

RANUAN KUNTA**MONITOIMITALO
UUDISRAKENNUS****1 HANKESELVITYKSEN TARKOITUS**

Tämän hankeselvityksen tarkoituksena oli selvittää eri rakennuspaikkavaihtoehtojen eroavuudet toisiinsa nähden. Rakennuspaikkoihin on tutustuttu ja selvitetty rakennuspaikkojen ominaisuuksia. Selvityksen lähtökohtana on ollut investointivaiheen eroavuudet.

2 HANKKEEN MITOITUSTIEDOT**2.1 Oppilasmäärä**

Alustava oppilasmäärä (tilat mitoittava): 400 oppilasta

Uudisrakennuksen on tarkoitus valmistua 2022 elokuussa. Tällöin on kunnan oppilasmäärä vielä yli 500 oppilasta. Syntyvyysennusteen mukaan oppilasmäärä putoaa nopeasti niin, että oppilaita on vuonna 2028 n. 400 oppilasta. Tämä jälkeen ennusteen mukaan oppilasmäärä putoaa edelleen niin, että 2030-luvun alkupuolella oppilaita on n. 300 – 350.

Oppilasennuste

lv.	lukio	lk:t 7-9	lk:t 1-6	Esikoulu	E-9 yhteensä	Kaikkia yhteensä
2018-2019	66	178	343	55	576	642
2022-2023	55	161	292	30	483	538
2028-2029	56	120	168	28	316	372

2.2 Laajuuslaskelma, monitoimitaloMonitoimitalo

Laajuuslaskelma perustuu yllä esitettyyn 400 oppilaan määrään. Sen mukaan mitoitettuna uudisrakennuksen koko on alla esitetyn mukainen. Tässä laajuudessa on mukana myös liikuntasalin, kirjaston ja ruokahuollon tilat.

	hym2
Ala-aste E-6	1389
Yläaste + lukio	1544
Liikuntasali aputiloineen	1173
Kirjasto aputiloineen	394
Ruokahuoltotilat	305
Yhteensä (hym2)	4814
Yhteensä (brm2)	7169

2.3 Laajuuslaskelma ja kustannukset, kirjasto

Kirjasto

Kirjaston laajuuslaskelmassa on otettu huomioon nykyisen kirjaston tiloja mm. autotalli. Pienentynyt pinta-ala johtuu siitä, että tilat tulevat uuden monitoimitalon yhteyteen, jolloin saadaan tilojen monikäyttöisyyden kautta hyötyä.

Rakennukseen on tehty kuntotutkimus, jonka perusteella kirjaston peruskorjaus ei ole tarkoituksen mukaista. Kustannuslaskennan mukaan rakennuksen korjausaste on 81,2% ja korjauskustannukset nousevat korkeaksi.

Kohde	Bruttoala (brm2)	Kustannukset €
Nykyinen kirjasto	709 brm2	1 678 000 €
Uusi kirjasto	583 brm2	1 246 000 €
Ero	126 brm2	432 000 €

3 RAKENNUSPAIKAN VALINNASSA HUOMIOITAVAT ASIAT

3.1 Yhteiset asiat eri rakennuspaikkojen välillä

Väistö- ja väliaikaistilat (lukio ja yläaste) on viipalekoulu.
Väistötilat (eskari ja ala-aste) on parakkikoulu.

Viipale- ja parakkikoulu on sijoitettu Salmenniemen alueelle.

Viipalekoulu toimii rakentamisen aikana västökouluna ja uuden monitoimitalon valmistuttua väliaikaiskouluna siihen asti, kun kaikki oppilaat mahtuvat uuteen monitoimitaloon. On arvioitu, että viipalekoulu toimii vuoteen 2028 saakka. Viipalekoulusta luovutaan vaiheittain oppilasmäärän muuttumisen mukaan.

Parakkikoulun tilat toimivat uudisrakennuksen valmistumiseen asti. Tämän jälkeen näistä tiloista luovutaan.

Nykyiset ruokahuollon tilat ovat Salmenniemen alueella. Ruokahuollon tiloja voidaan hyödyntää kaikkien rakennuspaikkavaihtoehtojen osalta.

3.2 Salmenniemi (Kirkonkylän koulu)

Rakennuskustannukset:

Nykyiset ruokahuollon tilat sijaitsevat tällä rakennuspaikalla. Mikäli uudisrakennus tulee tälle rakennuspaikalle, rakennuksia joudutaan purkamaan uudisrakennuksen tieltä.

Ruokahuollon tilojen käyttäminen rakentamisen aikana on tutkittava tarkemmin, mikäli uudisrakennus tulee tälle rakennuspaikalle. On mahdollista, että joudutaan hankkimaan väliaikaiset ruokahuollon tilat, jolloin tästä aiheutuu lisäkustannuksia.

7.11.2018

Viipalekoulun ottaminen pysyväksi rakennukseksi ja liittäminen uuteen monitoimitaloon aiheuttaa lisäkustannuksia mm. korkoeron sovittamisen, liitosrakenteiden, erilaisten perustusrakenteiden, perusparannuskustannusten, taloteknisten ja eri järjestelmien liittämisten osalta.

Toiminnallisuus:

Nykyiset väistötilat sijaitsevat tällä rakennuspaikalla. Tämä aiheuttaa myös ongelmia uuden rakennuksen sijoittelulle. Toisaalta mikäli kaikkia nykyisiä rakennuksia ei pureta, niin uudisrakennuksen sijoittelusta tulee haastava eikä saavuteta optimaalista sijaintia uudelle rakennukselle. Osittain purku rajoittaa uudisrakennuksen ja pihan sijoittamista tontilla.

Viipalekoulu sijaitsee tällä rakennuspaikalla ja se toimii väliaikaisena kouluna uuden monitoimitalon valmistuttua siihen asti, kun kaikki kunnan alueen oppilaat mahtuvat uuteen monitoimitaloon. Tästä on toiminnallisesti etua tämän rakennuspaikan osalta, niin kauan kuin väliaikaistiloja tarvitaan.

Mikäli viipalekoulu otetaan osaksi uutta monitoimitaloa, niin silloin on otettava huomioon se, että tarvitaan ”uudet” väistö- ja väliaikaistilat viipalekoulun oppilaille.

Etäisyys Peuran liikuntapaikkoihin n. 1,2 km. Tämä lisää toiminnallisia kuluja koulun toiminnan aikana ja hankaloittaa opetustoimintaa monitoimitalon valmistumisen jälkeenkin.

Rakennusaikana koulujen käyttö on haasteellista mm. melu-, pöly-, ahtaus- ja turvallisuusasioiden osalta. Koulujen käyttö haittaa myös itse rakentamista tontin ahtauden (varastointi- ja työmaatilat) ja turvallisuuden vuoksi. Oppilaiden kulkureitit on suunniteltava huolella.

Elinkaarikustannukset

Mikäli viipalekoulu otetaan osaksi uutta monitoimitaloa, niin silloin on otettava huomioon se, että viipalekoulu pitää peruskorjata n. 10 vuoden kuluttua.

Viipalekoulun osalta on todennäköistä, että elementtitilojen huoltovälit ovat tiheämmät ja kustannukset tätä kautta suuremmat elinkaaren aikana. (huoltomaalaus, tiivistykset, mahdolliset rakenteiden painumiset ja elementtirakenteiden ”elämiset”).

3.3 Pappilanniemi (lukio ja yläaste)

Rakennuskustannukset:

Nykyisten lukion ja yläasteen rakennuksia joudutaan purkamaan uudisrakennuksen tieltä.

Toiminnallisuus:

Etäisyys Peuran liikuntapaikkoihin n. 1,2 km. Tämä lisää toiminnallisia kuluja koulun toiminnan aika ja hankaloittaa opetustoimintaa monitoimitalon valmistumisen jälkeenkin.

Alue on erillinen ja jää syrjään muista kuntakeskuksen toiminnoista esim. päiväkotia.

3.4 Peura

Rakennuskustannukset:

Kaavoitus, tontin hankinta, kaavamuutos ja liikennejärjestelyt nostavat hankkeen kustannuksia. Mikäli uudisrakennus tulee tälle rakennuspaikalle, rakennuksia joudutaan purkamaan uudisrakennuksen tieltä.

Toiminnallisuus:

Kaikki lähiliikuntapaikat ovat lähellä ja helposti oppilaiden saatavilla. Tämä helpottaa opetustoimintaa ja vapauttaa opettajien resursseja muuhun opetustoimintaan. Liikuntasali on lähellä, mikäli Peuran liikuntasali on käyttöön otettavissa. Tämä vähentää monitoimitalon liikuntasalin rakentamistarvetta.

Muuta:

Kaavamuutokseen läpimeno on aikatauluriski ja voi pahimmillaan estää koko hankkeen tai ainakin viivästyttää sitä merkittävästi.

3.5 Oravi

Rakennuskustannukset:

Kaavoituksen, kaavatien, reittien siirtojen, kunnallistekniikan sekä Ely:n liittymän ja alikulun lisäkustannukset. Rakennuspaikan täyttöjen lisäkustannukset.

Toiminnallisuus:

Kaikki lähiliikuntapaikat ovat lähellä ja helposti oppilaiden saatavilla. Tämä helpottaa opetustoimintaa ja vapauttaa opettajien resursseja muuhun opetustoimintaan. Liikuntasali on lähellä, mikäli Peuran liikuntasali on käyttöön otettavissa. Tämä vähentää monitoimitalon liikuntasalin rakentamistarvetta.

Muuta:

Kaavan muutos on haastavampi kuin muissa vaihtoehtoissa. Kaavamuutokseen läpimeno on aikatauluriski ja voi pahimmillaan estää koko hankkeen tai ainakin viivästyttää sitä merkittävästi.

3.6 Keskustan tontti

Rakennuskustannukset:

Rakennuspaikan lisätäytöistä ja kaavoituksesta tulee lisäkustannuksia.

Toiminnallisuus:

Voidaan suunnitella kokonaisuuden (varhaiskasvatus ja perusopetus) ehdoilla. Päiväkoti sijaitsee rakennuspaikan läheisyydessä ja voidaan tarvittaessa liittää samaan kokonaisuuteen. Tällöin kokonaisuus (0 – lukioon) on samassa paikassa ja tästä tulee toiminnallista etua monessa mielessä. Peuran liikuntapaikat ovat lähellä ja nopeasti saavutettavissa eikä siitä tule toiminnallisia kuluja. Rakennuspaikka sijaitsee keskellä kuntakeskusta ja on kaikilla helposti saavutettavissa.

Muuta:

Kaavamuutoksen läpimeno on aikatauluriski.

4 KUSTANNUSTARKASTELUT

Kustannusarvion lähtökohtana on ollut Ranuan kunnan oppilasmäärien kehittyminen ja sen pohjalta laadittu alustava tilaohjelma. Tavoitehinalaskelma on laadittu Talonrakennuksen kustannustieto (Taku 2018) -ohjelmistolla. Lähtö kustannustasona on käytetty Haahtela-indeksin pistelukua 92,6 (Rovaniemi 11/2018).

Kustannukset on laskettu uudisrakennuksena kohdassa 2.2 esitetyn laajuuden mukaan. Kustannuksiin on otettu huomioon rakennuspaikasta tulevia kustannuslisiä kuten pohjaolosuhteet, rakennusten purkuja, tontin muotoja, tontin hankintakuluja, tie- ja liittymäjärjestelyjä, alikulku-tunnelia, kuntopolkujen siirtoa, kaavoitusta ja hallinnon järjestelyjä. Tarkempi erittely liitteessä 1.

Kustannuslaskelmien pohjana on investointivaiheen kustannukset, joissa ei ole mukana nykyisten rakennusten purkukustannuksia. Laskelmissa ei ole otettu huomioon elinkaarikustannuksia eikä toiminnan kuluja investoinnin aikana eikä sen jälkeen. Toiminnan kulut otetaan huomioon hankkeen seuraavassa vaiheessa (hankesuunnittelu).

Kustannuksissa ei ole mukana väistötilojen ja väliaikaistilojen kuluja, käytönaikaisia korjauskustannuksia (elinkaarikustannuksia), nykyisten rakennusten hyötykäyttöä, välittömän toiminnan varusteita (kuten irtokalusteita ja astiastoja), käyttäjien koneita ja laitteita, av-laitteita, käsityötilojen koneita ja laitteita, keittiön koneita ja laitteita, kiinteistöhoiton koneita ja laitteita, siivouksen koneita ja laitteita, liikuntasalin välineitä eikä pihan erikoiskalusteita.

Kustannuslaskelman alla näkyy eri rakennuspaikkojen ero halvimpaan vaihtoehtoon nähden.

Salmenniemi	Pappilanniemi (lukio)	Pappilanniemi (yläaste)	Peura	Oravi	Keskusta
Kustannukset					
15 907 000 €	15 936 000 €	16 026 000 €	16 652 000 €	17 486 000 €	16 046 000 €
Ero halvimpaan					
0 €	29 000 €	119 000 €	745 000 €	1 579 000 €	139 000 €
Purkukustannukset					
336 000 €	120 000 €	310 000 €	125 000 €		

Liitteet

Liite 1 Vaihtoehtotarkastelu

Liite 2 Sijaintivaihtoehdot