

Malms skolan peruskorjaus

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 12.03.2025 § 19
85/10.03.02.01/2024

Valmistelija

Tekninen päällikkö Matias Jensén, puh. 044 358 5724
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Malms skola on 70 vuotta vanha koulurakennus, jolla on nyt edessään laaja peruskorjaus, jotta se vastaa nykypäivän vaatimuksiin terveellisestä ja turvallisesta oppimisympäristöstä. Koulurakennuksella on merkittäviä suojeluarvoja arkkitehtuurin, sivistys- ja kulttuurihistorian sekä kaupunkikuvan näkökulmasta. Koulu rakennettiin vuosina 1952–1954 ja sen on suunnitellut arkkitehti Erik Bryggman. Rakennus ilmentää Bryggmanin ainutlaatuista tyyliä ja oman aikansa arkkitehtonisia ihanteita, minkä vuoksi sen säilyttäminen on arvokasta sekä sen arkkitehtonisen laadun että kulttuurihistoriallisen ja kaupunkiympäristöllisen merkityksen kannalta.

Peruskorjauksen tarkoitus, laajuus ja tavoite

Peruskorjaushankkeen tarkoituksena on korjata rakennuksessa tehdyissä kuntotutkimuksissa tunnistetut puutteet ja korjaustarpeet säilyttäen samalla kiinteistön alkuperäinen luonne. Tiloihin suunnitellaan lisäksi joitakin muutoksia, jotta ne vastaavat paremmin käyttäjien tarpeita koulun toiminnasta tehtyjen kyselyjen ja saadun palautteen perusteella.

Rakennuksen sähköjärjestelmä on tullut elinkaarensa päähän, ja se korvataan kokonaan nykyaikaisella tekniikalla. Suurin osa vesi- ja viemärijärjestelmän alkuperäisistä valurautaviemäreistä on vaihdettu jo aikaisempien korjausten yhteydessä, ja loput osat uusitaan tämän hankkeen puitteissa. Vesijohdot, jotka on osittain korjattu aikaisemmin, ovat nyt kipeästi vaihtamisen tarpeessa, ja ne korvataan kokonaan kestävä ja luotettava tekniikan varmistamiseksi. Ilmanvaihto peruskorjataan vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Myös turvallisuusjärjestelyjä päivitetään nykyaikaisella tekniikalla sen varmistamiseksi, että oppilaat ja henkilökunta voidaan tavoittaa koko rakennuksessa nopeasti ja selkeästi. Tämä sisältää uuden lukko- ja kulkujärjestelmän asentamisen turvallisemman ympäristön aikaansaamiseksi.

Peruskorjauksen tavoitteena on luoda moderni ja toimiva kouluympäristö, jossa on hyvä sisäilma ja turvallinen ilmapiiri oppilaille ja henkilöstölle. Työ tehdään kunnioittaen suuresti rakennuksen arkkitehtonisia arvoja ja sovittaen rakennus nykypäivän vaatimuksiin. Peruskorjauksen jälkeen rakennuksen arvioidaan olevan hyvässä kunnossa vielä 20–25 vuotta ennen kuin uusi laajamittainen läpikäynti tulee ajankohtaiseksi. Myös peruskorjauksen yhteydessä asennettavien teknisten järjestelmien käyttöiän odotetaan olevan noin 20–25 vuotta, mikä takaa koulun toiminnan ja toimivuuden pitkälle tulevaisuuteen.

Käyttäjien näkemykset ja tarpeet

9.3. ja 2.10.2023 on tehty kyselytutkimukset henkilöstön kokemusten ja tarpeiden kartoittamiseksi ennen Malms skolan peruskorjausta.

Kyselytutkimuksissa tuli esiin seuraavanlaisia palautetta ja seuraavanlaisia toiveita:

A-osassa ensimmäisen kerroksen opetustilassa ilma on koettu ummehtuneeksi ja tunkkaiseksi ja lisäksi on koettu poikkeavia hajuja. D-osassa on raportoitu vedosta, kylmyydestä ja lämpötilaongelmista kellarin allastilassa sekä ensimmäisen kerroksen huoneissa 123, 124 ja 125 ja toisen kerroksen huoneissa 202, 203 ja 205. Ilmanvaihto on koettu riittämättömäksi ensimmäisen kerroksen huoneissa 123, 124 ja 125 sekä toisen kerroksen huoneissa 205 ja 206. Ilma on tuntunut ummehtuneelta kellarihuoneessa 051, ensimmäisen kerroksen huoneessa 123 ja toisen kerroksen huoneissa 205 ja 206. Kellarin opetustilassa ja ensimmäisen kerroksen käytävässä on havaittu poikkeavia hajuja ja huoneen 202 lattia- ja seinäpinnat on koettu kylmiksi. E-osassa on raportoitu vedosta, kylmyydestä ja lämpötilaongelmista opettajien tiloissa, huoneissa 152, 147 ja 146, työhuoneessa ja opetustilassa 131. Ilmanvaihto on koettu riittämättömäksi huoneissa 131, 139 ja 144 ja opetustilan 131 ilma on koettu ummehtuneeksi. G-osassa ilmanvaihto on koettu riittämättömäksi opetustilassa 053.

Ennen peruskorjausta on tuotu esiin useita tarpeita ja toiveita. Luokkahuoneisiin kaivataan parempaa valaistusta, nykyaikaisia AV-järjestelmiä, pesualtaiden asentamista, korokkeiden poistamista ja useampia pieniä ryhmätiloja. Rakennuksen sisätiloihin tarvitaan yleistä pintojen uudistamista. Liikuntasaliin toivotaan parempaa valaistusta, nykyaikaisia kuvan- ja äänentoistolaitteita, toimivaa IT-verkkoa, uusia pintoja sekä liikuntavälineiden ja sisustuksen päivittämistä. Pukuhuoneisiin kaivataan lisää yksityisyyttä ja uusia pintoja. Teknisiin työtiloihin tarvitaan uusia koneita ja laitteita sekä uudet pinnat. Uimahalliin toivotaan allastilan peruskorjausta ja uusia pintoja, ja uimahallin säilyttämisen tärkeyttä on korostettu. Musiikkiluokassa ei ole korjaustarpeita, koska se on vastikään päivitetty. Sosiaalityötiloihin toivotaan isompaa keittiötä ja parempaa IT-verkkoa. Lopuksi koulun pihan täydelliselle peruskorjaukselle ja päivitykselle on todellinen tarve.

Hankkeen laajuus ja toimenpiteet

Peruskorjaushanke toteutetaan kolmessa vaiheessa:

Vaihe 1. E-osan peruskorjaus, jonka odotetaan valmistuvan keväällä 2025.

Vaihe 2. D-osan ja pihojen peruskorjaus (kuivatustyöt ja sadevesien käsittely)

Vaihe 3. A-, B-, C-, F- ja G-osien sekä pihojen osakorjaus (tilojen pintakerrokset ja leikki- ja urheiluvälineet)

Korjausten laajuus on kuvattu tarkemmin hankesuunnitelmassa.

Budjetti ja aikataulu

Rakennuksessa tehtyjen laajojen kuntoilutarkastusten ja tutkimusten perusteella koko Malms skolan peruskorjauksen kustannusarvio (osittainen arvio) on tällä hetkellä noin 13,5 miljoonaa euroa. Kaikkein välttämättömimpien peruskorjaustoimenpiteiden kustannusarvio on runsaat 8 miljoonaa euroa. Kaupunki on palkannut Granlund Oy:n laatimaan kustannusarviot koko hankkeesta. Trelum on tuoreessa kiinteistömassan teknisen arvon, jälleenhankinta-arvon, korjausvelan ja peruskorjaustarpeen tarkastelussa ja päivityksessä arvioinut Malms skolan peruskorjaustarpeen arvoksi noin 11,9 miljoonaa euroa. Malms skolan jälleenhankinta-arvoksi arvioidaan noin 15,5 miljoonaa euroa.

Tämän vuoden investointitalousarviossa Malms skolan peruskorjaukseen on varattu 1,7 miljoonaa euroa ja vuosien 2026 ja 2027 taloussuunnitelmassa 3 miljoonaa ja vastaavasti 2,55 miljoonaa euroa.

Peruskorjaus aloitettiin vuonna 2024 purkamalla nyt peruskorjattava E-osa. Hankesuunnitelman mukaan peruskorjausta seuraisivat D-osa ja piha-alueet kesästä 2025 alkaen. Seuraavaksi tulevat A-, B-, C-, F- ja G-osat. Peruskorjaus voisi kaikkein välttämättömimmiltä osin olla toteutettu vuoden 2027 loppuun mennessä.

Peruskorjaus- ja parantamistoimenpiteet, joita ei tällä hetkellä arvioida yhtä kiireellisiksi, suunnillaan toteutettavan noin 5–10 vuoden kuluessa. On tärkeää huomata, että niiden osien peruskorjaustarve, joita ei tällä hetkellä pidetä kiireellisinä, on edelleen olemassa ja ne on korjattava myöhemmin.

Tilapäiset järjestelyt ja vaikutukset

Osa Malms skolan koulu- ja opetustoiminnasta on peruskorjauksen ajaksi siirretty Vapparintielle (entiseen palloiluhalliin). Tästä aiheutuu sekä lisäjärjestelyjä että tilapäisiä ratkaisuja koulutustoimintaan ja lisäkustannuksia. Vapparintien aluetta kehitetään yhteistyössä Keskon kanssa ja alueelle laaditaan uutta asemakaavaa. Aluetta tullaan kehittämään painottaen liiketoimintaa ja asumista. Alustavien aikataulujen mukaan Vapparintien entinen ammattikoulurakennus suunnitellaan purettavan syksyllä 2025 tai viimeistään keväällä 2026 riippuen siitä, milloin asemakaava saa lainvoiman.

Nykyinen Vapparintien jakelukeittiö sijaitsee purettavassa ammattikoulurakennuksen osassa, joten väliaikaisen jakelukeittiön järjestäminen saattaa tulla tarpeeseen. Vaikka Vapparintien kehittäminen ei suoranaisesti liity Malms skolan peruskorjaukseen, sillä on välillisiä vaikutuksia. Koulutustoiminnan kannalta ei ole toivottavaa, että osia koulusta joutuu väistymään muualle pitkäksi ajaksi. Samaan aikaan peruskorjaus ei saa viivästyttää Vapparintien alueen kehittämistä, varsinkaan kaupungin kasvun ja kehityksen kannalta.

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto on saanut tietoa hankekokonaisuudesta sekä hankesuunnitelmasta, aikataulusta ja kustannusarvioista [27.11.2024 §:ssä 73](#). Vastaava tieto on annettu tiedoksi kaupunginhallitukselle 2.12.2024. Kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto on käsitellyt Malms skolan peruskojausta [11.12.2024 §:ssä 63](#).

Oheismateriaali

Hankesuunnitelma

Esittelijä

Tekninen päällikkö Matias Jensén, puh. 044 358 5724
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle Malms skolan peruskorjaushankkeen hyväksymistä seuraavan hankekokonaisuuden ja aikataulun mukaisesti:

Malms skolan peruskorjaus toteutetaan vuodelle 2025 hyväksytyin investointitalousarvion ja vuosien 2026–2027 taloussuunnitelman mukaisesti.

A-osan (keittiö/ruokala kellaritiloineen) pääasialliset työt ovat seuraavat: Yläpohja korjataan vesikatteineen. Ruokalan välipohja saneerataan ja puulattia

uusitaan. Ulkoseinien tiiveyttä parannetaan sisäpuolen tiivistyskorjauksilla. Alapohjan ilmatiiveyspuutteet korjataan ja putkikanaalit tuuletetaan hallitusti. LVIS-tekniikka uusitaan pääosin.

B-osan (aulatilat pääoven kohdalla) pääasialliset työt ovat seuraavat: Yläpohja korjataan vesikatteineen. Välipohjat ja alapohja korjataan. Ulkoseinät tiivistetään ilmatiiviiksi. LVIS-tekniikka uusitaan pääosin.

C-osan (liikuntasalisiipi) pääasialliset työt ovat seuraavat: Liikuntasalin puulattia hiotaan. Ulkoseinät tiivistetään ilmatiiviiksi. Liikuntasalin alapuolella olevissa pukuhuonetiloissa kosteusvauriot korjataan. LVIS-järjestelmiä ei saneerata tässä vaiheessa. Päätös C-osan peruskorjauksesta tehdään viimeistään vuonna 2030.

D-osan (korkea osa, uimahallitilat kellarissa) pääasialliset työt ovat seuraavat: Yläpohjat tiivistetään. Vesikate jää. Välipohjat korjataan ja tiivistetään. Ulkoseinät tiivistetään. Kellarikerroksen uima-allasosastoa ei saneerata, mutta LVIS-tekniikkaa uusitaan. Päätös allasosaston peruskorjauksesta tehdään viimeistään vuonna 2030.

F-osassa (auditorio-osa) uusitaan peltikatto ja korjataan yläpohjat. Ulkoseinät tiivistetään. Alapohjarakenne korjataan ja tiivistetään. LVIS-järjestelmät saneerataan.

G-osassa (tekninen työ) uusitaan peltikatto ja korjataan yläpohjat. Ulkoseinät tiivistetään. Alapohjarakenne korjataan ja tiivistetään. Teknisen työn koneet ja laitteet uusitaan. LVIS-järjestelmät korjataan.

Piha-alueet uusitaan kokonaisvaltaisesti. Pihan sadevesijärjestelmät ja salaojat uusitaan. Malms skolan luoteispuolelle rakennetaan uusi liittymä Parsbyntielle jättöliikenteelle.

Kokonaisuuden kokonaisbudjetti on noin 8,8 miljoonaa euroa vuosille 2024–2027.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.
