

Mäntymäen koulu, sanering av de administrativa utrymmena och utvidgning av matsalen till allaktivitetsrum, projektplan och genomförandeplaner

353/10.03.02/2016

STF 22.05.2017 § 34

Mer information:

byggnadsingenjör Ilona Lehto, tfn 050 594 2359
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Projektet utgår från en behovsutredning om sanering av Mäntymäen koulus administrativa utrymmen och utvidgning av matsalen till allaktivitetsrum. Utredningen behandlades i finska nämnden för utbildning och småbarnsfostran 10.6.2013 och godkändes av stadsstyrelsen 28.8.2013.

Enligt behovsutredningen är den nuvarande matsalen dimensionerad för 100 personer och otillräcklig för det nuvarande elevantalet (417). Dessutom är lärarnas paus- och sanitetsutrymmen enligt behovsutredningen otillräckliga för den nuvarande personalen (40 personer).

Beredningen av projektet har fortsatt i enlighet med stadens direktiv för genomförande av bygginvesteringsprojekt, som stadsfullmäktige godkände 1.2.2010 (§ 4). På basis av den godkända behovsutredningen har man gjort upp en projektplan och till den anknutna preliminära planer till stöd för investeringsbeslutet.

Undervisningschefen för det finska skolväsendet, som verkat som användarrepresentant i projektets styrgrupp i projektplaneringsfasen, har deltagit intensivt i rumsplaneringen och utarbetandet av projektplanen. I fråga om planeringen av köket har planeringen styrts av stadens kosthållschef.

Projektet ingår i stadens investeringsprogram. Anslaget uppgår till totalt 2,1 mn euro, av vilket 2 mn euro riktats in på år 2017. I det här skedet har 0,19 mn euro bundits till projektet.

Fullmäktige godkände detaljplaneändringen för Mäntymäkiskolans tomt i december 2016 (STF 12.12.2016 § 69).

Samhällstekniska nämnden behandlade projektplanen och arkitektens preliminära skissritningar 8.11.2016 och 29.11.2016. Om planerna begärdes utlåtande av användarnämnden, och finska nämnden för undervisning och småbarnsfostran behandlade ärendet 14.11.2016. Enligt ritningar på skissnivå som preciserade planeringslösningen uppgick det preliminära totala kostnadsförslaget för projektet då till 3 465 035 euro (moms 0 %).

Båda nämnderna remitterade projektplanen för ny beredning. Användarnämnden konstaterade att planen motsvarar användarnas behov och önskar att genomförandet i huvuddrag sker enligt planen, men kostnadsförslaget är betydligt högre än reserveringen i investeringsplanen. Av den nya beredningen väntade man sig framför allt detaljerade kostnadskalkyler som visar projektets kostnadsstruktur. Samhällstekniska nämnden framhöll att

planeringen av projektet bör fortsätta enligt de uppställda målen men med siktet inställt på förmånligare lösningar och en lägre målpriskalkyl.

Planeringen av projektet har fortsatt utgående från de mål som tidigare satts upp i projektplanen och enligt den grundläggande lösningen, som anses vara bra. Planeringen har fortskridit på ett mer detaljerat plan för att man ska kunna presentera en så realistisk kostnadskalkyl och kostnadsfördelning som möjligt samt göra det möjligt att bestämma projektets omfattning på ett ändamålsenligt sätt.

För att projektet ska avancera så snabbt som möjligt har man varit tvungen att en aning avvika från processen enligt direktiven för genomförande av bygginvesteringsprojekt. Enligt direktiven ska projektplanerna för stora projekt föras till fullmäktige för godkännande innan planeringen fortsätter. Eftersom projektplanen tills vidare inte har kunnat godkännas, men det har rått enighet på fullmäktigenivå om framdrivandet av projektet, kommer det nu föreliggande materialet och målpriskalkylen för projektet att föras till fullmäktige för godkännande.

Det har framhållits redan tidigare att det inte mer är möjligt att starta projektet under sommaren 2017; detta p.g.a. den tid som behövs för behandlingen av bygglov och för konkurrensutsättningen. Byggstarten är möjlig tidigast 4 månader efter investeringsbeslutet. Tidsschemat måste läggas upp så att det efter att de slutliga planerna blivit klara och godkända ska finnas tid för ansökan om bygglov, utarbetande och publicering av upphandlingsannons samt offertberäkning, val av entreprenör och besvärstid. Entreprenadkontraktet kan göras upp först när valet av entreprenör vunnit laga kraft.

De nu föreliggande genomförandeplanerna utgår från de skissplaner som bifogats till projektplanen. Projektets omfattning har inte ändrats. I det justerade kostnadsförslaget har genomförandet av projektet delats upp i en kärndel och fem optionsdelar för att det ska vara möjligt att bestämma projektets omfattning på ett ändamålsenligt sätt. Områdesindelningen för optionerna presenteras i bilagan. Det är möjligt att genomföra kärndelen som en egen helhet eller lägga till en eller flera optionsdelar. Det är också möjligt att förverkliga optionerna senare som separata projekt, då kostnaderna stiger med 20–25 % på grund av ökad planering och tillsyn samt kostnader för inrättande av bygget. Här har priserna på optionerna presenterats utifrån att de genomförs i anslutning till kärndelen. Vid kostnadsberäkningen har man beaktat dels en indexförhöjning då entreprenaden sker först år 2018, dels att arbetena utförs utan väderskydd.

Kärndelen: 1 509 175 €

Kärndelen består av ombyggnadsarbetet och utvidgningen, som innebär att köket flyttas till den nybyggda delen och matsalen förstoras att omfatta även det nuvarande köket. Genom denna utvidgning och ombyggnad byggs ett nytt distributionskök samt en större matsal med 52 platser till (plats för sammanlagt 152 personer). Den nybyggda tillbyggnadsdelen omfattar 109,5 m² vy och ombyggnaden 123 m² vy. I priset på kärndelen ingår de fasta köksanläggningarna och serveringslinjen. Kärndelen innefattar också de planerade arbetena på gården. Ändringsarbetena ger ett övers-

kådligare gårdsområde med förbättrad säkerhet, då gång- och cykeltrafiken separeras från biltrafiken.

Om bara kärndelen förverkligas, uppfylls inte syftet med projektet, som är att skapa mer bespisningsutrymme så att eleverna i fortsättningen kan äta i två omgångar i stället för tre.

Optionsalternativ:

Option 1: 328 978 €

148 Matsal A (tillbyggnad 85 m² vy) och vestibul 114B, rum för smågrupper 113

I optionsalternativ 1 byggs matsalens tillbyggnadsdel och görs ändringsarbeten i vestibulen. På detta sätt skapas flera matsalsplatser och uppnås det mål som ursprungligen satts upp för projektet: att utvidga matsalen så att eleverna kan äta i två omgångar. Genom tillbyggnaden skapas också ett centralt utrymme som binder samman skolans olika flyglar och gör det lättare för eleverna att ta sig från den ena flygeln till den andra. Optionsalternativ 1 omfattar totalt 76 matsalsplatser. Tillsammans med kärndelen skapas matsalsplatser för 228 personer.

Option 2a: 288 219 €

ändringsarbeten i de administrativa utrymmena i 2 våningen

Reparationerna i de administrativa utrymmena omfattar sanering av sanitetsutrymmen som nått slutet av sin livscykel. Användningen av utrymmena effektiveras genom ändringsarbeten och de administrativa utrymmena utvidgas att omfatta biblioteket.

Option 2b: 134 639 €

ändringsarbeten i biblioteket och kapprummet i 2 våningen

Ändringsarbetena i biblioteket går ut på förstora biblioteket så att det omfattar den nuvarande korridoren. Korridoren och trapphuset intill biblioteket har fungerat som förbindelse mellan byggnadens flyglar. Behovet av korridor försvinner om option 1 förverkligas. Ändringsarbetena i biblioteket kan inte göras enligt planerna om inte också option 1 förverkligas.

Option 3: 77 085 €

utrymmen i 1 våningen: korridor 149 och förråd 150, toalettutrymmen 157, 156, 155

utrymmen i 2 våningen: trappa 202, tillgänglig toalett 203

Option 4: 131 590 €

Tillgänglig hiss och reparation av en del ytor i vestibulen.

Hissen förbättrar framkomligheten i skolan och uppfyller målen för tillgänglighet i offentliga lokaler. Planerna på att installera en hiss beror inte på myndighetskrav.

Option 5: 56 382 €

Städcentral/uteredsförråd/skyddsrum-förråd

Totalpris:

Det totala priset på projektet inklusive alla optioner är 3 246 478 euro. Priset omfattar följande poster:

- Bundna kostnader (3/2017): 205 000 euro
- Byggherrekostnader (tillsyn, planering under arbetet, bygglov): 136 500 euro
- Projektreservering 15 %: 378 910 euro

Finska nämnden för undervisning och småbarnsfostran behandlade ärendet 19.4.2017 (§ 22). Nämnden föreslog en lösning som består av kärndelen och optionerna 1–4.

Efter detta utredde lokalcentralen behovet av option 5 tillsammans med stadens kosthållschef och serviceförmannen inom städserVICEN. Man beslutade då att föreslå för samhällstekniska nämnden att även option 5 tas med i projektet, eftersom det inte uppstår någon nämnvärd inbesparing om den utelämnas, och eftersom det med tanke på den totala kostnadsbildningen är förnuftigt att förverkliga alla optioner på samma gång. Samhällstekniska nämnden behandlade ärendet 25.4.2017 (§ 46) och godkände samtidigt de mer detaljerade planer som ingår i dess kompetens.

Enligt direktiven för genomförande av bygginvesteringsprojekt ankommer det på fullmäktige att godkänna genomförandeplanerna och kostnadskalkylerna för projektet. Illustrationerna delas ut som **bakgrundsmaterial** till föredragningslistan samt planritningar som visar optionerna och ett sammandrag av kostnadsförslagen för hela projektet som **bilagor**. De kostnader som tas upp i kostnadsförslaget utgör ett sammandrag av den prestationsbaserade kostnadsberäkningen, som bygger på genomförandeplanerna för hela projektet. Prestationsbaserad kostnadsberäkning bygger på massaberäkning och är det noggrannaste beräkningssättet. Vid beräkningen har det beaktats att arbetena kommer att genomföras 2018. Kostnaderna bekräftas efter att staden valt entreprenör för projektet.

Alla planer för projektet samt den prestationsbaserade kostnadskalkylen finns på extranätet.

STS:

Fullmäktige beslutar att godkänna saneringen av de administrativa utrymna i Mäntymäen koulu och utvidgningen av skolans matsal enligt bilag-

da genomförandeplaner och kostnadsförslag så att projektet utöver kärndelen omfattar optionerna 1–5. I enlighet med detta fastställer fullmäktige målpriset för projektet till 3,25 miljoner euro.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.