

# HAMMASLAHDEN KOULU

HANKESUUNNITELMA JA KUSTANNUSARVIO  
tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen

5.9.2022

J•ENSUU

# Taustaa 1/2

- Vanhat koulurakennus poistui käytöstä vuonna 2018
  - Vuosia jatkuneet sisäilmaongelmat → Laajat kuntotutkimukset 2018
  - Terveysvalvonta suositus ja TKJ:n päätös luopua tiloista
- Tilat Niittylahden opistolta elokuussa 2018
  - Koulutuskuntayhtymän koulurakennus, hyvät liikuntatilat, siirtotilat käsitoille välittömään läheisyyteen
  - Kokemukset Nepenmäen koulun väistötiloina aikaisemmin – Oppilaat ja henkilökunta tyytyväisiä

Kouluhanke ei ole välttämätön, nykyiset tilat pääosin toimivat

- Haasteet; Kelpo-oppilaiden tiloissa ja sijainti kaukana yläkoulusta



# Taustaa 2/2

- Lukio + Taitola
  - Tutkittu kuntoa ensimmäisen kerran 2012
    - huono kunto, sisäilmaongelmat, tilojen käyttörajoitteet
  - Ei olla voitu luopua, koska lukiolle ei muita tiloja ja lukio-opetus säilynyt
  - Taitolassa yläkoulun käsityöt
  - Lukion aulassa nuorisopalvelujen tilat
- Kirjasto
  - Kirjaston kuntoarvio ja tutkimukset 2019, kosteus- ja mikrobivaurioita, kellari ei käytössä
  - Asunto-osassa ollut aikaisemmin ryhmäpäiväkotia, Taitamo-tukikohta ja nyt tyhjänä
  - Kirjastolle siirretty palvelupiste Lastaustieltä
  - Lastaustiellä edelleen ulkoa vuokrattu neuvottelutila



Kirjastolle ja Taitolalle tulisi korjata tai korvata tilat. Lukio-opetus mahtuu yläkoululle Sirkkalan valmistuessa.

# Koulun sijainti

- Samalle tontille missä vanha alakoulu sijaitsi
  - Ei ole tutkittu muita sijainteja (Hankesuunnittelun aikataulu!)
- Tontti haastava, joudutaanko osittain 2-kerrosratkaisuun?
  - Tontti ”mäkeä” ja kerroksittainen
- Täydellisesti toimivat pysäköinti- ja liikenneratkaisut vaativat käytöstä poistuvien rakennusten purkua
  - Ei aikaa kaavamuutokselle, jotta tontti voitaisiin laajentaa puistoon ”kylälle päin”



# Suunnitteluratkaisut

Hammaslahden uusi koulu on yksisarjainen lähikoulu

- tilat myös laaja-alaiselle erityisopetukselle, kelpo-opetukselle.
- n. 140 oppilasta, 11 opettajaa ja 13 koulunkäynninohjaajaa

Koulun yhteyteen rakennetaan myös toimivat tilat

- käsitöille (yläkoulu) ja koululiikunnalle (+kilpaurheilu, OMOHJ),
- nuorisotoimelle sekä
- kirjastopalveluille ja palvelupisteelle.

Hanketta ei tule vertailla Enon kouluun

- Vastaa aivan erilaiseen tarpeeseen kuin Enossa



# Suunnitteluratkaisu



# Suunnitteluratkaisu



[LINKKI](#)

# Suunnitteluratkaisu



ARCADIA OY ARKKITEHTITOIMISTO  
NISKAKATU 10B, 00100 JOENSUU Puh: 010 423 4280  
e-mail: amada@arcadia.fi

**J • ENSUU**

# Kustannusarvio

Hankkeesta on laadittu tavoitehintalaskelma pvm. 7.6.2022 perustuva kustannusarvio (Haahtela – indeksi 99,0/1.2022 ja hintataso 99,0/1.2022), jota on täydennetty liikuntasalin koon kasvattamisen vaikutuksilla 24.8.2022.

Kustannukset jakautuvat seuraavasti (alv. 0 %):

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| B1 Rakennuttajan kustannukset | 1 156 000 euroa |
| B2 Rakennustekniset työt      | 7 233 500 euroa |
| B3 LVI-työt                   | 1 350 000 euroa |
| B4 Sähkötyöt                  | 1 001 000 euroa |
| B5 Erillishankinnat           | 290 000 euroa   |
| Hankevaraukset                | 643 000 euroa   |

**Perustamiskustannukset yhteensä 11.665.000 euroa (alv. 0 %)**

# Vuokrat

## Nykyiset vuokrat (alv. 0%)

Opiston tilat 276 816 euroa/vuosi

Maa-alue 13 680 ” ” ,

Siirtotilat 46 331 ” ” ,

**Yhteensä 336 827 euroa/vuosi**

## Uuden koulun vuokra-arvio (alv. 0%)

**Yhteensä 933 002 euroa/vuosi**

J • ENSUU

### 1 Vuokran määrittäminen: Uusi rakennus

24.8.2022

#### Rakennuksen perustiedot

|                  |                         |            |           |
|------------------|-------------------------|------------|-----------|
| Rakennuksen nimi | Hammaslahden uusi koulu | Neliöhinta |           |
| Hankintahinta    | 11 665 000              | 3 006      | (alv 0 %) |
| Huoneala m2      | 3 880                   |            |           |
| Poistoaika       | 30                      |            |           |

#### Konsernilainan ehdot

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Lyhennysaika         | 20     |
| Konsernilainan korko | 2,00 % |

#### Inv. jälk.arvot/menot

|        |         |                |      |
|--------|---------|----------------|------|
| Poisto | 388 833 | Neliövuokra/kk | 8,35 |
|--------|---------|----------------|------|

#### Ulosmaksettavat erät

|                      |         |                |       |
|----------------------|---------|----------------|-------|
| Lainan lyhennys      | 713 393 | Neliövuokra/kk | 15,32 |
| Maanvkr              | 11 942  |                | 0,26  |
| Pääomamenot yhteensä | 725 336 |                | 15,58 |

#### Vuokran määrittäminen

|        |              |              |              |          |           |
|--------|--------------|--------------|--------------|----------|-----------|
| Poisto | Pääomavuokra | Maanvkoletus | Kunnossapito | Kholetus |           |
| 0,0 %  | 6,0 %        | 0,26         | 0,88         | 3,33     | (alv 0 %) |

#### Uuden kohteen vuokrat

|                 |         |       |
|-----------------|---------|-------|
| Pääomavuokra    | 711 842 | 15,29 |
| Ylläpito vuokra | 196 018 | 4,75  |

|                          |         |           |
|--------------------------|---------|-----------|
| Bruttovuokra neliövuokra | 20,04   | (alv 0 %) |
| Kuukausivuokra           | 77 750  | (alv 0 %) |
| Vuosivuokra              | 933 002 | (alv 0 %) |

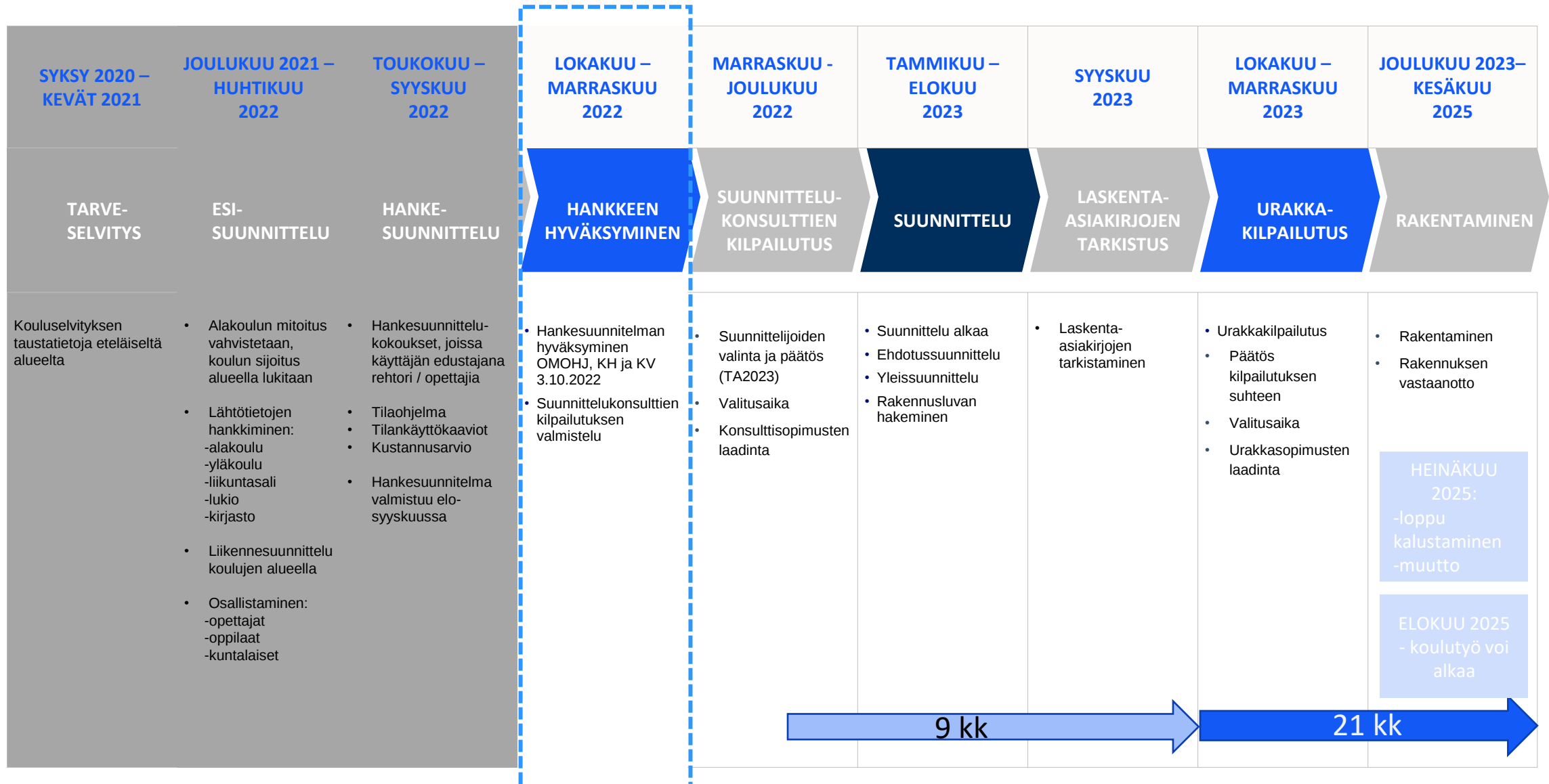
täytettävä kenttä  
tuloskenttä  
kiinteä kenttä  
muutettava kenttä

# Aikataulu

- Toteutussuunnittelu ja urakkakilpailutus 11/2023 valmis
- Rakentaminen 12/2023 – 6/2025 (19 kk!)
- Koulu alkaisi uusissa tiloissa 8/2025
  - Tuuletusjakso sekä kalustaminen ja muutto (2 kk)
- Aikataulu edelleen tiivis huomioiden hankkeen laajuus sekä epävarmuudet rakentamisessa
  - Koulutyön siirto lukuvuosien välissä helpottaa myös käyttäjän varustelua ja kalustusta

*...Enon koulun toteutussuunnittelu valmis vuoden 2022 lopussa ja koulu valmistuu vuoden 2024 kesäkuussa. Lapset kouluun elokuussa 2024...*

# Aikataulu



# Kiitos.