-osuus	13-15 v.	%-osuus	7-15 v. yht.	%-osuus	0-15 v. yht.	%-osuus	koko väestö yht.	%-osuus	% -osuus koko Oulusta					
	0-6 v.	7-12 v.	13-15 v.	7-15 v.	0-15 v.	koko väestö							0-6 v.	7-12 v.	13-15 v.	7-15 v.	0-15 v.	koko väestö
2011	621		545		256		801		1422		5087		3,4	4,1	3,8	4,0	3,7	2,7
2012																		
2013	599	11,8	534	10,5	256	5,0	790	15,5	1389	27,3	5094	100	3,2	3,8	3,9	3,9	3,5	2,7
2014																		
2015																		
2016	670	12,4	569	10,5	258	4,8	827	15,3	1497	27,6	5419	100	3,4	3,9	3,8	3,9	3,6	2,7
2017																		
2018	636	11,2	620	10,9	283	5,0	903	15,9	1539	27,0	5693	100	3,2	4,0	3,9	4,0	3,6	2,8
2019																		
2020																		
2021	675	11,9	536	9,4	289	5,1	825	14,5	1500	26,4	5680	100	3,4	3,5	3,9	3,6	3,5	2,7
2022																		
2023	598	10,3	620	10,7	252	4,3	872	15,0	1470	25,3	5802	100	3,0	3,9	3,2	3,7	3,3	2,7

vrt. uusi Oulu keskimäärin

	0-6 v.	%-osuus	7-12 v.	%-osuus	13-15 v.	%-osuus	7-15 v. yht.	%-osuus	0-15 v. yht.	%-osuus	koko väestö yht.	%-osuus	% -osuus koko Oulusta					
	0-6 v.	7-12 v.	13-15 v.	7-15 v.	0-15 v.	koko väestö							0-6 v.	7-12 v.	13-15 v.	7-15 v.	0-15 v.	koko väestö
2011	18446	9,9	13269	7,2	6686	3,6	19955	10,8	38401	20,7	185433	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2013	18867	9,9	13917	7,3	6545	3,4	20462	10,7	39329	20,6	190847	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	19683	10,0	14662	7,4	6739	3,4	21401	10,8	41084	20,8	197472	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2018	19623	9,6	15344	7,5	7327	3,6	22671	11,1	42294	20,7	204774	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2021	20074	9,7	15373	7,4	7442	3,6	22815	11,0	42889	20,7	207343	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2023	20024	9,4	15953	7,5	7932	3,7	23885	11,2	43909	20,5	213806	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0



Johtopäätökset:

Uusien väestösuunnitteiden mukaiset ikäluokkaennusteet ovat 0-6 v. osalta vähän aiempia pienempiä, 7-12 v. osalta vähän aiempaa isompia ja 13-15 v. osalta suunnilleen samaa tasoa.

Jäälin koulun peruskorjauksen hankesuunnitelman tarkistus

Liite 3, Oppilasmäärämitoitus

koonnut RT

Jäälin suuralueen koulujen oppilasmitoitus Kiimingin tarveselvityksessä 2012:

		selostus
Jäälin pääkoulu, 0-4	380	<i>sis. 1 EO-ryhmä (n. 20 kpl 6v. lapsia) ja 4 POMO-ryhmää</i>
Välkylän sivukoulu, 0-2	20	
Jäälin koulu yht.	400	
Laivakankaan koulu, 5-7	455	
Jäälin suuralue, 0-9 koulut yht.	855	

Jäälin suuralueen koulujen oppilasmitoitus Kiimingin hankesuunnitelmassa 2012:

sama kuin tarveselvityksessä

Jäälin suuralueen koulujen oppilasmitoitus Kiimingin hankesuunnitelmassa 2012 / 7-15 -vuotiaat lapset):

		<i>ei sis. EO-ryhmää (n. 20 kpl 6v. lapsia)</i>
Jäälin pääkoulu, 0-4	360	
Välkylän sivukoulu, 0-2	20	
Jäälin koulu yht.	380	
Laivakankaan koulu, 5-7	455	
Jäälin suuralue, 0-9 koulut yht.	835	

Jäälin suuralueen koulujen oppilasmäärät 20.9.2011 tilaston mukaan (tarveselvitys 2012)

		<i>(ei sis. EO-ryhmää)</i>
Jäälin pääkoulu, 1-4	357	
Välkylän sivukoulu, 1-2	10	
Jäälin koulu yht.	367	
Laivakankaan koulu, 5-7	425	
Jäälin suuralue, 1-9 koulut yht.	792	

Jäälin suuralueen koulujen oppilasmäärät 20.9.2012 tilaston mukaan

	lk. 1-6	lk. 7-9	yht.	yht. selostus
Jäälin pääkoulu, 1-4	363	6	369	<i>(ei sis. EO-ryhmää)</i>
Välkylän sivukoulu, 1-2			?	<i>(sis. Jäälin koulun lukuun)</i>
Jäälin koulu yht.			369	
Laivakankaan koulu, 5-7	170	249	419	
Jäälin suuralue, 1-9 koulut yht.	533	255	788	

Jäälin suuralueella asuvien peruskouluikäisten lasten lukumäärä 1.1.2013 (väestötilasto)

7-12 v.	13-15 v.	yht.
534	256	790

Jäälin suuralueen koulujen oppilasmäärät 20.9.2012 suhteessa suuralueella asuvien lasten määrään 1.1.2013

lk. 1-6	lk. 7-9	yht.
1,00	1,00	1,00

Jäälin suuralueen peruskouluikäisten lasten väestösuunnitteet vuoteen 2023 (väestösuunnite)

	7-12 v.	13-15 v.	yht.
2018	620	283	903
2023	620	252	872

Väestösuunnitteen mukaan 0-6 v. ikäisten lasten määrä lähtee laskuun jo v. 2018 jälkeen -> näkynee v. 2023 jälkeen vastaavasti myös 7-12 v. määrän laskuna; käännekohta vuosien 2018 ja 2023 välillä (ks. Liite 1).

Jäälin suuralueen koulujen oppilasmääräennuste vuoteen 2023 (suhteessa väestösuunnitteisiin)

	lk. 1-6	lk. 7-9	yht.	selostus
2018	614	280	894	<i>ol: n. 99%/lk. 1-6 ja lk. 7-9</i>
2023	614	249	863	<i>(ol.: pieni osa alueen lapsista hakeutuu jatkossa muualle kaupunkiin)</i>

Jäälin suuralueen koulujen oppilasmääräennuste vuoteen 2023 suhteessa koulujen oppilasmäärämitoitukseen hankesuunnitelmassa 2012

	2018	2023	selostus
Opp.m.ennuste yht.	894	863	
Opp.m.mitoitus yht.	835	835	<i>(7-15-v. lapset)</i>
Erotus	59	28	

Hanke:
JÄÄLI 001 Jäälin kirjasto 2-2014

Vaihe:
Paikkakunta: Oulu
Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2014
Hintataso: 78,0 / 2.2014
Laajuus: 308 m2, 339 brm2, 1 176 rm3
Hankekoko: 339 brm2
Jakaja: 308 m2
Korjausaste: 47,8%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMIITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	23 000	75	8,0
Rakennuttaminen ja valvonta	16 000	52	5,4
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset	5 000	16	1,7
Yhteensä	44 000	143	15,1
B2 Rakennustekniset työt			
1 Alue työt			
1 Rakennuksen maatyöt			
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	8 000	26	2,9
3 Runko- ja vesikattorarakenteet	3 000	10	1,1
4 Täydentävät rakenteet	18 000	58	6,2
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	39 000	127	13,3
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	12 000	39	4,1
7 Konetekniset työt	55		
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	30 000	97	10,0
Kate	23 000	75	7,7
Yhteensä	133 000	432	45,3
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	3 000	10	1,1
71 Vesi- ja viemäryöt	12 000	39	4,2
71 Muut putkityöt	2 000	6	0,6
72 Ilmanvaihtotyöt	16 000	52	5,3
72 Säätlaitteet	269	1	0,1
72 Muut iv-työt	3 000	10	0,9
Yhteensä	36 000	117	12,1

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	20 000	65	6,9
Sähkön jakelu	3 000	10	1,0
Sähkökeskukset	4 000	13	1,3
Muu sähkö	24 000	78	8,2
Yhteensä	51 000	166	17,4
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	265 000	861	90,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	29 000	94	10,0
Muut kustannukset	29 000	94	10,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	294 000	955	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	71 000	231	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	365 000	1 186	

Tilaja:
Liikelaitos Oulun Tilakeskus
PL 30, 90015 Oulun Kaupunki

Hanke:
Jäälin koulun peruskorjaus ja laajentaminen
Hankesuunnittelu

LASKENTAMUISTIO, TAVOITEHINTALASKELMA

1. YLEISTÄ

Laskelmat on laadittu Oulun Tilakeskuksen / Jarmo Järvelän toimeksiannosta käyttäen Talonrakennuksen Kustannustieto -kirjaan pohjautuvan Kustannustieto TakuTM 2012 asiantuntijaohjelmiston uudis- ja / korjausrakentamisen tavoitehintamenettelyä (Haahtela-kehitys Oy).

Laskelmat on tehty hankepaikkakunnan helmikuun 2014 hintatasossa. Haahtela-indeksi on 78,0.

Tavoitehintalaskelman laadinta perustuu seuraaviin lähtötietoihin:

- Pohjaluonnos 7.2.2014, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy
- Edellinen tavoitehintalaskelma 4.10.2012, Projektipalvelu Prodeco Oy
- Liikenne-esitys ja kustannusarvio 26.9.2012, Ramboll Oy
- Kuntoarvio 3.5.2011, ISS Proko Oy
- Sisäilman VOC- ja mikrobiutkimusten raportti 31.3.2012, ISS Proko Oy
- Nykytilapohjapiirros
- Tilaajan kanssa käyty keskustelut ja sähköpostit
- Hankesuunnittelukokoukset

Seuraavia tekijöitä ei ole sisällytetty hintaan:

- Mahdollista saastuneen maan puhdistusta
- Mahdollisia arkeologisia kaivauksia
- Kaavoitus- tai muita rakennuspaikan muodostamiseen liittyviä kuluja
- Tontin hankintahintaa
- Väliaikaisen toiminnan tai kohteen käyttöönoton kuluja
- Rahoituskuluja
- Markkinointikuluja
- Käyttäjätehtäviä, kuten irtaimisto- ja laitehankintoja

Huom. TAKU-ohjelma jakaa neliöperusteisesti ne kustannukset, jotka eivät kohdistu yksittäiselle tilalle. Tämän vuoksi tilaluettelossa esitetyt hinnat eivät vastaa suoraan

ao. tilaan kohdistuvien töiden kustannuksia vaan ne sisältävät tilan neliöperusteisen osuuden ns. hanketekijöistä, kuten aluetöistä, suunnittelukustannuksista ja varauksista.

Peruskorjaus- / uudisrakennushankkeen tavoitehinta on 9.107.000 € (alv. 0 %).

Vertailuhinta vastaavan kokoiselle ja tilaohjelmaltaan vastaavalle uudisrakennukselle on 10.800.000 €, joka sisältää nykyisen rakennuksen purkukustannukset.

Ylläoleviin kustannuksiin ei sisälly väistötilakustannuksia.

Tontin ulkopuolisten liikennejärjestelyjen osuus laskelmissa on noin 100.000 €.

Laskelmien tulosteet ovat liitteenä.

2. TILAT

2.1 Tilaohjelma

Laskelmien tilaluettelot noudattavat arkkitehdin tilaohjelmia. Uudet tekniikkatilat on mitoitettu TAKU-ohjelmiston mitoitusarvojen mukaisesti.

2.2 Tilojen ominaisuudet

2.2.1 Yleistä

Tilojen ominaisuuksina on käytetty pääosin TAKU-ohjelmiston mukaisia tilojen käyttötarkoituksiin perustuvia standardiominaisuuksia.

2.2.2 Tilaosat

Keittiö- ja muut kiintokalusteet, kuten tasot ja hyllyt sekä sosiaalityötilojen kaapit on sisällytetty laskelmaan.

2.2.3 Talotekniikka

Talotekniikan ominaisuuksina on käytetty TAKU-ohjelmiston mukaisia tilojen käyttötarkoituksiin perustuvia standardiominaisuuksia. Ilmanvaihdon LTO:n hyötysuhde on laskettu olevan 60 %. Toimisto- ja neuvottelutilat on laskettu jäähdytettynä.

3. KORJAUSASTEET JA KORJAUSOHJELMA

Tilojen korjausasteet on esitetty liitteessä.

3.1 Aluetyöt sekä maa- ja pohjarakenteet

Yhteenveto korjaustöistä:

- rakennuksen keskiosan purkukustannuksiin ja ulkovaraston purku/muutuskustannuksiin on budjetoitu 150.000 €
- sokkelin ulkopuoliset salaojat uusitaan
- rakennuksen ympärillä maanpinnan muotoilua parannetaan
- nurmikko- ja asfalttialueita uusitaan tarvittavin osin
- tontin ulkopuoliset liikennejärjestelyt arvioitu liikenne-esityksen mukaisesti
- aluevalaistusta uusitaan
- ulkovarusteiden ja -rakenteiden uusimiseen on varauduttu

3.2 Tilat

Yhteenveto korjaustöistä:

- lattia-, katto- ja seinäpinnat uusitaan pl. liikuntatilojen sosiaalityötilojen lattia- ja seinäpinnat
- kalusteet ja varusteet uusitaan pääosin
- väliseinät uusitaan tilamuutosten edellyttämässä laajuudessa
- väliovet uusitaan

3.3 Vaipan korjaus

Yhteenveto korjaustöistä:

- vesikatto puretaan ja yläpohjarakenne uusitaan kokonaisuudessaan
- ulkoseinän ja vesikaton liitoskohtaa parannetaan
- rakennukseen tehdään räystäät sekä uusitaan vesikourut ja syöksyt
- vanhan osan ikkunat ja ulko-ovet uusitaan
- laajennusosan ulkoseinärakenteen alaosat uusitaan (alajuoksu+runkotolppien alaosat)

3.4 Hissit

Laskelmaan ei sisälly hissejä.

3.5 Talotekniikka

Yhteenveto korjaustöistä:

- valaistus ja johdotukset uusitaan pääosin
- keskuksiin tehdään muutoksia
- patteriventtiilit uusitaan
- vesi- ja viemärikalusteet uusitaan
- IV-järjestelmä uusitaan kokonaan

3.6 Tietotekniikka

Korjattaville ja laajennettaville alueille on laskettu seuraavat järjestelmät:

- Dataverkko on budjetoitu kokemusperäisesti
- Kulunvalvonta on budjetoitu kokemusperäisesti
- Rikosilmoitus on budjetoitu kokemusperäisesti
- Autom. paloilmoitus on budjetoitu kokemusperäisesti (nykyinen rakennus + laajennus)
- Videovalvonta on budjetoitu kokemusperäisesti.
- AV- ja kuulutusjärjestelmät on budjetoitu kokemusperäisesti.

3.7 Tilalaitteet

Tilalaitteissa on varauduttu seuraaviin uusiin järjestelmiin / laitteisiin:

- Keittiö- ja astianpesulaitteet sekä kylmiölaitteet uusitaan pääosin
- Ruokasalin jakelulinjasto
- Purunpoistojärjestelmä
- VSS-laitteet

3.8 Muut erillisisät

Lisäksi seuraavat kokemukseen perustuvat lisät on huomioitu:

- LV-lisä 10 %
- IV-lisä 10 %
- Sähkölisä 10 %

3.9 Hanketehtävät

Hankkeen johtotehtävät on budjetoitu prosenttiperusteisesti TAKU-ohjelmiston oletusarvojen mukaan.

Suunnittelutehtävät on budjetoitu prosenttiperusteisesti TAKU-ohjelmiston oletusarvojen mukaan.

Rakentamisen johtotehtävien ja työmaatehtävien hinnan TAKU-ohjelmisto laskee automaattisesti hankekokoon ja muihin hankkeen ominaisuuksiin perustuen.

3.10 Kiinteistötehtävät

Liittyminen verkostoihin on huomioitu prosenttiperusteisesti. (noin 1,0 % hankkeen hinnasta)

3.11 Käyttäjätehtävät

Käyttäjätehtävät eivät sisälly laskelmaan.

3.12 Hankevaraukset

3.12.1 Suunnitelma- ja hintamuutokset

TAKU-ohjelmisto varaa automaattisesti noin 1,0 % hankkeen hinnasta

3.12.2 Muut varaukset

TAKU-ohjelmisto varaa automaattisesti noin 0,7 % hankkeen hinnasta

Lisäksi hanketekijöissä on budjetoitu muihin varauksiin hankkeen luonteesta johtuen "korvamerkitsemätöntä" lisävarausta noin 4 % kiinteistön hinnasta.

Suunnittelun aikaista hintatason nousua ei ole laskelmassa huomioitu.

Oulussa 11.3.2014

Projektipalvelu Prodeco Oy

DI, Miro Kivioja

Liitteet:

Liite 1. Perustamiskustannukset, korjaus - pääryhmittäin 11.3.2014

Liite 2. Tilaluettelo 11.3.2014

Liite 3. Korjausasteet 11.3.2014

Liite 4. Perustamiskustannukset, uudis - pääryhmittäin 11.3.2014

Hanke:
JÄÄLI 001 Jäälin monitoimitalo

Peruskorjaus ja uudisrakennus

Vaihe: HS 2-2014
Paikkakunta: Oulu
Haahtela-ind.: 77,0 / 1.2012
Hintataso: 78,0 / 2.2014
Laajuus: 4 747 m², 5 251 brm², 23 364 rm³
Hankekoko: 5 251 brm²
Jakaja: 4 747 m²
Korjausaste: 82,6%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	596 000	126	6,5
Rakennuttaminen ja valvonta	371 000	78	4,1
Liittymismaksut	81 000	17	0,9
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	1 048 000	221	11,5
B2 Rakennustekniset työt			
1 Alue työt	512 000	108	5,6
1 Rakennuksen maatyöt	90 000	19	1,0
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	293 000	62	3,2
3 Runko- ja vesikattorakenteet	1 384 000	292	15,2
4 Täydentävät rakenteet	788 000	166	8,6
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	670 000	141	7,4
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	451 000	95	4,9
7 Konetekniset työt	4 000	1	
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	487 000	103	5,3
Kate	799 000	168	8,8
Yhteensä	5 478 000	1 154	60,1
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	106 000	22	1,2
71 Vesi- ja viemäryöt	164 000	35	1,8
71 Muut putkityöt	45 000	9	0,5
72 Ilmanvaihtotyöt	531 000	112	5,8
72 Säätlaitteet	50 000	11	0,6
72 Muut iv-työt	80 000	17	0,9
Yhteensä	978 000	206	10,7

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B4 Sähköt			
Valaistus	236 000	50	2,6
Sähkön jakelu	35 000	7	0,4
Sähkökeskukset	41 000	9	0,5
Muu sähkö	535 000	113	5,9
Yhteensä	848 000	179	9,3
B5 Erillishankinnat	205 000	43	2,2
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	8 556 000	1 803	94,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	551 000	116	6,0
Muut kustannukset	551 000	116	6,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	9 107 000	1 919	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	2 186 000	461	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	11 293 000	2 379	

Hanke:
JÄÄLI 001 Jäälän monitoimitalo

Peruskorjaus ja uudisrakennus

Vaihe: HS 2-2014
Paikkakunta: Oulu
Haahtela-ind.: 77,0 / 1.2012
Hintataso: 78,0 / 2.2014
Laajuus: 4 747 m², 5 251 brm², 23 364 rm³
Hankekoko: 5 251 brm²

Korjausaste: 82,6%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
UUDISRAKENNUS									
A VUOSILUOKAT									
A			Perusopetus, kotiluokka	61,1	9,0	550	100	2 238	1 230 000
A			Perusopetus, IP/AP	59,5	1,0	60	99	2 154	128 100
A			Pienryhmä	23,0	1,0	23	101	2 476	56 900
A			Pienryhmä	19,0	1,0	19	101	2 659	50 500
A			Pienryhmä	25,5	2,0	51	100	2 420	123 400
A			Kokoelmahuone	16,0	1,0	16	103	3 243	51 900
A			Käsikirjasto	23,5	1,0	24	99	2 173	51 100
A			Media/TVT-tila	37,0	1,0	37	103	3 096	114 500
A			Eriytys	7,5	2,0	15	103	3 209	48 100
A			Wc-huone	1,5	11,0	17	107	5 330	87 900
Yhteensä					30	810	100	2 398	1 942 600
B TAITO- JA TAIDEAINEET									
B			Musiikki	84,0	1,0	84	100	2 385	200 300
B			Musiikkivarasto	14,5	1,0	15	97	1 774	25 700
B			Opetustila, tekstiilityö	83,5	1,0	84	100	2 264	189 000
B			Opetustila, tekninen työ, puu ja metalli	61,5	1,0	62	101	2 521	155 100
B			Opetustila, tekninen työ, metalli, kone	40,5	1,0	41	102	2 784	112 800
B			Opetustila, tekninen työ, elektr.	20,0	1,0	20	104	3 559	71 200
B			Opetustila, tekninen työ, kuumakäs.	19,5	1,0	20	105	3 757	73 300
B			Opetustila, tekninen työ, pintakäs.	15,0	1,0	15	105	4 145	62 200
B			Opetustila, tekninen työ, hionta	15,0	1,0	15	105	3 952	59 300
B			Märkätila	20,0	1,0	20	101	2 662	53 200
B			Työhuone	9,0	1,0	9	100	2 386	21 500
B			Oppilastyövarasto	21,5	1,0	22	96	1 739	37 400
B			Purunpoisto	10,0	1,0	10	95	1 636	16 400
B			Puuvarasto	10,0	1,0	10	97	1 813	18 100
B			Varastohuone	9,5	1,0	10	97	1 818	17 300
Yhteensä					15	434	101	2 567	1 112 600
C HENKILÖSTÖTILAT									
C			Rehtori	21,0	1,0	21	100	2 281	47 900

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
C			Koulusihteeri	20,5	1,0	21	100	2 299	47 100
C			Kur. / psykologi	15,0	1,0	15	101	2 459	36 900
C			Terveystenhoitaja	18,0	1,0	18	100	2 269	40 800
C			Vahtimestari	7,5	1,0	8	103	3 010	22 600
C			Opettajien työtila	29,0	1,0	29	99	2 148	62 300
C			Taukokeittiö	62,0	1,0	62	100	2 242	139 000
C			Kokoushuone	26,5	1,0	27	98	2 003	53 100
C			Arkisto	4,5	1,0	5	99	2 068	9 300
C			Op. väl. varasto	40,5	1,0	41	96	1 704	69 000
C			TSTO tarvikkeet	10,0	1,0	10	97	1 813	18 100
C			Mon. / mat.	10,0	1,0	10	99	2 112	21 100
C			Wc-huone	2,0	2,0	4	106	4 678	18 700
C			Puh.	3,0	1,0	3	102	2 808	8 400
Yhteensä					15	272	99	2 189	594 400
D	YLEISTILAT								
D			Asukastupa	42,0	1,0	42	99	2 156	90 500
D			Wc-huone, inva	7,0	1,0	7	103	3 168	22 200
Yhteensä					2	49	100	2 301	112 700
E	LIKENNETILAT								
E			Aula	220,0	1,0	220	100	2 361	519 500
E			Tuulikaappi / eteinen	20,5	1,0	21	101	2 653	54 400
E			Tuulikaappi / eteinen	37,5	1,0	38	99	2 192	82 200
E			Jakava liikenne (käytävät)	71,0	1,0	71	98	1 931	137 100
E			Jakava liikenne (käytävät)	51,9	1,0	52	98	1 974	102 400
E			Jakava liikenne (käytävät)	48,8	1,0	49	97	1 896	92 500
E			Jakava liikenne (käytävät)	87,5	1,0	88	98	1 913	167 400
E			Jakava liikenne (käytävät)	11,0	1,0	11	101	2 435	26 800
Yhteensä					8	548	99	2 157	1 182 300
G	HENKILÖSTÖN SOSIAALITILAT								
G			Pukuhuone	12,0	2,0	24	99	2 163	51 900
G			Wc-huone	1,5	2,0	3	107	5 330	16 000
G			Pesuhuone	2,0	2,0	4	105	3 997	16 000
Yhteensä					6	31	102	2 706	83 900
H	TEKNIikka								
H			Siivouskeskus	14,0	1,0	14	98	2 012	28 200
H			Serveri	14,5	1,0	15	103	3 063	44 400
H			Ilmanvaihto	115,0	1,0	115	95	1 550	178 300
H			Tekniikka	15,0	1,0	15	94	1 541	23 100
Yhteensä					4	159	96	1 728	274 000

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
PERUSKORJAUS									
O	PERUSOPETUSTILAT								
O			Perusopetus	60,0	7,0	420	60	1 303	547 200
O			Perusopetus	76,7	1,0	77	60	1 274	97 700
O			Perusopetus	64,0	1,0	64	60	1 284	82 100
O			Pienryhmätila	13,8	1,0	14	72	2 090	28 800
O			Aula- ja oppilaslokerotilat	7,0	8,0	56	85	2 406	134 700
O			Wc-huone	1,9	6,0	11	72	3 256	37 100
O			Siivous	5,4	1,0	5	64	1 581	8 500
O			Erillishuone	6,3	2,0	13	65	1 646	20 600
O			Jakava liikenne (käytävät)	93,0	1,0	93	62	1 217	113 200
O			Jakava liikenne (käytävät)	64,9	1,0	65	63	1 253	81 300
O			Tuulikaappi	11,3	1,0	11	94	3 696	41 800
Yhteensä					30	829	64	1 439	1 193 100
Q	1-9 VUOSIL. POMO								
Q			Klinikkaopetustila	47,0	1,0	47	70	1 463	68 800
Q			Puhe- ja lukioopetus	24,0	1,0	24	66	1 573	37 700
Q			Eriytys	13,0	1,0	13	66	1 777	23 100
Q			Wc-huone	1,7	1,0	2	73	3 423	5 800
Q			Eriytystila	7,5	3,0	23	64	2 281	51 300
Q			Aistihuone	13,6	1,0	14	65	1 832	24 900
Q			Apuvälineiden varasto	23,0	1,0	23	62	1 102	25 400
Q			Eriyisopetustila	64,0	1,0	64	60	1 294	82 800
Q			Eriyisopetustila	47,0	1,0	47	59	1 336	62 800
Q			Eriyisopetustila	52,0	2,0	104	60	1 318	137 000
Q			Vaatesäilytys	7,0	2,0	14	64	1 206	16 900
Q			Varastohuone	1,8	1,0	2	68	1 502	2 700
Q			Varastohuone	3,0	1,0	3	66	1 349	4 000
Q			Wc-huone, inva	10,0	1,0	10	71	2 196	22 000
Q			Wc-huone, inva, uusi	10,0	1,0	10	88	2 722	27 200
Q			Jakava liikenne (käytävät)	62,0	1,0	62	62	1 218	75 500
Q			Tuulikaappi	7,3	1,0	7	91	3 811	27 800
Q			Tuulikaappi, uusi	5,9	1,0	6	91	3 800	22 400
Yhteensä					22	474	65	1 516	718 200
S	LIIKUNTA								
S			Pesuhuone, oppilaat	9,0	2,0	18	42	1 410	25 400
S			Pukuhuone, opettajat	1,5	2,0	3	42	1 157	3 500
S			Wc-pesuhuone, opettajat	4,5	2,0	9	45	1 566	14 100
S			Löylyhuone	9,0	1,0	9	49	1 334	12 000
S			Wc-huone	1,5	2,0	3	32	1 585	4 800
S			Pukuhuone, oppilaat	19,0	2,0	38	42	973	37 000
S			Voimisteluvälinevarasto	60,0	1,0	60	67	1 247	74 800

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
S			Tuolivarasto	40,0	1,0	40	57	946	37 800
S			Näyttämön varasto	42,0	1,0	42	62	1 051	44 100
S			Liikuntasali	390,0	1,0	390	66	1 513	590 200
Yhteensä					15	612	62	1 379	843 700
T			RUOKASALI JA KEITTIÖ						
T			Astianpesu	20,0	1,0	20	78	2 136	42 700
T			Kuivavarasto	3,0	1,0	3	71	1 469	4 400
T			Tsto, ATK	3,0	1,0	3	56	1 750	5 200
T			Tavaran vastaanotto	10,0	1,0	10	61	1 347	13 500
T			Varastohuone	3,0	1,0	3	71	1 469	4 400
T			Siivous	2,0	1,0	2	79	2 190	4 400
T			Wc-huone	3,0	1,0	3	88	3 575	10 700
T			Astianpalautus	22,5	1,0	23	87	3 628	81 600
T			Ruoan jakelu	45,0	1,0	45	84	3 137	141 200
T			Ruokasali	185,0	1,0	185	67	1 478	273 400
T			Kuumakeittiö	35,0	1,0	35	96	5 328	186 500
T			Kylmät ja viileät tilat koneineen	5,0	2,0	10	113	7 501	75 000
Yhteensä					13	342	81	2 469	843 100
U			SIIVOUS- JA KIINTEISTÖPALVELU						
U			Siivous	3,0	2,0	6	65	1 789	10 700
U			Kiinteistövalvomo	14,0	1,0	14	67	1 383	19 400
Yhteensä					3	20	66	1 505	30 100
V			TEKNISET TILAT						
V			SPK	3,5	1,0	4	53	1 038	3 600
V			Ilmanvaihto, eteläpää	50,0	1,0	50	63	1 068	53 400
V			Ilmanvaihto, sali	50,0	1,0	50	63	1 068	53 400
V			Ilmanvaihto, keittiö	50,0	1,0	50	63	1 068	53 400
V			LJH	15,0	1,0	15	52	846	12 700
Yhteensä					5	169	62	1 047	176 500
Yhteensä					168	4 747	83	1 919	9 107 100

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

- 41 Maa-alue tehtävät
- 42 Rahoitus ja markkinointi
- 51 Tilavarustus
- 52 Toiminnan ylläpito
- 6 Hankevaraukset

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
HANKINTAHINTA								1 919	9 107 000
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)								460	2 186 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ								2 379	11 293 000

Hanke: JÄÄLI 001 Jäälin monitoimitalo

Peruskorjaus ja uudisrakennus

Vaihe: HS 2-2014
Paikkakunta: Oulu
Haahtela-ind.: 77,0 / 1.2012
Hintataso: 78,0 / 2.2014
Laajuus: 4 747 m², 5 251 brm², 23 364 rm³
Hankekoko: 5 251 brm²
Jakaja: 4 747 m²
Korjausaste: 82,6%

TILOJEN KORJAUSASTEET %

Osa	Tilanimike	Pinta-ala m ²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus- teet %	Ikku- nat %	Ovet %	Väli- seinä %	Erit.v. seinä %	Ap er. %	Runko %	Ulko- vaip. %	Ulko- tasot %	Läm- mitys %	Vesi, viem %	IV- kan. %	IV- kone %	Muu LVV %	Valais- tus %	Sähkö jako %	Sähkö kesku %	Sähkö muu han %	Erill han %
-----	------------	-----------------------------	---------------------	---------------------	----------------------	---------------------	-------------------	-----------	---------------------	-----------------------	-------------	------------	---------------------	---------------------	--------------------	--------------------	------------------	------------------	-----------------	---------------------	--------------------	---------------------	-----------------------	-------------------

VUOSILUOKAT

A	Perusopetus, kotiluokka	549,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	Perusopetus, IP/AP	59,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	Pienryhmä	23,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	Pienryhmä	19,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	Pienryhmä	51,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	Kokoelmahuone	16,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	Käsikirjasto	23,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	Media/TVT-tila	37,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	Eriytytys	15,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	Wc-huone	16,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Pinta-ala yhteensä 810,0

TAITO- JA TAIDEAINEET

B	Musiikki	84,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	Musiikkivarasto	14,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	Opetustila, tekstiilityö	83,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Osa	Tilanimike	Pinta- ala m ²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku- nat %	Ovet %	Väli- seinä %	Erit.v. seinä %	Ap er. rak. %	Runko %	Ulko- vaip. %	Ulko- tasot %	Läm- mitys %	Vesi, viem. %	IV- kan. %	IV- kone %	Muu LVV %	Valais- tus %	Sähkö jako %	Sähkö kesku %	Sähkö muu han %	Erill %	
B	Opetustila, tekninen työ,	61,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	Opetustila, tekninen työ,	40,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	Opetustila, tekninen työ,	20,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	Opetustila, tekninen työ,	19,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	Opetustila, tekninen työ,	15,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	Opetustila, tekninen työ,	15,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	Märkätila	20,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	Työhuone	9,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	Oppilastyövarasto	21,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	Purunpoisto	10,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	Puuvarasto	10,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	Varastohuone	9,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Pinta-ala yhteensä		433,5																							
HENKILÖSTÖTILAT																									
C	Rehtori	21,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
C	Koulusihteeri	20,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
C	Kur. / psykologi	15,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
C	Terveydenhoitaja	18,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
C	Vahtimestari	7,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
C	Opettajien työtila	29,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
C	Taukokeittiö	62,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
C	Kokoushuone	26,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
C	Arkisto	4,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
C	Op. väl. varasto	40,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
C	TSTO tarvikkeet	10,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
C	Mon. / mat.	10,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Osa Tilanimike	Pinta- ala m ²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku- nat %	Ovet %	Väli- seinä %	Erit.v. seinä %	Ap er. rak. %	Runko %	Ulko- vaip. %	Ulko- tasot %	Läm- mitys %	Vesi, viem. %	IV- kan. %	IV- kone %	Muu LVV %	Valais- tus %	Sähkö jako %	Sähkö kesku %	Sähkö muu han %	Erill %	
C Wc-huone	4,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
C Puh.	3,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Pinta-ala yhteensä	271,5																							
YLEISTILAT																								
D Asukastupa	42,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
D Wc-huone, inva	7,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Pinta-ala yhteensä	49,0																							
LIIKENNETILAT																								
E Aula	220,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
E Tuulikaappi / eteinen	20,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
E Tuulikaappi / eteinen	37,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
E Jakava liikenne (käytävä)	71,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
E Jakava liikenne (käytävä)	51,9	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
E Jakava liikenne (käytävä)	48,8	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
E Jakava liikenne (käytävä)	87,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
E Jakava liikenne (käytävä)	11,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Pinta-ala yhteensä	548,2																							
HENKILÖSTÖN SOSIAALI																								
G Pukuhuone	24,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
G Wc-huone	3,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
G Pesuhuone	4,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Pinta-ala yhteensä	31,0																							
TEKNIikka																								
H Siivouskeskus	14,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
H Serveri	14,5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
H Ilmanvaihto	115,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Osa Tilanimike	Pinta-ala m ²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku- nat %	Ovet %	Väli- seinä %	Erit.v. seinä %	Ap er. rak. %	Runko %	Ulko- vaip. %	Ulko- tasot %	Läm- mitys %	Vesi, viem %	IV- kan. %	IV- kone %	Muu LVV %	Valais tus %	Sähkö jako %	Sähkö kesku %	Sähkö muu %	Erill han %
H Tekniikka	15,0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Pinta-ala yhteensä	158,5																						
PERUSKORJAUS																							
PERUSOPETUSTILAT																							
O Perusopetus	420,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
O Perusopetus	76,7	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
O Perusopetus	64,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
O Pienryhmätila	13,8	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	80	100	120	120	120	110	110	70	110	0
O Aula- ja oppilaslokerotila	56,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
O Wc-huone	11,4	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
O Siivous	5,4	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
O Erillishuone	12,5	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
O Jakava liikenne (käytävä)	93,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
O Jakava liikenne (käytävä)	64,9	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
O Tuulikaappi	11,3	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Pinta-ala yhteensä	829,0																						
1-9 VUOSIL. POMO																							
Q Klinikkaopetustila	47,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	80	100	120	120	120	110	110	70	110	0
Q Puhe- ja lukiovetus	24,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	80	100	120	120	120	110	110	70	110	0
Q Eriytytys	13,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	80	100	120	120	120	110	110	70	110	0
Q Wc-huone	1,7	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Q Eriytystila	22,5	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Q Aistihuone	13,6	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Q Apuvälineiden varasto	23,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Q Eriytisopetustila	64,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Q Eriytisopetustila	47,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0

Osa	Tilanimike	Pinta- ala m ²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku- nat %	Ovet %	Väli- seinä %	Erit.v. seinä %	Ap er. rak. %	Runko %	Ulko- vaip. %	Ulko- tasot %	Läm- mitys %	Vesi, viem. %	IV- kan. %	IV- kone %	Muu LVV %	Valais- tus %	Sähkö jako %	Sähkö kesku %	Sähkö muu %	Erill han %
Q	Erytysopetustila	104,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Q	Vaatesäilytys	14,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Q	Varastohuone	1,8	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Q	Varastohuone	3,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Q	Wc-huone, inva	10,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Q	Wc-huone, inva, uusi	10,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	80	100	120	120	120	110	110	70	110	0
Q	Jakava liikenne (käytävä)	62,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Q	Tuulikaappi	7,3	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Q	Tuulikaappi, uusi	5,9	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	80	100	120	120	120	110	110	70	110	0
Pinta-ala yhteensä		473,8																						
LIIKUNTA																								
S	Pesuhuone, oppilaat	18,0	40	100	10	0	130	0	0	0	0	20	0	0	0	0	120	120	0	110	70	70	70	0
S	Pukuhuone, opettajat	3,0	40	100	10	0	130	0	0	0	0	20	0	0	0	0	120	120	0	110	70	70	70	0
S	Wc-pesuhuone, opettajat	9,0	40	100	10	0	130	0	0	0	0	20	0	0	0	0	120	120	0	110	70	70	70	0
S	Löylyhuone	9,0	40	100	10	0	130	0	0	0	0	20	0	0	0	0	120	120	0	110	70	70	70	0
S	Wc-huone	3,0	40	100	10	0	130	0	0	0	0	20	0	0	0	0	120	120	0	110	70	70	70	0
S	Pukuhuone, oppilaat	38,0	40	100	10	0	130	0	0	0	0	20	0	0	0	0	120	120	0	110	70	70	70	0
S	Voimisteluvälinevarasto	60,0	100	100	100	110	130	120	120	40	0	20	0	0	30	40	120	120	60	110	110	70	110	0
S	Tuolivarasto	40,0	100	100	100	110	130	120	120	40	0	20	0	0	30	40	120	120	60	110	110	70	110	0
S	Näyttämön varasto	42,0	100	100	100	110	130	120	120	40	0	20	0	0	30	40	120	120	60	110	110	70	110	0
S	Liikuntasali	390,0	100	100	100	110	130	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	70	70	110	0
Pinta-ala yhteensä		612,0																						
RUOKASALI JA KEITTIÖ																								
T	Astianpesu	20,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
T	Kuivavarasto	3,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
T	Tsto, ATK	3,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100

Osa	Tilanimike	Pinta- ala m ²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku- nat %	Ovet %	Väli- seinä %	Erit.v. seinä %	Ap er. rak. %	Runko %	Ulko- vaip. %	Ulko- tasot %	Läm- mitys %	Vesi, viem. %	IV- kan. %	IV- kone %	Muu LVV %	Valais tus %	Sähkö jako %	Sähkö kesku %	Sähkö muu %	Erill han %
T	Tavarain vastaanotto	10,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
T	Varastohuone	3,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
T	Siivous	2,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
T	Wc-huone	3,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
T	Astianpalautus	22,5	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
T	Ruoan jakelu	45,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
T	Ruokasali	185,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
T	Kuumakeittiö	35,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
T	Kylmät ja viileät tilat kone	10,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
Pinta-ala yhteensä		341,5																						
SIIVOUS- JA KIINTEISTÖ																								
U	Siivous	6,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
U	Kiinteistövalvomo	14,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Pinta-ala yhteensä		20,0																						
TEKNISET TILAT																								
V	SPK	3,5	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
V	Ilmanvaihto, eteläpää	50,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
V	Ilmanvaihto, sali	50,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
V	Ilmanvaihto, keittiö	50,0	100	100	100	110	0	120	120	120	0	20	0	0	50	70	120	120	120	110	110	70	110	100
V	LJH	15,0	100	100	100	110	0	120	40	40	0	20	0	0	30	40	120	120	120	110	100	70	110	0
Pinta-ala yhteensä		168,5																						
Pinta-ala yhteensä		4746,5																						

Hanke:
JÄÄLI 002 Jäälin monitoimitalo

Vastaava uudisrakennus

Vaihe: HS 2-2014
Paikkakunta: Oulu
Haahtela-ind.: 77,0 / 1.2012
Hintataso: 78,0 / 2.2014
Laajuus: 4 747 m², 5 251 brm², 23 364 rm³
Hankekoko: 5 251 brm²
Jakaja: 4 747 m²

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	703 000	148	6,5
Rakennuttaminen ja valvonta	437 000	92	4,1
Liittymismaksut	142 000	30	1,3
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	1 282 000	270	11,9
B2 Rakennustekniset työt			
1 Alue työt	886 000	187	8,2
1 Rakennuksen maatyöt	187 000	39	1,7
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	482 000	102	4,5
3 Runko- ja vesikattorarakenteet	1 708 000	360	15,9
4 Täydentävät rakenteet	936 000	197	8,7
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	682 000	144	6,3
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	439 000	92	4,1
7 Konetekniset työt	8 000	2	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	601 000	127	5,6
Kate	941 000	198	8,7
Yhteensä	6 870 000	1 447	63,7
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	160 000	34	1,5
71 Vesi- ja viemäryöt	228 000	48	2,1
71 Muut putkityöt	55 000	12	0,5
72 Ilmanvaihtotyöt	486 000	102	4,5
72 Säätlaitteet	46 000	10	0,4
72 Muut iv-työt	70 000	15	0,6
Yhteensä	1 044 000	220	9,7

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B4 Sähköt			
Valaistus	225 000	47	2,1
Sähkön jakelu	35 000	7	0,3
Sähkökeskukset	49 000	10	0,5
Muu sähkö	525 000	111	4,9
Yhteensä	835 000	176	7,7
B5 Erillishankinnat	205 000	43	1,9
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	10 235 000	2 156	95,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	543 000	114	5,0
Muut kustannukset	543 000	114	5,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	10 778 000	2 271	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	2 587 000	545	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	13 365 000	2 816	

Liite 4.2

KINO	
KOHDE	Jäälin koulu peruskorjaus+laajennus
HANKE	hanketyö

Laskelma tekohetken hintatasossa (pvm)	19.3.2014
---	-----------

Vuokra-aika:

--

VUOKRALASKELMA NYKYISEEN TEKNISEEN ARVOON

Nykyinen tekninen-arvo (alv 0 %)	3 032 904,00	euroa
Investoinnin arvo (alv 0 %)	9 107 200,00	euroa
Tekninen arvo ja Investointikustannus yht	12 140 104,00	euroa
Korko + poisto = 6,1 %	740 546,34	euroa / vuosi
Nykyinen huoneala	2 446,00	m2
Laajennuksen huoneala	2 099,00	m2
Huoneala yhteensä	4 545,00	m2
Tontin vuokra vuodessa	12 178,00	euroa / vuosi
Määriteltä ylläpitovuokra	4,17	euroa / hm2 / kk
Ylläpito - ja tonttivuokra yht.	4,39	euroa / m2 / kk
Pääomavuokra	13,58	euroa / m2 / kk
Kokonaisvuokra €/ m2 / kk	17,97	euroa / hm2/kk
Kokonaisvuokra €/ kk	81 679,68	euroa/kk
Kokonaisvuokra €/ v	980 156,14	euroa/vuosi
Laskelma tehty pvm	19.3.2014	
Laskelman laatinut	Virva Särkelä	
Allekirjoitus		

KINO	
KOHDE	Jäälin monitoimitalo uudisrakennus
HANKE	hanketyö

Laskelma tekoetken hintatasossa (pvm)	19.3.2014
--	-----------

Vuokra-aika:

--

VUOKRALASKELMA NYKYISEEN TEKNISEEN ARVOON

Nykyinen tekninen-arvo (alv 0 %)	0,00	euroa
Investoinnin arvo (alv 0 %)	10 235 000,00	euroa
Tekninen arvo ja Investointikustannus yht	10 235 000,00	euroa
Korko + poisto = 6,1 %	624 335,00	euroa / vuosi
Nykyinen huoneala	3 875,00	m2
Laajennuksen huoneala	0,00	m2
Huoneala yhteensä	3 875,00	m2
Tontin vuokra vuodessa	12 509,00	euroa / vuosi
Määritetty ylläpitovuokra	4,17	euroa / hm2 / kk
Ylläpito - ja tonttivuokra yht.	4,44	euroa / m2 / kk
Pääomavuokra	13,43	euroa / m2 / kk
Kokonaisvuokra €/ m2 / kk	17,87	euroa / hm2/kk
Kokonaisvuokra €/ kk	69 229,08	euroa/kk
Kokonaisvuokra €/ v	830 749,00	euroa/vuosi
Laskelma tehty pvm	19.3.2014	
Laskelman laatinut	Virva Särkelä	
Allekirjoitus		

Liite 4.4, Irtaimistokustannukset

Irtaimistohankinnat

Jäälin koulun irtaimisto erittely	irt/inv	irt/kt
AV-urakka	45 000	11 100
Oppilaskalusteet	20 000	
Muut kalusteet	29 400	
Ruokalan kalusteet		
Koneet ja laitteet		2 400
Liikuntasalin välineet		7 000
Musiikki ja kuvaamataito	7 000	
Käsikirjasto + hyllyt		
Opetusvälineet		12 650
Ruokailuvälineet		
Käyttötarvikkeet(säilytys, roskikset)		4 000
Teknisen työn tilat	46 800	13 200
Tekstiilityön tilat	1 000	5 000
ateriapalvelut	21 500	24 150
siivousirtaimisto	5 000	
Kirjaston irtaimisto	40 000	
Yhteensä	215 700	79 500

KIIMINKI	XXXX	1
JÄÄLIN KOULUN HANKESUUNNITELMA KESKEN	lisätty 2 kotil	
HUONETILOHJELMA xx.xx.2013		

ALAKOULU 1-4 + POMO 0-9 + KIRJASTO							yh. 380 OPPILASTA	
1-2 VUOSILUOKAT								
tilaryhmä	tilan käyttötarkoitus	lkm	h-ala m2	yh.t.m2	tilaryhmä m2	erityishuomioita	sijainti	UUDISRAK
	KOTILUOKKA	9	60,0	540,0		Kotiluokkien yhdistämismahdollisuus	1 -2 krs	540,0
	AP / IP PIENRYHMÄTILA	1	40,0	40,0		pareittain (pariovi).	1 krs	40,0
	PIENRYHMÄTILA	2	25,0	50,0		Yhdistettävissä opetustiloissa	1-2 krs	50,0
	OPPILAS-WC	10	1,5	15,0		eriytyminen esim. siirtoseinän 4 kpl.	1-2 krs	15,0
	ETEINEN	2	20,0	40,0			1 krs	40,0
	NAULAKKOTILA	8	7,0	56,0			1-2 krs	56,0
					741,0			741,0
3-4 VUOSILUOKAT								
	KOTILUOKKA	9	60,0	540,0		Yhdistämismahdollisuus pareittain,		60,0
	PIENRYHMÄTILA	2	25,0	50,0		eriytyminen esim. siirtoseinän 4 kpl.	1 krs	35,0
	KOKOELMAHUONE (BIOL / MT)	1	35,0	35,0			1 krs	35,0
	ERITYISOPETUSTILA	2	20,0	40,0		Alueellinen pienluokka	1 krs	40,0
	ERIITYSTILA	1	40,0	40,0			1 krs	
	ERIITYSTILA	1	20,0	20,0				
	ERIITYSTILA	2	10,0	20,0			1 krs	20,0
	OPPILAS-WC	9	1,5	13,5				
	ETEINEN	2	9,0	18,0				
	NAULAKKOTILA	8	7,0	56,0				
					832,5			155,0
1-9 VUOSILUOKAT POMO								
	OPETUSTILA	2	52,0	104,0				
	OPETUSTILA	1	47,0	47,0				
	OPETUSTILA	1	64,0	64,0		POMO:n tilat säilyvät nykyisellään,		
	ERIITYSTILA	3	7,5	22,5		huonetilamuutokset mahdollisia.		
	OPPILAS-WC INVA	2	10,0	20,0				
	OPPILAS-WC	1	1,5	1,5				
	ETEINEN	1	7,0	7,0				
	ERITYISOPETUSTILA	1	13,5	13,5				
	KLINIKKAOPETUSTILA	1	23,0	23,0				
	AISTIHUONE	1	20,0	20,0				
	APUVALINEIDEN VARASTO	1	30,0	30,0		Toteutus huonetilamuutoksella.	toteutus huonetilamuutoksella	
	UV-VARASTO	2	5,0	10,0		Nykyisten tilojen yhteyteen.		
	NAULAKKOTILA	4	7,0	28,0				
					390,5			
AINEENOPETUSSOLUT								
TAITO- JA TAIDEAINEET								
YHTEISKÄYTTÖTILAT								
	MÄRKÄTILA	1	15,0	15,0		Kuvataiteen yhteydessä	2 krs	15,0
	KERAMIKANPOLTTOUUNI	1	10,0	10,0		Kuvataiteen yhteydessä	2 krs	10,0
					25,0			
TEKNINEN TYÖ								
	PUU-JA METALLITYÖ	1	60,0	60,0			1 krs	60,0
	KONESALI	1	40,0	40,0			1 krs	40,0
	OPETTAJA	1	5,0	5,0			1 krs	5,0
	PINTAKÄSITTELY	1	15,0	15,0			1 krs	15,0
	KUUMAKÄSITTELY	1	15,0	15,0			1 krs	15,0
	ELEKTRONIIKKA	1	22,0	22,0			1 krs	22,0
	OPPILASTYÖVARASTO	1	20,0	20,0			1 krs	20,0
	PURUNPOISTO	1	5,0	5,0			1 krs	5,0
	PUUVARASTO	1	10,0	10,0			1 krs	10,0
					192,0			
TEKSTILIITYÖ & KUVATAIDE								
	TEKSTIILILUOKKA	1	85,0	85,0				
	KUVATAIDELUOKKA	1	85,0	85,0			2 krs	85,0
	OPETTAJA	1	10,0	10,0			2 krs	10,0
	VARASTO	2	10,0	20,0			2 krs	20,0
					200,0			
MUSIIKKI								
	MUSIIKKILUOKKA	1	80,0	80,0		Nykyinen tila		
	SOITINVARASTO	1	25,0	25,0		Huonetilamuutos		
					105,0			
					522,0			332,0
ALAKOULUN YHTEISET								
	HENKILÖK. KAHVIO	20	1,0	20,0			2 krs	20,0
	HENK.WC	2	1,5	3,0			2. krs	3,0
TYÖTILAT JA APUTILAT								
	REHTORI	1	20,0	20,0		Ikkuna välituntipihalle	2 krs	20,0
	KOULUSIHTTEERI	1	20,0	20,0		Työpisteet kahdelle	2 krs	20,0
	OPETTAJIEN TYÖTILAT	1	50,0	50,0		Ikkunat välituntipihalle	2 krs	50,0
	AVUSTAJIEN TYÖTILAT	1	20,0	20,0			2 krs	20,0
	KÄSIKIRJASTO	1	10,0	10,0			2 krs	10,0
	MONISTUS, MATERIAALIHUONE	1	10,0	10,0			2 krs	10,0
	ATK-SERVERIHUONE	1	10,0	10,0			1-2 krs	10,0
	TV-KESKUSRADIO	1	10,0	10,0			2 krs	10,0
	PUHELINKOPPI	1	1,5	1,5			2 krs	1,5
	POSTILOKEROT	1	3,0	3,0			2 krs	
	TOIMISTOTARVIKKEET	1	10,0	10,0			2 krs	10,0
	LÄHIARKISTO	1	5,0	5,0			2 krs	5,0
	KOKOUSTILA	1	15,0	15,0			2 krs	15,0
	TERVEYDENHOITAJA / LÄÄKÄRI	1	18,0	18,0		Yhteys kirjastoon ja yleisöaulaan	2 krs	18,0
	KURAATTORI / PSYKOLOGI	1	15,0	15,0		Yhteys terveydenhoit. huoneeseen	2 krs	10,0
	TVT-TUKI	1	8,0	8,0			1-2 krs	8,0
	OPETUSVÄLINEVAR.	1	40,0	40,0			2 krs	40,0
					288,5			280,5

YHTEISKÄYTTÖTILAT						
YLEISTILAT						
AULA	1	120,0	120,0		1 krs	150,0
INVA-WC	1	5,0	5,0		1 krs	5,0
NAULAKKO	1	20,0	20,0	aulassa	1 krs	20,0
VAHTIMESTARI	1	7,0	7,0	yhteys aulaan	1 krs	7,0
						152,0
						182,0
LIIKUNTA						
SISÄLIIKUNTATILAT						
SALI, LIIKUNTA JA JUHLA	1	390,0	390,0	Koottava näyttämö		
NÄYTTÄMÖN VARASTO	1	42,0	42,0	Koottavaa näyttämöä varten		
VOIMISTELUVÄLINEVARASTO	1	60,0	60,0	Huonetilamuutos		
TUOLIVARASTO	1	40,0	40,0	Huonetilamuutos		
PUKUTILAT OPPILAAT	2	19,0	38,0	Nykyinen tila		
SAUNA	1	9,0	9,0	Nykyinen tila		
PESUTILAT OPPILAAT	2	9,0	18,0	Nykyinen tila		
WC OPPILAAT	2	1,5	3,0	Nykyinen tila		
PUKU-PESU-WC OPETTAJAT	3	4,0	12,0	Nykyinen tila		
						612,0
RUOKASALI JA KEITTIÖ						
RUOKAILU	225	1,0	225,0	Nykyinen tila + osittain uudisosassa	1 krs	40,0
RUUANJAKELU	225	0,2	45,0			
ASTIANPALAUTUS	225	0,1	22,5	Keittiön ja ruuanjakelun tiloissa		
KUUMAKEITTIÖ	1	45,0	45,0	tehdään huone- ja kalustemuutoksia		
ASTIANPESU	1	20,0	20,0	sen mukaan kuin cook and chill-		
KUIVAVARASTO	1	3,0	3,0	jakelusysteemi edellyttää.		
TSTO, ATK	1	3,0	3,0			
TAVARAN VASTAANOTTO	1	10,0	10,0			
LASTAUSLAITURI JA LAATIKKOVAR						
ASTIAVARASTO	1	3,0	3,0			
SIIVOUSKOMERO	1	2,0	2,0			
HENK.WC	1	3,0	3,0			
						381,5
						40,0
HENKILÖSTÖN PUKU-, PESU- JA SÄILYTYSTILAT						
PUKHUHUONE	45	0,6	27,0	opettajat, avustajat, keittiö, siiv	1 krs	27,0
PESU- JA SUIHKUHUONEET	2	2,5	5,0		1/20 henk.	5,0
WC-TILAT	4	1,5	6,0		1/15 henk., osa soluissa	6,0
						38,0
						38,0
SIIVOUS- JA KIINTEISTÖPALVELU						
SIIVOUSKESKUS	1	15,0	15,0		1 krs	15,0
SIIVOUSKOMEROT	2	3,0	6,0		1 krs	
KIINTEISTÖVALVOMO	1	14,0	14,0	Peruskorjattavassa osassa (salin vieressä)		
TELE/SERVERIHUONE	1	10,0	10,0		1 krs	10,0
						45,0
						25,0
TEKNISET TILAT						
SPK	1	3,5	3,5			
LJH	1	15,0	15,0			
JAKOKESKUKSET	5	0,5	2,5		1-3 krs	2,5
						21,0
						27,5
VÄESTÖNSUOJA						
Väestönsuojat mitoitetaan henkilömäärän mukaan: keskimääräinen henkilömäärä n. 270 h x 0,75 => suoja-ala n. 205 m2. Tarvitaan kaksi suojaa, joihin sijoitetaan tilaohjelman mukaisia tiloja, esim. tekninen työ, puku-, pesu-, ja säilytystilat, aineopetustilat.						
			4024,0		2203,0	1821,0
			TILAT YHTEENSÄ		PERUSKORJATTAVA OSA	UUDISRAK.

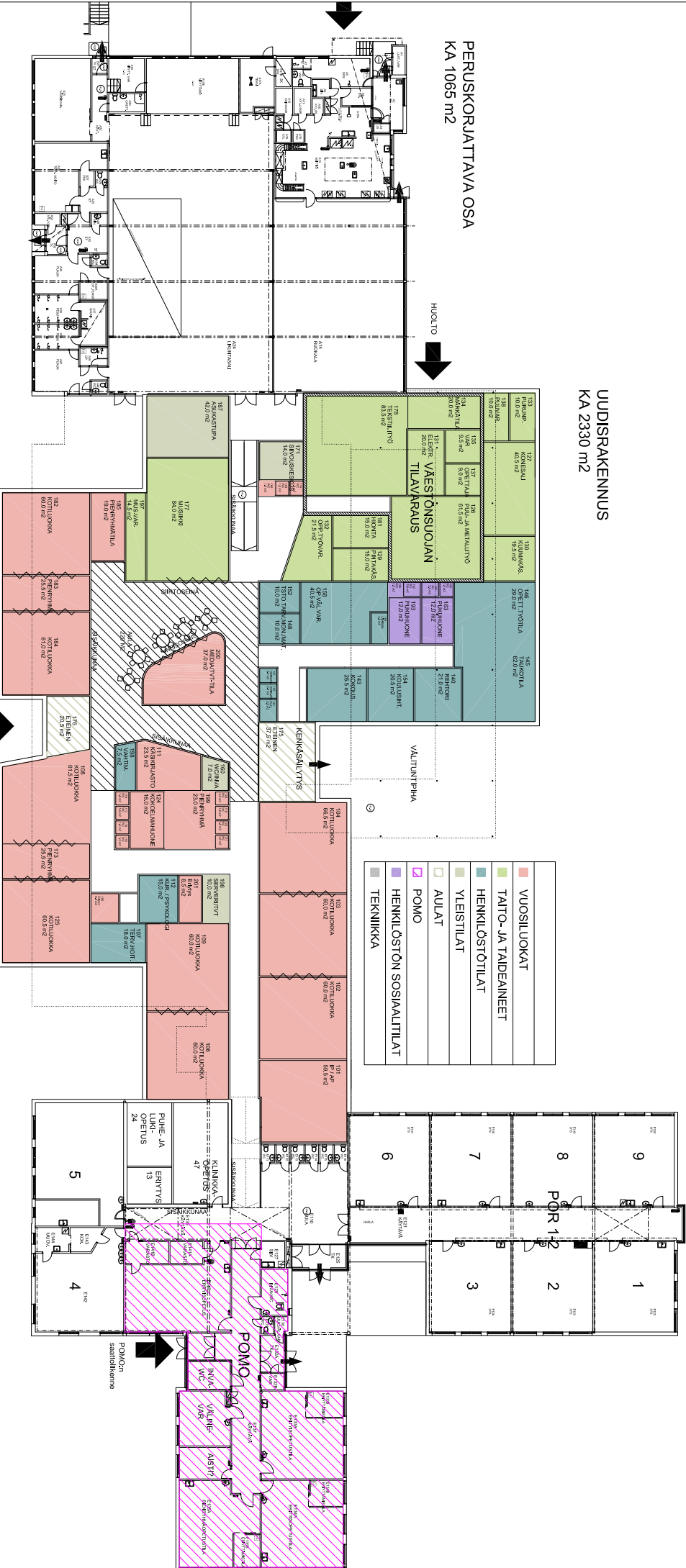
TEKNISET TILAT ULLAKOLLA / KATOLLA						
IV-KONEHUONE, KEITTIÖ	1	50,0	50,0			
IV-KONEHUONE, SALI	1	50,0	50,0			
IV-KONEHUONE, ETELÄPÄÄ	1	50,0	50,0			
IV-KONEHUONE, UUDISRAK.	1	100,0	100,0			
						250,0
PIHA- JA ULKOTILAT						
ULKOVARASTOT						
KEITTIÖN LASTAUSLAITURI	1	20,0	20,0			
LAATIKKOVARASTO	1	5,0	5,0	Häkkivarastotila lastauslaiturilla		
JÄTEHUONE	1	5,0	5,0	Lastauslaiturilla		
JÄTELAJITTELU				Syväkeräysastiat		
ULKOLIIKUNTAVÄLINEET	2	20,0	40,0			
PYÖRÄVARASTO	1	20,0	20,0	Koululaisten pyörien yösäilytys		
						90,0
ULKOLIIKUNTATILAT						
KENTTÄ	1	2400,0		Koulun päädyssä		
PIKKUKENTÄT	4	200,0		Koulun pihalla		
YLEISURHEILUPAIKAT				Jäälin liikuntakeskus		
POLKUPYÖRÄPAIKAT						
KOULULAISET	380	0,6		228 kpl		
MONITOIMITALON ASIAKKAAT				30 kpl		
AUTOPAIKAT						
HENKILÖKUNTA				65 kpl	Yhteiskäytössä seurakuntakodin kanssa	
MONITOIMITALON ASIAKKAAT				22 kpl		

KOKONAISALA
KA 4855 m²

PERUSKORJATTAVA OSA
KA 1065 m²

UUDISRAKENNUS
KA 2330 m²

PERUSKORJATTAVA OSA
KA 1460 m²



■	VUOSILUOKAT
■	TAHTO- JA TAIDEAINEET
■	HENKILÖSTÖTILAT
■	YLEISTILAT
■	AULAT
■	POMO
■	HENKILÖSTÖN SOSIAALITYLAT
■	TEKNIikka

JÄÄLIN KOULU

1. krs 1:500

21.2.2014

ARKKITEHTITOIMISTO

Lukkaroinen

ARKKITEHTITOIMISTO PEKKA LUKKARONEN OY
Kauppurienkatu 12, 4. krs, 90100 Oulu
puh +358 8 8883300, fax +358 8 8883311
toimisto@lukkaroinen.fi, www.lukkaroinen.fi

