

RÄÄKKYLÄN KOULU

**Paksuniementie 7
82300 Rääkkylä**

KOULURAKENTAMINEN

ALUSTAVA HANKESUUNNITELMA / TILAOHJELMA JA KUSTANNUSARVIO

13.9.2024

SISÄLLYSLUETTELO

0	JOHDANTO	1
0.1	Tilaaaja ja käyttäjä	1
0.2	Hankesuunnitelman laatijat ja yhteyshenkilöt	1
0.3	Nykyinen toiminta ja toiminnan tavoitteet	1
1	HANKKEEN PERUSTIEDOT	2
1.1	Hankkeen tilaohjelman laatiminen	2
1.2	Selostus nykytilanteesta	3
2	RATKAISUVAIHTOEHDOT	3
2.1	Vaihtoehto 1: Uudisrakentaminen ja osittainen peruskorjaus	3
2.2	Vaihtoehto 2: Nykyisen rakennuksen täydellinen peruskorjaus	4
2.3	Vaihtoehto 3: Korvaavat tilat kunnan olemassa olevista kiinteistöistä	4
2.4	Vaihtoehto 4: Uudet tilat siirtotiloina toteutettuina	4
3	TILANTARVESELVITYS	4
3.1	Päätilajako ja henkilömäärä	4
3.1.1	Olevat ja uudistilat	4
3.1.2	Hankkeen rakennussuunnitelmat	4
4	HANKKEEN RAHOITUS	4
4.1	Rakennuskustannukset	4
4.2	Toiminnan käynnistämiskustannukset	5
4.3	Käyttö- ja ylläpitokustannukset	5
4.4	Rahoitus	5
5	LAATIMINEN JA ALLEKIRJOITTAMINEN	5
5.1	Hankesuunnitelman laatiminen ja allekirjoittaminen	5

0 JOHDANTO

0.1 Tilaaja ja käyttäjä

Rääkkylän kunta

0.2 Hankesuunnitelman laatijat ja yhteyshenkilöt

Rakennuttajakonsultti Sami Mutanen
Lylykoskentie 12a, 80130 Joensuu
p. 050 4156111
sami.mutanen@protiimi.com

0.3 Nykyinen toiminta ja toiminnan tavoitteet

Nykyinen toiminta:

Rääkkylän koulu on yhtenäiskoulu, jossa on esikoulu ja vuosiluokat 1-9. Koulu sijaitsee Rääkkylän kuntakeskuksessa osoitteessa Paksuniementie 7, 82300 Rääkkylä. Koulun pihapiirissä sijaitsee lähiliikuntapaikka.

Koulun oppilaat ja henkilökunta lukuvuonna 2024-2025:

- Oppilaat 103 kpl
- Opettajat ja lehtorit 15 kpl
- Rehtori
- Hallintosihteeri
- Opinto-ohjaaja
- Koulunkäynninohjaajat 3 kpl
- Oppilashuoltohenkilöstö 3 kpl
- Kiinteistönhoitohenkilöstö 4 kpl
- Keittiöhenkilökunta 2 kpl

Henkilökuntaa tiloissa toimii yhteensä 29 kpl, kaikki eivät kuitenkaan täysiaikaisesti.

Nykyinen koulurakennus:

- nykyinen koulurakennus on valmistunut vuonna 1963 ja peruskorjattu vuonna 1989.
- vesikaton osalta on tehty kuntoarvio (18.6.2013), jossa esitetty useita korjausta vaativia kohtia
- vesikatto on soodapuhallettu ja maalattu kuntoarvion tekemisen jälkeen (alle 10 vuotta sitten)
- luokkasiiven osalla on vesikatto päässyt ajoittain vuotamaan sisälle
- rakennuksen sisäosille ei ole tehty kuntoarviota tai sisäilmatutkimusta
- rakennuksen talotekniikka on pääosin yli 30 vuotta vanhaa ja näin ollen teknisen käyttöiän loppupuolella
- teknisentyöntilat sijaitsevat erillisessä rakennuksessa ja sen osalta ei ole tässä vaiheessa ajateltu toimenpiteitä
- keittiö- ja opetuskeittölaitteet ovat vielä käyttökelpoisia

Tontti:

- tontilla on hyvin tilaa ja mahdollinen uudisrakentaminen on ajateltu toteutettavaksi jo aiemmin puretun opettajien asuntolan paikalle.
- tontilla on purettavan luokkasiiven lisäksi kaksi muuta rakennusta, joita on ajateltu purettaviksi mutta vielä tässä vaiheessa niiden purkukustannuksia ei ole huomioitu. Mikäli kyseiset rakennukset puretaan, joudutaan tekemään myös enemmän piha-/aluetöitä.



Kuva 1. mahdollinen uuden koulun rakennuspaikka esitetty kuvassa vihreällä. Luokkasiiven oletettu purkuraja merkitty kuvaan. Vanhat alakoulu- ja liikuntasalirakennukset on jätetty tässä vaiheessa purkukustannuksista pois.

Toiminnan tavoitteet:

Tavoitteena löytää toimiva ja terveellinen ratkaisu opetustilojen toteuttamiseksi sekä pedagogisesti toimivaksi oppimisympäristöksi.

1 HANKKEEN PERUSTIEDOT

Alustavasti on ajateltu, että nykyiset opetustilat olisivat toiminnassa, kunnes korvaavat tilat ovat valmiit. Väistötilakustannuksia ei näin ollen ole laskettu mukaan.

Hankkeen alustava aikataulu on ajateltu siten että opetustoiminta uusissa tiloissa olisi mahdollista aloittaa lukukaudella 2026-2027. Tämän aikataulun saavuttamiseksi hankkeen suunnittelu tulisi käynnistää vielä vuoden 2024 puolella ja urakoitsijavalinnat pitää saada tehdyksi kesällä 2025.

1.1 Hankkeen tilaohjelman laatiminen

Esitetyt tilatarpeet:

- alkuluokat 2 luokkatilaa
- 3-6 luokat 3 luokkatilaa
- ryhmätyötila alaluokille
- erityisopetustila alaluokille
- luonnontieteen luokka ja varasto
- kielten luokka +ma
- ai, reaaliaineet, 1 luokkatila
- pienempiä tiloja 2 kpl (eritysopetus ja opo)
- tilava siivouskeskus
- siivoojille oma taukotila
- taitoaineet +varasto
- musiikki + yhteinen varasto taitoaineiden kanssa
- opettajainhuone

- neuvotteluhuone + "puhelinkoppi"
- kanslia
- rehtorin kanslia
- monistamo
- materiaalivarasto
- wc-tilat
- oppilashuollon tilat 2 (kouluterveydenhoitaja, kuraattori + psykologi) + odotustila
- eteistilat
- siivouskeskus
- siivouksen varastotila

Oppilasennuste (saatu 2.9.2024)						
	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
0	7	4	2	7	7	4
1	6	7	4	2	7	7
2	8	6	7	4	2	7
3	13	8	6	7	4	2
4	9	13	8	6	7	4
5	9	9	13	8	6	7
6	18	9	9	13	8	6
7	16	18	9	9	13	8
8	7	16	18	9	9	13
9	10	7	16	18	9	9
yhteensä	103	97	92	83	72	67

Tilaohjelman laatimisessa haasteena on oppilasmäärän pieneneminen. Tilojen käytettävyys tulee huomioida siten että tilat vastaavat lukukauden 2026-2027 tarpeeseen, mutta tiloista ei kuitenkaan tehdä ylisuuria, pienenevän oppilasmäärän takia.

1.2 Selostus nykytilanteesta

Nykyinen koulurakennus vastaa tiloiltaan tämänhetkiseen tilatarpeeseen. Tiloissa on kuitenkin luokkasiiven (ent. yläkoulu) osalta koettu oireilua sisäilman osalta. Lisäsi vesikaton huono kunto yhdistettynä ilmanvaihdon ongelmiin vaikuttavat olennaisesti tilojen käyttöön.

Ruokalan, auditorion ja liikuntasalin rakennusosalla on varauduttava tilojen kunnostukseen ja talotekniikan käyttöikä huomioiden myös tekniikan osittaiseen uudistamiseen.

2 RATKAISUVAIHTOEHDOT

2.1 Vaihtoehto 1: Uudisrakentaminen ja osittainen peruskorjaus

➔ tilaohjelma ja kustannusarvio liitteenä.

2.2 Vaihtoehto 2: Nykyisen rakennuksen täydellinen peruskorjaus

→ vaihtoehdon tutkiminen vaatii kuntokartoituksen tekemistä.

2.3 Vaihtoehto 3: Korvaavat tilat kunnan olemassa olevista kiinteistöistä

→ esim. nykyisen päiväkodin tilat, jotka tulevaisuudessa jäämässä tyhjäksi lapsimäärien vähen-
tyessä.

2.4 Vaihtoehto 4: Uudet tilat siirtotiloina toteutettuina

3 TILANTARVESELVITYS

Tilantarveselvitys sisältää tarkasteluun valitun hankevaihtoehdon (vaihtoehto 1), osittaisen purka-
misen ja uudisrakentamisen, mukaiset tilat.

3.1 Päätilajako ja henkilömäärä

Tilantarve

Tilaohjelma liite 1.

3.1.1 Olevat ja uudistilat

Nykyiset tilat on kuvattu alla:

Uudisrakennuksen tilat:

- tilaohjelman mukaiset, opetus ym. tilat n. 974 brm²

Peruskorjattavat tilat:

- ruokasali, auditorio ja liikuntasali yhteensä n.2500 brm²

Purettavat tilat:

- nykyisen luokkasiipi (ent. yläkoulu) yhteensä n. 900 brm²

3.1.2 Hankkeen rakennussuunnitelmat

Rakennussuunnitelmat laaditaan kokonaisuudessaan vuoden 2025 aikana.

4 HANKKEEN RAHOITUS

4.1 Rakennuskustannukset

Uudisrakentamisen ja säilytettävän osan peruskorjauksen kustannukset on esitetty liitteissä 2 ja 3.
Vanhan rakennuksen purku- ja kunnostustöiden kustannusarvio on 1 219 000 € (alv 0 %)

Uudisrakennuksen kustannusarvio on 3 026 000 € (alv 0 %)

Hankkeen kokonaisarvo on 4 245 000 € (alv 0 %)

4.2 Toiminnan käynnistämiskustannukset

Toiminnan käynnistyskustannuksiin kuuluvat käyttäjän irtokaluste- sekä av-laitehankinnat.

4.3 Käyttö- ja ylläpitokustannukset

Tekniikan uusimisella ja uudisosan kokonaan uudella talotekniikalla saadaan järjestelmät nykyistä energiatehokkaammiksi ja ylläpitokustannukset todennäköisesti nykyistä pienemmiksi.

4.4 Rahoitus

Mahdollinen rahoitus kuntarahoituksen kautta. Hankerahoituksen kustannuksia ei kustannusarvioissa ole huomioitu.

5 LAATIMINEN JA ALLEKIRJOITTAMINEN

5.1 Hankesuunnitelman laatiminen ja allekirjoittaminen

Alustava hankesuunnitelma / tilaohjelma kustannusarvioineen on laadittu tilaajalta saatujen lähtötietojen perusteella.

Allekirjoitukset

Sami Mutanen

LIITTEET

Liite 1	Tilaohjelma
Liite 2	Uudisrakentamisen kustannusarvio
Liite 3	Korjaustöiden ja luokkasiiven purkamisen kustannusarvio

Hanke:
1658 10 Rääkkylän koulu, hs uudisosa

Paksuniementie 7
Rääkkylä

Vaihe: Hankesuunnitelma
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 99,0 / 1.2024
Hintataso: 99,0 / 9.2024
Laajuus: 855 m2, 974 brm2, 3 993 rm3
Hankekoko: 974 brm2

TILALUETTELO

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
A			OPETUSTILAT JA OPPILAIDEN TILAT			
A			OT1	25,0	1,0	25
A			OT2 JA 3	40,0	2,0	80
A			OT4	49,0	1,0	49
A			OT5 erityisluokka	25,0	1,0	25
A			OT 6 luonnontieteet	43,0	1,0	43
A			Varasto 1	20,0	1,0	20
A			OT7 ja 8	43,0	2,0	86
A			Tila 1 ER	20,0	1,0	20
A			OT9 musiikki	49,0	1,0	49
A			Wc-huone	1,5	6,0	9
A			Wc-huone, inva	5,0	1,0	5
Yhteensä					18	411
B			HALLINTOTILAT JA OPETTAJIEN TILAT			
B			Opettajien huone	50,0	1,0	50
B			Hiljentymistila	10,0	1,0	10
B			Toimistihuone rehtori	15,0	1,0	15
B			Toimistihuone kansila	12,0	1,0	12
B			Monistamo	5,0	1,0	5
B			Varastohuone	5,0	1,0	5
B			Pukuhuone	6,0	1,0	6
B			Pukuhuone	2,5	1,0	3
B			Suihku	2,0	1,0	2
B			Wc-huone	1,5	2,0	3
Yhteensä					11	111
C			OPPILASHUOLLON TILAT			
C			Yhteiskäyttötila	20,0	1,0	20
C			Odotustila	5,0	1,0	5
Yhteensä					2	25

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²
D			LIIKENNE, TEKNISET YM. TILAT			
D			Jakava liikenne (käytävät)	50,0	4,0	200
D			Kuraateinen / tk	10,0	1,0	10
D			Eteinen	30,0	1,0	30
D			Siivous	4,0	1,0	4
D			Tekniikkakomero	2,0	2,0	4
D			Ilmanvaihto	60,0	1,0	60
Yhteensä					10	308

Hanke:
1658 10 Rääkkylän koulu, hs uudisosa

Paksuniementie 7
Rääkkylä

Vaihe: Hankesuunnitelma
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 99,0 / 1.2024
Hintataso: 99,0 / 9.2024
Laajuus: 855 m2, 974 brm2, 3 993 rm3
Hankekoko: 974 brm2
Jakaja: 974 brm2

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	390 000	400	12,9
B2 Rakennustekniset työt	1 976 000	2 029	65,3
B3 LVI-työt	352 000	361	11,6
B4 Sähkötyöt	233 000	239	7,7
B5 Erillishankinnat	4 000	4	0,1
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	2 955 000	3 034	97,7
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	71 000	73	2,3
Muut kustannukset	71 000	73	2,3
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	3 026 000	3 107	100,0
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	772 000	793	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	3 797 000	3 898	

Hanke:
1658 11 Rääkkylän koulu, korjaustyöt

Paksuniementie
Rääkkylä

Vaihe: Hankesuunnittelu

Paikkakunta: Joensuu

Haahtela-ind.: 99,0 / 1.2024

Hintataso: 99,0 / 9.2024

Laajuus: 2 255 m2, 2 463 brm2, 14 344 rm3

Hankekoko: 2 463 brm2

Jakaja: 2 500 brm2

Korjausaste: 20,8%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	140 000	56	11,5
B2 Rakennustekniset työt	614 000	246	50,3
B3 LVI-työt	296 000	118	24,3
B4 Sähkötyöt	141 000	56	11,5
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	1 190 000	476	97,6
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	29 000	12	2,4
Muut kustannukset	29 000	12	2,4
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	1 219 000	488	100,0
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	311 000	124	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	1 530 000	612	