

Malmin koulun korjaus

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 13

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 veloitteena. 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 ilmavuotojen poistamiseksi. Ulkoseinien ja maanvastaisten seinien rakenteet tiivistetään. Ne osat alapohjista, joissa on puu- ja levyrakenteita sekä kutterinlastueristeitä, saneerataan. Betonirakenteiset alapohjat tiivistetään ilmavuotojen ehkäisemiseksi. Alapohjassa olevista putkikanaaleista 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 linjasäätöventtiilit 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 kuvatulla ja kiinteistöpäällikön esittelemällä tavalla
2) käydä lähetekeskustelun asiasta ja evästä 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

Kaupunginhallitus 04.03.2024 § 60
85/10.03.02.01/2024

Valmistelija

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

Kaupunginhallitukselle on pidetty erillinen iltakoulu 6.2.2024 Malmin koulun tilannetta koskien. Tilaisuuteen oli kutsuttu sekä kaupunginhallituksen jäsenet että kasvatus- ja koulutuslautakunta sekä vastuuviranhaltijat asiaan liittyen. Tilaisuudessa kiinteistöpäällikkö esitteli koulun kuntoa, korjaustarpeita ja kustannusarviota. Vastaavasti ruotsinkielisen opetustoimen päällikkö ja koulun rehtori olivat paikalla kertomassa käyttäjänäkökulmasta toiveita ja näkemyksiä asiaan liittyen.

Iltakoulussa todettiin hyvin yhtenäisesti, että Malmin koulun suhteen toteutetaan ainoastaan sellaiset korjaukset, jotka ovat välttämättömiä oppilaiden ja henkilökunnan terveellisten ja turvallisten tilojen takaamiseksi. Samassa yhteydessä todettiin, että käyttäjät eivät ole raportoineet laajassa mittakaavassa olevista iho-, hengitystie- tai muista oireista. Todettiin, että on syytä tehdä vielä kertaalleen käyttäjäkysely sisäilman laadusta kaikille tilojen käyttäjille ongelmien laajuuden todentamiseksi.

Kiinteistötoimi on arvioinut omalta osaltaan peruskorjauksen laajuutta ja tehnyt hinta-arvioita, jotka perustuvat pitkällä aikavälillä toteutettuihin kunto- ja sisäilmatutkimuksiin. Tässä vaiheessa koulun osan E kellarikerroksen tilat on jouduttu sulkemaan käyttäjiltä/toiminnalta siellä ilmenneiden kosteusvaurioiden ja ilmavuotohaittojen vuoksi. Osasta E vastaanotettiin myös toinen ilmoitus huonosta sisäilmasta.

Malmin koulusta on laadittu olosuhdearvio, jonka mukaisesti voidaan todentaa nykyisen tilanteen aiheuttavan muutoksia sisäilmaan.

Rakennuksessa on teetetty uusi käyttäjäkysely helmikuussa. Tämän tutkimuksen tulokset ovat esityslistan oheismateriaalina. Käyttäjäkyselyissä ilmeni jonkin verran päänsärky-, silmä- sekä hengityselinoireita sekä tuntemuksia ilman laadusta.

Rakennuksessa on tehty täydentävänä toimenpiteenä ilmanäytekokeita, joiden alustavat tulokset tukevat aikaisempia tutkimustuloksia. Keittiön osuudella on ilmennyt korkea sieni-itiöpitoisuus.

Iltakoulun lähetekeskustelun perusteella asiaa valmistellaan nyt siten, että osan E korjaukset toteutetaan suunnitellusti vuosien 2024-2025 aikana ja muutoin koulun tilannetta seurataan aktiivisesti muissa osissa tarvittavien tutkimusten, käyttäjäkyselyjen ja tarvittaessa näytteiden avulla.

Kaupungin taloudellinen kantokyky ei nykyisellään mahdollista koko remontin toteuttamista tällä taloussuunnitelmakaudella. Osana talouden tasapainottamistyötä jokainen merkittävä kiinteistö tullaan arvioimaan erikseen ja priorisoidaan kiinteistöt 5 vuoden korjaussuunnitelmassa. Mainittakoon kuitenkin, että kaikissa tapauksissa terveydelliset seikat varmistetaan ja haetaan tarvittaessa väliaikaisia tilajärjestelyjä tarvittavien korjausten suorittamiseksi, mikäli suurempia sisäilmahaittoja ilmenee.

Todettakoon, että kokonaisuudessaan Malmin koulun mahdollisiin tuleviin korjaustarpeisiin ja kiireellisyyteen liittyy teknisiin puutteisiin perustuvia riskejä. Kaupungin vastuulla on toki huolehtia olemassa olevan kiinteistömässän kunnosta, mutta aikataulu ja toteutuksen tapa on tässä kohtaa arvioitava tarkennetusti ennen korjaustöiden suorittamisen aloitusta. On tiedossa, että rakennuksessa on teknisiä puutteita, jotka edellyttävät vesijohtojen uusimista, osan viemäreistä uudelleen rakentamista, osa ilmastointikoneista tulee vaihtaa uusiin ja informaatio- sekä automaatiojärjestelmät tulevien vaiheiden aikana modernisoida.

Malmin koulun korjaussuunnitelma vuosille 2024-2025 tullaan toteuttamaan E-osan suhteen suunnitellusti ja oppilaiden väistötilat toteutetaan Vapparintielle syksystä 2024 lukien. Ennen korjauksen aloittamista tehdään kuitenkin tarkennettu kustannusarvio ja arvioidaan korjausten laajuuden tarve nykyisen projektiorganisaation toimesta ja poikkeamien analysoimiseksi toisen asiantuntijayhtiön toimesta. Toki myös käyttäjien mielipiteitä kuullaan tässä yhteydessä.

E-osan korjauskustannukset eivät kohdistu aikataulujensa mukaisesti vuositasoilla budjetointiin, vaan kyseessä on kokonaisuus vuosille 2024-2025.

Muiden rakennuksen osien osalta asiaa tarkastellaan uudelleen vuoden 2025 talousarviovalmistelun ja talouden tasapainotustyön yhteydessä. Kaupungin kiinteistötoimi yhdessä asiantuntijoiden kanssa tekee vielä uuden kattavan käyttäjäkyselyn kaikille kiinteistössä työskenteleville ja opiskeleville. Vastaavasti tullaan tekemään vielä uusi kustannusarvio, jolla tarkennetaan mahdollisia tulevia korjaustarpeita muiden kuin osan E osalta. Vastaavasti kaupunki toimii aktiivisessa yhteistyössä museoviraston kanssa, koska kiinteistöllä on tietyt merkinnät osayleiskaavassa, jotka tulee huomioida asian valmistelussa.

Oheismateriaali

Olosuhdearvio
Käyttäjäkysely 2024
Kasvatus- ja koulutuslautakunta 6.2.2024 § 7 Malms skolan peruskorjaus

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää
1) että Malmin koulun korjaus suoritetaan E-osan osalta kokonaisuutena vuosina 2024-2025 siten, että välttämättömät remontit suoritetaan siten, että tämä kiinteistön osa on jatkossa terveellinen ja turvallinen käyttäjille
2) että muilta osin Malmin koulun remontointi käsitellään osana vuoden 2025 talousarviovalmistelua / investointien priorisointia. Vastaavasti talouden tasapainottamistyössä otetaan tarkemmin kantaa siihen, miten tai millä aikataululla tätä remonttia viedään eteenpäin.
3) edellyttää, että kaupungin kiinteistötoimi raportoi ja tiedottaa mahdollisista muista akuuteista korjaustarpeista, jotta mahdolliset väistötilat saadaan

järjestettyä oppilaille ja käyttäjille ajoissa

4) että remontin mahdollistamiseksi kaksi vuosikurssia Malmin koulusta siirretään 1.8.2024 lukien Vapparintielle väistötiloihin. Muutos koskee 6 perusryhmää ja aamu- ja iltapäiväkerhotoimintaa.

5) edellyttää, että remontointi toteutetaan siten, että toimintaedellytykset käyttäjien osalta toteutuvat ja ovat asianmukaiset.

Päätös

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl toimi kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Opetuspäällikkö Ulrika Lundberg toimi kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Asiantuntijat poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Kohtaan 2 tehdään tekninen korjaus siten, että sana valmistelua korvataan sanalla remonttia.

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Taluspäällikkö, tekninen päällikkö, opetuspäällikkö, johtoryhmä
