



13 §

## **Aseman koulun B-rakennuksen hankeselvitys**

### **Dno**

OUKA/5798/00.00.01.01/2015

### **Päätöshistoria**

Kaupunginjohtaja Päivi Laajala 11.1.2019 § 2, hankeselvitysryhmän asettaminen  
Sivistys- ja kulttuurilautakunta 11.2.2020 § 24, lausunto hankeselvityksestä  
Yhdyskuntalautakunta 25.2.2020 § 108, lausunto hankeselvityksestä

### **Tiivistelmä**

Kaupunginjohtaja Päivi Laajala asetti Aseman koulun B-rakennuksen peruskorjauksen korvaavan uudisrakennuksen hankeselvitysryhmän. Työryhmän tehtävän oli laatia hankeselvitys Aseman koulun B-rakennuksen peruskorjauksen korvaavasta uudisrakennuksesta. Aseman koulun B-rakennuksen hankeselvityksestä valmistui 15.1.2016 väliraportti, jonka mukaan B-rakennusta ei kannata peruskorjata vaan korvata uudisrakentamisen keinoin Aseman koulun yhteyteen.

### **Esittelyteksti**

Aseman koulu on lk. 1-6 peruskoulu. Lukuvuotena 2019-20 koululla on yhteensä 275 oppilasta. Aseman koulu sijaitsee Haukiputaan suuralueella, Asemankylässä, Kiiminkijoentien ja Asemakylänraitin kulmauksessa, opetustoiminnalle varatulla korttelialueella. Koulutontti rajoittuu koillispuolelta urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeseen (VU), jolla sijaitsee koulun käytössä oleva pelikenttä. Itäpuolelta koulutontti rajautuu Aseman päiväkodin tonttiin.

B-rakennuksessa on Aseman koulun keittiö aputiloineen, ruokasali sekä liikuntasali pukutiloineen. Lisäksi rakennuksessa on teknisen työn tilat. Vuonna 1984 valmistunut rakennus on huonokuntoinen eikä sitä kannata korjata, vaan korvata uudisrakennuksella.

**Hankeselvitysryhmä esittää**, että Aseman koulun B-rakennusta ei peruskorjata vaan peruskorjaus korvataan uudisrakennuksella Aseman koulun yhteyteen. Uudisrakennuksen valmistuttua nykyinen B-rakennus puretaan. A-rakennukseen tehdään osittainen peruskorjaus. Kirjasto siirtyy A-rakennuksen kellarista B rakennuksen korvaavaan uudisosaan.

B-rakennuksen korvaava uudisrakennus ja A-rakennuksen peruskorjaus toteutetaan hankeselvityksessä esitetyllä tavalla kaupungin omana erillisinvestointina vuosina 2022-23. Lisäksi vuodelle 2021 varataan määräraha rakennussuunnittelua varten. Hankkeen tavoitehinta-arvio on yhteensä 4.525.000 € (B rakennuksen uusiminen 3.946.000 € ja A-rakennuksen korjaus



579.000 €; ALV 0%, hintataso 94,0/9.2019). Lisäksi tulevat investoinnin irtaimistohankinnat (irt/inv) 189.000 € ja käyttötalouden irtaimistohankinnat 77.000 € sekä muut kertaluonteiset käyttötalousmenot 9.500 €. Vuosittaiset käyttötalousmenot kasvavat 259.000 €/v investoinnin takia. Rakennushankkeen nettomenot ovat 5,6 miljoonaa euroa kahdenkymmenen vuoden aikana.

### **Lausunnot:**

Sivistys- ja kulttuurilautakunta esittää, että Aseman koulun B-rakennus korvataan uudisosalla ja A-rakennukseen tehdään osittainen peruskorjaus hankeselvityksen esityksen mukaisesti.

Yhdyskuntalautakunnan lausunnossa todetaan, että uudisrakennuksen toteuttamista varten tulee käynnistää asemakaavan muutos. Korttelin ja kulttuuriympäristön kokonaisuuden kannalta olisi hyvä vielä tutkia uudisrakennuksen sijoittamista purettavan rakennuksen tilalle siten, että se sovittautuu mittakaavaltaan Asemakylän raitin ilmeeseen.

Asiaa esitteli kokouksessa konsernihallinnon erityisasiantuntija Kari Räisänen.

### **Liitteet**

Hankeselvitys

### **Oheismateriaali**

Sivistys- ja kulttuurilautakunnan lausunto  
Yhdyskuntalautakunnan lausunto

### **Esittelijä**

Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

### **Päätösesitys**

Konsernijaosto:

- hyväksyy hankeselvityksen
- vahvistaa Aseman koulun hankkeen tavoitekustannusarvioksi 4.525.000 € (alv 0%).

Tuleville vuosille tarvittavista määrärahoista päätetään vuoden 2021 talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut laativat asemakaavamuutoksen.

### **Päätös**

Päätösesitys hyväksyttiin.

**Valmistelijat**

Konsernihallinto: Kari Räisänen, puh. 044 7032530

Sivistys- ja kulttuuripalvelut: Rami Tuominen, puh. 044 703 9038

Oulun Tilapalvelut -liikelaitos: Janne Karhu, puh. 050 463 1668

**Täytäntöönpano-  
tiedot**

Ote: Kari Räisänen, Rami Tuominen, Janne Karhu.

Ei muutoksenhakuoikeutta.

OULU

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia 

# Hankeselvitys Aseman koulun B-rakennuksen peruskorjauksen korvaavasta uudisrakennuksesta

Hankeselvitysryhmä  
30.9.2019

Kari Räisänen (pj)  
Pirjo Koret  
Mika Kenttämää  
Jonne Karinkanta

Janne Karhu  
Ville Marjeta  
Rami Tuominen (siht.)

## Tiivistelmä

Haukiputaan suuralueella sijaitseva Aseman koulu (lk. 1-6) toimii neljästä eri-ikäisestä ja –kokoisesta rakennuksesta (rakennukset A-D) koostuvassa koulukiinteistössä. A-rakennuksessa on myös kirjasto. Viereisellä tontilla on päiväkot.

Aseman koulun B-rakennus on rakenne- ja taloteknisistä syistä johtuen peruskorjaustarpeessa ja rakennuksessa on sisäilmaongelmia. Vuonna 2016 valmistuneen hankeselvityksen mukaan peruskorjauksen mielekkyys kyseenalaistui. Peruskorjausaste nousi melko korkeaksi (vähintään 77 %). Lisäksi B-rakennus on oman aikansa tyyppisten rakennustapojen ja -virheiden edustaja ja siihen voisi peruskorjauksen jälkeenkin jäädä riskejä. Hankeselvitysryhmä esitti väliraportissa 15.1.2016, että Aseman koulun B-rakennusta ei peruskorjata vaan peruskorjaushanke korvataan uudisrakentamisen keinoin Aseman koulun yhteyteen ja uudisrakennuksen tai laajennuksen valmistuttua nykyinen B-rakennus puretaan.

Tässä hankeselvityksessä on tutkittu väliraportin esityksen mukaisesti B-rakennuksen peruskorjauksen korvaava uudisrakennusratkaisu. Lisäksi on tarkistettu A-rakennuksen kunto.

**Hankeselvitysryhmä esittää**, että Aseman koulun B-rakennusta ei peruskorjata vaan peruskorjaus korvataan uudisrakennuksella Aseman koulun yhteyteen. Uudisrakennuksen valmistuttua nykyinen B-rakennus puretaan. A-rakennukseen tehdään osittainen peruskorjaus. Kirjasto siirtyy A-rakennuksen kellarista B-rakennuksen korvaavaan uudisosaan.

B-rakennuksen korvaava uudisrakennus ja A-rakennuksen peruskorjaus toteutetaan hankeselvityksessä esitetyllä tavalla kaupungin omana erillisinvestointina vuosina 2022-23. Lisäksi vuodelle 2021 varataan määräraha rakennussuunnittelua varten. Hankkeen tavoitehinta-arvio on yhteensä 4 525 000 € (B-rakennuksen uusiminen 3 946 000 € ja A-rakennuksen korjaus 579 000 €; ALV 0%, hintataso 94,0/9.2019). Lisäksi tulevat investoinnin irtaimistohankinnat (irt/inv) 189 000 € ja käyttötalouden irtaimistohankinnat 77 000 € sekä muut kertaluonteiset käyttötalousmenot 9 500 €. Vuosittaiset käyttötalousmenot kasvavat +259 000 €/v investoinnin johdosta. Rakennushankkeen nettomenot ovat 5,6 miljoonaa euroa kahdenkymmenen vuoden aikana.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>s. 4</b>
<b>2 TEKNISET LÄHTÖTIEDOT</b>	
2.1 Asemakaava ja kaupunkikuva	
2.2 Koulukiinteistö	
2.3 Työsuojellinen ja terveydellinen näkökulma	<b>s. 5</b>
<b>3 TOIMINNALLISET LÄHTÖTIEDOT</b>	
3.1 Perusopetus	
3.2 Tukipalvelut ja muut palvelut	
<b>4 RATKAISU</b>	<b>s. 6</b>
4.1 Yleistä	
4.2 Kustannusarviot	<b>s. 7</b>
4.3 Muut arviot	<b>s. 8</b>
<b>5 TYÖRYHMÄN ESITYS</b>	

## LIITTEET

- Liite 1**, Koulun sijainti ja lähiympäristö
- Liite 2**, Asemakaavalliset lähtökohdat
- Liite 3**, Pohjapiirros, B-rakennus, nykytilanne
- Liite 4**, Pohjapiirros, A-, B- ja D-rakennukset, nykytilanne
- Liite 5**, Pohjapiirros, päiväkotit, nykytilanne
- Liite 6**, Kiinteistön perustiedot
- Liite 7**, Valokuvia
- Liite 8**, Haukiputaan suuralueen koulujen oppilasvirrat
- Liite 9**, Haukiputaan suuralueen koulujen oppilasmäärät ja kapasiteetit
- Liite 10**, Ratkaisumalli
- Liite 11**, Tilaohjelma
- Liite 12**, Arvio henkilömäärästä vuorokauden eri aikoina
- Liite 13**, Viitesuunnitelmat
- Liite 14**, Jakelukeittäsuunnitelma
- Liite 15**, Uudisratkaisut / kiinteistön perustiedot.
- Liite 16**, Kustannusarviot
- Liite 17**, Kustannushyötyanalyysi

## 1 JOHDANTO

### *Työryhmän toimeksianto*

Kaupunginjohtaja Päivä Laajala asetti 11.1.2019 § 2 Aseman koulun B-rakennuksen peruskorjauksen korvaavan uudisrakennuksen hankeselvitysryhmän. Työryhmän tehtävänä oli laatia hankeselvitys Aseman koulun B-rakennuksen peruskorjauksen korvaavasta uudisrakennuksesta. Aseman koulun B-rakennuksen hankeselvityksestä valmistui 15.1.2016 väliraportti, jonka mukaan B-rakennusta ei kannata peruskorjata van korvata uudisrakentamisen keinoin Aseman koulun yhteyteen. Hankeselvityksessä tuli ottaa huomioon asiaan liittyvät kaupunginvaltuuston palveluverkkopäätökset ja –linjaukset 6/2018.

Työryhmän jäsenet:

- Erityisasiantuntija Kari Räisänen, konsernihallinto (pj)
- Controller Jonne Karinkanta, Monetra Oy
- Aluepäällikkö Pirjo Koret, sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Rehtori Mika Kenttämää, sivistys- ja kulttuuripalvelut / Aseman koulu
- Suunnittelija Rami Tuominen, sivistys- ja kulttuuripalvelut (siht.)
- Projektipäällikkö Janna Karhu, Oulun Tilapalvelut –liikelaitos
- Kiinteistömanageri Ville Marjeta, Oulun Tilapalvelut –liikelaitos

Toimeksiannon kesto oli 31.8.2019 saakka. Työryhmällä oli tarvittaessa oikeus käyttää asiantuntijoita.

### *Työryhmän työskentely*

Hankeselvitysryhmä kokoontui työnsä aikana yhteensä 8 kertaa.

Työryhmän toimintaan osallistui varsinaisten jäsenten lisäksi asiantuntijana työsuojeluvalltuutettu ja henkilöstön edustaja Heikki Saajoranta ja kirjastopalvelupäällikkö Minna Männikkö sivistys- ja kulttuuripalveluista.

Työryhmä kuuli kokouksissaan:

- Asemakaava-arkkitehti Anne Olsbo ja kaavasunnittelija Päivi Markuksela (kokouksessa 19.2.2019)

Tilapalvelujen tilaamana viitesuunnittelijana hankkeessa toimi JVK-Arkkitehdit Ky.

Tilapalvelut teetti seuraavat lisäselvitykset:

- Kuntotutkimukset A-rakennuksesta, Kiwa Inspecta Oy.

Lisäksi työryhmä on saanut tietoja eri asiantuntijatahoilta.

## 2 TEKNISET LÄHTÖTIEDOT

### 2.1 Asemakaava ja kaupunkikuva

Aseman koulu sijaitsee Haukiputaan suuralueella, Asemankylässä (ks. **Liite 1**).

Koulukiinteistö on yleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokkaaksi arvioidulla Asemakylän raitin alueella. Alueella sijaitsee kyläraitin ja kyläkuvan kannalta arvokkaita rakennuksia pihapiireineen. Vanhan rakennuskannan säilymistä alueella tulee edistää. Kyläkuvan ja –raitin säilymistä tulee edistää sopeuttamalla uudisrakentaminen olevaan rakenteeseen ja rakennuksiin (ks. **Liite 2**).

### 2.2 Koulukiinteistö

Aseman koulukiinteistö koostuu neljästä vierekkäisestä samassa korttelissa sijaitsevasta rakennuksesta (A-D) sekä niitä ympäröivistä piha-alueista. Rakennukset ovat erikokoisia, -ikäisiä ja –näköisiä. Hankeselvityksen liitteinä on rakennuksista pohjapiirroksot (ks. **Liitteet 3 ja 4**), perustiedot (ks. **Liite 6**) ja valokuvia (ks. **Liite 7**).

B-rakennus (ks. **Liitteet 3, 6 ja 7**) olisi kiireellisen peruskorjauksen tarpeessa mutta 15.1.2016 valmistuneen hankeselvityksen väliraportin mukaan sitä ei kannata korjata vaan korvata uudisrakennuksella. Rakennuksen ongelmat ja korjaustarpeet on kuvattu tarkemmin em. väliraportissa.

A-rakennuksesta (ks. **Liitteet 4, 6 ja 7**) on tehty hankeselvitystyön aikana kuntoarvio ja sen pohjalta tarkempia kuntotutkimuksia. Kuntotutkimusten perusteella käyttäjän indikoimat sisäilmaoireilujen aiheuttajat erityisesti kellarikerroksessa on tunnistettu. Rakennuksen turvallinen rajattu käyttö on mahdollista osittaisella peruskorjauksella mikä käytännössä tarkoittaa kellaritilojen poistamista aktiivisesta jatkuvasta käytöstä.

A-rakennuksessa on koko koulukiinteistöä ja viereistä päiväkotia palveleva lämmönjakotila. Lämmitysmuotona on tällä hetkellä öljylämmitys. Kaupungin ilmastotavoitteiden mukaan öljylämmitys pyritään korvaamaan muulla ympäristöystävällisellä lämmitysmuodolla. Tilapalvelut on alustavasti selvittänyt vaihtoehtoisia lämmitystaparatkaisuja yhteistyössä Oulun Energian kanssa. Lämmitysratkaisut tulee ottaa tarvittavin osin huomioon koulua koskeissa ratkaisuissa.

### 2.3 Työsuojelullinen ja terveydellinen näkökulma

B-rakennus on elinkaarensa päässä ja siinä on sisäilmaongelmia. Työsuojelun näkökulmasta on toivottavaa, että B-rakennuksen peruskorjauksen korvaava uudisrakennushanke toteutetaan mahdollisimman pian, jotta kiinteistön käyttäjille voidaan turvata terveelliset ja turvalliset opiskelu- ja työskentelyolosuhteet.

Myös A-rakennuksessa on esiintynyt käyttäjän ilmoittamaa sisäilmaoireilua erityisesti kellarikerroksessa, jossa toimii kirjasto. Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella oireilujen syymekanismit on tunnistettu ja korjaustavat esitetty kuntotutkimuksissa.

## 3 TOIMINNALLISET LÄHTÖTIEDOT

### 3.1 Perusopetus

Aseman koulu on lk. 1-6 peruskoulu. Lv. 2018-19 siihen kuului vielä Jokikylän sivukoulu (lk. 1-2). Siitä luovuttiin 8/2019 lähtien kaupunginvaltuuston palveluverkkopäätöksen 6/2018 mukaisesti. Aseman koulun oppilaat jatkavat luokille 7-9 Haukiputaan lk. 1-9 yhtenäiskouluun (ks. **Liite 8**).

Aseman koululla on lv. 2019-20 yhteensä 275 oppilasta. Lv. 2018-19 oppilaita oli 290 ja lv. 2014-15 enimmillään 330 oppilasta. Oppilasmäärät ovat olleet laskussa.

Haukiputaan suuralueen perusopetusikäisten lasten määrän kasvu on taittumassa ja kääntymässä väheneväksi kehitykseksi. Alaluokkaikäisen määrän kehitys on selvästi vähenevää; alaluokkalaisia arvioidaan olevan vuonna 2029 noin 240 nykyistä vähemmän kuin syksyllä 2019. Yläluokkaikäisten määrä pysyy suunnilleen nykyisellä tasolla vuoteen 2029 (ks. **Liite 9 / Graafi 1**). Palvelukysyntäpaineissa on paikallisia eroja suuralueen sisällä. Aseman koulun oppilasmäärän arvioidaan jatkossa vielä vähentyvän nykyisestä (vt. **Liite 9 / Graafit 2 ja 3**).

Aseman koulun mitoitusoppilasmääränä käytetään tässä hankeselvityksessä noin 250..260 oppilasta (2-sarjainen alaluokkien koulu).

Aseman koulun toiminta jatkuu. Nykyisessä B-rakennuksessa sijaitsevat koulutoiminnan kannalta tärkeät keittiö, ruokasali, liikuntasali ja teknisen työn opetustilat (ks. **Liite 3**). A-rakennuksessa on koulun hallinto- ja henkilöstötilat, opetustiloja ja kirjasto (ks. **Liite 4**). Niitä tarvitaan myös jatkossa.

### 3.2 Tukipalvelut ja muut palvelut

#### Ateriapalvelut

B-rakennuksessa on Aseman koulun keittiö ja ruokasali. Aiempi valmistuskeittiö toimii nykyisin soveltaen jakelukeittiönä. Aseman koululla toimii myös jatkossa jakelukeittiö. Osa viereisen Aseman päiväkodin lapsista ja henkilökunnasta ruokailee päivittäin koulun ruokailutiloissa (35+4..5/lv. 2019-20).



### **Ilta- ja viikonloppukäyttö**

Koulutilat ovat myös kuntalaisten laajemmassa käytössä. Liikuntasalilla on ilta- ja viikonloppukäyttöä. Lisäksi myös muita tiloja hyödynnetään jossain määrin iltaisin, viikonloppuisin ja loma-aikoina erilaisiin kokouksiin yms. tilaisuuksiin.

### **Muut palvelut**

Aseman koulukiinteistön A-rakennuksessa toimii myös kirjasto (ks. **Liite 4**) ja koulutontin vieressä on Aseman päiväkotikiinteistö omalla tontillaan (ks. **Liitteet 2 ja 5**). Koulun ja päiväkodin vieressä on liikuntapalvelujen ylläpitämä pallo-/luistelukenttä (ks. **Liite 2**). Muut palvelut sijaitsevat kauempana ent. kuntakeskuksessa.

Kirjasto toimii A-rakennuksen kellarikerroksessa. Kellaritilojen sisäilmaongelmien, kellarin rakenteellisten riskien sekä esteettömyyden ja saavutettavuuden vuoksi kirjastotoiminta tulisi siirtää uudistiloihin maantasoon. Vaihtoehtoisesti nykyinen kirjasto toiminta voidaan korvata kirjastoautolla.

## **4 RATKAISU**

### **4.1 Yleistä**

#### **Kokonaisratkaisu**

Aseman koulun yhteyteen rakennetaan uudistilat, joilla korvataan B-rakennuksen peruskorjaus. Uudisrakennuksen valmistuttua B-rakennus puretaan. Koulutoiminta jatkuu keskeytyksettä eikä väistötiloja tarvita.

Uudistiloihin tulee korvaavat uudistilat myös kirjastolle. Kirjasto siirtyy A-rakennuksen kellarista uudisosaan. Jos kirjastotoiminta myöhemmin korvataan kirjastoautolla, voidaan kirjastotiloja hyödyntää koulukirjasto- ja oppimistorikäyttöön.

A-rakennukseen tehdään samassa yhteydessä osittainen peruskorjaus, jonka avulla rakennuksen käyttöikä jatkuu vielä 10...15 vuotta. A-rakennuksen kellaritiloihin ei ole tarvetta osoittaa jatkuvaa päivittäistä käyttöä, joten hankeselvitystyöryhmä esittää, että kellaritiloihin ei kohdistu mittavia korjaustoimenpiteitä korjauskustannuksien alentamiseksi.

A-rakennuksesta varaudutaan tämän jälkeen luopumaan, mistä tehtäen aikana erillinen hankeselvitys. Siinä tulee selvittää tuossa vaiheessa mahdollisesti tarvittavien korvaavien tilojen tarve (esim. koulun hallinto- ja henkilöstötilat, opetustilat) ja ratkaisumalli (esim. uudistilat/laajennus) sekä koko koulukiinteistön lämmitysmuoto ja sijainti. Alustavan arvion mukaan korvaavien tilojen laajuus (m<sup>2</sup>) olisi nykyisen A-rakennuksen laajuutta pienempi.

Lämmitysmuodon muutos pois öljylämmityksestä on vahvasti sidoksissa A-rakennuksen käyttöön. Lämmitysmuodon muuttaminen tässä yhteydessä ilman A-rakennuksen purkamista ei ole teknisesti ja taloudellisesti järkevää. Lämmitystapa esitetään säilytettäväksi säilyy toistaiseksi nykyisellään. B-rakennuksen korvaavaan uudisosaan tehdään tarvittavat varaukset, joiden avulla korvaava uusi lämmitysratkaisu voidaan ottaa käyttöön siinä vaiheessa, kun A-rakennuksesta aikanaan luovutaan.

Piha-alueille tehdään B-rakennuksen purkamisesta ja korvaavasta uudisosasta johtuvat tarvittavat muutostyöt. Viereiseen pelikenttään ei kohdistu parannustoimenpiteitä.

Hankeselvityksen liitteenä on havainnollistuspiirros em. kokonaisratkaisusta (ks. **Liite 10**).

### **B-rakennuksen korvaava uudisosa**

B-rakennuksen korvaavan uudisrakennuksen tilaohjelma on hankeselvityksen liitteenä (ks. **Liite 11**). Tilaohjelman mitoituksessa on huomioitu koulun henkilömäärät ja niiden vaihtelut (ks. **Liite 12**). Viitesuunnittelun avulla on tutkittu, miten tilaohjelma on toteutettavissa ja uudisrakennus sijoitettavissa tontille (ks. **Liite 13**). Sijoituspaikka on ahdas ja uudisosan toteuttaminen haastavaa. On mahdollista, että tarvitaan asemakaavamuutos. Muutosprosessi käynnistetään tarvittaessa hankeselvityksen hyväksymisen jälkeen.

Uudisrakennuksen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon hankeselvityksen liitteenä oleva jakelukeittiösuunnitelma (ks. **Liite 14**).

Uudisrakennukseen tulee korvaavat tilat koulun nykyisin B-rakennuksessa järjestettävillä toiminnoilla (keittiö ja ruokailu, liikunta, käsityö / tekninen työ) sekä kirjastolle. Teknisen työn opetustilojen yhteyteen tulee myös tekstiilityön opetustila (opetussuunnitelman mukainen yhtenäinen käsityö-oppiaine). Nykyinen tekstiilityön opetustila A-rakennuksessa muutetaan tavalliseksi yleisopetustilaksi.

Ratkaisun johdosta koulurakennusten laajuus kasvaa väliaikaisesti mutta pienenee sitten kun A-rakennuksesta aikanaan luovutaan (ks. **Liite 15**).

## 4.2 Kustannusarviot

### Kustannusarviot

Ohessa on yhteenveto uudisrakennushankkeen keskeisistä kustannusvaikutuksista. Hankeselvityksen liitteenä on tarkempi kustannusarviotaulukko (ks. **Liite 16**).

Kertaluonteiset kustannukset	€ (alv 0%)	Hintataso
Tavoitehinta-arvio 1)	4 525 000	94,0/9.2019
Irtaimistohankinnat/investointi (irt/inv)	189 000	
Irtaimistohankinnat/käyttötalous (irt/kt)	77 000	
Muut kertaluonteiset kustannukset	9 500	
<b>Yhteensä</b>	<b>4 800 000</b>	

Pysyvät vuosittaiset kustannukset	€/v (alv 0%)	Hintataso
Tilakustannukset (netto) 2)	+247 000	9/2019
Varsinaisen toiminnan kustannukset (netto) 3)	+12 000	
<b>Yhteensä</b>	<b>+259 000</b>	

1) B-rakennuksen korvaava uudisosa 3 946 000 €, hintataso 94,0/9.2019; A-rakennuksen osittainen peruskorjaus 579 000 €, hintataso 94,0/8.2019.

2) Sisältää Sikulle aiheutuvat sisäiset tilavuokrat ja siivouskustannukset.

3) ICT-menojen kasvu.

### Kustannushyötyanalyysi

Kustannushyötyanalyysi laaditaan 20 vuoden ajalle. Laskelmissa käytetään viiden prosentin laskentakorkoa ja huomioidaan rakennuksen investointiin ja käyttöön liittyvät kustannukset. Laskelmat eivät sisällä arvonlisäveroa. Laskelmat laaditaan ulkoisen laskennan periaatteella.

Uudisrakennushankkeen nettomenot ovat 5,6 miljoonaa euroa kahdenkymmenen vuoden aikana. (ks. **Liite 17**).

### Rahoitussuunnitelma

Aseman koulun B-rakennuksen peruskorjauksen korvaava uudisrakennus esitetään toteutettavaksi kaupungin erillisinvestointina vuosina 2022-2023. Vuodelle 2021 esitettävä määräraha on rakennussuunnittelua varten.

Kokonaiskustannus	2021	2022	2023
4 525 000	275 000	2 000 000	2 250 000

#### 4.3 Muut arviot

##### *Yritysvaikutusten arviointi*

Hanke tulee työllistämään suunnitteluvaiheessa suunnittelijoita ja rakentamisaikana paikallisia rakentamisan ammattilaisia. Koulu työllistää jatkossakin eri palveluntuottajia kuten opettajia, koulunkäynninohjaajia, oppilashuoltoa ja kouluterveydenhuoltoa, kiinteistöhoitajia sekä ateria- ja siivouspalvelujen järjestäjiä.

##### *Riskiarviointi*

Jos esitetty uudisrakennushanke viivästyy, jatkuvat B-rakennuksen sisäilmaongelmat ja rakennuksen kunto heikkenee edelleen. Tästä voi aiheutua tarve korvaaville väliaikaisjärjestelyille ja -tiloille, mikä on ongelmallista, koska rakennuksessa sijaitsevat koulun toiminnalle ja opetussuunnitelman toteuttamiselle keskeiset tilat: keittiö, ruokasali, liikuntasali ja teknisen työn opetustilat. Tällä hetkellä ei ole tiedossa, miten väliaikaisjärjestelyt voisi hoitaa. Järjestelyt voivat tulla kalliiksi mahdollisine vuokrineen ja kuljetuksineen. Jos lisärakentaminen viivästyy paljon tai sitä ei toteuteta, ei ole tällä hetkellä tiedossa korvaavaa ratkaisua.

##### *Muuta arviointia*

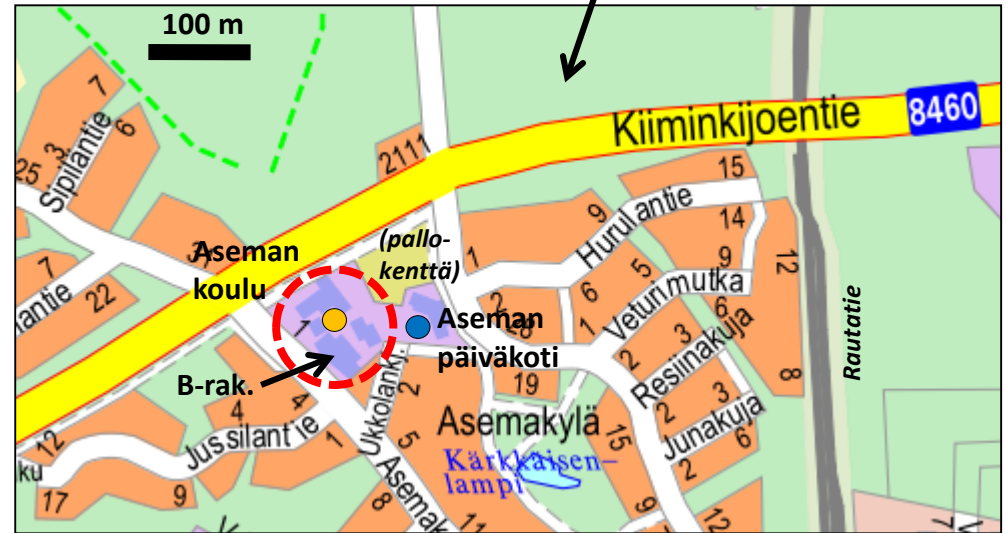
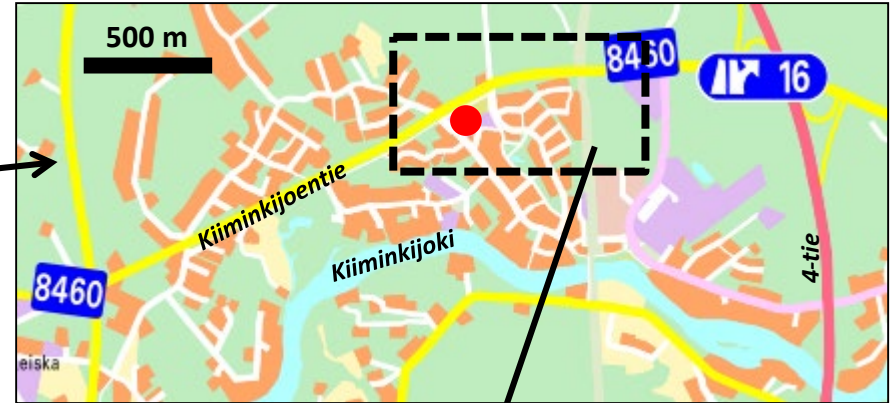
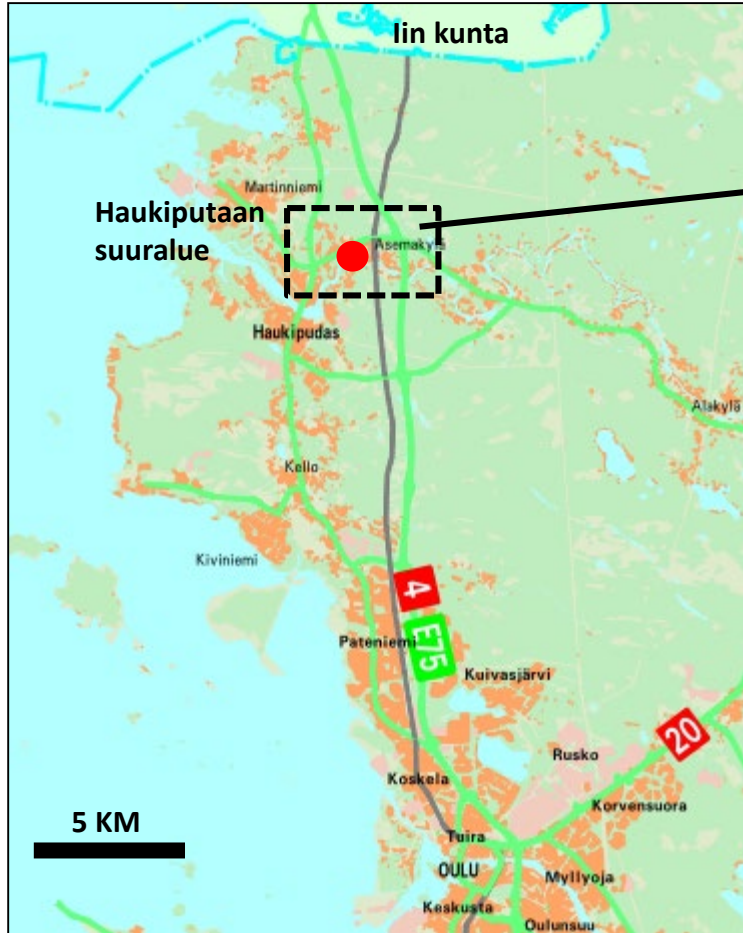
Aseman koulun toiminta jatkuu, joten ratkaisu on lapsivaikutuksiltaan tuttu ja turvallinen.

## 5 TYÖRYHMÄN ESITYS

**Hankeselvitysryhmä esittää**, että Aseman koulun B-rakennusta ei peruskorjata vaan peruskorjaus korvataan uudisrakennuksella Aseman koulun yhteyteen. Uudisrakennuksen valmistuttua nykyinen B-rakennus puretaan. A-rakennukseen tehdään osittainen peruskorjaus. Kirjasto siirtyy A-rakennuksen kellarista B-rakennuksen korvaavaan uudisosaan.

B-rakennuksen korvaava uudisrakennus ja A-rakennuksen peruskorjaus toteutetaan hankeselvityksessä esitetyllä tavalla kaupungin omana erillisinvestointina vuosina 2022-23. Lisäksi vuodelle 2021 varataan määräraha rakennussuunnittelua varten. Hankkeen tavoitehinta-arvio on yhteensä 4 525 000 € (B-rakennuksen uusiminen 3 946 000 € ja A-rakennuksen korjaus 579 000 €; ALV 0%, hintataso 94,0/9.2019). Lisäksi tulevat investoinnin irtaimistohankinnat (irt/inv) 189 000 € ja käyttötalouden irtaimistohankinnat 77 000 € sekä muut kertaluonteiset käyttötalousmenot 9 500 €. Vuosittaiset käyttötalousmenot kasvavat +259 000 €/v investoinnin johdosta. Rakennushankkeen nettomenot ovat 5,6 miljoonaa euroa kahdenkymmenen vuoden aikana.

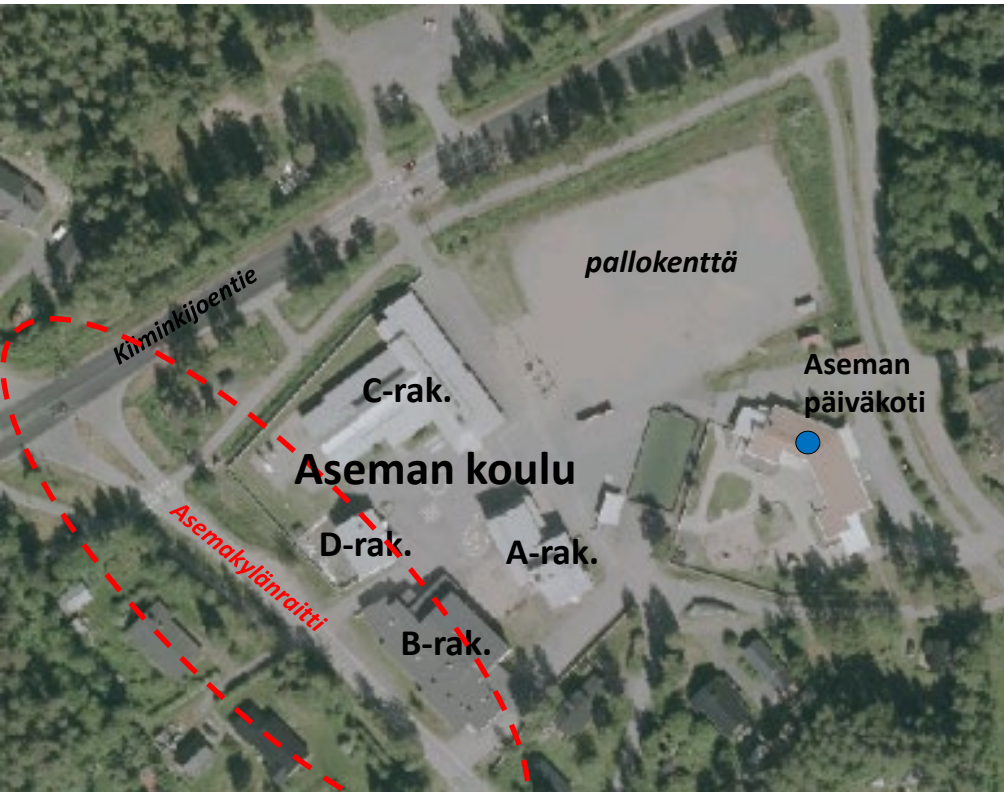
# Liite 1, Sijainti ja lähiympäristö



- peruskoulu
- päiväkotia (kunnall.)



## Liite 2, Asemakaavalliset lähtökohdat

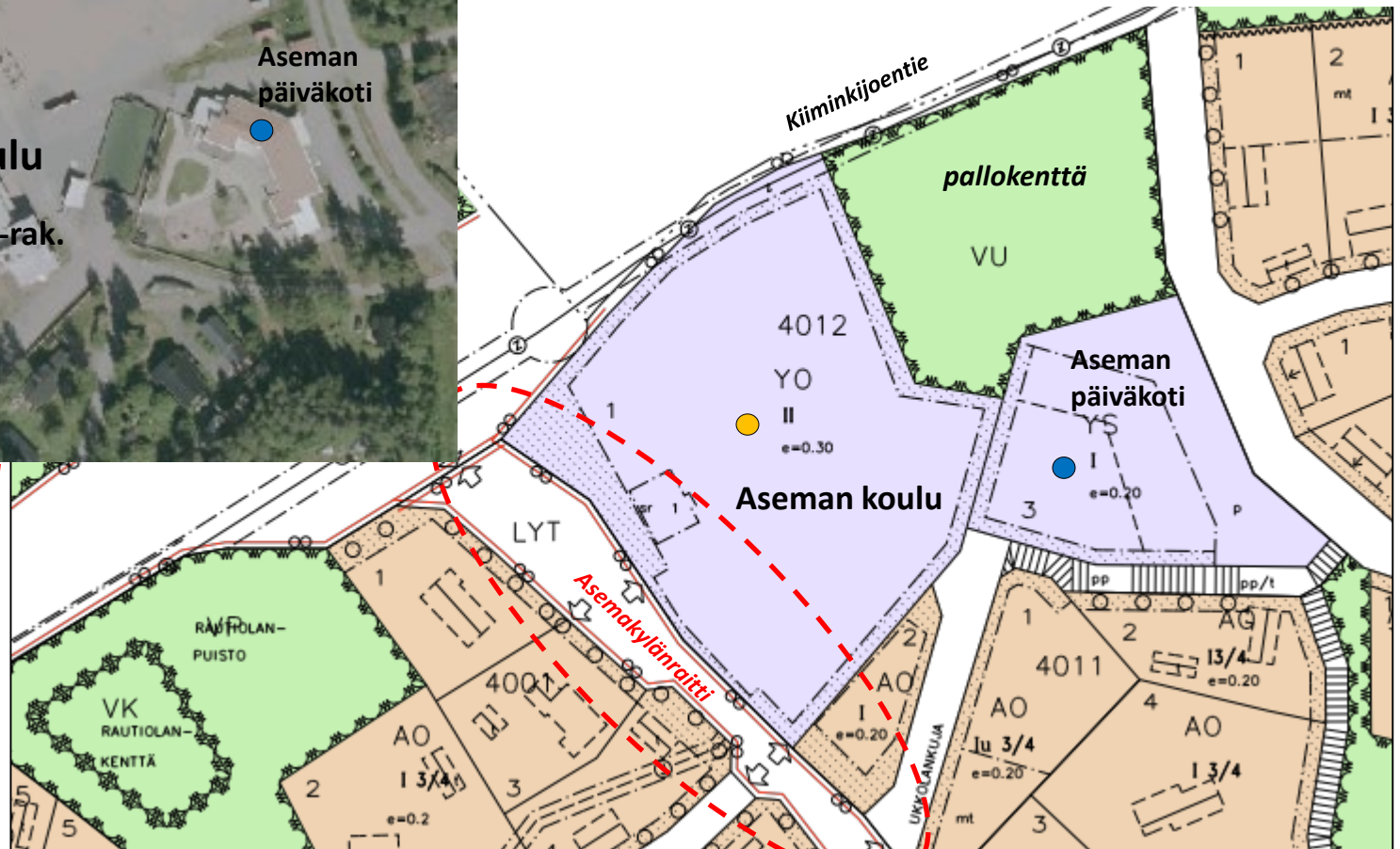


### KYLÄKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE. (Asemakylän raitti)

Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton julkaisun "Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet" (1993) mukainen kulttuurihistoriallisesti arvokas alue tai maisemakokonaisuus.

Alueella sijaitsee kyläraitin ja kyläkuvan kannalta arvokkaita rakennuksia pihapiireineen. Vanhan rakennuskannan säilyttämistä tulee alueella edistää. Kyläkuvan ja -raitin säilymistä tulee edistää sopeuttamalla uudisrakentaminen olevaan rakenteeseen ja rakennuksiin.

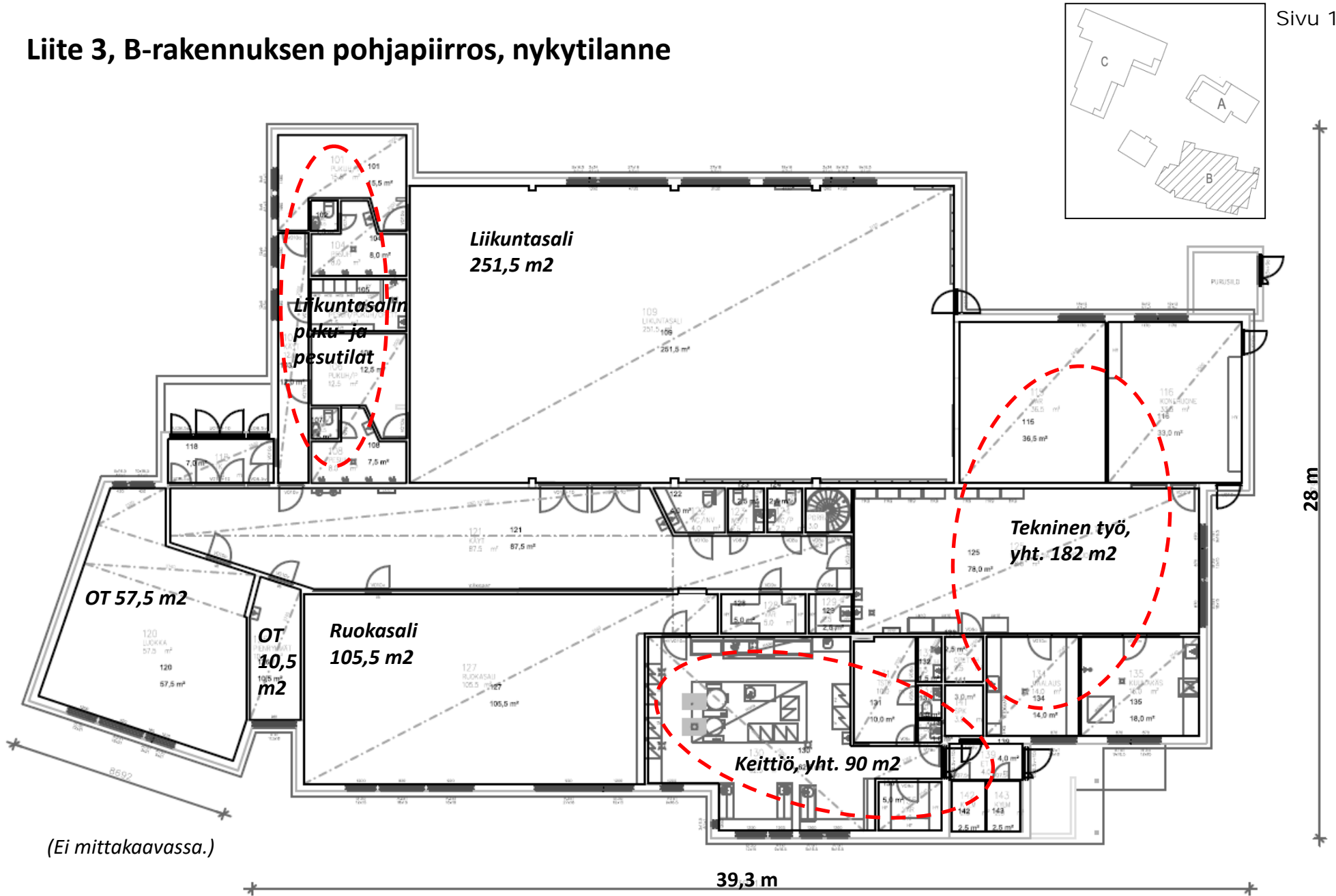
(Haukip. Kirkonkylän osayleiskaava, Haukip. kh 14.6.2004 § 50, lainvoim. 28.5.2015 läht.)



- peruskoulu
- päiväkot (kunnall.)

50 m

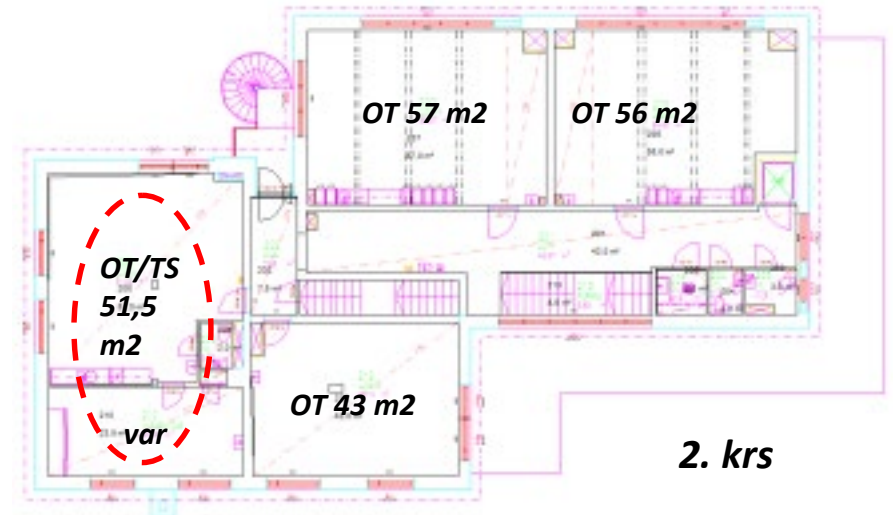
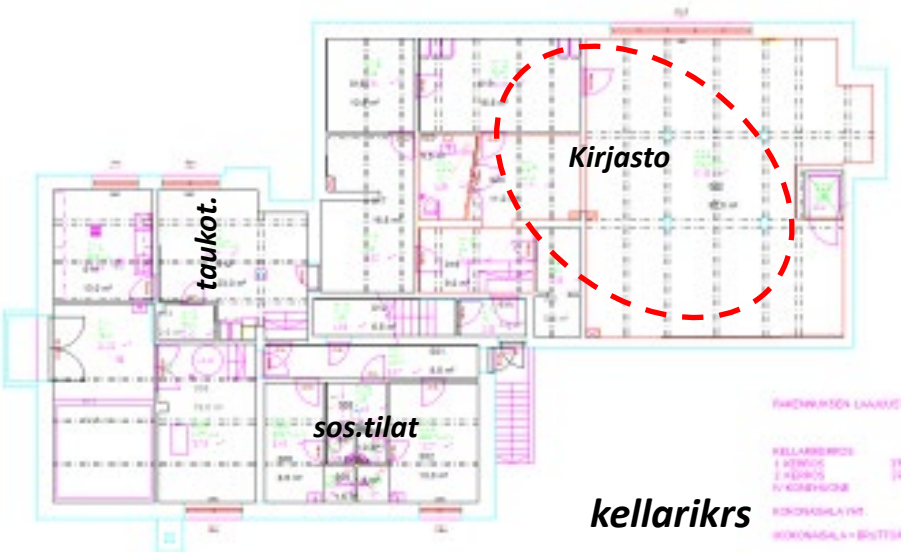
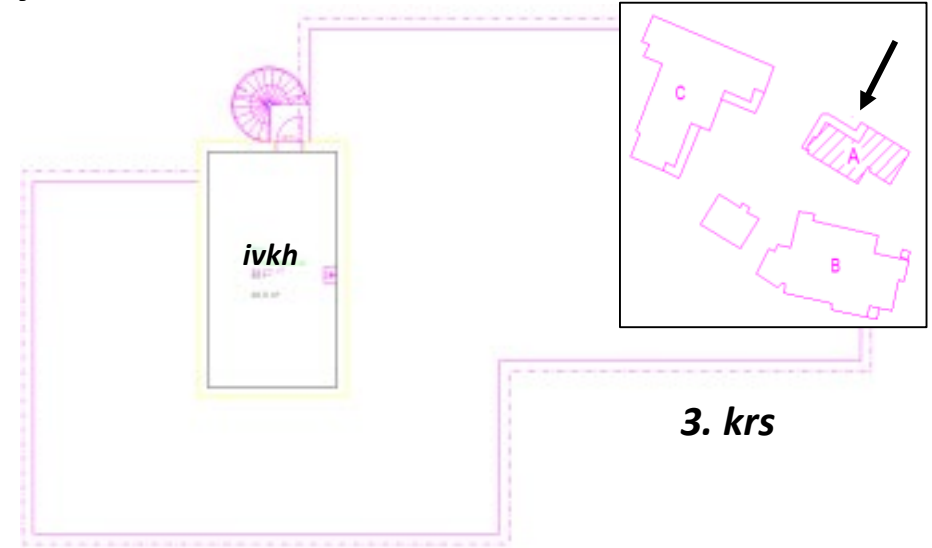
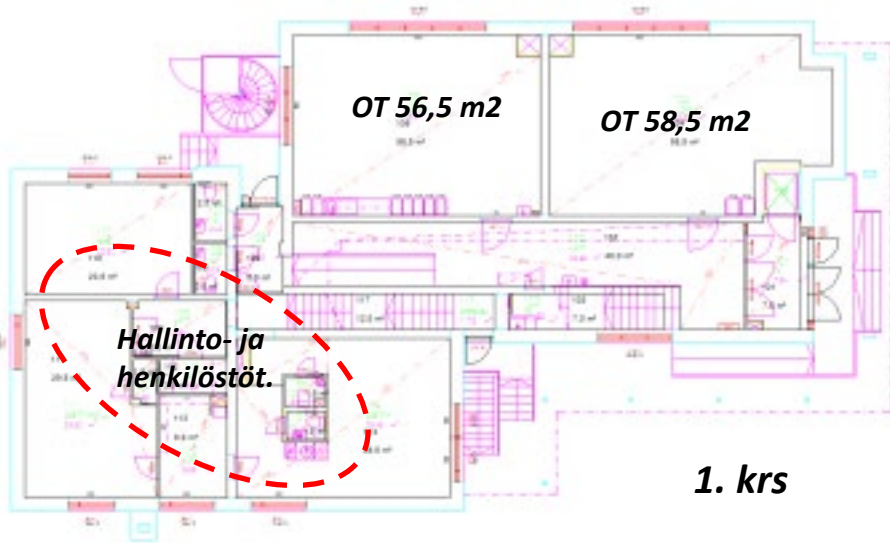
# Liite 3, B-rakennuksen pohjapiirros, nykytilanne



(Ei mittakaavassa.)

# Liite 4, A-, C- ja D-rakennusten pohjapiirrokset, nykytilanne

## s. 1/3, A-rakennus

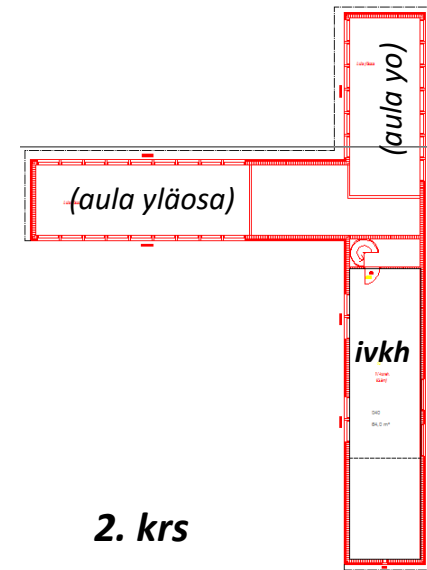
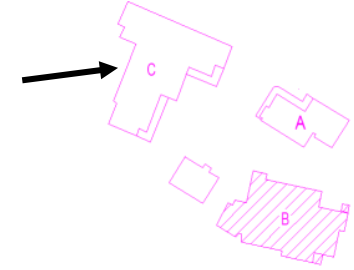
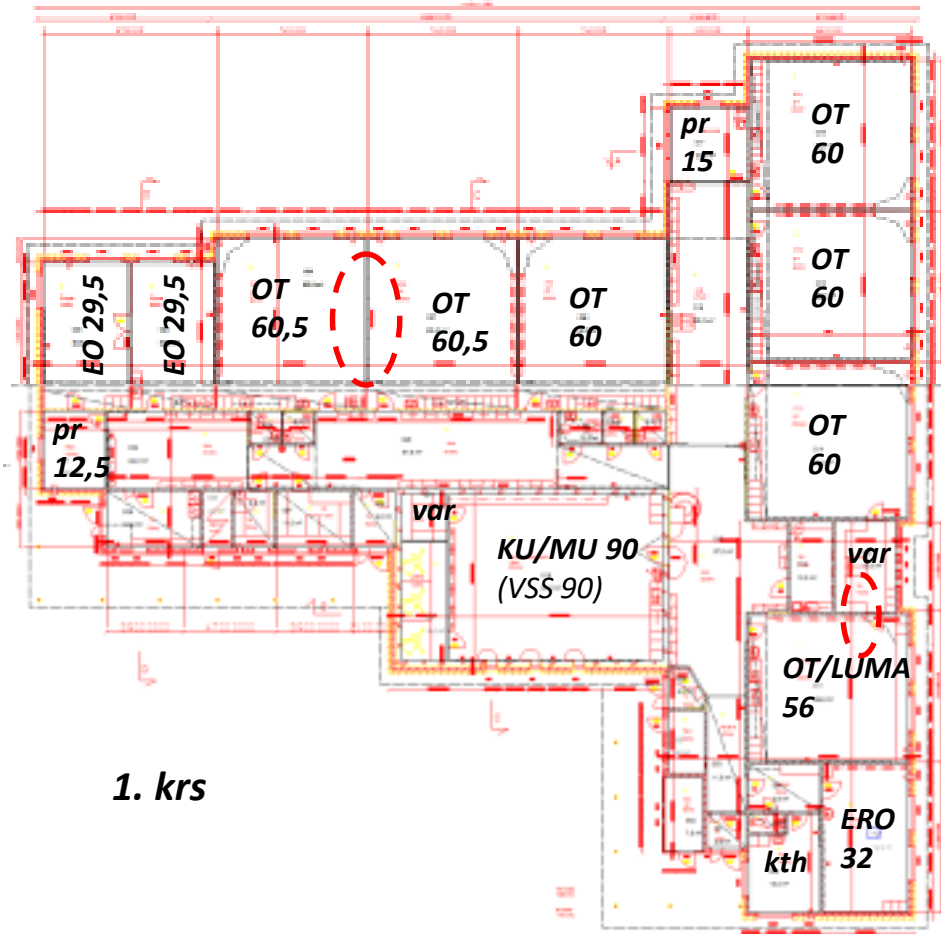


(Ei mittakaavassa.)



## Liite 4, A-, C- ja D-rakennusten pohjapiirroksat, nykytilanne

s. 2/3, C-rakennus

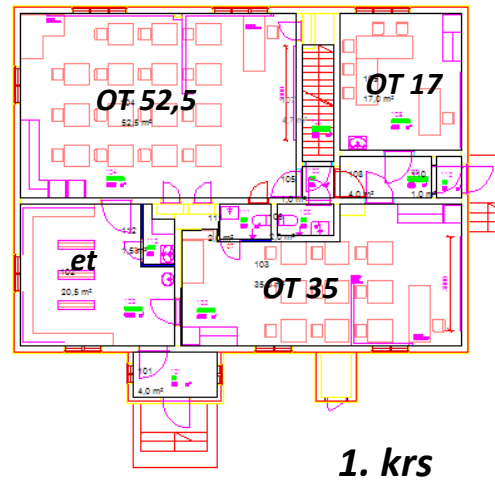
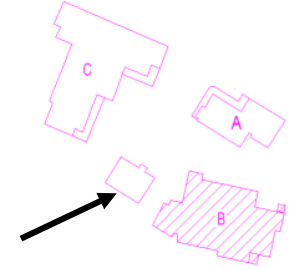


(Ei mittakaavassa.)



# Liite 4, A-, C- ja D-rakennusten pohjapiirrokset, nykytilanne

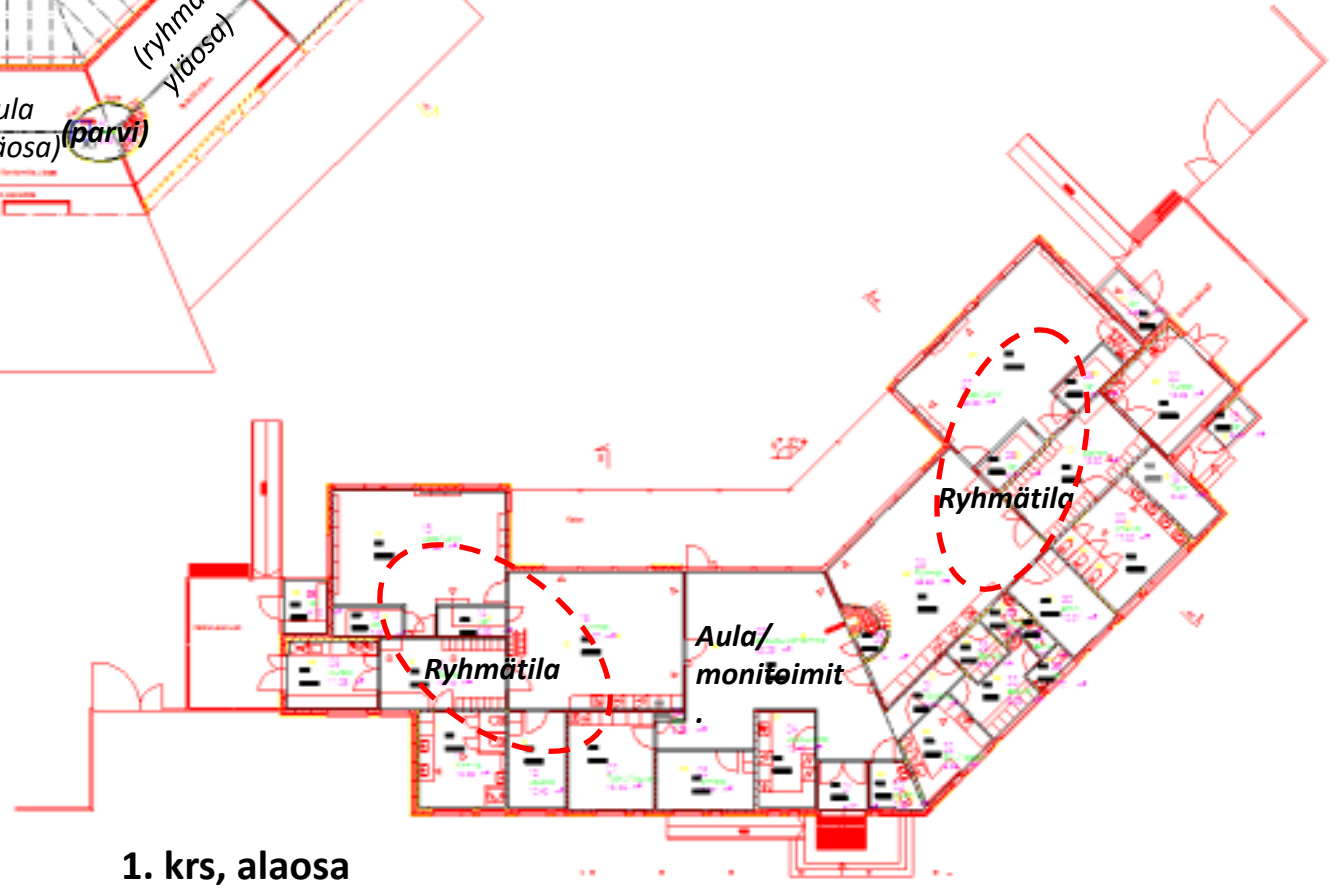
## s. 3/3, D-rakennus



*(Ei mittakaavassa.)*



1. krs, yläosa



1. krs, alaosa

(Ei mittakaavassa.)

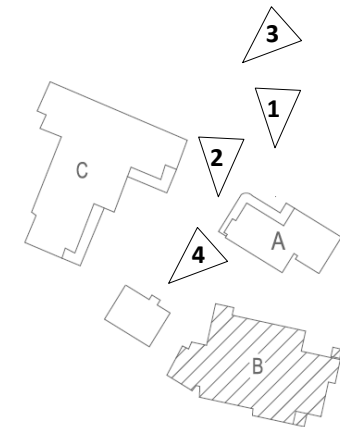
**Liite 6, Kiinteistön perustiedot**

Lähde: Tilakeskuksen Kiinteistötieto-järjestelmä, 27.7.2015

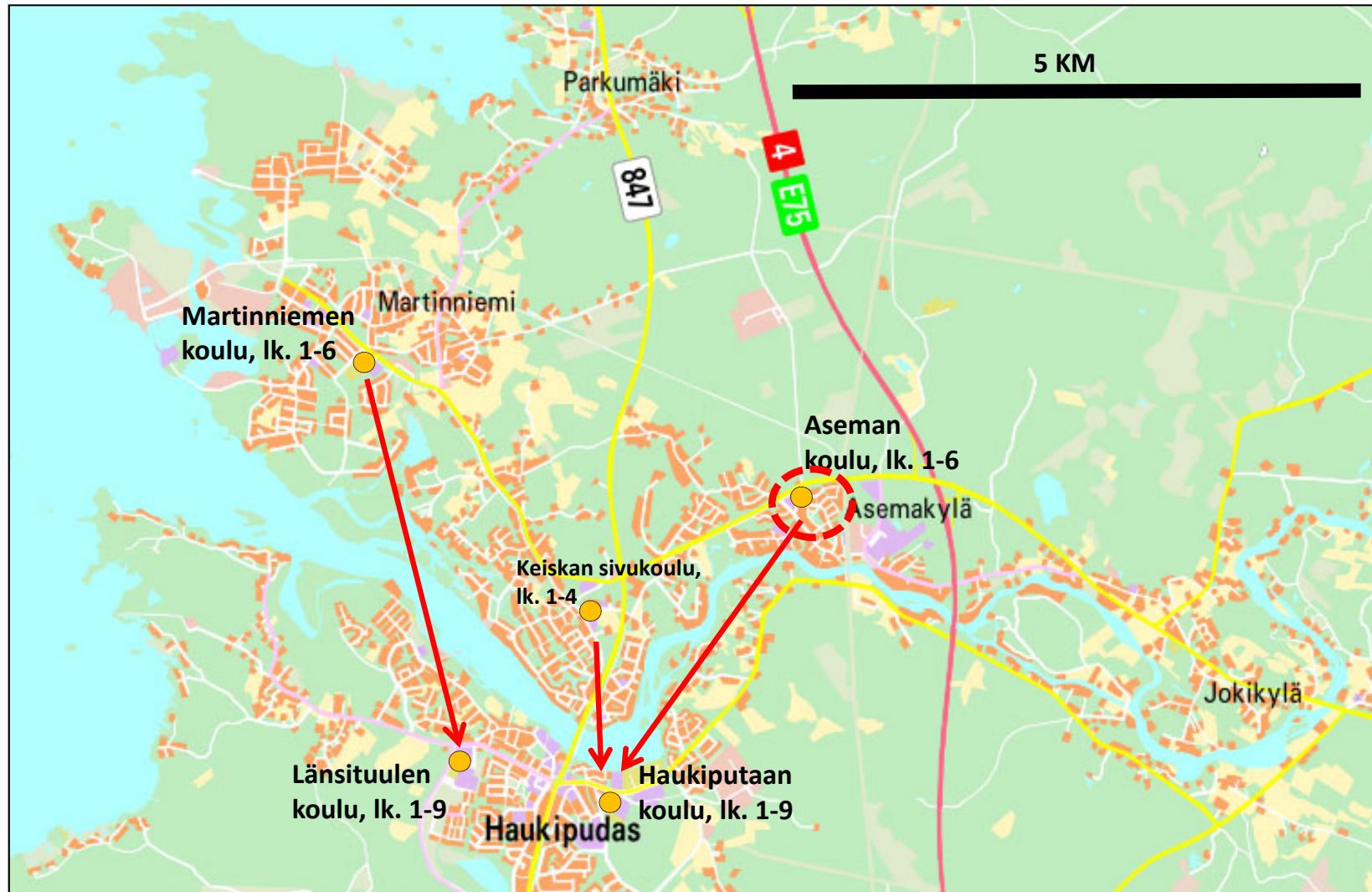
Koonnut: OUKA/Siku/RT/30.1.2019

	<b>Kaup.osa</b>	<b>Kortteli</b>	<b>Tontti</b>	<b>Maa-ala m2</b>	<b>Rak.oik. m2</b>	<b>Kaavamerkinnät e-luku</b>	<b>Käyttö</b>	<b>Ap</b>	<b>As</b>	<b>Selostus</b>
<b>Aseman koulu</b>	120	4120	1		3248		0,3 YO II			(YYP/Pöytäkangas 11.8.2015)
os. Asemakylänraitti 1, 90840 Haukipudas										
	<b>htm2</b>	<b>hum2</b>	<b>kem2</b>	<b>brm2</b>	<b>m3</b>	<b>rak.vuosi</b>	<b>kerroksia</b>			
A-rakennus		941	1123	1081	3438	1957?	2+kk			
<b>B-rakennus</b>		<b>911</b>	<b>969</b>	<b>1018</b>	<b>3210</b>	<b>1984</b>	<b>1</b>			
C-rakennus		1051	1086,5	1204	4724		1			
D-rakennus		145	160	169	659	1936	1			
<b>yht.</b>		<b>3048</b>	<b>3338,5</b>	<b>3472</b>	<b>12031</b>	1957 (2006)				(YYP/Tuuttila 11.8.2015)
<i>virt. kaavarek. muk. käytetty rak.oik</i>			3345							
			<b>kem2</b>							
<b>Rakennusoikeutta jäljellä</b>			<b>-90,5</b>							
<b>Kaavan muk. rak.oikeus on siis jo ylitetty.</b>										

## Liite 7, Valokuvia



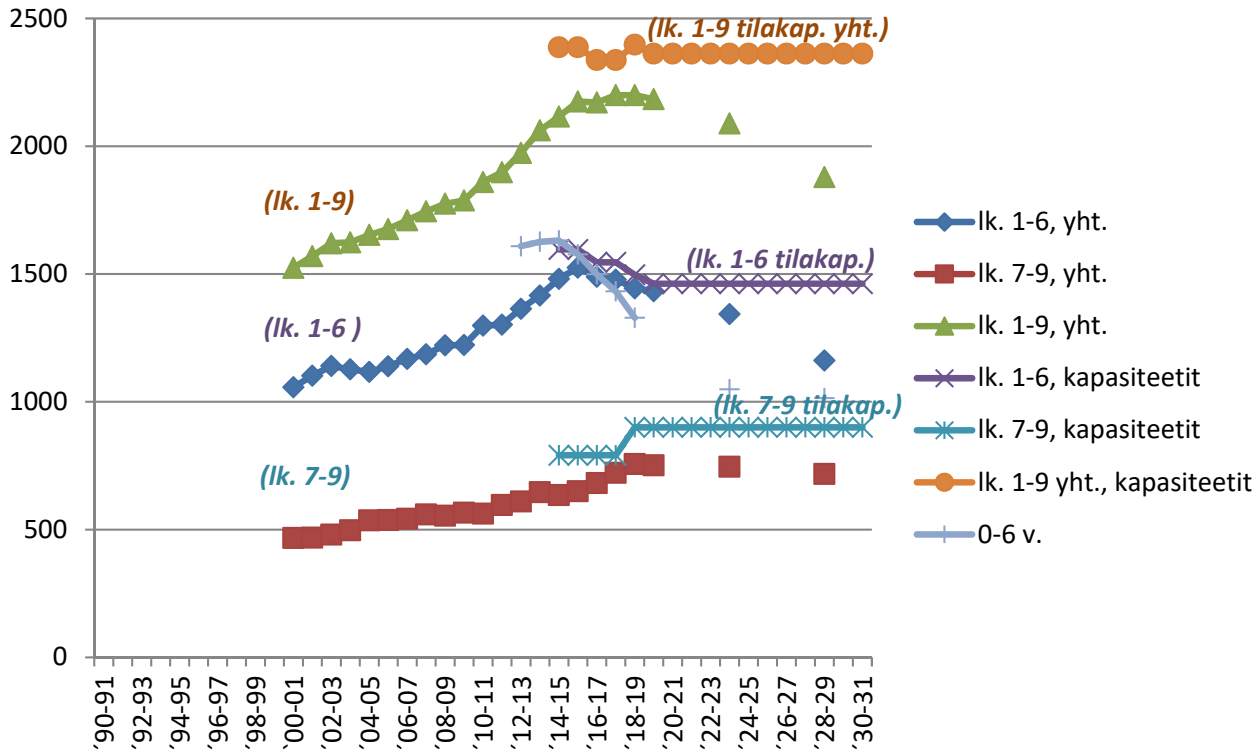
## Liite 8, Haukiputaan suuralueen peruskoulujen oppilasvirrat



**Aseman koululta** oppilaat jatkavat 7. luokalle Haukiputaan koululle.

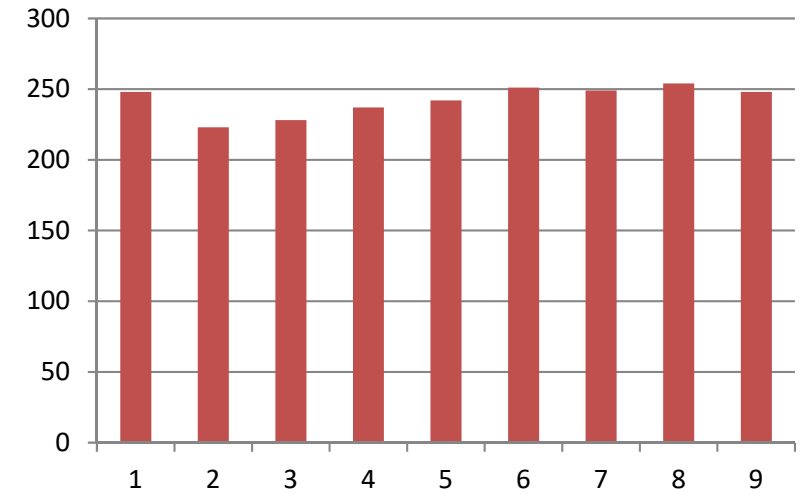


## Liite 9, Haukiputaan suuralueen peruskoulujen oppilasmäärien kehitys ja koulutilojen kapasiteetit

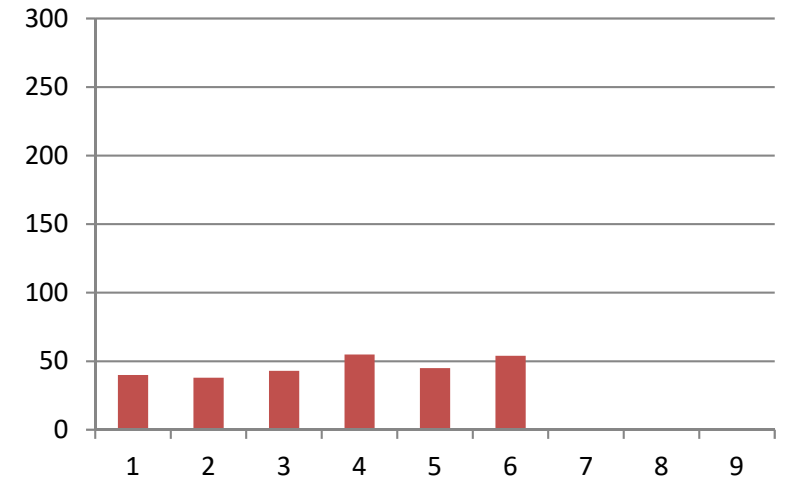


**Graafi 1:** Haukiputaan suuralueen peruskoulujen oppilasmäärät 2000-2019 sekä väestösuunnitteen mukaiset arviot vuosille 2024 ja 2029 suhteessa koulutilojen teoreettiseen tilakapasiteettiin.

Väestösuunnitteiden 2024 ja 2029 mukaan Haukiputaan perusopetusikäisten lasten määrän kasvu on kääntymässä väheneväksi kehitykseksi. Suuraluetaasolla tarkasteltuna koulutilojen osalta ollaan tiukoilla. palvelunkysynnässä on osa-alueittaista vaihtelua; toisille kouluille kohdistuu enemmän ja toisille vähemmän oppilaspaineita. Aseman kouluun ei nykyisellään kohdistu paineita.

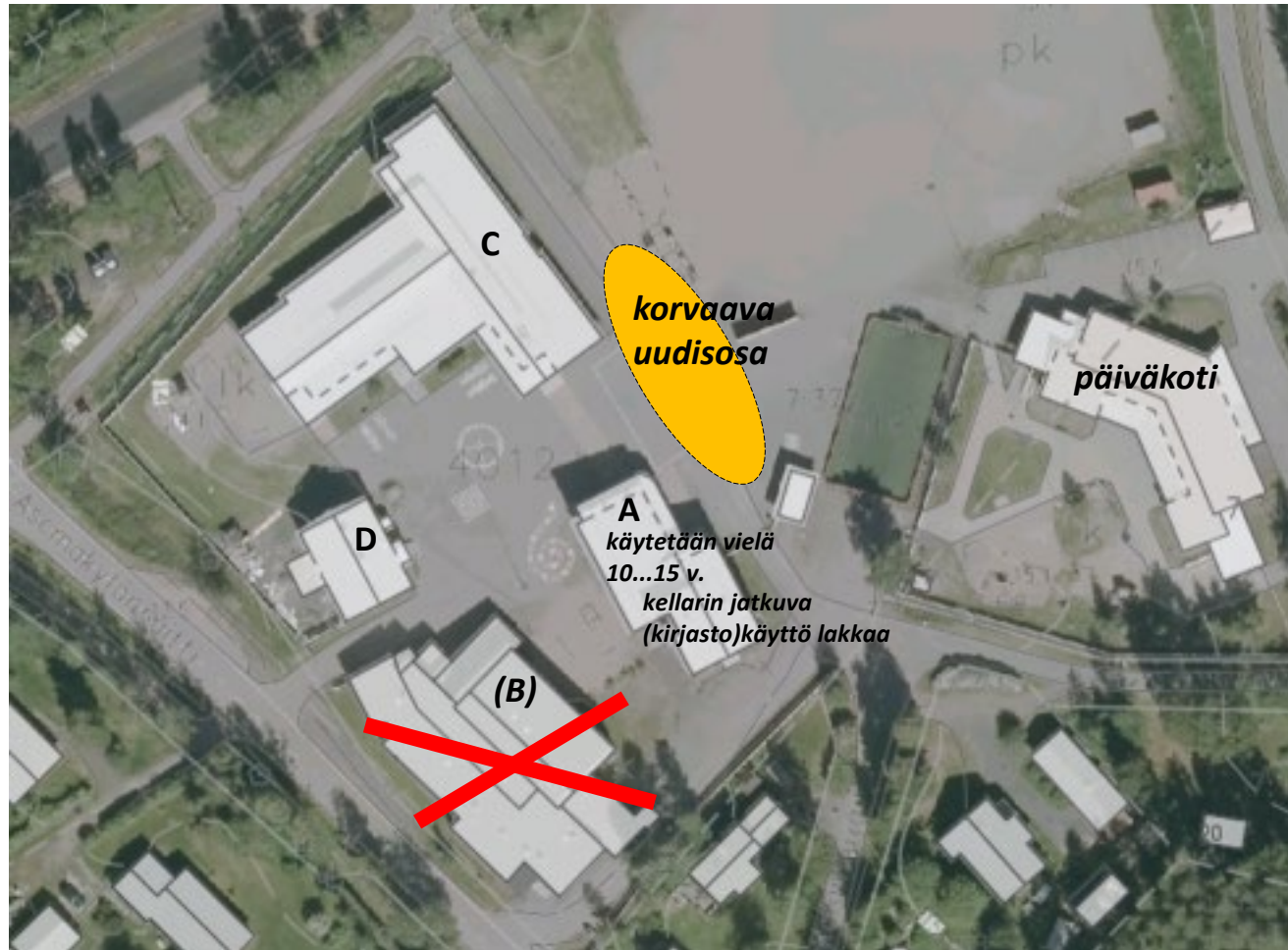


**Graafi 2:** Haukiputaan suuralueen peruskoulujen oppilasmäärät lv. 2019-20 vuosiluokittain jaoteltuna (ikä rakenne).



**Graafi 3:** Aseman koulun oppilasmäärä lv. 2019-20 vuosiluokittain jaoteltuna (ikä rakenne).

## Liite 10, Ratkaisumalli



**Liite 11, Tilaohjelma****Nykyisen B-rakennuksen korvaava uudisrakennus**

(koko koulun mitoitusoppilasmäärä 250...260 opp)

Koonnut: OUKA / Siku / RT, 13.8.2019

Tilavaaraus	kpl	hym2	hym2 yht	selostus
Liikuntasali			264	(kahtia jaettavissa)
Liikunnan puku- ja pesutilat	2	29	58	(sis. vessat ja suihkut)
li-op puku- ja pesu	1	5	5	(sis. vessa ja suihku)
Liikuntavälinevar.	1	20	20	
Tuolivar.	1	10	10	
Näyttämövar.	1	10	10	
Liikuntavälinevar./ulko	1	15	15	
Teknisen työn opetustilat			220	Tarkempi tilajako jatkosuunnittelussa yhteistyössä käyttäjien kanssa.
Tekstiilityön opetustilat			85	Tarkempi tilajako jatkosuunnittelussa yhteistyössä käyttäjien kanssa. TN ja TS mahd. kiinteästi toistensa yhteyteen (käsityö-oppiaine). Tutkitaan mahdollisuus muodostaa TN ja TS yhteinen ns. suunnittelutila.
Jakelukeittiö			60	Tarkempi tilajako jatkosuunnittelussa
Ruokailutila / monikäyttötila			144	(sis. ruuanjakelu ja ast.pal; hyödynnetään osana kirjastoa; toimii myös oppimistorina)
Kirjasto			75	oma sisäänkäynti, yhdistettävissä/hyödynnetään ruokailu/monitoimitilaa kirjastokäytössä
vessa, oppilaat	2	2	4	(Koulun kokonaistarve 260 opp.=13 kpl + lisäksi 2 kpl / joustovara; muissa rak. yht. 13 vessaa)
vessa, inva	1	5,5	5,5	
vessa, henk.k.	1	2	2	
siivouskeskus	1	10	10	korvaa C-osasta kulkuyhteyden johdosta poistuvan (tarkistettava ratk. riippuen)
siiv.k.	1	2,5	2,5	
kenkäeteiset/vaatesäilytys/naulakoratkaisut			85	mm. ruokailemaan tulevien huomiointi myös päiväkodista ruokailemaan tulevien huomiointi
var / oppimat.	1	14	14	korvaa C-osasta kulkuyhteyden johdosta poistuvan
tekn. tilat			50	tarvittavat kiinteistön aputilat (varautuminen lämmitystavan muutokseen tulevaisuudessa)
kiint.h./ulkovar	1	8	8	
<b>hym2 yht.</b>			<b>1147,0</b>	
<b>hum2 yht.</b>			<b>1371,8</b>	(arvio; 0,92*brm2)
<b>brm2 yht</b>			<b>1491,1</b>	(arvio; 1,3*hym2)

154

**Väestönsuoja**

90 C-rakennuksen nykyisen vss:n suoja-ala

172 Kiinteistön henkilömäärän mukainen suoja-alaratave (ks. Liite xx)

82 Erotus = korvaavaan uudisrakennukseen tarvittava suoja-ala

Suoja-alaan sijoitetaan tilaohj. muk. tiloja.

Lisäksi vss-varusteiden tilatarpeiden huomiointi.

**Ulkotiloissa huomioitavaa**

Keittiön ja TN-tilojen huoltojärjestelyt

ml. jätehuolto

Heijastusvaikutukset välituntipihaan jne.

**Muutokset A-rakennukseen**

Nyk. TS-tilasta -&gt; yleisopetustila

**Muutokset C-rakennukseen**

Esim. nyk. varastosta ja siivouskeskuksesta -&gt; käytävä/kulkuyhteys B-rakennuksen korvaavaan uudisosaan (tarkistettava ratkaisusta riippuen)



**Liite 12, Aseman koulu / Arvio henkilömääristä vrk:n eri aikoina**

Koonnut / OUKA / Siku / RT / 12.6.2019

Käyttäjät	Koulu. lk. 1-6		Iltapäivätoiminta		Kth+opp.h	Ke+siiv.+kh	Iltakäytt.	Yht.	Selostus
	Opp.	Hlök.	Lapset	Hlök.	Hlök. 1)	Hlök. 2)			
yht.	250	23	20	3	1	3	20		(osa käyttäjistä eri aikaan paikalla)

1) Kouluterveydenhuolto + oppilashuolto yhteensä 4 kpl, joista yhtäaikaisesti paikalla keskimäärin 2 kpl.

2) Keittiö + siivous + kiinteistönhuolto, yhteensä, keskimäärin.

Ma-pe Klo	Koulu. lk. 1-6		Iltapäivätoiminta		Kth+opp.h	Ke+siiv.+kh	Iltakäytt.	Yht.	Selostus
	Opp.	Hlök.	Lapset	Hlök.	Hlök.	Hlök.			
6								0	
7						2		2	
8	150	10			1	3		164	
9	225	18			1	3		247	
10	250	23			1	3		277	
11	250	23			1	3		277	
12	250	23	10	2	1	3		289	
13	175	15	15	2	1	3		211	
14	100	10	20	3	1	2		136	
15			20	3	1	2		26	
16			15	3		2		20	
17							20	20	(lähinnä LI-salien iltakäyttöä)
18							20	20	
19							20	20	
20							20	20	
21							20	20	
22								0	

<b>Henkilömäärän ka. / klo 08-15 (Koulun pääasiallinen toiminta-aika)</b>	<b>229</b>
---	------------



27.8.2019

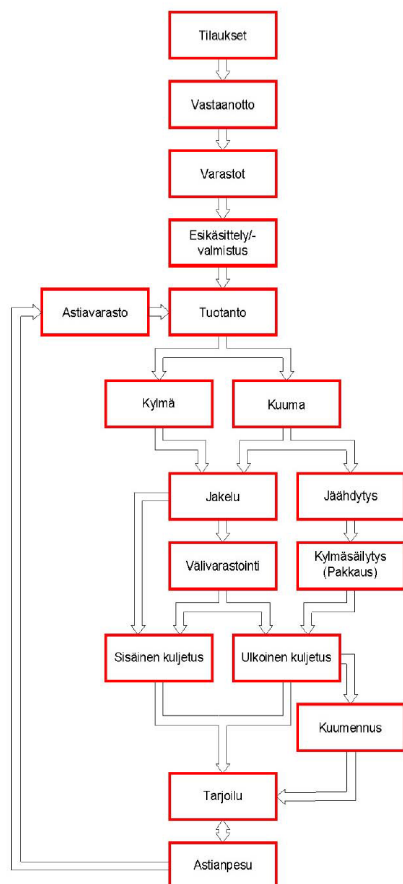
Oulun Tilapalvelut, Pauliina Värttö  
 Kohde: Aseman koulun uudisrakennus

## AMMATTIKEITTIÖN TOIMINNALLINEN SUUNNITTELU

Toiminnallisen suunnittelun päätavoitteena on viihtyisä ja ergonominen työympäristö, jossa on tuotannollisen tehokkuuden lisäksi huomioitu henkilöstön jaksaminen. Ammattikeittiön toiminnallinen suunnittelu tapahtuu yhdessä rakennuttajan, käyttäjän, arkkitehdin, keittiösuunnittelijan (tarvittaessa) ja asiantuntijan kanssa.

suunnittelun osapuolet	tehtävät
käyttäjä/ asiantuntija	toiminnallisten lähtökohtien ja tavoitteiden asettaminen
rakennuttaja	hankkeen käynnistäminen ja läpivienti
arkkitehti	arkkitehtoniset kokonaisratkaisut
keittiösuunnittelija	toiminnallisesti tehokkaan ammattikeittiön suunnittelu

### Ammattikeittiön toimintakaavio



**Hallintokunta**  
 Postiosoite  
 Käyntiosoite  
 Verkkolaskutustiedot:  
 Verkkolaskuoperaattori:

**Oulun Tilapalvelut**  
 Sorvieite 5 2.krs  
 OVT-tunnus: xxxxxxxx  
 Basware Oyj

Puhelin 050 3448635

[www.ouka.fi](http://www.ouka.fi)

Y-tunnus: 0187690-1

Operaattoritunnus: BAWCFI22



27.8.2019

## *Mitä rakennetaan*

Aseman koulun uudisrakennus.

## *Asiakkaat*

Asiakkaina ovat Aseman koulun (ja Aseman päiväkodin) oppilaat/ lapset ja henkilökunta yhteensä n. 350 asiakasta.

## *Tuotantotapa*

Ateriapalveluiden järjestämisessä huomioidaan Oulun kaupungin tuotantokeittiösuunnitelma- köökit 2020.

Alustavan suunnitelman mukaan Aseman koulukeittiö on ns. jakelukeittiö, joka varustetaan ottamaan vastaan tuoreena jäähdytettyä, muualla tuotettua ruokaa.

Jakelukeittiössä kuumennetaan valmiita ruokia, valmistetaan energialisäkkeitä (peruna, riisi, pasta, viljavalmisteet) ja salaatteja.

Kuumennettava ruoka valmistetaan tuotantokeittiösuunnitelman mukaisessa valmistusyksikössä/ Haukiputaan yhtenäisperuskoulun keittiöllä.

## *Tilantarve*

Tilaa varataan 50-60. Keittiö tarvitsee *oman sisäänkäynnin* ja jätepisteen mahdollisimman lähellä keittiötä. Tavaraa saapuu keittiölle n. krt/ pv. Tavara toimitetaan laatikoissa/ rullakoissa. Ruokaa toimitetaan keittiölle n. 2-3 krt/ vko. Ruoka toimitetaan kuljetuslaatikoissa tai kuljetusvaunuissa. Keittiöllä tulee olla nykyajan vaatimukset täyttävä lastauslaituri.

## *Laitteet, tilat*

### Tavaran vastaanotto

Huomioitava, että tavaran vastaanotossa on tilaa esim. keittiövaunuille sekä kuljetusvaunuille ja -laatikoille.

### Jätehuolto

Keittiön jätehuoneen tulee sijaita keittiön välittömässä läheisyydessä. (energia, bio ja pahvit)

### Tavaran varastointi

Keittiössä tulee olla kuiva-ainevarasto

laite	uudisrakennuksessa oma keittiö
kylmiö	1
kaappikylmiö	2
pakastin	1



### **Hallintokunta**

Postiosoite  
Käyntiosoite  
Verkkolaskutustiedot:  
Verkkolaskuoperaattori:

### **Oulun Tilapalvelut**

Sorvieie 5 2.krs  
OVT-tunnus: xxxxxxx  
Basware Oyj

Puhelin 050 3448635

Y-tunnus: 0187690-1  
Operaattoritunnus: BAWCFI22

[www.ouka.fi](http://www.ouka.fi)

# OULU



3(3)

27.8.2019

## Kuuma tuotanto, ruoan kuumennus Sijainti keskeisellä paikalla

laite	uudisrakennuksessa oma keittiö
Yhdistelmäuuni 16- johteinen	0
Yhdistelmäuuni 8- johteinen	2

uunien sijoitus mielellään vierekkäin!

Vesipiste  
Työtasot, RST

Kylmä tuotanto  
Vesipiste  
Työtasot, RST

## Ruoan jakelu

Ruokasali suunnitellaan siten, että ruoan otto linjastosta on sujuvaa.

Huomioidaan suunnittelussa asiakkaat, mutta myös ateriapalvelun henkilökunta.

Linjaston kokonaispituus n. 5 metriä, korkeus 750 (alakoulu) ja 900 (yläkoulu), syvyys tarjotinradoilla 1050.

Linjastoon sijoittuu tarjotinjakelin 800, lautasjakelin 450, korijakelin 800, vesiannostelija 450, neutraalibuffet, 800, kylmäbuffet 1200 ja kuumabuffet 1200 sekä kaksi 10 l+10 l maidon jakelimet.

## Astiahuolto

Keittiössä tulee olla erillinen astianhuoltotila. Tilaan sijoitetaan korikuljetinkone, jossa on 4- korin astiapalautuslinjasto. Astianhuoltotila voisi sijaita ruokasalin sivussa, jolloin meluhaittaa ruokailijoille olisi mahdollisimman vähän. Tällöin mahdollistuisi ruokasalin muu käyttö myös keittiön ollessa toiminnassa.

## Muut tilat

Työhuone/ -tila, syvennys, joka voidaan sulkea liukuovella.

Siivouskaappi, esim. Kavika, kaksiovinen RST- kaappi tai siivoushuone.

Henkilökunnan wc (tulee olla keittiön välittömässä läheisyydessä)

Astiasäilytys, esim. 300 syvät kaapit ruokasalissa.

Henkilökunnan sosiaalitilat voivat olla muun henkilökunnan kanssa yhteiset.

Tilaa varataan neljälle ateria- ja puhtauspalvelun työntekijälle.



### **Hallintokunta**

Postiosoite  
Käyntiosoite  
Verkkolaskutustiedot:  
Verkkolaskuoperaattori:

### **Oulun Tilapalvelut**

Sorvie 5 2.krs  
OVT-tunnus: xxxxxxx  
Basware Oyj

Puhelin 050 3448635

Y-tunnus: 0187690-1  
Operaattoritunnus: BAWCFI22

[www.ouka.fi](http://www.ouka.fi)

Liite 14.2, Keittiön kustannusarvio 9.8.2019

Pauliina Värttö  
Oulun Tilapalvelut**Ateriapalvelun järjestäminen Oulun kaupungin rakennushankkeissa****Kohde: Aseman koulun uudisrakennuksen keittiö ja Teuvo Pakkalan koulun peruskorjaus/ keittiö.****Aikataulu: ?****Keittiön toimintatapa:** kylmäjakelu (ve:kuumajakelu, kylmäjakelu, tuotanto)**Keittiön kapasiteettivaraus:** 300 oppilasta ja 50 henkilökuntaa**Keittiön tilavaraus:** 50-60 neliötä (Teuvo Pakkala 60-80)**Ruokasalin tilavaraus:** ohjeiden mukaan, ruokailu 2 erässä, n.150 opp. kerrallaan

Laite	á hinta	Vaihtoehto I			
		kpl	u/ kk	irt/ inv	irt/kt
<b>keittiö</b>					
kylmiö	7000	1	7000		
kylmäkaappi	5000	2	10000		
yhdistelmäuuni 8- johteinen	13000	2	26000		
yhdistelmäuuni 16- johteinen	18000	0			
astianpesukone, korikuljetin	25000	1	25000		
muutostyöt vanhaan astianpesuysikköön	5000	0			
astianpesukoneen korit	50	40	2000		
induktioliesitaso	6000	1	6000		
pakastekaappi	5000	1	5000		
ruoanvalmistusastiat	15	350			5250
keittiövaunut	300	3			900
<b>ruokasali</b>					
ruoantarjoilulinjasto ja maidonjakelimet	12500	2		25 000	
palautusvaunut	1000	0			
ruokailu- ja ruoanjakoastiat	25	350			8750
säilytyskaapit astioille	500	2		1000	
<b>Yhteensä:</b>			<b>116900</b>		

**Liite 15, Uudisratkaisut / Kiinteistön perustiedot**

Lähde: Tilakeskuksen Kiinteistötieto-järjestelmä, 27.7.2015 ja hankeselvityksen tilaohjelma  
Koonnut: OUKA/Siku/RT/13.8.2019

**Nykytilanne**

	Kaup.osa	Kortteli	Tontti	Maa-ala m2	Rak.oik. m2	Kaavamerkinnät e-luku	Käyttö	Ap	As	Selostus
<b>Aseman koulu</b> os. Asemakylänraitti 1, 90840 Haukipudas	120	4120	1		3248	0,3	YO II			(YYP/Pöytäkangas 11.8.2015)
	<b>htm2</b>	<b>hum2</b>	<b>kem2</b>	<b>brm2</b>	<b>m3</b>	<b>rak.vuosi</b>	<b>kerroksia</b>			
A-rakennus		941	1123	1081	3438	1957?	2+kk			
<b>B-rakennus</b>		<b>911</b>	<b>969</b>	<b>1018</b>	<b>3210</b>	<b>1984</b>	<b>1</b>			
C-rakennus		1051	1086,5	1204	4724		1			
D-rakennus		145	160	169	659	1936	1			
<b>yht.</b>		<b>3048</b>	<b>3338,5</b>	<b>3472</b>	<b>12031</b>	1957 (2006)				
virt. kaavarek. muk. käytetty rak.oik			3345							(YYP/Tuuttila 11.8.2015)

**kem2**

**Rakennusoikeutta jäljellä**  
**Kaavan muk. rak.oikeus on jo ylitetty.**

**-90,5**

**hum2/opp** (yht. 260 opp.)

**11,1** (ei sis. kirjastolle jyvitettyjä tiloja, arv. 150 hum2)

**Ratkaisumalli****B-rakennuksen korvaaminen**

	Kaup.osa	Kortteli	Tontti	Maa-ala m2	Rak.oik. m2	Kaavamerkinnät e-luku	Käyttö	Ap	As	Selostus
<b>Aseman koulu</b> os. Asemakylänraitti 1, 90840 Haukipudas	120	4120	1		3248	0,3	YO II			(YYP/Pöytäkangas 11.8.2015)
	<b>htm2</b>	<b>hum2</b>	<b>kem2</b>	<b>brm2</b>	<b>m3</b>	<b>rak.vuosi</b>	<b>kerroksia</b>			
A-rakennus		941	1123	1081	3438	1957?	2+kk			
<del>B-rakennus</del>		<del>0</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	<del>0</del>	<del>0</del>			
<b>B-rakennuksen korvaava uudisosa</b>		<b>1372</b>	<b>1446</b>	<b>1491</b>						<b>(arvio/luonnos)</b>
C-rakennus		1051	1086,5	1204	4724		1			
D-rakennus		145	160	169	659	1936	1			
<b>yht.</b>		<b>3509</b>	<b>3816</b>	<b>3945</b>	<b>8821</b>	1957 (2006)				
virt. kaavarek. muk. käytetty rak.oik			3345							(YYP/Tuuttila 11.8.2015)

**kem2**

**Rakennusoikeutta jäljellä**  
**Kaavan muk. rak.oikeus ylittyy vielä enemmän.**

**-568 (arvio/luonnos)**

**hum2/opp** (yht. 260 opp.)

**13,1 (arvio/luonnos)** (ei sis. kirjastolle jyvitettyjä tiloja / arv. 100 hum2)

**Myöhemmät ratkaisut**

A-rakennuksen käyttöikä arv. 10...15 vuotta, minkä jälkeen siitä luovutaan.  
Siinä yhteydessä selvitetään erikseen sen mahd. heijastusvaikutukset, esim. korvaavat ratkaisut sekä niiden laajuusvaikutukset.  
Tarkasteltavaksi tulee mm. lämmityksen järjestäminen / lämmitystavan muutos.  
Tässä vaiheessa päästäneen kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen tai (nykyiseen tapaan) lähelle sitä.

Aseman koulun B-rakennuksen peruskorjauksen korvaavan uudisrakennuksen hankeselvitys  
**Liite 16, Kustannusarviot**

Koonnut: Siku/RT/7.10.2019

## Aseman koulun B-rakennuksen peruskorjauksen korvaava uudisrakennus

### 1 Kertaluonteiset kustannukset

<b>Tavoitehintaa-arvio (rakentamiskustannukset)</b>	<b>€ (alv 0%)</b> <b>4525000</b> (Uudisosa 3 946 000 €, Tilapalvelut/AH, 27.9.2019; hintataso 94,0/9.2019) (A-osan korjaukset 579 000 €, Otakon Oy, 28.8.2019; hintataso 94,0/8.2019)
<b>Irtaimistohankinnat / investointi (irt/inv)</b>	<b>€ (alv 0%)</b> (Ol. samat kuin peruskorjausvaihtoehdossa)
Koulu	65500 Muut tilat 50 000 € ja TN-tilat 15 500 €, sis. TN-koneiden siirron (Siku/KK 22.8.2019 ja MK 6.10.2019)
	70000 Av-hankinnat (Siku/JL, 30.8.2019)
	8000 ICT-hankinnat (Siku/JL, 30.8.2019)
Kirjasto	15000 Kirjaston hankinnat (Siku/kirjasto/MM, 15.8.2019)
Keittiö	26000 (Tilapalvelut/PV, 9.8.2019)
Siivous	4000 (Tilakeskus/TH, 23.11.2015, Ritaharju, soveltaen)(jos esim. siivouskeskus pitää uusia?)
<b>Yht. (Koulu)</b>	<b>188500</b>
<b>Irtaimistohankinnat / käyttötalousmenot (irt/kt)</b>	<b>€ (alv 0%)</b> (Ol. samat kuin peruskorjausvaihtoehdossa)
Koulu	50000 TS ja LI 42 000 € ja TN-tilat 8 000 €. (Siku/KK 23.8.2019 ja MK 6.10.2019)
	1200 ICT-hankinnat (Siku/JL, 30.8.2019)
Keittiö	15000 (Tilapalvelut/PV, 9.8.2019)
Kirjasto	8500 Kirjaston hankinnat (Siku/kirjasto/MM, 15.8.2019)
Siivous	2000 (Tilakeskus/TH, 23.11.2015, Ritaharju, soveltaen)
<b>Yht. (Koulu)</b>	<b>76700</b>
<b>Muut kertaluonteiset käyttötalousmenot</b>	<b>€ (alv 0%)</b> ylimääräiset nettokustannukset nyk. normaalitilanteeseen nähden
<b>Suunnitteluaika</b>	
Suunnittelukorv./hallinto	1500 (Siku/Perusop./HK, 29.1.2016, Maikkula, soveltaen)
<b>Yhteensä</b>	<b>1500</b>
<b>Rakennusaika</b>	
Suunnittelukorv./hallinto	6000 (Siku/Perusop./HK, 29.1.2016, Maikkula, soveltaen)
Muutto + uusien tilojen käyttöönotto	2000 (koulu)
<b>Yhteensä</b>	<b>8000</b>
<b>Muut kertaluont. menot yht.</b>	<b>9500</b>
<b>Kertaluonteiset kustannukset yhteensä</b>	<b>€ (alv 0%)</b> <b>4799700</b> ylimääräiset nettokustannukset nyk. normaalitilanteeseen nähden

### 2 Pysyvät vuosittaiset käyttötalousmenot

<b>Tilakustannukset, nettolisäys nykyiseen nähden</b>	<b>€/v (alv 0%)</b>
<b>Siku (Koulu+kirjasto)</b>	
Sisäiset tilavuokrat, nettolisäys, A-rak.	35300 (Tilapalv./KK, 30.9.2019)
Sisäiset tilavuokrat, nettolisäys, B-rak.	201200 (Tilapalv./KK, 30.9.2019)
Siivouskustannukset, nettomuutos nyk. nähden	10433 (Ol.: Siivouskust. kasvavat noin 450 m <sup>2</sup> / uudisosa ja noin 85 m <sup>2</sup> / ent. kirjaston tilat verran) (9,5 kk*1,8 €/kk*pa m <sup>2</sup> + 12 kk*0,2 €/kk*pa m <sup>2</sup> ; Kopa/EK, 20.1.2016)
<b>Tilakustannukset yhteensä</b>	<b>246933</b> nettomuutos nykyisen nähden
<b>Vars. toiminnan kustannukset, nettomuutos nykyiseen nähden</b>	<b>€/v (alv 0%)</b>
Koulu	0 (Oppilasmäärän ja -rakenteen muutoksista aih. muutokset vars. toiminnan menoihin arvioidaan erikseen vuosittain perusopetuksen talousarvioiden yhteydessä)
	12000 ICT-kustannukset (Siku/JL, 30.8.2019)
Kirjasto	0 (Ei olennaisia muutoksia nykyiseen nähden)
<b>Vars. toiminnan kust. yhteensä</b>	<b>12000</b> nettomuutos nykyisen nähden
<b>Pysyvät vuosittaiset käyttötalousmenot yhteensä</b>	<b>€/v (alv 0%)</b> <b>258933</b> nettomuutos nykyiseen nähden

**Liite 17, Kustannushyötyanalyysi**

Kustannushyötyanalyysi laaditaan 20 vuoden ajalle. Laskelmissa käytetään viiden prosentin laskentakorkoa ja huomioidaan rakennuksen investointiin ja käyttöön liittyvät kustannukset. Laskelmat eivät sisällä arvonlisäveroa. Laskelmat laaditaan ulkoisen laskennan periaatteella.

**Aseman koulun B-rakennuksen korvaava uudisrakennus  
Menot**

Korko	5 %
Vuosia =	20
vuosikustannus =	93 313
ajankohta	0
Diskontatut vuosikustannukset=	-1 162 886
<b>Investoinnit yhteensä</b>	<b>4 799 700</b>
Rakennusinvestointi	4 525 000

**Vuosikustannukset**

Ylläpito- ja tonttivuokra	70 880
Pääomavuokra	
Kaukolämpö	
Vesi	
Kiinteistönhoito	

**Käyttäjän menot**

Irtain (Inv)	188 500
Irtain (kt)	76 700
Muut kertaluonteiset menot (kt)	9 500

**Käyttötalous €/v (lisäkulut)**

Siivous	10 433
Ateriat	
Ylläpitokulut	
Aineet, tarvikkeet	
Ylläpito vuokra	
ICT-kustannukset	12 000
Muu, mikä	
<b>Yhteensä käyttäjän vuosikulut</b>	<b>22 433</b>
<b>Vuosikustannukset yhteensä</b>	<b>93 313</b>

**Diskontatut menot yhteensä 5 962 586**

**Tulot / toiminnan säästöt****Investoinnin säästöt**

Peruskorjauskohteiden inv. säästö	
Muut kertaluonteiset menot/ väistötilat	

Palkkasäästöt / v	
Energiasäästöt / v	
Vuokratulot / vuosi	
Vuokrasäästöt	
Ylläpitokustannusten säästöt	25 403
Siivouskulut	
Ateriakustannukset	
Muu, mikä	
Muu, mikä	

**Yhteensä / vuosi 25 403**

**Diskontattu säästö 20 v 316 578**

**Nettomenot 20 v 5 646 009**

