

Malmin koulun korjaus

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 13
85/10.03.02.01/2024

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten kaupungin keskustassa sijaitseva Malmin koulu on ikänsä ja teknisten rakenteidensa perusteella kokonaisvaltaisen peruskorjauksen tarpeessa.

Malmin koulu on kaavamääräyksellä suojeltu osayleiskaavassa. Rakennus on osayleiskaavan mukaan valtakunnallisesti arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus. Asemakaavaan suojelu merkitään kuntien omana velvoitteena. Museovirastolta on pyydetty lausunto tarkentamaan suunnittelun ohjausta.

Rakennus on rakennettu vuosina 1952-1954 ja sitä on peruskorjattu vuosina 1992-1993. Rakennuskokonaisuutta on laajennettu vuonna 2006 ja keittiö on peruskorjattu vuonna 2006. Peruskorjaukseen ei kuulunut vuonna 2006 rakennettu laajennusosa.

Rakennuksessa on harjakatto sekä katemateriaaleina tiili ja konesaumapelti. Rakennuksen ulkoseinät ovat tiilirakenteisia, ala- ja välipohjat betonirakenteisia. Alapohjat ovat osin maanvaraisia ja osassa rakennusta on ryömintätiloja. Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä. Rakennus on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään.

Rakennuksen peruskorjaus on hankekokonaisuutena vaativa. Se vaatii osallistuvalla projektihenkilöstöltä kokemusta korjaamisesta sekä ongelmaratkaisukykyä. Suunnittelun, tutkimustyön ja valvonnan roolit korostuvat tässä kokonaisuudessa, koska rakennetyypit vaihtelevat eri rakennusosuuksilla eivätkä piirustukset aina kerro kaikkia yksityiskohtia.

Malmin koulun edellisestä peruskorjauksesta on kulunut noin 30 vuotta. Peruskorjauksen jälkeen on tehty laajennusosan rakentamista ja keittiön peruskorjausta lukuun ottamatta lähinnä huoltotoimenpiteitä. Rakennuksen ennakoivaa peruskorjausta varten on tehty kattavia tutkimuksia peruskorjaussuunnittelun lähtötiedoiksi.

Tulevassa peruskorjauksessa tullaan uusimaan suuri osa rakennuksen vanhaa vesikattoa. Osasta yläpohjia poistetaan mikrobivaurioituneita alkuperäisiä eristeitä. Yläpohjat tiivistetään hallitsemattomien ilmapuotojen poistamiseksi. Ulkoseinien ja maanvastaisten seinien rakenteet tiivistetään. Ne osat alapohjista, joissa on puu- ja levyrakenteita sekä kutterinlastueristeitä, saneerataan. Betonirakenteiset alapohjat tiivistetään ilmapuotojen ehkäisemiseksi. Alapohjassa olevista putkikanaleista poistetaan asbestipitoiset putkieristeet ja purkamattomat muottilaudat. Välipohjista poistetaan rakenteen sisällä onkaloissa olevat muottilaudat ja orgaaniset eristeet.

Talotekniikan korjaustarpeet peruskorjauksen yhteydessä kohdistuvat käyttövesiputkistoihin ja salaoja- ja sadevesiviemärijärjestelmään. Käyttövesiputkistot vesi- ja viemärikalusteineen uusitaan peruskorjauksessa. Salaoja- ja sadevesijärjestelmän puutteet korjataan. LVI-järjestelmät ovat pääosin peruskorjausvuosilta 1992-1993. Tutkimusten yhteydessä havaittiin pieniä määriä vanhempia, mahdollisesti alkuperäisiä valurautaviemäreitä 1950-luvulta. Nämä tullaan uusimaan. Ilmanvaihtokoneet ovat pääosin vuodelta 2014. Vanhemmat ilmanvaihtokoneet uusitaan ja ilmanjakoa tehostetaan. Mahdolliset käyttötarkoitusten ja huonejakojen muutokset voivat edellyttää lisämuutoksia ilmanvaihtojärjestelmään. Tutkimusten perusteella lämmitysverkostot ovat hyvässä kunnossa. Sulku- ja linjasääntöventtiilit sekä termostaatit uusitaan.

Rakennus jaetaan peruskorjauksessa seuraaviin osiin/aikatauluihin:

Vaihe 1. E-osan saneeraus	10/2023 - 6/2025
Vaihe 2. A-, B- ja C-osien saneeraus	9/2025 - 6/2026
Vaihe 3. D-, G- ja F-osien sekä pihojen saneeraus	9/2026 - 6/2027

Hankkeen toteuttamiseksi hankittavat urakkakokonaisuudet hankitaan vaiheiden 1, 2 ja 3 mukaisesti. Urakat eivät kohdistu aikataulujensa mukaisesti vuositasoilla budjetointiin, vaan kyseessä on kokonaisuus vuosille 2023-2027.

Suunnittelun oikeellisuuden varmistamiseksi kaikissa vaiheissa suoritetaan purkuja ja lisätutkimuksia ennen urakkalaskentaa, jolloin lisälaskutuksen määrä voidaan optimoida.

Malmin koulun peruskorjaus on tehtävä ammattitaitoisen suunnittelun avulla ja museoviranomaisten kanssa yhteistyössä. Vanhat rakenteet säilytetään ja nykyaikaista tekniikkaa sijoitetaan rakennukseen sen ehdoilla.

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl on kutsuttu kokoukseen selostamaan asiaa.

Oheismateriaali

Hankesuunnitelma/liitteet 4 kpl
- Asemapiirustus
- Aikataulu
- Alustava ulkopuolisen asiantuntijan tekemä kustannusarvio
- Rakennusosat
- Kuntakartoitus

Esittelijä

Vt. kaupunginjohtaja Hanna-Maria Grandell, puh. 050 473 9910
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää
1) merkitä tiedoksi Malmin koulun hankekokonaisuuden esityslistatekstissä kuvattulla ja kiinteistöpäällikön esittelemällä tavalla
2) käydä lähetekeskustelun asiasta ja evästää asian jatkovalmistelussa huomioiden kaupungin tiukkenevan taloustilanteen
3) edellyttää kohteeseen tehtäväksi ulkopuolisen asiantuntijan toteuttaman kattavan kuntakartoituksen ja alustavan kustannusarvion ennen varsinaisen hankesuunnitelman hyväksymistä
4) edellyttää, että hankesuunnitelma tuodaan päätöksentekoon kevään 2024 aikana.

Päätös

Hallitus on tietoinen siitä, että kiinteistössä on akuutteja korjaustarpeita, jotka edellyttävät välttämättömiä toimenpiteitä.

Kurt Lundqvist ehdotti Jarmo Takatuvan kannattamana, että asia palautetaan ja että asiasta järjestetään iltakoulu 6.2.2024.

Hallitus yhtyi ehdotukseen yksimielisesti.

Päätös tarkastettiin välittömästi.

Jakelu

Taluspäällikkö, vt. tekninen päällikkö, opetuspäällikkö, johtoryhmä

Utdragets riktighet bestyrks
Otteen oikeaksi todistaa

01.02.2024

<Lisaa nimi>
<Lisaa titteli>

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 13

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.