

Yhdyskuntalautakunta  
Kaupunginhallitus

§ 46  
§ 85

25.04.2017  
03.05.2017

Mäntymäen koulu, hallintotilojen saneeraus ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi, hankesuunnitelma ja toteutussuunnitelmat

353/10.03.02/2016

YLK 25.04.2017 § 46

Lisätiedot:

rakennuttajainsinööri Ilona Lehto, puh. 050 594 2359  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankkeen lähtökohtana on suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan 10.6.2013 käsittelemä ja kaupunginhallituksen 28.8.2013 hyväksymä tarveselvitys Mäntymäen koulun hallintotilojen saneerauksesta ja ruokalan laajentamisesta monitoimitilaksi.

Tarveselvityksen mukaan olemassa olevat ruokalatilat ovat mitoitettu 100 hengelle ja ovat riittämättömät nykyiselle oppilasmäärälle (417 henkeä). Lisäksi opettajien käytössä olevat tauko- ja saniteettitilat ovat tarveselvityksen mukaan riittämättömät nykyiselle henkilömäärälle (40 henkeä).

Hankkeen valmistelua on jatkettu kaupunginvaltuuston 1.2.2010 hyväksymien (§ 4) Rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeiden mukaisesti tekemällä hyväksytyn tarveselvityksen pohjalta hankesuunnitelma sekä siihen liittyviä alustavia suunnitelmia tukemaan investointipäätöksen tekoa.

Käyttäjän edustajana hankkeen ohjausryhmässä hankesuunnitteluvaiheessa toiminut suomenkielisen opetustoimen opetuspäällikkö on ollut tiiviisti mukana tilasuunnittelussa ja hankesuunnitelman laadinnassa. Keittiösuunnittelun osalta suunnittelua on ohjannut kaupungin ruokapalvelupäällikkö.

Hanke sisältyy kaupungin investointiohjelmaan. Määrärahavaraus on yhteensä 2,1 M€, josta vuodelle 2017 on kohdistettu 2M€. Hankkeeseen tässä vaiheessa sitoutuneita kustannuksia on 0,19 M€.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Mäntymäen koulun tontin asemakaavamuutoksen joulukuussa 2016 (KV 12.12.2016 § 69).

Yhdyskuntalautakunta käsittelee hankesuunnitelmaa sekä arkkitehdin alustavia luonnospiirustuksia kokouksissaan 8.11.2016 ja 29.11.2016. Suunnitelmista pyydettiin käyttäjälautakunnalta lausuntoa ja suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta käsittelee asiaa kokouksessaan 14.11.2016. Suunnitteluratkaisua tarkentavien luonnostasoisten piirustusten pohjalta laaditun kustannusarvion mukaan hankkeen ennakoitujen kokonaiskustannukset olivat tuolloin 3.465.035 euroa (alv 0 %).

Molemmat lautakunnat palauttivat hankesuunnitelman uudelleen valmisteluun. Käyttäjälautakunta totesi suunnitelman vastaavan käyttäjien tarpeita ja se halutaan toteuttaa pääpiirteissään suunnitelman mukaisesti, mutta kustannusarvio on huomattavasti suurempi kuin investointisuunnitelman

varaus. Uuden valmistelun osalta toivottiin erityisesti tarkkoja kustannuslaskelmia hankkeen kustannusrakenteen osalta. Yhdyskuntalautakunta totesi, että hankkeen suunnittelua tulee jatkaa asetettujen tavoitteiden mukaisesti, mutta pyrkien löytämään edullisempia toteutusratkaisuja ja alentamaan tavoitehintaa.

Hankkeen suunnittelua on jatkettu hankesuunnitelmassa aiemmin asetettujen tavoitteiden ja hyvänä pidetyn perusratkaisun mukaisesti. Suunnittelua on viety eteenpäin tarkemmalle tasolle, jotta voitaisiin esittää mahdollisimman realistinen kustannusarvio ja kustannusten jako sekä mahdollistaa hankkeen laajuuden määrittely tarkoituksenmukaisella tavalla.

Suunnittelun tuloksena ovat 14.11.2016 ja 29.11.2016 esitettyjen arkkitehdin luonnossuunnitelmien pohjalta laaditut toteutuspiirustukset (**liite 1: toteutuspiirustukset** (ARK, RAK, Sähkö, LVIA), rakenne-, sähkö- ja LVIA-suunnitelmat jaetaan ainoastaan luottamushenkilöille) sekä niiden perusteella laadittu suoritepohjainen kustannusarvio (**liite 2**, jaetaan ainoastaan luottamushenkilöille).

Hankkeen eteenpäin viemiseksi mahdollisimman joutuisasti on jouduttu hieman poikkeamaan rakennusinvestointihankkeen toteutusohjeen mukaisesta prosessista. Ohjeen mukaan tulee suurien hankkeiden hankesuunnitelma ennen jatkosuunnittelua viedä kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Koska hankesuunnitelmaa ei ole toistaiseksi voitu hyväksyä, mutta hankkeen edistämisestä on ollut kaupunginvaltuustotasolla yksimielisyys, tullaan nyt käsiteltävänä oleva aineisto sekä hankkeen tavoitehinta hyväksyttämään kaupunginvaltuustolla.

Jo aiemmin on todettu, että rakennuslupakäsittelyyn ja urakan kilpailutukseen tarvittava aika ei enää mahdollista hankkeen käynnistämistä kesällä 2017. Työt on mahdollista käynnistää aikaisintaan 4kk investointipäätöksen jälkeen. Aikataulussa on varauduttava suunnitelmien lopullisen valmistumisen ja hyväksymiskäsittelyn jälkeen rakennusluvan hakemiseen, hankintailmoituksen laadintaan ja julkaisuun, tarjouslaskentaan, urakoitsijavalintaan ja valitusaikaan. Urakkasopimus voidaan laatia vasta, kun urakoitsijavalinta on lainvoimainen.

Nyt esitettävien toteutuspiirustusten lähtökohta on hankesuunnitelman liitteenä olleet luonnossuunnitelmat. Hankkeen kokoa ei ole muutettu. Tarkennetuissa kustannusarviossa on hankkeen toteutus jaettu perusosaan ja viiteen optio-osaan, jotta hankkeen laajuus on mahdollista määritellä tarkoituksenmukaisella tavalla. Optioiden aluejako on esitetty **liitteessä 3**. Perusosa on mahdollista toteuttaa omana kokonaisuutenaan tai lisätä siihen yksi tai useampi optio-osa. Optiot on myös mahdollista toteuttaa myöhemmin omina hankkeinaan, jolloin niiden kustannukset tulevat nousemaan 20-25% lisääntyneen suunnittelun, valvonnan ja työmaanperustamiskustannusten johdosta. Tässä optiohinnat on esitetty siten että ne toteutetaan perusosan yhteydessä. Kustannuslaskennassa on huomioitu indeksikorotuksella urakan toteutus vuonna 2018 sekä että työt tehdään ilman sääsuojaa.

Perusosa: 1 509 175 €

Perusosa sisältää muutostyön ja laajennuksen, jolla keittiön sijainti siirtyy uudisosaan ja ruokalatala laajenee nykyisen keittiön ja ruokailutilan kohdalle. Tällä laajennus- ja muutostyöllä rakennetaan uusi jakelukeittiö sekä laajennetaan ruokailutiloja siten, että ruokailupaikkoja saadaan lisää 52, eli ruokailutilat yhteensä 152 ruokailijalle. Uudisrakentamisen laajennusosa on 109,5 k-m<sup>2</sup> ja muutostöiden laajuus 123 k-m<sup>2</sup>. Perusosan hintaan on sisällytetty kiinteät keittiölaitteet ja jakelulinjasto. Perusosaan sisältyy piha-alueen suunnitelman mukaiset työt. Muutostöillä saavutetaan selkeämpi ja turvallisempi piha-alue, kun kevyt liikenne eriytetään ajoneuvoliikenteestä.

Pelkän perusosan toteutus ei vastaa hankkeen lähtökohtaan luoda lisää ruokailutilaa, jotta oppilaat voitaisiin siirtää ruokailemaan nykyisestä kolmesta vuorosta kahteen vuoroon.

#### Optiovaihtoehdot:

*Optio 1:* 328 978 €  
148 Ruokasali A (laajennus 85 k-m<sup>2</sup>) ja aula 114B, pienryhmätila 113

Optiovaihtoehdossa 1 rakennetaan ruokalan laajennusosa ja tehdään aulan muutostyöt. Tällä luodaan lisää ruokailupaikkoja sekä saavutetaan hankkeen lähtökohtana olleiden tavoitteiden mukainen ruokalatiilojen laajennus, joka mahdollistaa oppilaiden ruokailun kahdessa vuorossa. Laajennuksella luodaan myös koululle keskeistila, joka yhdistää koulun eri siipirakennukset ja helpottaa oppilaiden siirtymisiä koulun siipirakennusten välillä. Optiovaihtoehto 1 sisältää yhteensä 76 ruokailijapaikkaa. Yhdessä perusosan kanssa luodaan ruokailutilat 228 ruokailijalle.

*Optio 2a:* 288 219 €  
2. kerroksen hallintotilojen muutostyöt

Hallintotilojen korjaustöissä saneerataan elinkaarensa päässä olevat saniteettitilat. Tilojen käyttöä tehostetaan tilamuutostöillä ja hallintotilaa laajennetaan kirjaston tiloihin.

*Optio 2b:* 134 639 €  
2. kerroksen kirjaston ja vaatetilan muutostyöt

Kirjaston muutostöillä kirjastoa laajennetaan nykyisen käytävän tiloihin. Kirjaston viereinen käytävä ja porrashuone on toiminut rakennusten eri siipien läpikulkureittinä. Käytävän tarve poistuu mikäli optio 1 toteutetaan. Kirjaston muutostöitä ei ole mahdollista toteuttaa suunnitelmien mukaisesti ilman optio 1:n toteuttamista.

*Optio 3 :* 77 085 €  
1.kerroksen tilat käytävä 149 ja varasto 150, WC-tilat 157, 156, 155,  
2. kerroksen tilat porras 202, esteetön WC 203

*Optio 4:* 131 590 €  
Esteetön hissi sekä aulatiilojen pintojen osittainen kunnostus.

Hissin rakentaminen parantaa koulun tilojen saavutettavuutta ja tavoitetta julkisten rakennusten esteettömyydestä. Hissi ei ole viranomaisvaatimus.

Optio 5: 56 382 €

Siivouskeskus/ulkovälinevarasto/vss-varasto

Kokonaishinta:

Hankkeen kokonaishinta sisältäen kaikki optiot on 3 246 478 euroa. Kokonaishinta sisältää:

- Sidotut kustannukset (3/2017): 205 000€
- Rakennuttamiskulut (valvonta, työnaikainen suunnittelu, rakennuslupa): 136 500 €
- Hankevaraus 15%: 378 910€

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta on käsitellyt asian kokouksessaan 19.4.2017. Asian käsittely on esityslistan **liitteenä**. Lautakunta otti kantaa optioiden tarpeellisuuteen ja päätti esittää KH:lle ja edelleen KV:lle, että perusosan lisäksi toteutetaan optiot 1-4.

Tilakeskus on lisäksi käynyt keskustelun kaupungin ruokapalvelupäällikön ja puhdistuspalveluiden palveluesimiehen kanssa optio 5:n tarpeellisuudesta saaden seuraavan kannanoton:

- Siivoustiloista on akuutti puute, sillä niitä on varastotilojen puutteen vuoksi jouduttu aiemmin ottamaan varastokäyttöön
- Nykyinen siivoustila ei täytä varastotilan vaatimuksia
- Suunniteltu siivouskeskuksen sijainti ja varustus kattaa koko koulun alueen, jolloin pienempien erillisten siivoustilojen tarve vähenee

Optio 5:n kustannusvaikutus koko hankkeeseen on vähäinen, joten sen pois jättämisellä ei saavuteta merkittävää säästöä. Kaikkien optioiden toteuttaminen yhdellä kertaa on kokonaiskustannusten muodostumisen kannalta järkevää.

YTJ:

Lautakunta päättää esittää KH:lle, että se esittäisi KV:lle Mäntymäen koulun hallintotilojen saneerauksen ja ruokalan laajennuksen hankkeen toteutussuunnitelmien ja kustannusarvion hyväksymistä siten, että hanke sisältää perusosan lisäksi optiot 1-5, ja vahvistaisi tämän mukaisesti hankkeen tavoitehinnaksi 3,25 miljoonaa euroa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kuten yhdyskuntalautakunnan esittelytekstistä ilmenee, on jouduttu hieman poikkeamaan rakennusinvestointihankkeen toteutusohjeen mukaisesta prosessista. KV:n hyväksyttäväksi kuuluu hankkeen toteutussuunnitelmien ja kustannusarvion hyväksyminen. Sen sijaan yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan kuuluu hyväksyä yksityiskohtaisemmat suunnitelmat. Suunnittelun tuloksena jaettiin yhdyskuntalautakunnalle hyväksyttäväksi 14.11.2016 ja 29.11.2016 esitettyjen arkkitehdin luonnossuunnitelmien pohjalta laaditut toteutuspiirustukset (toteutuspiirustukset (ARK, RAK, Sähkö, LVIA), rakenne-, sähkö- ja LVIA -suunnitelmat) sekä niiden perusteella laadittu suoritepohjainen kustannusarvio. Mainitut asiakirjat löytyvät extranetistä.

KH:lle ja KV:lle jaetaan esityslistan **oheismateriaalina** havainnekuvat sekä **liitteinä** optioita osoittavat pohjapiirustukset ja yhteenveto koko hankkeen kustannusarviosta. Kustannusarviossa esitetyt kustannukset ovat yhteenveto koko hankkeen toteutussuunnitelmista laaditusta suoritepohjaisesta kustannuslaskennasta. Suoritepohjainen kustannuslaskenta perustuu määrälaskentaan ja on tarkin laskentatavoista. Suoritepohjainen kustannuslaskenta löytyy extranetistä ja on myös nähtävissä kokouksessa. Laskennassa on huomioitu, että työt tullaan suorittamaan vuonna 2018. Hankkeen kustannukset varmistuvat urakoitsijavalinnan jälkeen. Todettakoon, että suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan pöytäkirja kokouksesta 19.4.2017 (§ 22) löytyy kaupungin kotisivuilta.

KJ:

KH päättää esittää KV:lle Mäntymäen koulun hallintotilojen saneerauksen ja ruokalan laajennuksen liitteinä olevien hankkeen toteutussuunnitelmien ja kustannusarvion hyväksymistä siten, että hanke sisältää perusosan lisäksi optiot 1–5, ja että KV vahvistaa tämän mukaisesti hankkeen tavoitehinnaksi 3,25 miljoonaa euroa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.