



BERATER

**LÄNSI-ASIKKALAN
KOULU,**

**Koulun jatkokäytön vaihtoehtojen
vertailuselvitys**

10.10.2024



BERATER

Vertailuselvityksen lähtökohta

- Laadittu vertailuselvitys perustuu Länsi-Asikkalan koululle 4.4.2022 tehtyyn kuntoarvioon ja sen määrittelemään jatkoselvitystarpeeseen
- Selvityksessä vertaillaan mahdollista kiinteistön **peruskorjausta** tai kiinteistön **korvaamista uudella rakennuksella** alustavan tilaohjelman mukaisesti
- Huomioitavaa on, että selvityksen laadintavaiheessa ei kuntotutkimuksia ollut vielä tehty ja selvitys perustuu kuntoarvion laadinnan hetkellä olleisiin tietoihin sekä yleisesti käytettävissä oleviin tietoihin vastaavan ikäisten ja tyyppisten rakennusten peruskorjaustarpeesta

Nykyisen koulurakennuksen peruskorjauslaajuus

- Rakennus on valmistunut vuonna 1948 ja se on saneerattu vuonna 1987. Nykyisen koulun kerrosala on 1030 m²
- Kuntoarviossa on todettu, että rakennuksen saneerauksen tarkka sisältö vaatii kuntotutkimuksia
- Aikaisemman saneerausajankohdan ja korjaushistorian perusteella, mikäli koulua lähdetään peruskorjaamaan, niin korjaus on mittava ja sen tavoite-elinkaareksi tulee ottaa 25 vuoden käyttöikä laajuudesta johtuen
- Vastaavat rakennukset vastaavalla korjaus- sekä saneeraushistorialla on rakennusteknisesti purettu ns. betonipinnalle eli kaikki vanha orgaaninen rakennusaine on poistettu, kuten täytöt välipohjissa, jolloin myös kevyet rakenteet sekä talotekniikka menee uusiksi.



BERATER

Peruskorjauksen kustannukset ja huomiot

- Vastaavanlaisten rakennusten peruskorjauksien kustannukset ovat noin 2.700 – 2.900 € / m²
 - Kustannuksiin tulee varata noin **2.200.000 – 2.800.000 €** riippuen lopullisesta laajuudesta
 - Kustannukset tällä hetkellä erittäin karkeita arviota suuruusluokasta
- Koulun peruskorjauksen aikana koulu ei voi olla käytössä, jolloin tarvitaan väistötilat.
 - Väistötilojen kustannukset saneerauksen ajaksi on vähintään 200.000 €
 - Väistötilojen sijoittaminen nykyisen koulun tontille huomioiden rakennustyömaan liikenteen, on ahdasta
- Peruskorjausvaihtoehdon kokonaiskustannusvaraus on noin 3.000.000 €



BERATER

Koulurakennuksen uudisvaihtoehto

- Mahdollisen uuden koulurakennuksen nykytiedon mukainen alustava tilaohjelma tultaisiin laatimaan noin 35-40 oppilaan koulua varten
- Uudisrakennuksen pinta-alaksi muodostuu noin 910 – 950 m² saadun tilatarpeen mukaisesti
- Uudisrakennus tulisi rakennettavaksi tilojen sijoittelun kannalta parhaiten vanhan koulun paikalle, jolloin tarvitaan väistötilat.
 - Väistötilojen sijoittaminen nykyisen koulun tontille huomioiden rakennustyömaan liikenteen, on ahdasta.



BERATER

Uudisvaihtoehdon kustannukset

- Uuden, vastaavan kokoluokan puurakenteisen koulun rakentamiskustannukset ovat olleet noin 2400 – 2800 €/m²
 - Uudisrakennuksen kustannuksiin tulee varata noin **2.200.000 – 2.700.000 €** riippuen lopullisesta laajuudesta
 - Lisäksi tulee varautu nykyisen koulun purkuun noin 150.000 €:lla.
 - Väistötilojen kustannukset saneerauksen ajaksi on vähintään 200.000 €
- Uudisvaihtoehdon kokonaiskustannusvaraus on noin 3.000.000 €



BERATER

Vaihtoehtojen aikatauluarviointi

- Tarvittavat kuntotutkimukset 09-10 / 2024
- Hankesuunnittelu tarkennetulla kustannusarviolla molemmilla vaihtoehtoilla 11/2024 – 01 /2025
- Päätös hankkeesta 02-04/2025
- Suunnittelijoiden kilpailutus / hankinta 05/2025
- Suunnittelu-aika 06/2025 – 03/2026
- Urakkakilpailu ja päätös urakoitsijasta 04-05/2026
- Urakkatyöt 06/2026 – 07/2027
- Koulun toiminta peruskorjatussa tai uudisvaihtoehdossa alkaa 08/2027



BERATER

Lyhyen aikavälin vaihtoehto

- Nykyisen koulun säilyttäminen nykyisellä laatusolla tekemällä vain välttämättömät tekniset ylläpitokorjaukset kuntoarvion mukaisesti
- Ratkaisussa tulee huomioitavaksi mahdolliset sisäilmariskit ja niiden vaatimat tiivistyskorjaukset tutkimuksien osoittamassa laajuudessa
- Rakennuksen ylläpito nykykuntoisena ei ole pitkän tähtäimen ratkaisu ja elinkaarta voi ajatella jatkettavan noin 3 – 5 vuotta välttämättömillä ylläpitokorjauksilla, mikäli ei tule esiin sisäilmaongelmia
- Rakennuksen ylläpitämiseksi tulee kuntoarvion mukaisesti varata n. 20.000 – 40.000 € / vuosi korjauksille, jotta rakennus säilytetään terveellisenä ja turvallisena käyttää. Lisäksi tulee huomioida tutkimuksissa mahdollisesti esiin tulevat sisäilmakorjaustarpeet.
 - Nämä korjaukset eivät pääsääntöisesti ole hyödynnettävissä mahdollisesti myöhemmin tehtävässä peruskorjauksessa.



BERATER

Yhteenveto

- Kustannusmielessä ei ole isoa eroa nykyisen rakennuksen peruskorjauksella tai sen korvaamisella uudisrakentamisella.
- Molemmissa vaihtoehdoissa koulun toiminnalle täytyy järjestää väistötilaratkaisut.
- Peruskorjausvaihtoehdossa vanha rakennusrunko antaa tilasuunnittelun raamit, jolloin tilatehokkuus ja opetukselliset näkökulmat on hankalampia toteuttaa. Uudisrakennuksella tilat saadaan tehtyä tilatehokkaammin ja ylläpidettävät neliöt ovat pienemmät.
- Mahdollisella ylläpitovaihtoehdolla saadaan vuosittaisilla korjauksilla kiinteistölle jatkoaikaa ja mahdollisuus miettiä koulun saneerauksen ja / tai uudisrakentamisen vaihtoehtoja.
 - Mikäli kuntotutkimukset eivät osoita laajoja välittömiä korjaustarpeita



BERATER