



BERATER

Iitin kunta

Iitin yhteiskouluhankkeen vaihtoehtojen jatkoselvitys sekä yhteenveto

PVM: 15.12.2025

Sisällys

1.	LÄHTÖTILANNE JA YLEISKUVAUS	3
2.	ERI SIJAINIVAIHTOEHDOT JA KOULUN RAKENNUSPAIKAT	3
2.1.	Yleistä	3
2.2.	Ravilinnan etumaasto	3
2.3.	Keskuspuiston kortteli	5
2.4.	Lukion tonttinvaihtoehto	8
3.	NYKYISTEN KIIINTEISTÖJEN (YLÄKOULU + LUKIO) PERUSKORJAUSRATKAISU	9
3.1.	Peruskorjaus molempiin nykyisiin kouluihin.	9

Liitteet:

- 1) Budjettihintavertailu

1. LÄHTÖTILANNE JA YLEISKUVAUS

litin kunnan kiinteistöjen tilannetta ja eri tilaratkaisuja on selvitetty 12.10.2022 laaditussa tarveselvityksessä, jonka tarkoituksena on ollut muodostaa litin kunnalle kiinteistöstrategia ja inventointiohjelma 10 vuoden tarkastelujaksolle. Tämän strategian ja investointiohjelman pohjalta on ollut päätös edetä eri hankkeissa, johon myös litin uusi yhteiskouluhanke perustui. litin yhteiskoulun hankesuunnitelma (6.11.2025) hyväksyttiin kunnanhallituksen kokouksessa 10.11.2025. Tämän päätöksen jälkeen on ollut paljon keskustelua liittyen uuden koulun sijoituspaikkaan ja kaavaan sekä yleisesti uuden koulun investointiin sekä kustannuksiin.

Päätöksenteon tueksi ja tietojen täydentämiseksi sekä esiin nousseiden kysymysten täsmenämiseksi on laadittu tämä jatkoselvitys ja tiivistelmä, jossa lyhyesti kuvattu ja kerrottu eri vaihtoehdot sekä vaikutukset kouluhankkeen osalta. Selvitys ei kumoa aiemmin tehtyä sijoituspäätöstä, vaan pyrkii täydentämään sitä tarkastelemalla myös muita esiin nousseita vaihtoehtoja.

Kustannukset ovat vielä tässä arvioitu melko karkealla tasolla, mutta perustuvat kokemukseräiseen tietoon sekä haettuun tietoon vastaavien hankkeiden kustannuksista.

Mahdollinen kustannusriski ja rakennuskustannusten nousu tulevaisuudessa koskee kaikkia vaihtoehtoja ja riski on ns. sitä suurempi mitä pidemmälle rakentaminen siirtyy.

2. ERI SIJAINIVAIHTOEHDOT JA KOULUN RAKENNUSPAIKAT

2.1. Yleistä

Koulun sijaintivaihtoehtoja ja rakennuspaikkoja on jo aiemmin selvitetty ja neljästä eri vaihtoehdosta on päätetty valita sijoittuminen Ravilinnan etumaastoon. Päätöksestä aiheutuneen keskustelun ja kysymysten selvittämiseksi tässä vielä lyhyesti jatkoselvitetty seuraavat vaihtoehdot:

- Nykyinen hyväksytty esitys Ravilinnan etumaastosta
- Keskuspuiston sijoitusvaihto (kolmella eri variaatiolla)
- Lukion tontille sijoittuminen
- Nykyisten koulurakennusten peruskorjaus -ratkaisu

2.2. Ravilinnan etumaasto

Tämä vaihtoehto on jo tarkemmin selvitetty ja kuvattu omassa hankesuunnitelmassa, mutta yhteenvedona joitain huomioita lyhyesti:

Aikataulu:

- Hankesuunnitelman mukainen aikataulu ja eteneminen ehdotetulla hankemallilla;
 - Kilpailutuksen valmistelu ja asiakirjojen laadinta 01/2026 – 02/2026
 - Urakoiden/suunnittelun kilpailutus sekä urakoitsijavalinnat 03/2026 – 06/2026

- Suunnittelu-aika ja rakennuslupavalmius 06/2026 – 12/2026
- Rakennustöiden aloitus vuodenvaihteessa 2026/2027
- Koulu valmis loppuvuodesta 2028
- Tähän liittyy myös erillishankinnat, joita oli tarkoitus valmistella ja toteuttaa osin samanaikaisesti kesän-syksyn aikana 2026.
 - Parkkialueen toteutus ja kunnallistekniikan muutostyöt ja siirrot rakentamisen alta
- Tämä aikataulu vaatisi välittömän päätöksen aloittaa valmistelut, eikä aikataulussa ole huomioitu mahdollista valitusta kaavaan liittyen.
 - Hanksuunnitelman mukainen aikataulu on jo ”käytännössä myöhässä”. Vaikka kaavasta ei tulisi valituksia, niin todennäköisesti valmistuminen tulisi valmistelun viivästyksestä johtuen siirtymään kesälle 2029.
- Mikäli kaavasta tulee valituksia, jotka menevät hallinto-oikeuden käsittelyyn, niin tarkoittaa se hankkeen lykkääntymistä vähintään yhdellä – kahdella, jolloin hanksuunnitelman mukainen aikataulu ei enää päde. Siinä tapauksessa ei ole järkevää aloittaa myöskään valmistelevia töitä tai kilpailutuksia ja suunnittelua vielä, jolloin tulee miettiä jokin muu ratkaisu koulutoiminnalle.
- Hankkeen lykkääntyminen taas aiheuttaa lisäkustannuksia, kun nykyisille koulutiloille joutuu hankkimaan väistötiloja tai vaihtoehtoisesti tekemään sisäilmakorjauksia ym. korjaustoimenpiteitä nykyisten tilojen huonokuntoisuuden ja sisäilmaongelmien takia, jotta olisi mahdollista pitkittää nykyisten tilojen käyttöä. Rakennuksiin ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista tehdä laajempia investointeja, jos/kun ratkaisu on kuitenkin myöhemmin purkaa ne.
- Lisäksi hankkeen lykkääntyminen vaikuttaa investointiohjelman mukaiseen Kausalan koulun peruskorjauksen aikatauluun.

Perustamisen ja maaperän olosuhteet:

- Pohjatutkimuksen perusteella maaperän olosuhteet eivät ole varsinainen ongelma tai este rakennuksen sijoittamiselle ja perustamiselle. Suunnittelun koulun / pihan kohdalla ollut aikanaan sora- ja kivi, jota täytetty erilaisilla maa-aineksilla. Koulurakennus voidaan perustaa joko vaihtamalla maa-aineksia tulevan rakennuksen alta 4-5 metrin syvyydeltä tai vaihtoehtoisesti poistamalla pintamaita noin 2 metrin syvyyteen ja perustamalla rakennus kitkapaaluilla. Myös näiden yhdistelmä mahdollista. Pilaantuneita maita ei tutkimuksessa havaittu mitenkään laajasti. Tutkimuspisteitä otettiin 10 eri paikasta ja vain kolmessa kohdassa havaittiin juuri kynnysarvon kohdalla olevia tai lievästi sen ylittäviä näytteitä, mutta nämäkin olivat melko pinnassa 1-3 metrin syvyydessä olevia yksittäisiä kohtia. Eli pilaantuneen maa-aineksen takia ei tarvitse laajaa massanvaihtoa tehdä tai poistaa maa-aineksia ongelmajätteenä.
- Koulun kustannusarviossa on varauduttu maaperän olosuhteista johtuviin lisäkustannuksiin ns. kalleimman vaihtoehdon mukaan eli suoraan ison alueen massanvaihtoon, joka siis toisi ns. ”ylimääräisiä” kustannuksia n. 800 000 €.

Todennäköistä kuitenkin on, että varsinaisessa suunnitteluvaiheessa urakoitsijan kanssa saadaan optimoitua soveltuvaa rakennetta ja perustamistapaa, esim. osittaisella massanvaihdon ja käyttämällä paalutusratkaisua. Tällöin todellinen lisäkustannus perustamisella olisi n. 400 000 – 500 000 €.

- Vielä tässä vaiheessa ei ole tarvetta pohjaolosuhteiden lisätutkimuksille. Tarvittavia lisätutkimuksia tehdään hankkeen suunnittelun edetessä / suunnittelun aikana.

Muita huomioita:

- Parkkipaikkoja ja alueita hankesuunnitelmassa varattu enemmän kuin vain koulun tarpeisiin, koska huomioitu myös alueen muuta pysäköintiä. Pysäköintiä mahdollista järjestellä muutenkin tai karsia alueista. Lisäksi liikennejärjestelyiden sujuvuuteen on mahdollista vaikuttaa, kun varsinaista toteutussuunnittelua tehdään.
- Koululle ja koulun piha-alueen toimintoihin sekä erilliseen parkkialueeseen (alue 2) käytettävissä noin 15 000 m² alue.

Kustannukset:

- Laaditussa koulun kustannusarviossa on varauduttu massanvaihdon lisäksi muihinkin kustannuksiin ns. kalleimman vaihtoehdon mukaan. Kokemukseen perustusten urakamallin valinnalla ja optimoimalla rakenneratkaisut ym. tekniset ratkaisut urakoitsijan kanssa, saadaan kustannuksia pienemmäksi.
- Tällä perusteella odotettavat ja kilpailutuksen kautta toteutuvat kokonaiskustannukset aluetöineen noin 15,5 – 16 milj. €.

2.3. Keskuspuiston kortteli

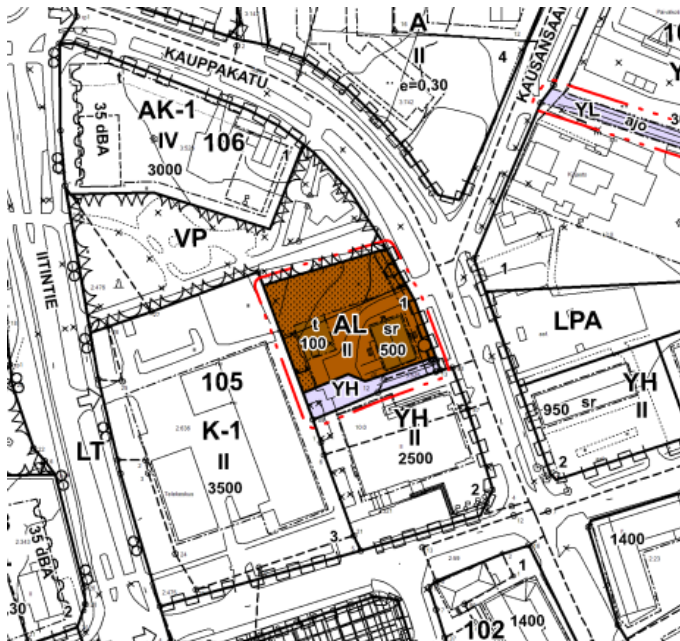
Tätä ratkaisua on kertaalleen selvitetty, mutta tässä vielä alustavan ja suppean jatkoselvityksen huomiot ja yhteenvedo liittyy keskuspuiston korttelin sijoittamisvaihtoehtoon:

Koulutoimintojen sijoittaminen (rakennukset, piha-alueet, parkkipaikoitus ym. tarvittavat tilat)

- Toimintojen sijoittaminen hieman hankalaa ja ahdasta suoraan nykyisille kunnan omistamille maille ja parkkialueineen vaatisi myös virastotalon tontin hyödyntämisen
- Myös ent. hammashoitolan rakennus ja tontti vaikuttaa sijoittumiseen ja alueen käyttöön. Tämän takia koulun toimintoihin ja käytettävään alueeseen on arvioitu kolme eri vaihtoehtoa.
 - VE 3A: Alueen koko n. 15 000 m². Keskuspuisto ja virastotalon tontti käytettävissä, mutta ent. hammashoitolan tontti ei.
 - VE 3B: Koko alue käytössä n. 20 000 m² (mukaan lukien virastotalon tontti ja ent. hammashoitolan tontti)
 - VE 3C: Alueen koko n. 11 000 m². Keskuspuisto, kunnantalon tontti ja ent. hammashoitolan tontti käytössä, mutta virastotalon tontti ei.

- Koulutoimintojen sijoittaminen tänne vaatii myös uuden kaavoituksen ja kaavamuutos-prosessin
 - Kaavamuutossuunnittelu ja -prosessi lainvoimaisuuteen voi kestää noin vuoden. Riskinä myös tässä on, että kaavasta valitetaan, joka viivästyttää hanketta edelleen

Alueen kaava:



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A	Asuinrakennusten korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Katutasossa saa sijaita myös toimistotiloja sekä ympäristövaikutuksiltaan niihin rinnastettavia liiketiloja.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
YH	Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.
YO	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
YK	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Olemassa olevien asuntojen säilyttäminen on sallittua.
K-1	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös hoivapalveluita.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
VP	Puisto.

Entinen hammashoitola rakennus

- Mahdollista hyödyntää rakennus ja tontti koulun käyttöön.
- Museon suojelema rakennus, joka hieman rajoittaa saneerausta ja tilamuutoksia. Saneeraus koulun käyttöön maksaisi n. 1,5 milj. €. Tässä huomioitu täydellinen peruskorjaus ja tilamuutokset koulun käyttöön sisältäen myös suunnittelun.
- Nykyiset tilat ei kovinkaan hyvin sovellu suoraan koulun käyttöön, eikä olemassa olevat tilat / neliöt mene suoraan ns. yksi yhteen koulun tilaohjelman mukaisiin toimintoihin. Eli hammashoitolan tilat tulisivat osittain lisäneliöinä tarvittavien tilaneliöiden päälle, toki jonkin verran tiloja saisi pois uudisrakennuksesta. Lisäksi koulun toiminta vaatii esteettömyysasetusten mukaisesti hissin, jota ei rakennuksessa nykyisin ole.
- Hieman kevyempi saneeraus muuhun kuin koulun käyttöön (esim. toimisto tai kahvilaa varten) maksaisi noin 1,0 – 1,2 milj. €
- Mikäli hammashoitolan rakennusta ja tonttia ei hyödynnetä koulun käyttöön vaan se myytäisiin pois kunnalta, niin vaikuttaa suoraan koulun käytettävissä olevaan alueeseen.

Pysäköintiratkaisut ja -alueet

- Parkkipaikkojen tarve (opettajat + oppilaat + saattoliikenne + vieraat) yhteensä noin 85-95 pysäköintipaikkaa. Sen lisäksi mopoparkit (20 kpl)
- Koulukuljetukset alueineen tulee huomioida ja varata
- Lisää huomattavasti liikennettä keskustan alueella. Pysäköintipaikat koulun käyttöön tulee osoittaa jostain. Ilman selkeitä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä alueelle muodostuu helposti hallitsematonta pysäköintiä, jossa autoja on muiden kiinteistöjen alueilla ja kaupan pihalla yms.
- Keskustan pysäköinnissä huomioitavaksi myös kunnantalon henkilökunnan pysäköintitarve, kunnantalon parkkialueella ei ole autopaikkoja kaikille.

Rakentamisolosuhteet ja maaperä

- Perustamisen olosuhteita tutkittu hyvin alustavasti ja tähän vaikuttaa myös mihin kohtaan koulurakennus tulisi sijoittumaan. Keskuspuisto on kuitenkin alustavien maaperätutkimuksien mukaan pehmeää ja koulurakennus vaatii paalutusta. Lisäkustannus perustamiselle on noin 200 000 - 300 000 €. (vrt. tavallinen maanvarainen perustus ilman paalutusta).

Aikataulu

- | | |
|---|-------------------|
| ○ Päätökset hankkeen osalta; | 01/2026 – 02/2026 |
| ○ Alustava hankesuunnitteluvaihe; | 02/2026 – 03/2026 |
| ○ Kaavamuutossuunnittelu; | 03/2026 – 01/2027 |
| ○ Suunnittelun valmistelu ja suunnittelu; | 01/2027 – 01/2028 |
| ○ Urakoiden kilpailutusvaihe; | 01/2028 - 04/2028 |
| ○ Toteutusvaihe; | 05/2028 – 12/2029 |

Kustannukset

- Kustannuksiin vaikuttaa monta tekijää ja mm. virastotalon / tontin ostohinta sekä vanhan hammashoitolarakennuksen hyödyntäminen ja saneeraus. Ilman tarkempia suunnitelmia, budjettiarviossa on vielä melko suuri vaihteluväli. Kustannukset noin 15-17 milj. €. Lisänä tulee myös nykyisten koulujen väistötilakustannukset pitkittyvän aikataulun takia.

2.4. Lukion tonttinvaihtoehto

Nykyinen lukiorakennuksen koko ei riitä oppilasmäärälle eikä rakennuksessa ole kaikkia tarvittavia tiloja. Ruokala ja keittiö tulisi laajentaa, liikuntasali puuttuu sekä luokkatiloja puuttuu. Lisäksi rakennuksessa on paljon riskirakenteita eikä kovin paljon säästettävää rakennetta. Teknisesti selkein sekä turvallisin ja kustannustehokkain ratkaisu on tässä tapauksessa purkaa nykyinen koulurakennus alta pois ja rakentaa tilalle kokonaan uusi. Tontilla on riittävästi tilaa (n. 30 000 m²) ja rakennusoikeutta myös. Oppilasmäärän ja koulun tilatarpeiden mukaisesti uuden koulun tilatarve noin 5 000 brm². Huomioitu nykyinen rakennus ensin purettavaksi, koska tarkentuneen tilaohjelman mukainen uusi rakennus ei järkevästi mahdu tontille vanhan koulun kanssa ja siitä aiheutuisi huomattavia väliaikaisjärjestelyjä sekä lisäkustannuksia.

Huomiot:

- Ei vaadi kaavamuutosta
- Purkutyön sekä rakentamisen ajaksi koulutoiminnot tulisi sijoittaa väistötiloihin tontille ja osa koulusta voisi vielä hyödyntää nykyisen yläasteen tiloja.
- Väistötilojen osalta huomioitava, että lukiorakennuksen nykyinen valmistuskeittiö ja sen toiminta tulee jotenkin ratkaista ja huomioida hankkeen ajaksi. Lisäksi lukiolla toimii nykyisen yläasteen teknisen työn opetus sekä kotitalous -luokat. Myös nämä toiminnot tulisi väistötiloissa huomioida, joka nostaa väistötilojen kustannukset.
- Koulun piha-alueita ja parkkialueita ja liikennejärjestelyjä tulee suunnitella ja muokata uusiksi, kun kaikki koulutoiminta sijoittuisi tontille ja koulurakennuksesta tulisi nykyistä suurempi.
- Nykyisiä kunnallistekniikan liittyviä mahdollista hyödyntää, mahdollisesti pieniä siirtoja sekä lisäyksiä ja muokkauksia.
- ”Ongelma” hieman syrjäisestä sijainnista suhteessa Ravilintaan ei poistu

Kustannukset:

- Uuden koulurakennuksen kustannus: 5000 m² * 2800-2900 € / m² = 14 – 14,5 milj. €
- Parkkialueiden ja piha-alueiden muutokset ja laajentaminen noin 300 000 €
- Muu alueinfra ja kunnallistekniikka noin 100 000 €
- Purku-aika sekä uuden koulun rakennusaika noin 1,5 vuotta, jonka ajaksi tarvitsee koululle väistötilat ja väistötilojen kustannus n. 1,4 milj. €
- Nykyisen rakennuksen purkukustannus noin 350 000 €.
- Kokonaiskustannus uudisrakentamisessa lukion tontille noin 15,5 – 16 milj. €.

Aikataulu:

- | | |
|---|-------------------|
| ○ Päätökset hankkeen osalta; | 01/2026 – 02/2026 |
| ○ Alustava hankesuunnitteluvaihe; | 02/2026 – 03/2026 |
| ○ Urakoiden kilpailutusvaihe (sr-hankinta); | 05/2026 – 08/2026 |
| ○ Purku- ja väistötilat; | 12/2026 – 05/2027 |
| ○ Suunnittelu ja toteutusvaihe; | 09/2026 – 06/2029 |

3. NYKYISTEN KIIINTEISTÖJEN (YLÄKOULU + LUKIO) PERUSKORJAUSRATKAISU

3.1. Peruskorjaus molempiin nykyisiin kouluihin.

litin yläkoulu rakennettu alun perin vaihteittain 1958 – 1964 sekä laajennettu vielä 1980. Edellinen isompi peruskorjaussaneeraus kouluun on tehty 1997. Koulurakennuksen laajuus 3 450 kem².

litin lukiorakennus on rakennettu alun perin 1965 ja edellinen isompi peruskorjausremontti on tehty 1998. Lisäksi 2015 on remontoitu valmistuskeittiön tilat. Koulun laajuus 2 571 kem².

Molempiin rakennuksiin on laadittu kuntoarvioraportit vuonna 2022. Rakennukset ovat iältään, korjaushistorialtaan ja tekniikaltaan laajan peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi mahdollisessa peruskorjausratkaisussa tulisi huomioida toiminnallisuuden parantaminen. Nyt kouluissa on monia päällekkäisiä toimintoja, kuten keittiöt ja ruokala molemmissa rakennuksissa sekä henkilökunnan tilat, kemian ja fysiikan opetus yms.

Rakennuksissa on myös havaittu sisäilmaongelmia ja lisäksi koulujen sijainnit ovat päivittäisen opetuksen ja siirtymisten kannalta haastavat.

Peruskorjauksessa ei siis riitä mikään kevyt korjaus, vaan tulee huomioida laaja ja täydellinen peruskorjaus, jossa toiminnot ja tilat järjestellään uudelleen sekä uusitaan talotekniikka ja rakenteet siten, että rakennukset saadaan taas terveellisiksi, turvallisiksi ja käyttökelpoisiksi ilman suuria korjaustarpeita seuraavalle vähintään 30 vuodelle. Näiden takia ei tarvetta tarkemmille kuntotutkimuksille tässä vaiheessa.

Tällainen laaja ja perusteellinen peruskorjaus on kustannuksiltaan noin 2 500 – 2800 € / m², joka tarkoittaa yhteensä 15 – 17 milj. €.

Tämän lisäksi peruskorjausratkaisussa tulee huomioida väistötilat korjausten ajaksi ja niiden kustannukset. Mikäli korjataan yksi koulu kerrallaan ja toiselle otetaan väistötiloiksi moduulikonttikopit vuokralle, olisi näiden kustannus arviolta noin 45 000 – 55 000 € / kk, joita tarvittaisiin 12 kk + 12kk eli yhteensä 2 vuotta.

Väistötilojen kustannus arviolta töineen ja vuokrineen yhteensä; 1,1 – 1,4 milj. €

Huom. Tässä ei ole huomioitu Kausalan koulun (ala-asteen) väistötilatarvetta eikä kustannusta. Alun perin kiinteistöstrategian mukaisesti Kausalan koulu olisi väistänyt peruskorjauksen ajaksi nykyiseen lukionkoulun rakennukseen.

Kokonaiskustannus nykyisten koulujen peruskorjausratkaisulla siis: noin 17 milj. € ja tämä ei poista ongelmaa liikkumisesta kahden koulun välillä sekä syrjäisestä sijainnista suhteessa Ravilinnan liikuntapaikkoihin. Kahden rakennuksen peruskorjausvaihtoehto tarkoittaa myös pysyvästi suurempia käyttökustannuksia verrattuna yhden rakennuksen uudisratkaisuun. Lisäksi rakennusten elinkaaren aikana kaikki huolto- ja korjaustoimenpiteet kohdistuu kahteen rakennukseen, mikä lisää pitkän aikavälin kustannuksia ja riskejä.

Mahdollinen aikataulu hankkeelle:

- Suunnittelutyö mahdollista käynnistää milloin vain ja ei myöskään aikatauluriskiä kaavan osalta, koska ei vaadi kaavamuutoksia.
- Mikäli hanke käynnistettäisiin 2026 vuoden alussa
 - Päätökset hankkeen osalta; 01/2026 – 02/2026
 - Alustava hankesuunnitteluvaihe; 02/2026 – 03/2026
 - Suunnittelun valmistelu ja suunnittelu; 04/2026 – 05/2027
 - Urakan kilpailutusvaihe (vaihe 1, lukio); 05/2027 - 07/2027
 - Toteutusvaihe (vaihe 1, lukio); 08/2027 - 12/2028
 - Urakan kilpailutusvaihe (vaihe 2, yläaste); 02/2028 - 03/2028
 - Toteutusvaihe (vaihe 2, yläaste); 06/2028 – 08/2029