



Lukioratkaisun ja Rajamäen kampuksen kustannusvertailut



Nurmijärvi

4.6.2020

Rajamäen kampuksen hankesuunnitelmassa esitetyt perusvaihtoehdot

Investoinnit, Rajamäen kampus

	hum2	€/hum2	Kustannus- arvio	Irtaimisto	Yht. € (pyöristetty)
VE A: minimi	9 665		26 530 128	1 325 000	27 860 000
Kuntolan ja uudisrakennusosan muodostama Seitsemän veljeksen koulu (yläkoulu + 6 lk)				1 100 000	
- uudisrakennus	3 606	3 300	11 899 800		
- peruskorjattu Kuntola (liikuntasali 608 m2)	3 217	2 000	6 434 000		
Peruskorjattu Rajakaari: liikuntatilat (697 + 330 m2), kirjasto, nuorisotilat	2 842	2 884	8 196 328	225 000	
- ei lukiota					

	hum2	€/hum2	Kustannus- arvio	Irtaimisto	Yht. € (pyöristetty)
VE B: medium	12 002		35 424 500	1 725 000	37 150 000
Kuntolan ja uudisrakennusosan muodostama Seitsemän veljeksen koulu (yläkoulu + 6 lk + lukion Rajamäen toimipiste)				1 100 000	
- uudisrakennus	5 292	3 300	17 463 600		
-> josta lukion toimipisteen osuus	1 806			400 000	
- peruskorjattu Kuntola (liikuntasali 608 m2)	3 217	2 000	6 434 000		
Uusi Rajakaari: liikuntasali (1000 m2), kirjasto, nuorisotilat	3 493	3 300	11 526 900	225 000	

	hum2	€/hum2	Kustannus- arvio	Irtaimisto	Yht. € (pyöristetty)
VE C: Seitsemän veljeksien superkoulu	13 432		43 143 328	2 075 000	45 220 000
Kokonaan uusittu koulukampus: yläkoulu, 6 lk, Nurmijärven yhtenäislukio, liikuntahalli (1000 m2)	10 590	3 300	34 947 000	1 100 000	
-> josta keskuslukion tilojen osuus	3 295			750 000	
Peruskorjattu ja muutettu Rajakaari (kylätalo): kirjasto, nuorisotilat, taideaineiden opetus	2 842	2 884	8 196 328	225 000	

	hum2	€/hum2	Kustannus- arvio	Irtaimisto	Yht. € (pyöristetty)
VE D: Uusi seitsemän veljeksien koulu	10 784		35 587 200	1 725 000	37 310 000
Kokonaan uusittu koulukampus: yläkoulu, 6 lk, lukion Rajamäen toimipiste (ei liikuntatiloja)	7 291	3 300	24 060 300	1 100 000	
-> josta lukion toimipisteen osuus	1 836			400 000	
Uusi Rajakaari: liikuntasali (1000 m2), kirjasto, nuorisotilat	3 493	3 300	11 526 900	225 000	

A ja B vaihtoehdossa liikuntatiloja on noin 1600 m2, C ja D vaihtoehdossa yksi 1000 m2 sali.

Puolikkaan lukion vaihtoehtojen B ja D toteutuksessa on se ero, että kun Kuntola jää käyttöön (VE B) toteutusta voidaan vaiheistaa siten, että väistötiloja tarvitaan vähemmän. VE D:ssä koko koulukampus uusitaan, joten kaikille täytyy olla väistötilat samanaikaisesti (mutta lyhyemmän aikaa).

Talousarvion 2020 investointiohjelmassa SVK:n, Kuntolan ja Rajakaaren peruskorjaukseen/uudistamiseen on varattu 21,6 miljoonaa euroa. Hankesuunnitelmassa puolikkaan lukion vaihtoehtojen (B ja D) kustannusarviot ovat molemmat 35,6 miljoonaa euroa.

LUKIOVAIHTOEHDOT + Rajamäen kampus VE B pohjalta

Investoinnit, lukioratkaisut

VE 1: KESKITETTY LUKIO KIRKONKYLÄLLE	hum2	€/hum2	Kustannus- arvio	Irtaimisto	Yht. € (pyöristetty)
Rajamäen kampus VE B: ei lukiota	10 196		29 464 700	1 325 000	30 790 000
Kuntolan ja uudisrakennusosan muodostama Seitsemän veljeksen koulu (yläkoulu + 6 lk + lukion Rajamäen toimipiste)				1 100 000	
- uudisrakennus	3 486	3 300	11 503 800		
- peruskorjattu Kuntola (liikuntasali 608 m2)	3 217	2 000	6 434 000		
Uusi Rajakaari: liikuntasali (1000 m2), kirjasto, nuorisotilat	3 493	3 300	11 526 900	225 000	
Keskuslukio Kirkonkylä	5 203	3 100	16 129 300	900 000	17 030 000
VE1 YHTEENSÄ	15 399		45 594 000	2 225 000	47 820 000

VE2: KESKITETTY LUKIO RAJAMÄELLE	hum2	€/hum2	Kustannus- arvio	Irtaimisto	Yht. € (pyöristetty)
Rajamäen kampus VE B: keskuslukio	13 816		41 410 700	2 075 000	43 490 000
Kuntolan ja uudisrakennusosan muodostama Seitsemän veljeksen koulu (yläkoulu + 6 lk + lukion Rajamäen toimipiste)				1 100 000	
- uudisrakennus	7 106	3 300	23 449 800		
-> josta keskuslukion osuus	3 620	3 300	11 946 000	750 000	
- peruskorjattu Kuntola (liikuntasali 608 m2)	3 217	2 000	6 434 000		
Uusi Rajakaari: liikuntasali (1000 m2), kirjasto, nuorisotilat	3 493	3 300	11 526 900	225 000	
Kirkonkylälle ei uutta					
VE 2 YHTEENSÄ	13 816		41 410 700	2 075 000	43 490 000

VE 3: JAETTU LUKIO	hum2	€/hum2	Kustannus- arvio	Irtaimisto	Yhteensä
Rajamäen kampus VE B: ½ lukio	12 002		35 424 500	1 725 000	37 150 000
Kuntolan ja uudisrakennusosan muodostama Seitsemän veljeksen koulu (yläkoulu + 6 lk + lukion Rajamäen toimipiste)				1 100 000	
- uudisrakennus	5 292	3 300	17 463 600		
-> josta lukion toimipisteen osuus	1 806	3 300	5 959 800	400 000	
- peruskorjattu Kuntola (liikuntasali 608 m2)	3 217	2 000	6 434 000		
Uusi Rajakaari: liikuntasali (1000 m2), kirjasto, nuorisotilat	3 493	3 300	11 526 900	225 000	
Kirkonkylän lukio / NYK liikuntatilat	1 495	3 100	4 634 500	100 000	4 730 000
VE 3 YHTEENSÄ	13 497		40 059 000	1 825 000	41 880 000

HUOM!

Vaihtoehdossa 2 liikuntatilojen määrä ei lisäännä lainkaan.

Vaihtoehdossa 3 Kirkonkylän lukion toimipiste jää NYK:n vanhoihin tiloihin, jotka jossain vaiheessa vaativat perusparannuksen tai kokonaan uudet tilat.

Tilojen pinta-ala yhteensä nykytilanteessa ja esitetyissä lukiovaihtoehtoissa (Rajamäki VE B)

Pinta-alavertailut

Nykytilanne		VE 1: KK keskitetty lukio		VE2: Rajamäki keskitetty lukio		VE3: Kaksi toimipistettä	
	m2		m2		m2		m2
SVK (ml. Kuntola)	5 921	Uusi SVK (ilman lukiota)	3 486	Uusi SVK (ilman lukiota)	3 486	Uusi SVK (ilman lukiota)	3 486
Rajakaari	2 842	Kuntolan peruskorjaus	3 217	Kuntolan peruskorjaus	3 217	Kuntolan peruskorjaus	3 217
Rajamäen kirjasto	435	Uusi Rajakaari	3 493	Uusi Rajakaari	3 493	Uusi Rajakaari	3 493
Rajamäen nuorisotilat	501			Rajamäki keskitetty lukio (vain lukion tilat)	3 620	Lukion toimipiste	1 806
<i>Rajamäki yhteensä</i>	<i>9 699</i>		<i>10 196</i>		<i>13 816</i>		<i>12 002</i>
KK lukio (NYK)*	3 084	NYK lukiolta vapautuvat tilat	3 084	NYK lukiolta vapautuvat tilat	3 084	KK lukio (NYK)*	3 084
NYK yläkoulu	5 864	NYK yläkoulu	5 864	NYK yläkoulu	5 864	NYK yläkoulu	5 864
		KK keskitetty lukio (ml. liikuntasali)	5 203			NYK uusi liikuntasali	1 495
		Kirkonkylän päiväkot	-783				
<i>Kirkonkylä yhteensä</i>	<i>8 948</i>		<i>13 368</i>		<i>8 948</i>		<i>10 443</i>
YHTEENSÄ	18 647	YHTEENSÄ	23 564	YHTEENSÄ	22 764	YHTEENSÄ	22 445
		YHTEENSÄ (jos lukiolta vapautuvista tiloista pystytään luopumaan)	20 480	YHTEENSÄ (jos lukiolta vapautuvista tiloista pystytään luopumaan)	19 680		

* Omien tietojen mukaan 3 200 m2

Pelkkien lukion tilojen vertailu nykytilanteen ja hankesuunnitelman vaihtoehtojen välillä ei ole mahdollista, koska Rajamäellä on nykytilanteessa laskettu kaikki Rajakaaren tilat (koko liikuntasali) lukiolle ja hankesuunnitelmassa taas lukion tilat on laskettu kokonaan ilman liikuntatiloja. Tämän vuoksi myöskään hankesuunnitelman lukiovaihtoehtojen tilojen ja tiloista aiheutuvien kustannusten vertaileminen ei ole mielekästä, vaan vertailua pitäisi tehdä kokonaisuuden tasolla (kampus + lukio + NYK) tai tilat jyvittää oikein.

Kaikissa laskelmissa on käytetty pohjana Rajamäen kampuksen hankesuunnitelman VE B:tä, jota hankesuunnitteluryhmä suosittelee.

VE2:ssa neliöt ovat pienemmät, koska liikuntatilojen määrä ei lisääny. On mahdollista, että tässä vaihtoehdossa tulisi tarve lisäliikuntatilojen rakentamiselle Rajamäelle ja/tai Kirkonkylään.

Kaikissa vaihtoehdoissa tilojen kokonaismäärä lisääntyy merkittävästi, vaikka NYK:n lukiolta vapautuvista tiloista pystyttäisiin luopumaan kokonaan. On syytä kuitenkin huomauttaa, että kunnan kouluverkossa on tälläkin hetkellä käytössä tilanahtauden vuoksi väistö- ja lisätilaa. Rajamäen kampuksen ja lukion uudet tilat vapauttavat tilaa muualta, jolloin näistä lisätiloista on mahdollista luopua. Tätä ei ole nyt huomioitu tila- ja kustannusvertailuissa.

HUOM! Lukion hankesuunnitelmassa VE3 mukainen NYK:n uusi liikuntasali on tilaohjelman mukaan vain 1 310 hum2. Laskelmissa on käytetty kuitenkin 1 495 hum2.

Rajamäen kampusvaihtoehtojen sisäinen vuokra ja ylläpitovuokra

Kiinteistökustannukset

	huom2	€/m2/kk	€/vuosi	€/vuosi
VE A: minimi				
- Sisäinen vuokra	9 665	16,76	1 943 825	1 944 000
- josta ylläpitovuokran osuus	9 665	5,91	685 442	685 000
VE B: medium (ei lukiota)*				
- Sisäinen vuokra	10 196	17,63	2 156 794	2 157 000
- josta ylläpitovuokran osuus	10 196	6,06	741 453	741 000
VE B: medium (½ lukio)				
- Sisäinen vuokra	12 002	17,75	2 556 426	2 556 000
- josta ylläpitovuokran osuus	12 002	6,06	872 785	873 000
VE B: medium (koko lukio)*				
- Sisäinen vuokra	13 816	17,84	2 958 034	2 958 000
- josta ylläpitovuokran osuus	13 816	6,06	1 004 700	1 005 000
VE C: Seitsemän veljeksien superkoulu				
- Sisäinen vuokra	13 432	18,94	3 052 825	3 053 000
- josta ylläpitovuokran osuus	13 432	6,25	1 007 400	1 007 000
VE D: Uusi seitsemän veljeksien koulu				
- Sisäinen vuokra	10 784	19,38	2 507 927	2 508 000
- josta ylläpitovuokran osuus	10 784	6,32	817 859	818 000
Rajakaari (lukio) + SVK 2019				
- Sisäinen vuokra	8 763		972 701	973 000

Tarkkaan ottaen VE B:n variaatioissa (keskuslukio tai ei lainkaan lukiota), sisäinen vuokra pitäisi laskea uusiksi. Pääomavuokran määrä muuttuu, koska investointien määrä neliötä kohden muuttuu koska kalliimman uudisrakennusosan ja edullisemman peruskorjatun osa suhteet muuttuvat.

Lukiovaihtoehtojen sisäinen vuokra ja ylläpitovuokra

Kirkonkylän keskuslukio	5 203	18,44	1 151 320
-ylläpitovuokra	5 203	6,17	385 230
Rajamäen keskuslukio	3 620	18,44	801 034
-ylläpitovuokra	3 620	6,17	268 025
Jaettu lukio (yhteensä):	6 385		1 257 069
-ylläpitovuokra	6 385		472 745
Kirkonkylä / NYK	3 084	14,23	526 624
-ylläpitovuokra	3 084	6,17	228 339
Kirkonkylä liikuntatilat	1 495	18,44	330 814
-ylläpitovuokra	1 495	6,17	110 690
Rajämäki / kampus	1 806	18,44	399 632
-ylläpitovuokra	1 806	6,17	133 716

Jaetun lukion osalta tämä vertailu ei ole oikeudenmukainen, koska NYK:n tilojen osalta tämän perustuu nykytilanteeseen, jossa NYK:n tilat ja kustannukset on jyvitetty yläkoulun ja lukion kesken. Tässä lasketaan koko uusi sali lukiolle sekä lisäksi vanhan salin jyvitysosa.

NYK:n lukion sisäinen vuokra on myös ehkä väärin sillä 2019 tilinpäätöstietojen mukaan NYK:n lukion sisäisen vuokran osuus oli 381 314. On toki mahdollista että NYK:n tiloissa käynnissä olevat peruskorjaukset nostavat sisäistä vuokraa.

Lukiovaihtoehdot + Rajamäen kampus (VE B pohjalta) sisäiset vuokrat yhteensä

Sisäiset vuokrat, vertailu

	Sisäinen vuokra				Josta ylläpitovuokran osuus			
VE 1: KESKITETTY LUKIO								
KIRKONKYLÄLLE	hum2	€/m2/kk	€/vuosi	€/vuosi	hum2	€/m2/kk	€/vuosi	€/vuosi
Rajamäen kampus	10 196	17,63	2 156 794	2 157 000	10 196	6,06	741 453	741000
Kirkonkylän keskuslukio	5 203	18,44	1 151 320	1 151 000	5 203	6,17	385 230	385 000
VE1: yhteensä			3 308 114	3 308 000			1 126 683	1 126 000

	Sisäinen vuokra				Josta ylläpitovuokran osuus			
VE2: KESKITETTY LUKIO								
RAJAMÄELLE	hum2	€/m2/kk	€/vuosi	€/vuosi	hum2	€/m2/kk	€/vuosi	€/vuosi
Rajamäen kampus	13 816	17,84	2 958 034	2 958 000	13 816	6,06	1 004 700	1 005 000
VE 2: yhteensä			2 958 034	2 958 000			1 004 700	1 005 000

	Sisäinen vuokra				Josta ylläpitovuokran osuus			
VE 3: JAETTU LUKIO								
	hum2	€/m2/kk	€/vuosi	€/vuosi	hum2	€/m2/kk	€/vuosi	€/vuosi
Rajamäen kampus	12 002	17,75	2 556 426	2 556 000	12 002	6,06	872 785	873 000
Kirkonkylä / NYK	3 084	14,23	526 624	527 000	3 084	6,17	228 339	228 000
Kirkonkylä / uusi sali	1 495	18,44	330 814	331 000	1 495	6,17	110 690	111 000
VE 3: Yhteensä			3 413 863	3 414 000			1 211 815	1 212 000

Näitä ei oikein voi verrata nykyiseen, koska puuttuu Rajamäen kirjaston ja nuorisotilan sekä Rajakaaren liikuntatilan osalta. Suuntaa antaa kuitenkin vertailu Seitsemän veljeksien sekä Rajamäen ja NYK:n lukion sisäisiin vuokriin, jotka 2019 olivat yhteensä 1,35 milj. euroa. Neliövuokrat ovat olleet 10-11 €/m2/kk, joten investoinnit nostavat sisäisiä vuokria neliötä kohtikin merkittävästi. Lisäksi on huomioitava, että hankesuunnitelmien mukaan tilojen kokonaispinta-ala kasvaisi 5-20 %.

Käyttökustannusten kooste: lukiovaihtoehdot

Toimintakustannukset

Aleksia, yhteenveto muutos (lisäys) nykyisiin hintoihin				
	Nykytilanne	Keskitetty lukio Kirkonkylä (VE1)	Keskitetty lukio Rajamäki (VE2)	Kaksi toimipistettä (VE3)
ruoka	166 140		0	0
siivous	87 983	52 684	38 222	12 200
Yhteensä/muutos	254 123	63 184	38 222	12 200
Uusi hinta-arvio	254 123	317 307	292 345	266 323

Opetuksen järjestäminen (tässä ei ole kaikkia kustannuksia huomioitu, mutta oletus on, että muissa ei ole merkittävää muutosta)				
	Nykytilanne	Keskitetty lukio Kirkonkylä (VE1)	Keskitetty lukio Rajamäki (VE2)	Kaksi toimipistettä (VE3)
Henkilöstökustannukset (aineenopettajat)	1 462 500	1 337 500	1 337 500	1 462 500
Opetusvälineet- ja tarvikkeet	33 600	30 000	30 000	33 600
Yhteensä	1 496 100	1 367 500	1 367 500	1 496 100
Muutos		-128 600	-128 600	0

Ylläpitovuokra (nämä on laskettu oletuksella, että lukiolta vapautuvat NYK:n tilat tai vastaava tila muualta saadaan poistettua palveluverkosta)				
	Nykytilanne	Keskitetty lukio Kirkonkylä (VE1)	Keskitetty lukio Rajamäki (VE2)	Kaksi toimipistettä (VE3)
hum2	18 647	20 480	19 680	22 445
ylläpitovuokra 6,17 €/m2/kk	6,17	6,17	6,17	6,17
yhhteensä	1 380 596	1 516 312	1 457 080	1 661 800
Muutos		135 715	76 483	281 204
KÄYTTÖKUSTANNUSTEN MUUTOS YHTEENSÄ / vuosi		70 299	-13 895	293 404

Vaikka opetuksen järjestäminen tulee keskitetyissä lukioratkaisuissa edullisemmaksi, tilojen kasvu tuottaa lisää siivous- ja ylläpitokustannuksia. Hankesuunnitelmien varsin väljillä tilaohjelmilla käyttökustannukset (ilman pääomavuokran osuutta) ovat kahden toimipisteen ratkaisussa lähes 300 000 euroa vuodessa nykytilannetta kalliimmat. Kirkonkylään keskitetty lukio tuottaa 70 000 €/vuosi lisäkustannuksia ja Rajamäelle keskitetty lukioratkaisu tuottaisi hieman säästöä (14 000 €/vuosi). Täytyy muistaa, että tässä VE2:ssa säästö syntyy suurelta osin siitä, että palveluverkkoon ei esitetä uutta liikuntasalia.