

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 108	28.08.2019
Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 151	04.12.2019

Träskin koulun korjausvaihtoehdot

640/10.03.02/2019

Träskin koulun korjausvaihtoehdot

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 28.8.2019

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424

Esittelijä

Yhdyskuntainsinööri Matias Jensen, puh. 044 358 5724
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Träskin koulu on rakennettu 1958 ja laajennuksia on tehty 1997 ja 2003. Rakennukseen on tehty osittainen peruskorjaus 2010 ja nyt rakennus pitää korjata muilta osiltaan. Rakennuksen muutosten yhteydessä julkisivua on korjattu ja rakenteissa päällekkäisyyksiä ja ne eivät toimi rakennusteknisesti oikealla tavalla.

Rakennus käsittää 859 m² sisältäen asunto-osan. Koulu on puurakenteinen ja peltikattoinen. Rakennuksen alla kulkee alipaineistettu putkikanaali ja rakennuksessa on tulo- ja poistoilmastointi. Piha on tilava ja hyvin varusteltu. Välittömässä läheisyydessä on pallohallirakennus, joka antaa hyvän mahdollisuuden erimuotoiseen liikuntaan.

Rakennuksessa on puutteita ja korjausvelkaa kattavasti. Kokonaisvaltaisesti alapohjan ilmapuodot ja liittymien huono tiiviys muodostavat suuren haasteen korjaukselle. Mikrobi- ja kosteusvauriokohtia esiintyy, mutta ne eivät ole kauttaaltaan rakennuksessa vallitsevina. Ilmanvaihdon osalla on riskitekijöitä vanhojen päätelaitteiden osalla. Rakennuksen vesieristyksessä on puutteita ulkopuolella. Vuonna 1986 rakennetuissa osissa on riskialttiita valesokkelirakenteita.

Ulkoseinissä todettiin vaurioita ja puutteita 1. krs osalta kaikissa eri aikaan rakennetuissa osioissa. Levyrakenteita joudutaan purkamaan seinissä. Ruokalan ja sen viereisten seinien osalta on suoritettava rakennusfysikaalinen rakenteiden uusinta, jotta seinät saadaan toimimaan oikein ja ne eivät aiheuta riskiä sisäilmaan. Rakennuksen kattoa joudutaan avaamaan osittain oikean rakenteen toteuttamiseksi ja liittymiä talon yläosissa joudutaan myös korjaamaan.

Vaihtoehto koulun korjaaminen

Kokonaisvaltaisesti rakennuksessa on erimuotoisia vaurioita ja puutteita laajasti, jolloin sen kokonaan korjaaminen on reaalinen vaihtoehto. Tarvitaan vielä yksittäisiä tutkimuksia tarkan laajuuden selvittämiseksi, mutta rakennuksen koko ja kattavat erimuotoiset puutteet tekevät korjaushankkeesta laajan.

Kouluosuuden korjausennusteen arvioidaan olevan suuruusluokkaa 0,7 M€. Koulun osa-alueen korjaaminen on suhteessa kalliimpaa ja hankala toteuttaa puutteiden monimuotoisuuden takia.

Koulun suuren koon, 750 m², ja oppilasmäärän, 21 kpl, rajallisuuden takia on myös tarkasteltava muita vaihtoehtoja.

Vaihtoehto päiväkodin laajentaminen

Päiväkodissa on suoritettu vesivuotokorjaus ja koko rakennukseen on tehty rakennetutkimus. Rakennuksessa on havaittu yksittäisiä kosteuskorjauspuutteita, läpivientien tiivistystarpeita ja rakennekorjaustarpeita. Korjausten yhteydessä voidaan rakennusten yhteyteen suunnitella koululaajennus suuruusluokkana 200 m².

Toiminnallisuus yhdessä päivähoiton kanssa voisi vahvistaa kokonaisvaltaista palvelua ja rakennuksen tehokkuus kasvaa.

Päiväkodin korjaukset arvioidaan 150 000 € ja uudisrakentaminen 0,7 €M suuruisiksi. Kokonaiskustannus suuruusluokkana 0,85 M€.

Vaihtoehto kirkon seurakuntakodin korjaaminen ja vuokraus

Koulun väistötilana toimiva rakennus on pitkällä aikavälillä peruskorjauksen tarpeessa. Rakennus on edustavalla paikalla kalliolla ja sen perustukset ovat mitoituksellisesti vahvoja rakenteita. Seinät on korjattava, lisäeristettävä ja ne sisältävät asbestia. Ikkunat on uusittava ja tekniikka on rakennuksessa uudistettava, jolloin lämmitysjärjestelmäksi soveltuisi maalämpö. Rakennus on palanut elinkaarensa aikana ja perustusten osalta niiden kyky ottaa vastaan kuormia niiden kokeman kuumuuden takia on epävarmuustekijä. Rakennus on pinta-alaltaan 500 m². Korjauksen kustannusarvioksi muodostuu 0,68 M€.

Toimintamallina omistaja maksaa korjauksen ja kaupunki vuokraa sovitun mittaisella suuruusluokkaa 30 vuotta vuokrasopimuksella tilat tarvitsemakseen ajaksi vuositasolla. Käytännössä tarve on suuruusluokkaa 39 vk/vuositasolla ja 5 pv/vk. Rakennuttaminen voidaan tehdä yhteistyössä toiminnallisuuden ja laadun varmistamiseksi.

Vaihtoehto kirkon seurakuntakodin purku ja uuden rakentaminen / koulun ja kirkon tarve

Nykyisen rakennuksen purku ja uuden rakentaminen koulun ja kirkon tarpeisiin. Karkeana arviona koulun tilantarve on suuruusluokkaa 270 m², jolloin rakennukseen sijoittuu 3 luokkaa, jakelukeittiö ja muita tiloja. Tilat rakennetaan muuntojoustaviksi, jolloin kahdesta luokasta muodostuu kirkon tarvitsema suuri yhtenäinen tila. Tiloja käytetään tarpeen mukaan, jolloin koulun tarve on suuruusluokkaa 39 vk/vuosi ja 5 pv/vk. Rakentamisen kustannukset voidaan jakaa käytön mukaisesti tai kaupunki vuokraa tilat pitkällä suuruusluokkana 30 vuoden vuokrasopimuksella. Kustannusarvioksi muodostuu suuruusluokkana 0,97 M€.

Valittavasta vaihtoehdosta riippumatta on erittäin tärkeää, että käyttäjät otetaan mukaan suunnitteluun ja että suunnittelun lähtökohtana ovat käyttäjien nykyiset ja tulevat tarpeet sekä kaupungin taloudelliset edellytykset.

Ehdotus

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto päättää, että tekniset tukipalvelut laatii yhdessä kaupungin sivistysosaston ja talousyksikön kanssa yhteisen ehdotuksen, joka toimii pohjana tuleville päätöksille Houtskarinkunnanosan koulutilojen järjestämistavasta. Selvityksessä tulee ottaa huomioon tässä valmistelussa esille tuodut vaihtoehdot ja niitä tulee tarkastella käyttäjien tarpeiden, taloudellisten edellytysten sekä rakennus- ja kaavateknisten ratkaisujen perusteella.

Päätös

Ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksianto

Opetuspäällikkö U.L., talouspäällikkö P.P.

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 151

**Valmistelija
Esittelijä**

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
Yhdyskuntainsinööri Matias Jensen, puh. 044 358 5724
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Vaihtoehtojen tarkentamisen ja analysoinnin avulla on tarkoituksenmukaisiksi vaihtoehtoiksi kohdistettu:

1. Träskin koulun korjaus ja vaihtoehtona päiväkotitilojen rakentaminen samaan kokonaisuuteen
2. Uusi päiväkoti- ja koulurakennus nykyisen Träskin koulun tontille
3. Nykyisen päiväkotirakennuksen yhteyteen rakennettava monitoimi-, koulu- ja seurakuntarakennus

Vaihtoehtojen kriteereinä ovat olleet käyttötarkoituksenmukaisuus, synergia muiden toimintojen kanssa, muuntojousto, tehokkuus ja taloudellisuus.

Träskin koulun korjaus

Korjausvaihtoehtoa tarkennetaan edelleen purkamalla olevia rakenteita ja tutkimalla määriteltäviä rakennusosia. Rakennuksen puutteet ja rakennusvirheet ovat kattavia ja niiden korjaaminen kokonaisvaltaisesti sekä taloudellisesti sisältää riskin korkeammalle kustannuskertymälle ja epäkurantin rakennusosamassan jäämiselle rakennukseen. Purku- ja tutkimistyötä jatketaan samanasteisesti muiden vaihtoehtojen kanssa. Vaihtoehtoisena ratkaisuna on sisällyttävä korjaukseen toiminnallinen muutos päiväkodin rakentamiseksi kokonaisuuteen. Tehokkuus nousee ja saavutetaan tehokas ja suhteellisen toimiva päiväkotikokonaisuus.

Uusi päiväkoti- ja koulurakennus, Träsk

Tontin aktiviteetit antavat hyvän ympäristön uudelle rakennukselle. Urheiluhalli ja ulkoliikunta-alueet antavat hyvät mahdollisuudet aktiiviselle koulutoiminnalle. Uudisrakennuksen sijoittaminen voidaan tehdä alueen reunaosuudelle muuta

rakennettua aluetta häiritsemättä. Tämä antaa mahdollisuuden säilyttää nykyisen rakennuksen asunnot ja mahdollisesti teknisen käsityön tilat. Vaihtoehtoisesti rakennus puretaan.

Uudisrakennukseen sijoitetaan vaihtoehtoisesti myös päiväkotitilat, jolloin taloudellisesti ja käytännön tasolla haasteellinen on jäljelle jäävä tilanne - kahden ilman käyttöä jäävän rakennuksen realisointi tai purkaminen.

Monitoimirakennus / nykyinen päiväkotirakennus, Näsby

Käyttäjät voivat olla seurakunta, kaupungin koulutusosasto ja paikalliset tarvitsijat. Käyttäjätarpeen eriaikaisuus luo erinomaiset mahdollisuudet tehokkaalle käytölle ja siten edellytykset muuntojoustavalle, laadukkaan varustetason omaavalle ja viihtyisälle rakennukselle. Piha-alue täydentää päiväkodin pihaa sijaiten kuitenkin rakennuksen etupuolella. Koulun ja päiväkodin henkilöstö voi kokoontua samoihin tiloihin, jolloin toiminnat voivat tukea toisiaan.

Sisätiloissa yhteisessä käytössä on ensisijaisesti ruokasalitila, jossa voivat toimia seurakunta, paikalliset yhdistykset ja muut tilaa tarvitsevat. Mahdollisuus myös laajempaan yhteiskäyttöön on olemassa, mikäli irtaimistoa siirretään. Liikunta ja tekninen työ voisi mahdollisesti tapahtua Houtskärs kyrkliga folkhögskolan tiloissa, jotka sijaitsevat lähellä päiväkotia.

Vaihtoehtoinen tapa saada alueelle aktiivista liikunta- ja leikkitoimintaa on suunnitella alueelle kävelytie päiväkodista mahdollisiin teknisen työn ja liikuntatiloihin. Rakennusten väliin sijoitetaan aktiviteettimahdollisuuksia.

Näsby-vaihtoehdossa hankkeen rahoitus uudisrakentamisen osalta on mahdollista toteuttaa kirkon resurssien avulla, mutta päiväkodin akuutit korjaukset, muutokset ja liittyminen uuteen osaan on kaupungin vastuualuetta. Tässä vaihtoehdossa kaupunki vuokraa tarvitsemansa tilat kirkolta pitkällä vuokrasopimuksella maksimitasolla 30 vuotta.

Yhteenvedon todetaan, että yhteistyössä toteutettava tilaratkaisu monitoimitilana antaa asukkaille enemmän kuin kahden toimijan erilliset hankkeet.

Talous

Investointibudjettiin 2020 on ehdotettu 50 000 € kohteen suunnittelulle. Vaihtoehdot korjata tai rakentaa uusia tiloja Träskiin opetuksen ja päivähoidon osalta ovat hinnaltaan suuruusluokkaa 1,0-1,5 M€ ja rahoitus toteutetaan omana investointina. Näsbyn uudisrakennuskohde toteutetaan ulkoisella rahoituksella, jolloin kaupunki maksaa vuokrana oikeudesta käyttää tiloja.

Vuorovaikutus

Sivistyslautakunnan ruotsinkielinen jaosto on 18.11.2019 käsitellyt asiaa ja päättänyt, että nykyisen Träskin koulun remontin laajuutta ja kustannuksia selvitetään tässä vaiheessa kolmantena vaihtoehtona uudelle koululle.

Sivistysosasto on aloittanut ns. vaikutusten ennakoarvioinnin. Vaikutuksia arvioidaan seuraavista viidestä näkökulmasta: vaikutukset kuntalaisiin, ympäristöön, henkilökuntaan ja organisaatioon, talouteen sekä lapsiin ja nuoriin.

Oppilaita, huoltajia ja henkilökuntaa kuullaan uudestaan, ennen kuin valittavasta vaihtoehdosta tehdään päätös.

Oheismateriaali

Piirustukset, 4 kpl
Christer Friisin kirjelmä

Ehdotus

Seurakuntayhtymän kanssa ja yhdessä kaupungin sivistysosaston kanssa jatketaan neuvotteluja yhteisen uudisrakennushankkeen muodostamiseksi, Träskin koulun rakenteita tutkitaan ja uuden koulu- ja päiväkotirakennuksen konseptisuunnittelua alueelle jatketaan.

Päätös

Asiaa käsiteltäessä Friis ehdotti asian pöydällepanoa. Ehdotusta ei kannatettu. Tämän jälkeen Friis ehdotti asian palauttamista ja sitä, että ainoastaan vaihtoehtoa nykyinen Träskin koulu selvitetäisiin ja että neuvottelut seurakuntayhtymän kanssa haudataan lopullisesti. Ehdotusta ei kannatettu. Friis halusi jättää eriävän mielipiteen pöytäkirjaan.

Päätös ehdotuksen mukaisesti.
