

Stadsstyrelsens sektion för tekniska § 108
stödtjänster
Stadsstyrelsens sektion för tekniska § 151
stödtjänster

28.08.2019

04.12.2019

Alternativ för renovering av Träsk skola

640/10.03.02/2019

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 28.08.2019 § 108

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424

Föredragande

Samhällsingenjör Matias Jensén, tfn 044 358 5724
fornamn.efternamn@pargas.fi

Träsk skola är byggd 1958 och tillbyggd 1997 och 2003. En del av byggnaden har renoverats grundligt 2010 och nu är byggnaden i behov av renovering till de övriga delarna. I samband med ändringarna i byggnaden har delar av fasaden reparerats och det finns överlappningar i konstruktionerna som inte fungerar på ett byggnadstekniskt korrekt sätt.

Byggnaden omfattar 859 m² bostadsdelen inräknad. Skolan är byggd i trä och har plåttak. Under byggnaden går en rörkanal med undertryck och byggnaden har till- och frånluftventilation. Gårdsplanen är rymlig och välutrustad. I skolans omedelbara närhet finns en bollhallsbyggnad som ger bra möjligheter till olika fysiska aktiviteter.

Byggnaden har brister och reparationsskulden är stor. En stor utmaning för renoveringen är luftläckage och dålig tätning av fogarna i bottenbjälklaget. Det förekommer ställen med mikrob- och fuktskador i byggnaden, men de är inte överallt rådande. När det gäller ventilationen utgör den gamla ändutrustningen en riskfaktor. Det finns brister i vattenisoleringen på utsidan av byggnaden. I de delar av byggnaden som byggts 1986 finns det riskabla blindsockelkonstruktioner.

I ytterväggarna har det noterats brister i första våningen i alla delar av byggnader som uppförts under olika tidsperioder. En del av skivkonstruktionerna i väggarna kommer att behöva rivas. När det gäller matsalen och väggarna mot den måste konstruktionerna förnyas byggnadsfysikaliskt för att väggarna ska fungera på ett korrekt sätt utan risker för inomhusluften. Byggnadens tak kommer att behöva öppnas partiellt för att dess konstruktion ska kunna byggas om så att den blir korrekt byggd, och även en del fogar i de övre delarna av byggnaden kommer att behöva repareras.

Alternativ renovering av skolan

Hela byggnaden har en rad olika skador och brister och en total renovering av byggnaden är därför ett reellt alternativ. För att få klarhet i den exakta omfattningen av renoveringsbehovet behövs det en del undersökningar ännu, men byggnadens stora yta och de stora bristerna i byggnaden gör att renoveringsprojektet blir stort.

Kostnaden för renovering av skoldelen beräknas till 0,7 M€.

Att renovera skoldelen är proportionellt sett dyrare och svår att genomföra på grund av att bristerna är så många och olika.

På grund av skolans stora yta, 750 m², och begränsade elevantal, 21 st., måste även andra alternativ undersökas.

Alternativ tillbyggnad av daghemmet

Daghemmet har renoverats efter ett vattenläckage och en konstruktionsundersökning har gjorts i hela byggnaden. Det har upptäckts enstaka fuktrelaterade brister, tätningsbehov i genomföringar och renoveringsbehov i konstruktioner i byggnaden. I samband med reparationerna kunde det planeras en tillbyggnad på 200 m² för skola i anslutning till daghemmet.

Gemensam verksamhet med dagvården kunde förstärka servicen på ett övergripande plan och byggnadens effektivitet skulle öka.

Kostnaden för reparationerna i daghemmet beräknas till 150 000 € och kostnaden för ett nybygge till 0,7 M€. Totalt skulle kostnaderna uppgå till 0,85 M€.

Alternativ renovering och hyrning av kyrkans församlingshem

Byggnaden som tillfälligt inrymmer skolan är på sikt i behov av en grundlig renovering. Byggnaden är belägen på en representativ plats på ett berg och dess grund är dimensioneringsmässigt en stark konstruktion. Väggarna måste renoveras och tilläggsisoleras och de innehåller asbest. Fönstren måste förnyas. Också tekniken i byggnaden måste förnyas och då skulle jordvärme vara en bra lösning som värmesystem. Byggnaden har brunnit ner under sin livscykel och när det gäller husets grund är det en riskfaktor om grunden har en tillräcklig förmåga att bära laster efter den värmepåfrestning den utsatts för. Byggnaden har en yta på 500 m². Kostnaden för renovering av byggnaden beräknas till 0,68 M€.

Verksamhetsmodellen skulle vara sådan att ägaren betalar renoveringen och staden hyr lokalerna med ett hyresavtal på 30 år enligt överenskommelse för den tid som staden behöver lokalerna årligen. I praktiken skulle behovet vara 39 veckor om året och 5 dagar i veckan. För att säkerställa funktionaliteten och kvaliteten kan parterna ansvara för byggherreuppgifterna tillsammans.

Alternativ rivning av kyrkans församlingshem och uppförande av en ny byggnad för skolans och kyrkans behov

Den nuvarande byggnaden rivs och en ny byggnad uppförs för skolans och kyrkans behov. Enligt en grov uppskattning uppgår skolans lokalbehov till 270 m² och byggnaden skulle då inrymma tre klassrum, utdelningskök och andra utrymmen. Lokalerna byggs så att de blir anpassningsbara och två klassrum kan omvandlas till ett stort sammanhängande rum för kyrkans behov. Lokalerna används efter behov, och skolans behov är 39 veckor om året och 5 dagar i

veckan. Byggekostnaderna kan fördelas mellan parterna i förhållande till hur mycket de använder byggnaden. Alternativt hyr staden lokalerna med ett långt hyresavtal på 30 år. Kostnaden beräknas till 0,97 M€.

Oberoende av alternativ är det av yttersta vikt att involvera användarna i planeringen och utgå från användarnas nuvarande och kommande behov och stadens ekonomiska förutsättningar.

Förslag

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster beslutar att tekniska stödtjänster tillsammans med stadens bildningsavdelning och ekonomienhet utarbetar ett gemensamt förslag som ligger till grund för kommande beslut i hur skolutrymmena i kommundelen Houtskär ordnas. I utredningen bör olika alternativ som tagits fram i denna beredning beaktas och utredas utgående från användarnas behov, ekonomiska förutsättningar och byggnads- och plantekniska lösningar.

Beslut

Enligt förslag.

Delgivning

Utbildningschef U.L., ekonomichef P.P.

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 04.12.2019 § 151

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424

Föredragande

Samhällsingenjör Matias Jensén, tfn 044 358 5724
fornamn.efternamn@pargas.fi

Efter en närmare granskning och analys av alternativen ses följande alternativ som ändamålsenliga:

1. Renovering av Träsk skola inklusive alternativet att daghemslokaler byggs i samma komplex
2. En ny daghems- och skolbyggnad på nuvarande Träsk skolas tomt
3. En allaktivitets-, skol- och församlingsbyggnad som uppförs i anslutning till den nuvarande daghemsbyggnaden

Kriterierna för alternativen är förenlighet med användningsändamålet, synergi med andra aktörer, anpassningsbarhet, effektivitet och ekonomisk effektivitet.

Renovering av Träsk skola

Renoveringsalternativet granskas ytterligare genom att riva befintliga konstruktioner och undersöka specifika byggnadsdelar. Bristerna och byggfelen i byggnaden är omfattande och att åtgärda dem på ett övergripande och ekonomiskt effektivt sätt innebär en risk för större kostnader och för att det blir kvar inkuranta byggnadsdelar i byggnaden. Rivnings- och undersökningsarbetet fortsätter jämsides med de övriga alternativen. En alternativ lösning är att inkludera en funktionell ändring i renoveringen genom att bygga ett daghem i komplexet. Effektiviteten ökar och effektiva och relativt väl fungerande daghemslokaler åstadkoms.

En ny daghems- och skolbyggnad, Träsk

Möjligheterna till fysiska aktiviteter på tomten ger en bra miljö för en ny byggnad. Idrottshallen och platserna för uteaktiviteter ger bra möjligheter till en aktiv skolverksamhet. Ett nybygge kan placeras i utkanten av området utan att störa den redan byggda delen av området. Detta ger möjlighet att bevara bostäderna i den nuvarande byggnaden och eventuellt också lokalerna för teknisk slöjd.

Alternativt rivs byggnaden.

Ett alternativ är också att placera daghemslokaler i nybygget. Den återstående situationen blir då ekonomiskt och praktiskt utmanande då två byggnader som blir utan användning behöver säljas eller rivas.

Allaktivitetsbyggnad/den nuvarande daghemsbyggnaden, Näsby

Byggnaden kan användas av församlingen, stadens bildningsavdelning och lokala aktörer som behöver lokaler. På grund av att användarna behöver byggnaden under olika tider är möjligheterna till en effektiv användning av byggnaden utmärkta, likaså förutsättningarna för en anpassningsbar, högkvalitativt utrustad och trivsamt byggnad. Gårdsplanen kompletterar daghemmets gård, men placeras ändå framför byggnaden. Skol- och daghemspersonalen kan samlas i samma lokaler och på så sätt kan verksamheterna stötta varandra.

Inomhus används i första hand matsalen gemensamt. Där kan församlingen, lokala föreningar och andra som behöver samlingsplats ha sin verksamhet. Det finns också möjlighet att ännu fler använder byggnaden gemensamt, bara inventarier flyttas. Gymnastik och teknisk slöjd skulle eventuellt kunna placeras i Houtskärs kyrkliga folkhögskolas lokaler som finns i närheten av daghemmet.

Ett alternativt sätt att få mer motions- och lekaktiviteter till området är att planera en gångväg från daghemmet till de eventuella lokalerna för gymnastik och teknisk slöjd och placera aktivitetsmöjligheter mellan byggnaderna.

I Näsbyalternativet är det möjligt att ordna projektets finansiering med hjälp av kyrkans resurser för nybyggets del, medan staden ansvarar för de akuta reparationerna, ändringarna och anslutningen till den nya delen. I detta alternativ hyr staden de lokaler den behöver av kyrkan med ett långt hyresavtal på högst 30 år.

Sammanfattningsvis konstateras att en lokallösning som skapas i samarbete i form av en allaktivitetsbyggnad ger invånarna mer än två aktörers separata projekt.

Ekonomi

I investeringsbudgeten för 2020 föreslås ett anslag på 50 000 € för planering av objektet. Kostnaderna för alternativen att renovera eller att bygga nya lokaler i Träsk för undervisning och dagvård uppgår i storleksordningen till 1,0-1,5 M€ och finansieringen sker genom egen investering. Ett nybygge i Näsby uppförs med extern finansiering och staden betalar för rätten att disponera lokalerna i form av hyra.

Växelverkan

Bildningsnämndens svenskspråkiga sektion har 18.11.2019 behandlat ärendet och beslutat att omfattningen och kostnader för renoverande av nuvarande Träsk skola i detta skede utreds som ett tredje alternativ för en ny skola.

Bildningsavdelningen har inlett arbetet med att göra en så kallad förhandskonsekvensbedömning. Konsekvenserna bedöms ur följande fem perspektiv: konsekvenser för kommuninvånarna, för miljön, för personalen och organisationen, för ekonomin samt för barn och unga.

Innan beslut om vilket alternativ som väljs kommer elever, vårdnadshavare och personal att höras på nytt.

Kompletterande material Ritningar, 4 st.
Christer Friis skrivelse

Förslag Förhandlingar med kyrkliga samfälligheten och tillsammans med stadens bildningsavdelning om ett gemensamt nybyggesprojekt fortsätter, konstruktioner i Träsk skola undersöks vidare och konceptplaneringen av en ny skol- och daghemsbyggnad i området fortsätter.

Beslut Under ärendets behandling föreslog Friis att ärendet skulle bordläggas. Förslaget fann inte understöd. Därefter föreslog Friis att ärendet skulle remitteras och enbart nuvarande Träsk skola skulle utredas, samt förhandlingarna med kyrkliga samfälligheten avslutas för gott. Förslaget fann inte understöd. Friis önskade lämna avvikande åsikt till protokollet.

Beslut enligt förslag.
