

Renovering av Malms skola

Stadsstyrelsen 22.01.2024 § 13

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
fornamn.efternamn@pargas.fi

Malms skola, som ligger i centrum av Pargas stad, är på grund av sin ålder och sina tekniska konstruktioner i behov av en totalrenovering.

Malms skola är skyddad genom en planbestämmelse i delgeneralplanen. Enligt delgeneralplanen är byggnaden en nationellt eller regionalt värdefull byggnad eller helhet i den byggda miljön. Att beteckna skyddet i en detaljplan är en skyldighet för kommunerna. Ett utlåtande har begärts av Museiverket för en mer precis styrning av planeringen.

Byggnaden har byggts 1952–1954 och totalrenoverats 1992–1993. Byggnadshelheten har byggts ut 2006 och köket har totalrenoverats likaså 2006. Totalrenoveringen omfattade inte utbyggnadsdelen som byggdes 2006.

Byggnaden har åstak med tegel och maskinfalsad plåt som taktäckningsmaterial. Byggnadens ytterväggar är av tegelkonstruktion och botten- och mellanbjälklagen av betongkonstruktion. Bottenbjälklagen ligger delvis mot mark, medan en del av byggnaden har kryprum. Byggnaden har ett maskinellt till- och frånluftssystem. Byggnaden är ansluten till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Totalrenoveringen av byggnaden är en krävande projekthelhet. Det krävs att den projektpersonal som medverkar har erfarenhet av renovering och förmåga att lösa problem. I denna helhet betonas planeringens, undersökningsarbetets och övervakningens roller, eftersom typen av konstruktioner varierar i de olika byggnadspartierna och ritningarna inte alltid visar alla detaljer.

Det har gått cirka 30 år sedan den senaste totalrenoveringen av Malms skola. Bortsett från byggande av utbyggnadsdelen och totalrenovering av köket har närmast bara underhållsåtgärder vidtagits efter totalrenoveringen. För en proaktiv totalrenovering av byggnaden har det gjorts omfattande undersökningar för att få fram utgångsdata för planering av totalrenoveringen.

Vid den kommande totalrenoveringen kommer en stor del av byggnadens gamla yttertak att förnyas. Från en del av vindsbjälklagen avlägsnas ursprungliga mikroskadade isoleringar. Vindsbjälklagen tätas för att eliminera okontrollerade luftläckage. Konstruktionerna i ytterväggarna och väggarna mot mark tätas. De delar av bottenbjälklagen som har trä- och skivkonstruktioner samt kutterspån som isolering saneras. Bottenbjälklagen av betong tätas för att förhindra luftläckage. Från rörkanalerna i bottenbjälklaget avlägsnas asbesthaltig rörisolering och kvarlämnade formbrädor. Från mellanbjälklagen avlägsnas formbrädor och organisk isolering i håligheter inuti konstruktionen.

Renoveringsbehoven i hustekniken i samband med totalrenoveringen berör bruksvattenrör och dränerings- och regnvattenavlopp. Bruksvattenrören och vatten- och avloppsarmaturerna förnyas vid totalrenoveringen. Bristerna i dränerings- och regnvattensystemet åtgärdas. VVS-systemen är i huvudsak från totalrenoveringen åren 1992–1993. I samband med undersökningarna

upptäcktes små mängder äldre, möjligen ursprungliga, gjutjärnsavlopp från 1950-talet. Dessa kommer att förnyas. Ventilationsanordningarna är i huvudsak från 2014. De äldre ventilationsanordningarna förnyas och luftfördelningen effektiviseras. Eventuella ändringar i användningsändamålen och rumsindelningen kan kräva ytterligare ändringar i ventilationssystemet. Undersökningarna visar att uppvärmningsnäten är i gott skick. Avstängnings- och linjereglerventilerna samt termostaterna förnyas.

Vid totalreoveringen delas byggnaden in i följande delar/tidsplaner:

Etapp 1. Sanering av del E	10/2023–6/2025
Etapp 2. Sanering av delarna A, B och C	9/2025–6/2026
Etapp 3. Sanering av delarna D, G och F samt gårdsplanerna	9/2026–6/2027

Entreprenadhelheterna för genomförande av projektet upphandlas i enlighet med etapperna 1, 2 och 3. Entreprenaderna hänför sig inte till budgeteringen för respektive år i enlighet med tidsplanerna, utan det är fråga om en helhet för åren 2023–2027.

För att säkerställa korrekt planering utförs rivningar och ytterligare undersökningar under alla etapper före entreprenadkalkyleringen, vilket gör det möjligt att optimera omfattningen av tilläggsfaktureringen.

Totalreoveringen av Malms skola behöver genomföras med hjälp av yrkeskunnig planering och i samarbete med museimyndigheterna. Gamla konstruktioner bevaras och modern teknik placeras i byggnaden på dess villkor.

Fastighetschef Seppo Pihl har kallats till sammanträdet för att redogöra för ärendet.

Kompletterande material

Projektplan/bilagorna 4 st.
- Situationsplan
- Tidsplan
- Preliminär kostnadsberäkning utförd av en extern expert
- Byggnadsdelarna
- Kartläggning av byggnadens skick

Föredragande

Tf. stadsdirektör Hanna-Maria Grandell, tfn 050 473 9910
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen beslutar att
1) ta del av projekthelheten för Malms skola som beskrivs i beredningstexten och som fastighetschefen redogör för
2) föra en remissdiskussion i ärendet och ge vägledning för den fortsatta beredningen av ärendet med beaktande av det allt stramare ekonomiska läget i staden
3) förutsätta att en extern expert gör en omfattande kartläggning av objektets skick och en preliminär kostnadsberäkning innan den egentliga projektplanen godkänns
4) förutsätta att projektplanen läggs fram för beslut under våren 2024.

Beslut

Styrelsen är medveten om att det finns akuta reparationsbehov i fastigheten, vilket kommer att kräva nödvändiga åtgärder.

Kurt Lundqvist föreslog med understöd av Jarmo Takatupa att ärendet remitteras

och att man ordnar en aftonskola kring ärendet 6.2.2024.

Styrelsen omfattade förslaget enhälligt.

Beslutet justerades omedelbart.

Delgivning

Ekonomichefen, tf. tekniska chefen, utbildningschefen, ledningsgruppen

Stadsstyrelsen 04.03.2024 § 60
85/10.03.02.01/2024

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
fornamn.efternamn@pargas.fi

Det hölls en särskild aftonskola för stadsstyrelsen 6.2.2024 med anledning av situationen i Malms skola. Både stadsstyrelseledamöterna och nämnden för fostran och utbildning och de ansvariga tjänsteinnehavarna var inbjudna. På aftonskolan redogjorde fastighetschefen för skolans skick, renoveringsbehoven och kostnadsberäkningen. Utbildningschefen för svenskspråkig utbildning och rektorn för skolan var på plats för att framföra önskemål och synpunkter kring frågan ur användarperspektivet.

Under aftonskolan konstaterades det mycket samstämmigt att endast sådana renoveringar som är nödvändiga för att garantera sunda och säkra lokaler för eleverna och personalen ska genomföras i Malms skola. Samtidigt konstaterades det att användarna inte i någon större utsträckning rapporterat hudsymtom, luftvägssymtom eller andra symtom. Det konstaterades att det finns skäl att göra en till användarenkät om inomhusluftens kvalitet bland alla som använder lokalerna för att fastställa problemens omfattning.

Fastighetsväsendet har för sin del bedömt omfattningen av totalrenoveringen och gjort prisberäkningar som baserar sig på undersökningar av byggnadens skick och inomhusluft som genomförts under en längre tidsperiod. I detta skede har man varit tvungen att stänga utrymmena i källarvåningen i del E av skolan för användarna/verksamheten på grund av fuktskador och problem med luftläckage. Också en andra anmälan om dålig inomhusluft i del E har inkommit.

En bedömning av förhållandena i Malms skola har gjorts. Enligt bedömningen kan det bekräftas att den nuvarande situationen orsakar förändringar i inomhusluften.

Det har genomförts en ny användarenkät i byggnaden under februari. Resultaten av denna enkätundersökning finns som kompletterande material till föredragningslistan. Användarenkäterna påvisade i viss mån huvudvärkssymtom, symtom i ögon och andningsorgan samt olika förnimmelser på grund av luftkvaliteten.

Som en kompletterande åtgärd har det tagits luftprov i byggnaden. De preliminära resultaten av proven stödjer de tidigare undersökningsresultaten. En hög halt av svampsporer har uppmätts i köket.

På basis av remissdiskussionen under aftonskolan ska ärendet nu beredas så att renoveringarna i del E genomförs som planerat under 2024–2025 och i övrigt följs situationen aktivt upp i de övriga delarna i skolan med hjälp av behövliga undersökningar och användarenkäter och vid behov prov.

Stadens ekonomiska bärkraft gör det i dagsläget inte möjligt att genomföra hela totalrenoveringen under denna planperiod. Som en del av arbetet med att balansera ekonomin kommer varje betydande fastighet att bedömas separat och fastigheterna prioriteras i en 5-årig renoveringsplan. Det bör dock nämnas att hälsoaspekterna alltid säkerställs och att man vid behov söker tillfälliga lokallösningar för att kunna genomföra nödvändiga renoveringar, om större olägenheter uppstår på grund av inomhusluften.

Det bör konstateras att det på grund av tekniska brister finns risker förknippade med eventuella framtida renoveringsbehov i Malms skola och hur akuta de är. Det är visserligen stadens ansvar att se till att den befintliga fastighetsmassan är i skick, men härvid behöver tidsplanen och hur renoveringen genomförs bedömas med stor precision innan renoveringsarbetena inleds. Det är känt att det finns tekniska brister i byggnaden som kräver att vattenledningarna förnyas, att en del av avloppen byggs om, att en del av ventilationsanordningarna byts ut mot nya och att informationssystemet och automatiken under de kommande faserna moderniseras.

Planen för renovering av Malms skola under 2024–2025 kommer att genomföras som planerat i fråga om del E och tillfälliga lokaler ställas i ordning för eleverna på Vapparvägen från och med hösten 2024. Innan renoveringen inleds görs dock en preciserad kostnadsberäkning och en bedömning om hur omfattande renoveringar som behövs av den nuvarande projektorganisationen och en analys av avvikelserna av ett annat expertbolag. Naturligtvis kommer även användarnas åsikter att höras i detta sammanhang.

Kostnaderna för renovering av del E hänför sig inte till budgeteringen för respektive år i enlighet med tidsplanerna, utan det är fråga om en helhet för åren 2024–2025.

I fråga om andra delar av byggnaden ses frågan över i samband med budgetberedningen för 2025 och arbetet med att balansera ekonomin. Stadens fastighetsväsende tillsammans med experterna genomför ännu en ny, omfattande användarenkät bland alla som arbetar och studerar i byggnaden. Det kommer också att göras ännu en ny kostnadsberäkning för att precisera eventuella framtida renoveringsbehov i andra delar än del E. Staden samarbetar också aktivt med museiverket, eftersom fastigheten har vissa beteckningar i delgeneralplanen som ska beaktas vid beredningen av ärendet.

Kompletterande material	Bedömning av förhållandena Användarenkät 2024 Nämnden för fostran och utbildning 6.2.2024 § 7 Renovering av Malms skola
Föredragande	Tf. stadsdirektör Hanna-Maria Grandell, tfn 050 473 9910 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsstyrelsen beslutar att 1) del E i Malms skola renoveras som en helhet under 2024–2025 genom att nödvändiga renoveringar utförs så att denna del av byggnaden framöver är sund och säker för användarna

- 2) renoveringen av Malms skola till övriga delar behandlas som en del av budgetberedningen för 2025/prioriteringen av investeringar. I arbetet med att balansera ekonomin tar man i sin tur närmare ställning till hur och inom vilken tidsplan renoveringen ska föras vidare.
- 3) förutsätta att stadens fastighetsväsende rapporterar och informerar om eventuella andra akuta renoveringsbehov så att eventuella tillfälliga lokaler kan ställas i ordning i tid för eleverna och användarna
- 4) två årskurser från Malms skola från och med 1.8.2024 flyttas till tillfälliga lokaler på Vapparvägen för att möjliggöra renoveringen. Ändringen berör sex basgrupper och morgon- och eftermiddagsverksamheten.
- 5) förutsätta att renoveringen genomförs så att verksamhetsförutsättningarna för användarna uppfylls och är ändamålsenliga.

Beslut

Fastighetschef Seppo Pihl närvarade som sakkunnig vid sammanträdet under behandlingen av detta ärende.

Utbildningschef Ulrika Lundberg närvarade som sakkunnig vid sammanträdet under behandlingen av detta ärende.

De sakkunniga avlägsnade sig från mötet före beslutet fattades.

I punkt två görs en teknisk korrigerig gällande ordet beredning så att det byts ut till ordet renovering.

Förslaget godkändes.

Delgivning

Ekonomichefen, tekniska chefen, utbildningschefen, ledningsgruppen
