



BERATER

Asikkalan kunta

Hankeselvitys

Vesivehmaan koulu

PVM: 29.10.2025 / Ver. 2

Tämän hankeselvityksen yhteenvedon on laatinut: Antti Veijalainen sekä Tuomo Koskinen,
Berater Oy



Sisällysluettelo

1. HANKKEEN YLEISKUVAUS JA LÄHTÖKOHDAT.....	3
2. RAKENNUSPAIKKA.....	4
3. VIRANOMAISTOIMENPITEET.....	6
4. PERUSKORJAUKSEN JA UUDISRAKENTAMISEN VAIHTOEHTOTARKASTELU	7
5. SUUNNITTELUPERUSTEET	10
6. LVI-TEKNISET JÄRJESTELMÄT	11
7. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT	11
8. KUSTANNUSARVIO JA HANKETALOUS.....	11
9. HANKKEEN TOTEUTUS JA MAHDOLLISET URAKKAMUODOT	12
10. HANKKEEN AIKATAULUTUS.....	13
11. HANKKEEN RISKIT	14
12. JOHTOPÄÄTÖKSET	14

1. HANKKEEN YLEISKUVAUS JA LÄHTÖKOHDAT

1.1. Selvityksen tarkoitus

Tämän hankeselvityksen tarkoituksena on selvittää Asikkalan kunnan Vesivehmaan koulun toiminnan ylläpitämisen vaihtoehdot. Selvityksessä vertaillaan nykyisen koulun laajamittaista peruskorjausta sekä nykyisen rakennuksen korvaamista uudisrakennuksella.

Hankeselvityksen lähtökohtana on säilyttää koulutoiminta vähintään nykyisellä laajuudella Vesivehmaalla.

1.2. Taustatietoja ja lähtökohtia

Tämän hankeselvityksen taustatietona on kunnan laatima tarveselvitys tilatarpeineen sekä 4.4.2022 laadittu kuntoarvio. Kuntoarvion laadinnassa on ollut käytössä myös siihen mennessä tehdyt paikalliset sisäilmaan liittyvät tutkimusraportit. Kuntoarvion jälkeen kiinteistölle on tehty 22.10.2025 Polygon Finlandin laatima kuntotutkimus

Kuntoarvion laadinnan jälkeen, koulua on laajennettu vuonna 2023 moduulirakenteisella siipiosalla, jossa on kaksi opetustilaa aputiloineen.

Nykyisessä koulukiinteistössä järjestetään 1-sarjaista opetusta 1-6 luokkalaisille. Rakennuksessa on liikuntasali, joka palvelee kuntalaisia iltakäytössä koulun lisäksi. Koulurakennukseen on yhdyskäytävällä liitetty myös päiväkotit, joka hyödyntää koulun valmistuskeittiötä. Päiväkotitilaiset ruokailevat omissa tiloissaan. Lähtökohtaisesti luokkamäärät tulevat pysymään samana. Liikuntasali on tärkeä osa koulun ja iltakäytön toimintaa.

Peruskorjaus- sekä uudisvaihtoehdossa lähdetään siitä, että kiinteistön elinkaari on vähintään 25 vuotta hankkeen valmistumisesta.

Hankkeessa ei lähtökohtaisesti ole tarkoitus tehdä muutoksia päiväkodin tiloihin tai päiväkodin pihaan.

Nykyisen koulurakennuksen pinta-ala on pohjapiirustuksista laskettuna n. 1356 m². Koulun nykyinen tilaohjelma ei täysin palvele nykyisin opetuksen vaatimuksia ja tiloja.

Hankeselvityksen tässä vaiheessa ei ole laadittu piirustuksia uuden koulun sijainnista tai tiloista. Laadittu tilaohjelma perustuu saatuihin tilatarpeisiin oheistiloineen ja sitä on verrattu nykyiseen tilaohjelmaan.

Mikäli päädytään uudisvaihtoehtoon, tulee sen luontevin sijoituspaikka toteutuksen kannalta olemaan tontin pohjoisosan nykyisen pelikentän alueelle.

Sekä uudis-, että peruskorjausvaihtoehdon tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida koulun liikennealueiden turvallisuus ja tarvittavat muutokset.

2. RAKENNUSPAIKKA

2.1. Yleistä

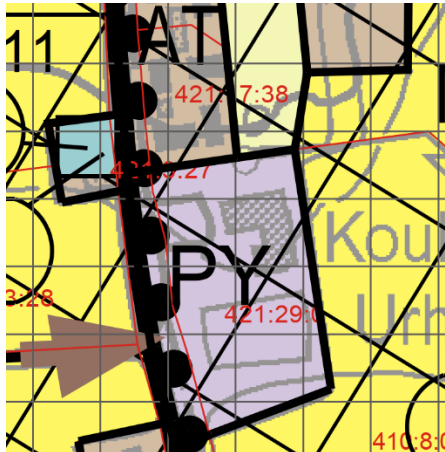
Koulurakennus sijaitsee Vesivehmaan kylätaajamassa tontilla 16-421-29-1, joka on Asikkalan kunnan omistuksessa.



Rakennuspaikan tontin rajat (Maanmittauslaitos / Karttapaikka)

2.2. Kaavatilanne

Nykyinen koulurakennus sijaitsee Vesivehmaan osayleiskaava-alueella *Julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY)*. Huomioitavaa on, että PY merkintä ei kata koko tontin aluetta. Pohjoisosan kenttäalue ei kuulu PY alueeseen. Nykyinen kaava on kuitenkin jo muutenkin vanhentunut, joten uudisrakennus vaatii sijoittamisluvan ennen rakennusluvan hakua.



Kuvakaappaus osayleiskaavasta

2.3. Rasitteet

Rasitustodistuksen mukaisesti tontilla ei ole rakentamiseen vaikuttavia rasitteita.

2.4. Liikenne- ja kulkuyhteydet sekä pysäköinti

Hankeselvityksen aikana on tullut ilmi, että koulun sekä myös päiväkodin liikenneyhteydet vaativat tarkempaa tarkastelua. Koulun sijainnin selvittyä tulee luonnossuunnittelussa huomioida sujuva jätto- ja huoltoliikenne päiväkotirakennukselle ja koulun piha-alueelle.

Liikennejärjestelyt tulevat vaatimaan toimenpiteitä molemmissa vaihtoehdoissa.

2.5. Liittymät

Koulurakennus ei tarvitse uusia liittymiä, vaan rakennus liitetään nykyisten liittymien perään.

Mahdollisessa uudisrakennusvaihtoehdossa tulee huomioida uusi lämmönjakokeskus, joka tulee palvelemaan myös päiväkotia. Saneerausvaihtoehdossa nykyisen lämmöntuotannon tehoa tulee kasvattaa, koska lämmöntuotanto ei kokemuksen mukaan riitä.

Nykyiset vesi-, viemäri- ja sähköliittymät tontilla voidaan hyödyntää.

2.6. Perustamisolosuhteet ja pohjatutkimukset

Mahdollinen uudisrakennus vaatii pohjatutkimuksen ja pinnanvaaituksen ennen tarkempaa suunnittelua. Pohjatutkimus on käynnissä tämän selvityksen päivämäärän aikana.

Lähtökohtaisesti pohjaolosuhteet eivät ole poikkeuksellisen haastavat rakennuspaikalla.

2.7. Piha-alueet ja leikkipihat

Päiväkodin leikkipihan alue on tarkoitus säilyttää nykyisellään.

Mahdollinen koulun uudisvaihtoehto tarkoittaa koulun välituntialueen uudelleen sijoittumista ja rakentamista sekä pelikentän uudelleen sijoittamista. Peruskorjausvaihtoehdossa pihan muutokset jäävät pienemmäksi, toki peruskorjaus tulee laajuudeltaan olemaan mittava, myös rakennuksen ulkopuolen korjauksilta, jolloin muutostöitä joudutaan tekemään.

2.8. Lämpölaite

Nykyinen koulurakennuksen lämmityksenä on ilmavesilämpöpumppu, joka on asennettu vuonna 2014. Vanha öljykattila toimii ilma-vesilämpöpumpun rinnalla. Sama lämmitysjärjestelmä palvelee myös päiväkotia. Lämpöpumppujärjestelmän tehot eivät nykytilanteessa riitä, jonka takia lämmitykseen joudutaan käyttämään myös öljyä.

Peruskorjausvaihtoehdossa nykyinen lämmitysjärjestelmä vaatii tehon kasvattamista. Uudisvaihtoehdossa tulee rakennuksille toteutettavaksi uusi lämpölaite maalämpöpumpputekniikalla, jota tulee tukemaan sähkökattila.

3. VIRANOMAISTOIMENPITEET

3.1. Lupamenettely

Koulun peruskorjaus ja uudisrakentaminen vaatii rakennusluvan hakemisen sekä lausunnon pelastuslaitokselta. Uudisrakentamisen osalta tulee rakennuksen sijainti varmistaa yleiskaavaan liittyen.

Uudisrakennus tulee vaatimaan väestösuojan rakentamisen.

4. PERUSKORJAUksen JA UUDISRAKENTAMISEN VAIHTOEHTOTARKASTELU

4.1. Koulun tilatarpeet

Koulun tilatarpeet ja tilaohjelma on tarkasteltu vastaamaan nykyistä ja tulevaa opetustoimintaa 1-6 luokkalaisille. Alla tilaohjelma tulevaisuuden tarpeiden mukaisesti. Koulun hyötyalaksi tulee noin 1500 m², mikäli koulua lähdetään suunnittelemaan uudisrakennuksena.

uudisvaihtoehto, alustava tilaohjelma				
Huonetilat	lukumäärä	hym ²	yht. m ²	HUOM
Luokkatilat (kotiluokat)	6	55	330	
Kielten opetus	1	45	45	
Musiikkiopetuksen luokka	1	60	60	Myös IP toiminta ko. tilassa
Pienryhmät	2	25	50	
Teknisen työn tila	1	75	75	
Teknisen työn varasto	1	15	15	
Tekstiilityön tila	1	50	50	Myös kuvaamataito ko. tilassa
Tekstiilityön varasto	1	10	10	
Liikuntasali	1	300	300	
Liikuntasalin varasto	1	30	30	
Liikuntasalin pukuhuoneet	2	12	24	
Liikuntasalin pukuhuoneiden suihkut	2	4	8	
Liikuntasalin WC:t	2	2	4	
Liikuntasalin erillissuihku + WC	1	7	7	INVA mitoitus
Liikuntasalin henkilökunnan pkh+wc+su	1	10	10	
Liikuntasalin aputilojen käytävää	1	5	5	Oma sisäänkäynti
WC-tilat, oppilaat	8	2	16	
Liikuntaesteisten WC	1	6	6	
Tuulikaappi / märkäeteinen	1	15	15	
Eteisaula	1	40	40	
Valmistuskeittiö	1	83	83	
Ruokasali	1	60	60	
Erityisopetus: opetus- ja työtila	1	27	27	
Opettajainhuone	1	35	35	
Henkilökunnan WC	2	3,5	7	
Henkilökunnan pukuhuone ja suihku	1	8	8	
Käsiarkisto	1	5	5	
toimistohuone, rehtori	1	15	15	
toimistohuone, opiskeluhoito	1	20	20	
Varasto	2	20	40	
Siivouskeskus	1	10	10	
Käytävää	2	20	40	
Ilmanvaihdon konehuone	1	30	30	
Tekniset tilat	2	10	20	
Kiinteistövarasto	1	20	20	
			1500	
bruttoneliökerroin	1,05		1575	brm2
Liikunarastot ja katokset				
varasto, kylmä	1	20	20	
katot lapsille leikkialueella	1	20	20	
			40	

4.2. Peruskorjaus

Nykyinen koulurakennus on rakennettu useassa osassa. Koululle on vuosien varrella rakennettu lisätilaa oppilasmäärän kasvun ja koulun tarpeista johtuvista syistä. Koulun laajennusta on tehty vaiheittain. Viimeisimmät laajennukset ja kunnostukset on tehty kahden lisäluokan ja teknisen työtilan osalta. Koulun nykyinen tilaohjelma ei vastaa tämän hetken ja tulevaisuuden tarpeita. Tarveselvitysvaiheessa läpikäydyn tilaohjelmavaateen sijoittaminen nykyiseen runkoon ei ole ilman toimintojen muokkaamista mahdollista eikä se mahdu siihen myöskään pinta-alallisesti. Alla nykyisistä pääpiirustuksista kerätty koulun tilaohjelma, jossa erovaisuudet punaisella tulevaan tarpeeseen.

Vesivehmaan koulu, nykytilat, tilaohjelma		Punaisella merkityt tilat on uuden tilaohjelman vaateita, joita ei ole nyt		
Huonetilat	lukumäärä	hym ²	yht. m ²	HUOM
Luokkatilat (kotiluokat)	6	60	360	tilat:69+60,5+51+66,5+56+56 m2
Kielten opetus	1	43	43	
Musiikkiopetuksen luokka	0	0	0	Ei erillistä tilaa
Pienryhmätila	1	15	15	
Teknisentyön tila	1	69,5	69,5	sis. varaston
Teknisentyön varasto	0	0	0	ks. yllä
Tekstiilityön tila	0	0	0	Ei erillistä tilaa
Tekstiilityön varasto	0	0	0	Ei erillistä tilaa
Liikuntasali	1	302	302	
Liikuntasalin varasto	1	28,5	28,5	
Liikuntasalin pukuhuoneet	2	8,5	17	
Liikuntasalin pukuhuoneiden suihkut	2	4	8	
Liikuntasalin WC:t	2	2	4	
Liikuntasalin henkilökunnan pkh+wc+su	1	8	8	
Liikuntasalin aputilojen käytävää	1	5	5	Oma sisäänkäynti
WC-tilat, oppilaat		8,5	8,5	tilat:1,5+2+2+1,5+1,5
Liikuntaesteisten WC		9	9	tilat: 5,5+3,5
Tuulikaappi / märkäeteinen		24	24	tilat: 7,5+10,5+6 m2
Eteisaula	1	73	73	nimellä käytävä
Valmistuskeittiö	1	71	71	
Ruokailutila 49 m2 + Ruokailuryhmä 38,5	1	87,5	87,5	
Eritisopetus; opetus- ja työtila	1	28,5	28,5	
Opettajainhuone	1	21	21	
Henkilökunnan WC	1	3,5	3,5	
Henkilökunnan pukuhuone ja suihku	1	8	8	
Käsiarkisto	1	4	4	
toimistohuone, rehtori	1	15	15	nimellä työtila
toimistohuone, opiskeluhoito	0	0	0	Ei erillistä tilaa
Varasto	1	22,5	22,5	
Siivouskeskus		9,5	9,5	tilat:8+1,5 m2
Käytävää		43	43	tilat:9,5+17+16,5 m2
Ilmanvaihdon konehuone	1	20	20	arvio pinta-alasta
Tekniset tilat		48	48	tilat: 38+10 m2
Kiinteistövarasto	1	46,5	46,5	
			1356	
Bruttoalakerroin	1,05		1424	
Ulkovarastot ja katokset				
varasto, kylmä	1	15	15	
katos lapsille leikkialueella	1	32	32	
			47	

Peruskorjausvaihtoehdossa pinta-ala tulee jäämään noin 150 m² osoitettua tarvetta pienemmäksi.

Tehdyn kuntoarvion ja kuntotutkimuksien perusteella peruskorjauksessa on huomioitava mahdolliset sisäilmariskit. Kuntotutkimuksessa on tehty rakenneavauksia ja kartoitettu riskirakenteet. Useassa vaiheessa tehtyt laajennukset sekä jo tiedossa olevat vauriot, tarkoittavat laajamittaista peruskorjausta, jotta rakennukselle saadaan tavoiteltu elinkaari. Kuntotutkimuksessa osalle rakennuksen alapohjalle on osoitettu vaurioita ja rakennuksen ulkoseinät tulevat muodostamaan merkittävän korjaustarpeen, haettaessa tavoiteltua elinkaarta.

Peruskorjaustason laajuus sekä tarvittavat tilaohjelmamuutokset tarkoittavat myös talotekniikan täydellistä peruskorjausta, pois lukien lämmönlähde ja joitakin runkojärjestelmiä.

Peruskorjausvaihtoehto **tulee tarkastelun osalta järkeväksi vain, jos vaadittava tilaohjelma saadaan mahtumaan nykyiseen rakennusmassaan.** Teoreettisesti tilaohjelma neliöperusteisesti mahtunee vanhaan rakennukseen, mutta vanhan rakennukset rakennusmassa ei tule mahdollistamaan tilojen tehokasta suunnittelua. Jo nyt useaan otteeseen laajennettu rakennus, ei ole enää teknisesti ja taloudellisesti järkevä laajentaa vastaamaan vaadittua tilaohjelmaa.

Peruskorjausvaihtoehdossa tulee huomioida koulun väistötilojen tarve vähintään 1,5 vuodeksi. Väistötilojen osalta merkittävän haasteen tulee muodostamaan ruuan valmistus, jonka tilat väistötiloina ovat haastavia sekä kalliita.

4.3. Uudisrakennus

Nykyisen koulun korvaaminen uudisrakennuksella ja uudella rakennuspaikalla antaa mahdollisuuden koulurakennuksen tehokkaaseen suunnitteluun ja vastaamaan nykyisiä vaatimuksia toiminnallisesti ja rakennusteknisesti.

Uudisrakennuksella saadaan myös mahdolliset sisäilmariskit minimoitua ja rakennukselle kauttaaltaan vaadittava elinkaari sekä energiatehokkuus.

Mikäli uudisrakennus saadaan sijoitettu esim. nykyiselle pelikentälle eli uudelle rakennuspaikalle, voi vanha koulu toimia rinnalla rakentamisen aikana. Toki rakennustyömaa vaikutuksineen tulee vaikuttamaan nykyisen koulun pihatoimintoihin, mutta raskailta väistötilaratkaisuilta vältytään.

Tilaohjelman toteutus tulee olemaan joustavampaa ja mahdollisuus tuleviin laajennustarpeisiin on mahdollista huomioida jo suunnitteluvaiheessa. Uudisrakentamisen vaihtoehdoissa on huomattavasti helpompaa tehdä jo toteutusvaiheessa tekniset varaukset tilojen

käyttötarkoituksen muutokseen elinkaaren aikana (esim. joidenkin luokkatilojen suunnittelu niin, että ne ovat muutettavissa varhaiskasvatuksen tiloiksi)

Uudisvaihtoehdossa tulee teknisesti ja toiminnallisesti toteuttaa koulun irtautuminen päiväkotirakennuksesta teknisten järjestelmien ja ruokahuollon osalta.

Uudisrakennusvaihtoehdossa voidaan vuonna 2023 tehty moduulilaajennus myydä tai hyödyntää kunnan jossakin muussa käyttötarkoituksessa.

Nykyisen koulurakennuksen purku tulisi tapahtumaan samana kesänä, jonka elokuussa uudisrakennus otetaan käyttöön.

5. SUUNNITTELUPERUSTEET

5.1. Peruskorjaus

Hankkeen lähtökohtana tulee olla terveellinen ja turvallinen rakennus suunnitellulle käyttäjälle. Kuntotutkimuksen mukaisesti rakennuksen ulkoseinät vaativat mittavat korjaukset, ulko- tai sisämuurauksen ja eristeen purun sekä ylä- ja alapohjan liittymien tiivistämisen.

Tiedossa olevat kuitulähteet sekä muut sisäilma riskit sekä toiminnallisen muutoksen tarpeet tarkoittavat rakennuksen peruskorjausta ja purkua rakennusrunkoon asti. Siitä eteenpäin tehtävät toimenpiteet ovat uudisrakentamisen tasoa, huomioiden tarvittavat tiivistyskorjaukset.

5.2. Uudisrakennus

Uudisrakentamisen vaihtoehdossa ja rakennettavan koulun kokoluokassa tulee puurakentaminen olemaan koulun pääasiallinen rakennustapa. Vaihtoehtona tulee olemaan puupystyrunkoinen rakennus, joko tila tai suurelementein tehtynä, tai umpipuurakenteinen CLT- tai hirsirakenne.

Molempien vaihtoehtojen materiaalivalinnat tulee olla M1 Sisäilmaluokiteltuja.

Uudisrakentamisen suunnitteluratkaisussa tulee huomioida vuoden 2026 alussa voimaan tuleva hiilijalanjälkilaskelma sekä sen tavoitteet.

6. LVI-TEKNISET JÄRJESTELMÄT

Molemmissa vaihtoehtoissa LVI-tekniset ratkaisut tulevat vastaamaan uuden koulurakennuksen vaatimuksia ja tasoa. Peruskorjauksen laajuus, tilamuutoksien tarve ja järjestelmien ikä tulee tarkoittamaan LVI-järjestelmien uusimista lähes kauttaaltaan.

Hankkeeseen tulee huomioitavaksi tuloilman jäähdytys sekä keittiötilojen tilajäähdytys.

Uudisrakennuksen lämmitysmuotona tulee olemaan vesikiertoinen lattialämmitys. Peruskorjauksessa, koska kuntotutkimuksen mukaan alapohjaa ei pääosin tarvitse uusia, tulee lämmitysmuoto olemaan vesikiertoiset patterit.

Uudisvaihtoehdossa tulee huomioitavaksi uusi lämpökeskus, joka palvelee myös päiväkotia. Peruskorjauksessa tulee varmistaa ja täydentää nykyisen lämpökeskuksen riittävyys päiväkodille ja koululle.

Nykyiset liittymät voidaan lähtökohtaisesti säilyttää

7. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT

Sähköjärjestelmien osalta molemmat vaihtoehdot tulevat vastaamaan uudisrakentamista ja toteutukseen tulee huomioida alakoululle tyypilliset sähköjärjestelmät.

Nykyiset liittymät voidaan lähtökohtaisesti säilyttää

8. KUSTANNUSARVIO JA HANKETALOUS

Hankeselvityksen tässä vaiheessa käytetyt kustannustiedot perustuvat tiedossa oleviin vastaavan tyyppisten hankkeiden neliöpohjaisiin kustannuksiin noin viiden edeltävän vuoden aikana sekä arvioihin muista kokonaisbudjettiin vaikuttavista ratkaisuista.

Arvioidut kokonaissummat sisältävät suunnittelun, valvonnan ym. rakennuttajan kulut sekä hankevarauksen sekä kaikki hankkeeseen liittyvät rakentamiskulut ja pihatyöt sekä tarvittavat väistötilat. Budjettihinnan vaihteluvälitarkkuus on noin -10 - +20 %.

Nykyisen koulun peruskorjaukselle tulee alustavien arvioiden mukaisesti varata kustannuksia noin 4.500.000 – 4.600.000 €, riippuen lopullisesta saneerauslaajuudesta, väistötiloineen.

Mahdollisen uudisrakennuksen vaihtoehdolle tulee varata kustannuksia noin 5.500.000 – 5.600.000 €.

Vesivehmaan koulu, kustannusvertailut			
Uudisvaihtoehto	pinta-ala tai erä	€/yksikkö	yht. €
Uudisrakennus suunnitteluineen	1575	3050	4803750
Väestösuojan lisäkustannus	90	1500	135000
Päiväkodin sisäänkäynnin muokkaus	1	25000	25000
Pihan uudelleen rakentaminen puretun alta	1	100000	100000
Liikennejärjestelyjen muutokset	1	80000	80000
Uusi lämmönjakokeskus	1	250000	250000
Vanhan koulurakennuksen purku	1	200000	200000
Väistötilat	0	0	0
		3 551,59 €	5 593 750,00 €
Saneerausvaihtoehto	pinta-ala tai erä	€/yksikkö	yht. €
Peruskorjaus ja tilamuutokset	1424	2700	3844800
Väestösuojan lisäkustannus	0	0	0
Päiväkodin sisäänkäynnin muokkaus	0	0	0
Pihan uudelleen rakentaminen	0	100000	0
Liikennejärjestelyjen muutokset	1	50000	50000
Lämmönjakokeskuksen tehon lisäys	1	30000	30000
Väistötilat	1	600000	600000
		3 177,53 €	4 524 800,00 €

9. HANKKEEN TOTEUTUS JA MAHDOLLISET URAKKAMUODOT

9.1. Peruskorjausvaihtoehto

Soveltuvin toteutusmalli ja urakkamuoto peruskorjaus hankkeeseen on tilaajavetoinen suunnittelu, jossa tehdään ensin suunnittelijoiden hankinta.

Julkisen kilpailutuksen kynnysarvona kansallisissa hankinnoissa suunnittelupalveluiden osalta on 60 000 €, joka tarkoittaa, että suunnittelu tulee kilpailuttaa.

Urakkamuotona kokonaisurakka, joka tulee kilpailuttaa julkisena kansallisen hankinnan hankkeena. Perusteluina kokonaisurakalle mm. se, että on selkeämpi vastuukysymysten osalta ja kokonaisurakoitsijan mahdollista hankkia aliurakoitsijoita joustavammin esim. paikallisista pienyrityksistä. Lisäksi kokonaisurakoitsijalla on vastuu kaikista työsuorituksista ja aikataulusta, niin käytännössä he voivat sopia joustavammin urakkarajoista, eikä välttämättä tarvitse odottaa toisen urakasuoritusta, että muut työt pääsevät etenemään.

9.2. Uudisvaihtoehto

Uudisvaihtoehto voidaan toteuttaa tilaajavetoisena suunnittelulla ja järjestää urakkakilpailu, kuten peruskorjausvaihtoehdossa.

Taloudellinen ja aikataulullisesti joustavampi hankinta saadaan SR-urakkamallilla, jossa urakoitsija vastaa kohteen suunnittelusta sekä toteutuksesta tilaajan tekemien lähtötietomäärittäysten mukaisesti. Ko. urakkamuodossa tulee huomioitavaksi paremmin eri toimijoiden tuottamollisesti tehokkaat ratkaisut sekä mahdolliset moduuliratkaisut. Myös kilpailuttamisvaihe menee yhdellä kilpailulla. SR-urakkamuoto vaatii tarkat tekniset ja tilamääritykset urakkalaskentaan.

10. HANKKEEN AIKATAULUTUS

10.1. Peruskorjausvaihtoehto

Alla kuvattu peruskorjausvaihtoehdon (ns. nopein aikataulu):

- Hankesuunnittelun käsittely ja investointibudjetin hyväksyntä: 11/2025
- Suunnittelijoiden hankinta ja suunnittelun käynnistys: 11/2025 – 12/2025
- Urakkalaskentasuunnitelmat ja urakkalaskennan asiakirjat: 01/2026 – 09/2026
- Rakennusluvan hakeminen: 08/2026 – 09/2026
- Urakkalaskenta: 09/2026 – 10/2026
- Urakoitsijavalinta: 11/2026
- Toteutusaika: 01/2027 – 08/2028

10.2. Uudisrakentamisen vaihtoehto

Alla kuvattu SR-hankintamallilla toteutettavan uudisrakennusvaihtoehdon (ns. nopein aikataulu):

- Hankesuunnittelun käsittely ja investointibudjetin hyväksyntä: 11/2025
- Urakkalaskennan asiakirjojen laatiminen (käyttäjätöpaajat) 11/2025 – 12/2025
- Urakkalaskenta 01/2026 – 02/2026
- Urakoitsijavetoinen suunnittelu 03/2026 – 09/2026
- Rakennusluvan hakeminen: 06/2026 – 07/2026
- Maanrakennus- ja perustustyöt rinnan suunnittelun kanssa 07/2026 →
- Toteutusaika: 07/2026 – 08/2027
- Vanhan koulurakennuksen purku ja päiväkodin sisäänkäynnin järjestelyt 06-08/2027
- Koulun liikuntapihan ja pysäköinnin viimeistely 06-08/2028

Tilaajavetoisella suunnittelulla uudisrakentamisen aikataulu on lähes sama kuin peruskorjauksen.

11. HANKKEEN RISKIT

Hankkeen riskit kohdistuvat lähinnä peruskorjauksen toteutukseen sisäilmakorjauksien laadun, laajuuden ja kustannuksien osalta sekä toiminnallisten tavoitteiden täyttymisen osalta vanhaan rakennusrunkoon. Peruskorjauksen osalta myös budjettihallinta on haastavampaa mahdollisten suunnittelu ja toteutusvaiheen yllätyksien osalta.

Uudisrakentamisen osalta suurin haaste tulee olemaan rakennuksen sijainti ja pihan toimintojen uudelleen järjestely.

12. JOHTOPÄÄTÖKSET

Vesivehmaan koulun toiminnan ylläpitämiseksi tarvitaan joko nykyisen koulun laajamittainen peruskorjaus tai koulun korvaaminen uudisrakentamisella.

Nykyistä rakennusta on laajennettu useaan otteeseen, ja käytön yhteydessä sekä kuntotutkimuksissa on tullut esiin sisäilmavaurioita, joita on korjattu paikallisesti tarpeen mukaan. Useat laajennukset ovat tehneet nykyisestä rakennusrungosta monimuotoisen ja sokkeloisen, jolloin siihen on vaikea toteuttaa toiminnan vaatimaa tilaohjelmaa.

Sisäilmariskien minimoimisen, toiminnan tilaohjelman toteuttamisen sekä aikataulullisen toteutuksen kannalta nykyisen koulun korvaaminen uudisrakennuksella, vaikuttaaärkevimmältä ratkaisulta. Kustannuksien tarkastelun virhemarginaalien mukaisesti uudisrakennus ei riskienhallinta huomioiden ole merkittävästi kalliimpi. Peruskorjausvaihtoehdon väistötilaratkaisut tuovat käytännön ongelmia etenkin koulun ja päiväkodin ruokahuollon arkeen.

Uudisrakennuksen SR-toteutusmalli mahdollistaa kohtuullisen nopean etenemisen hankkeen kanssa, jolloin nykyisen rakennuksen tiedossa olevien sisäilmariskien hallinta jää lyhyempiaikaiseksi.