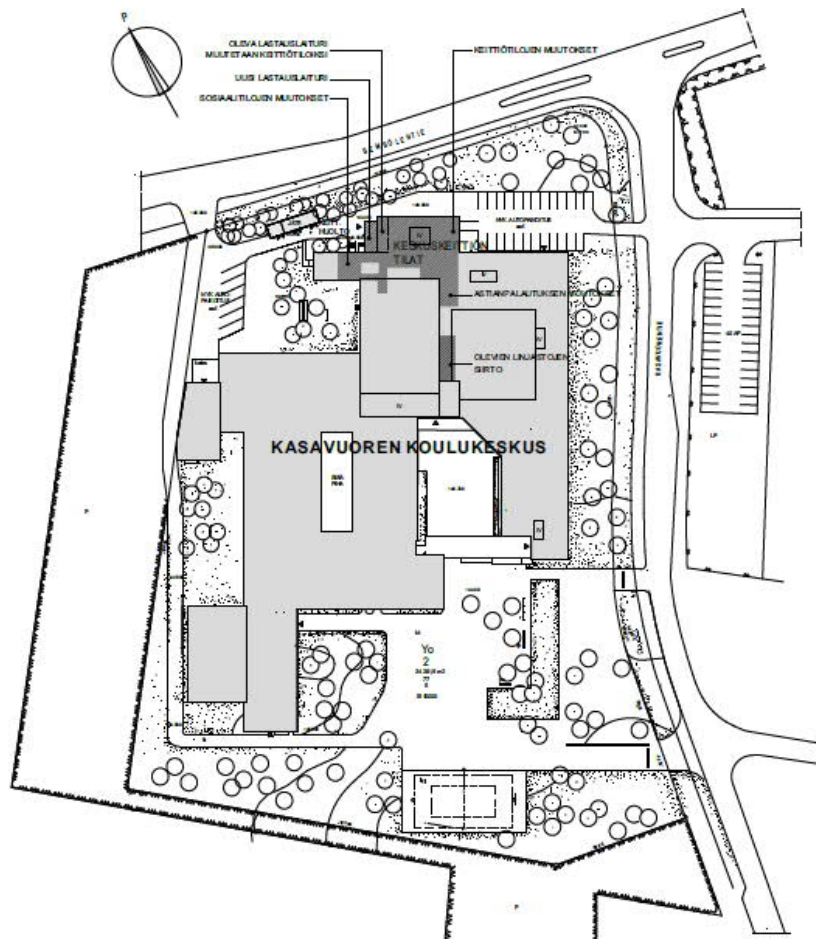


KASAVUOREN KOULUKESKUS

Keskuskeittiön laajentaminen, kylmä- ja pakastetilojen lisääminen
sekä keittiölogistiikan parantaminen

HANKE 890059

HANKESUUNNITELMA



30.5.2018

Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

1	YHTEENVETO HANKKEESTA	3
1.1	Hankkeen perustiedot	3
2	ORGANISAATIO	3
2.1	Hankkeen projektiryhmä.....	3
	Käyttäjän edustaja	3
	Tilaajan edustaja.....	3
	Hankesuunnittelu.....	4
3	HANKKEEN LÄHTÖTIEDOT	4
3.1	Hankkeesta tehtävät päätökset ja selvitykset	4
4	HANKKEEN PERUSTELUT	4
4.1	Tarpeet ja kiireellisyys.....	4
4.2	Vaihtoehtoiset tilanhankintatavat	4
5	SUUNNITTELUTAVOITTEET	4
5.1	Toiminnan kuvaus ja toiminnalliset tavoitteet.....	4
5.2	Yleiset tavoitteet	5
5.3	Tilatavoitteet ja tilaohjelma	5
5.4	Rakennustekniset tavoitteet	5
5.5	LVI-tekniset tavoitteet	5
5.6	Vesijohdot ja viemärit.....	6
5.7	Ilmanvaihto	6
5.8	Rakennusautomaatio.....	6
5.9	Huoltokirja	6
5.10	Sähkötekniset tavoitteet.....	6
5.11	Yleistä.....	7
6	HANKKEEN LAAJUUSTAVOITTEET	7
7	HANKKEEN KUSTANNUSTAVOITTEET	7
7.1	Rakennuskustannusennuste	7
7.2	Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste.....	7
8	RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU	8
9	VÄISTÖTILAT	8

1 YHTEENVETO HANKKEESTA

Kasavuoren keskuskeittiö on valmistunut 1984 ja vuosien mittaan on tehty pienempiä korjauksia sekä laajempi remontti vuonna 2014. Vuonna 2014 toteutuneessa remontissa ei kuitenkaan korjattu niitä toiminnallisia epäkohtia joita oli tuotu esille investointihankkeen tarveselvityksessä vuonna 2012.

Keskuskeittiön tilat eivät nykyisellään toiminnallisesti vastaa ruoan valmistusprosessia. Lähtevä ruoka lähtee keittiöstä samasta ovesta mistä tuleva tavara tulee keittiöön mikä aiheuttaa työergonomisia ja työturvallisia riskejä.

Keittiön kylmäsäilytys- ja pakastetilat ovat riittämättömät tämän hetkiseen tarpeeseen nähden. Kylmäsäilytys kapasiteettia ei ole lisätty 1984 vuoden jälkeen ateriamäärän kasvaessa. Pakastetilojen osalta tilanne on kestävä, pakastetilat ovat jatkuvasti ääriään myöten täynnä.

Erityisruokavalioiden valmistus tapahtuu tällä hetkellä samoissa tiloissa missä perusruokien valmistus tapahtuu joka ei ole elintarviketurvallisuuden takia suositeltavaa.

Hankkeessa uusitaan tilojen järjestystä purkamalla väliseinä, lisäämällä kylmä- ja pakastetiloja, rakennetaan omat tilat erityisruokavaliuruokien valmistukselle ja laajennetaan pakkaustilat. Lisäksi laajennetaan saapuvan ja lähtevän lastaustila erillisillä sisäänkäynneillä. Henkilökunnan sosiaalilat korjataan määräysten mukaisiksi ja parannetaan ilmanvaihtoa sekä uusitaan peruskorjattavan alueen sähköistys tarvittavilta osin.

Toteutussuunnittelun yhteydessä selvitetään rakenteiden kunto ja korjataan tarvittavilta osin saneerauksen yhteydessä.

1.1 Hankkeen perustiedot

Käyttäjä	Kauniaisten kaupunki / Ruoka- ja puhdistuspalvelut
Tilaaja	Kauniaisten kaupunki / Yhdyskuntatoimi
Osoite	Kasavuorentie 1, 02700 Kauniainen

Kustannuspaikka: 890059

2 ORGANISAATIO

2.1 Hankkeen projektiryhmä

Käyttäjän edustaja

Käyttäjänä on Kauniaisten kaupungin ruoka- ja puhdistuspalvelut ja hankkeessa käyttäjän edustajana toimii ruokapalvelupäällikkö Anja Hakala 050 516 1446 / etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tilaajan edustaja

Sopimusasioissa tilaajan edustajana toimii rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen 050 411 5905 / tomi.salminen@kauniainen.fi.

Teknisissä asioissa tilaajan edustajana toimii projekti-insinööri Stefan Lindholm 040 480 8650 / stefan.lindholm@kauniainen.fi.

Hankesuunnittelu

Arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Perko Oy Sturenkatu 13 ,00510 HELSINKI Jari Aladin puh. 040 727 7164 sähköposti: jari.aladin@arkperko.fi

Keittiösuunnittelu

Design Lime Oy Viikinkaari 6 ,00790 HELSINKI Merja Salminen puh. 050 395 2009 sähköposti: merja.salminen@designlime.fi

Rakennesuunnittelu

Insinööritoimisto Pontek Oy Kutojantie 2 B ,02630 ESPOO Robert Engman puh. 050 344 7788 sähköposti: robert.engman@pontek.fi

LVIA-suunnittelu

Insinööritoimisto Olof Granlund Oy Malminkaari 21, 00700 Helsinki puh. 010 759 2002 sähköposti: svante.sandstrom@granlund.fi

Sähkösuunnittelu

Insinööritoimisto Olof Granlund Oy Malminkaari 21, 00700 Helsinki Pekka Oinonen puh. 040 662 1095 sähköposti: matti.alakylmanen@granlund.fi

3 HANKKEEN LÄHTÖTIEDOT

3.1 Hankkeesta tehtävät päätökset ja selvitykset

- Kaupunginhallitus § 225 23.10.2017 (tarveselvitys)
- Yhdyskuntavaliokunta § XX 5.6.2018 (hanke- ja luonnossuunnitelma)
- Kaupunginhallitus § XX 11.6.2018 (hanke- ja luonnossuunnitelma)
- Kaupunginvaltuusto § XX 18.6.2018 (hanke- ja luonnossuunnitelma)

4 HANKKEEN PERUSTELUT

4.1 Tarpeet ja kiireellisyys

Käyttäjä on perustellut tarpeen ja kiireellisyyden tarveselvityksessä.

4.2 Vaihtoehtoiset tilanhankintatavat

Päiväkotien jakelukeittiöiden muuttamisesta valmistuskeittiöksi on tehty selvitys, joka on käsitelty suomenkielisessä ja ruotsinkielisessä opetus- ja varhaiskasvatuksen valiokunnissa 3.10.2017.

Kasavuoren keskuskeittiö on ainut toiminnallisesti järkevä sijoituspaikka laajennukselle.

5 SUUNNITTELUTAVOITTEET

5.1 Toiminnan kuvaus ja toiminnalliset tavoitteet

Kasavuoren koulukeskuksessa toimii keskuskeittiö, jossa valmistetaan lounasateriat Kauniaisten kaupungin kouluille, päiväkodeille sekä kotihoidolle. Ruoanvalmistusta tehdään arkipäivisin ja valmistettava ateriamäärä on tällä hetkellä noin 2700 – 3000

ateriaa. Kasavuoren koulukeskuksessa ruokailee n. 800 oppilasta/ koulupäivä, ja koulupäivinä keskuskeittiö lähettää n. 2200 ateriaa ulos koulujen ja päiväkotien jakelu-keittiöihin sekä kotihoidolle.

Keittiössä työskentelee yksi ruokapalveluesimies ja 7 keittiötyöntekijää.

Ruoan valmistus- ja keittiötoimintaprosessi tulee saada vastaamaan nykytarvetta niin että kaikille eri prosesseille (valmistus-, kylmäsäilytys-, pakkaus-, ja lähtö-) on riittävät ja ergonomisesti järkevät toimintatilat sekä ajanmukaiset koneet ja laitteet.

5.2 Yleiset tavoitteet

Hankkeen suunnittelussa, toteutuksessa ja vastaanottovaiheessa tulee noudattaa asiakirjojen Sisäilmaluokitus 2008 (RT07-10946) sekä Terveen talon toteutuksen kriteerit (RT 07-10805) tavoitearvoja, ohjeita ja vaatimuksia.

- rakennustöiden puhtausluokka P1
- ilmanvaihtotöiden puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1
- rakennuksen lämpö- ja kosteustekninen suunnitteluluokka on RF2
- veden- ja kosteudenhallintasuunnitelma osana urakoitsijan laadunvarmistussuunnitelmaa

Toiminnallisuus, työergonomia ja turvallisuus tulee ottaa suunnittelun ja toteutuksen keskeiseksi tavoitteeksi, energiatehokkaita ja ekologisia ratkaisuja tulee suosia ja edellytetään, että kaikki suunnitteluosapuolet pyrkivät ratkaisuilleen samaan määrään.

Tilojen toiminnallisuutta muuttamalla parannetaan henkilökunnan työergonomiaa, kylmä- ja pakastetiloja lisäämällä parannetaan henkilökunnan työtaakkaa sekä työturvallisuutta.

5.3 Tilatavoitteet ja tilaohjelma

Tilatavoitteet määritetään tarkemmin arkkitehdin hankesuunnitelmaluonnospöytäkirjoissa (Arkkitehtitoimisto Perko Oy, 25.5.2018) ja tilaominaisuudet määritellään tarkemmin rakennustapaselostuksessa (Arkkitehtitoimisto Perko Oy, 25.5.2018).

5.4 Rakennustekniset tavoitteet

Rakennustekniset tavoitteet on esitetty tarkemmin arkkitehdin laatimassa rakennustapaselostuksessa (Arkkitehtitoimisto Perko Oy, 25.5.2018).

Tilojen seinät tehdään kivirakenteisina ja lattia epoksinnoitteella.

Kaikissa sisäpinnoissa, kalusteissa, varusteissa ja laitteissa käytetään helppohoitaisia, kestäviä ja käyttötarkoitukseensa soveltuvia materiaaleja.

5.5 LVI-tekniset tavoitteet

LVI-tekniset tavoitteet on esitetty tarkemmin alustavassa hankesuunnitteluvaiheen LVI-rakennustapaselostuksessa (Granlund Oy, 29.5.2018).

Asennus-, huolto- ja teknisten tilojen suunnittelussa on huomioitava niiden käyttömahdollisuudet ja kustannusvaikutukset koko elinkaaren ajalle laskettuna. Suunnittelussa on huomioitava LVI -laitteiden hoito, kunnossapito ja uusiminen.

Sähkölämmityksen käyttöä tulee kaikin tavoin välttää. LVIA -laitteiden suunnittelussa pitää pyrkiä myös vettä säästäviin ja sähkötehokkaisiin ratkaisuihin, jotta Kauniaisten kaupungin sopimat energiansäästövelvoitteet voitaisiin toteuttaa.

Suunnitteluratkaisujen tulee taata käyttäjälle puhdas ja terveellinen sisäilmasto kaikissa käyttötilanteissa. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää rakenteiden kosteuden hallintaa, puhtaiden materiaalien käyttöä, puhdasta rakentamista yleensä ja etenkin ilmanvaihtolaitoksen osalta sekä riittävää, erilaisiin käyttötilanteisiin mukautuvaa ilmanvaihtoa.

5.6 Vesijohdot ja viemärit

Rakennus on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkkoihin. Myös ulkopuoliset katto- ja sadevedet johdetaan hallitusti sadevesiverkkoon. Viemäriveresien pumppausta on mahdollisuuksien mukaan vältettävä.

Vanha viemäriverkosto kuvataan ja tarpeen mukaan korjataan pinnoittamalla tai uusimalla putket.

Tarve sekä kylmän että lämpimän veden erillismittaukselle selvitetään toteutussuunnitteluvaiheessa.

Noudatetaan RakMk:n osan C2 ohjeistoa sekä Kauniaisten kaupungin omia lisävaatimuksia.

5.7 Ilmanvaihto

Tilojen ilmanvaihto varustetaan suodatuksella, tulo- ja poistoilmapuhaltimilla, tehokkaalla lämmön talteenotolla ja lämmityksellä (ei kuitenkaan sähkölämmitys).

Rakennusmateriaalien on oltava päästöluokaltaan M1-luokkaa, ilmanvaihtojärjestelmän komponentit ovat päästöluokaltaan M1-tasoa, ilmanvaihtotöiden puhtaudessa noudatetaan P1-luokkaa sekä "Puhdas ilmanvaihtojärjestelmä" suunnitteluohjeen tavoitteita.

Ilmanvaihtolaitteisto mitoitetaan SFP-oppaan mukaisesti pienille painehäviöille sähköisen puhallinenergian säästämiseksi. Näin menetellen tulee SFP-luvun alittaa 2,0 kW/m³/s 1/1-teholla mitattuna.

5.8 Rakennusautomaatio

Rakennusautomaatiojärjestelmän on oltava yhteensopiva nykyisten järjestelmien kanssa ja se liitetään kaupungin nykyiseen keskusvalvontajärjestelmään tietokantatasolla.

Hälytyksien siirrot ja -historiat, energiaraportointi, käyttäjäoikeuksien määrittelyt ja raportointi sekä Trendit on liitettävä nykyisen keskusvalvomo-ohjelmistoon tietokantatasolla.

5.9 Huoltokirja

Kohteessa on käytössä sähköinen huoltokirja (Haahtela), johon kukin suunnittelija omalta osaltaan laatii tarvittavan aineiston. Huoltokirjan koordinoimisen ja kokoamisen tekee LVIA-suunnittelija.

5.10 Sähkötekniset tavoitteet

Sähkötekniset tavoitteet on esitetty tarkemmin alustavassa hankesuunnitteluvaiheen sähkötöiden rakennustapaselostuksessa (Granlund Oy, 29.5.2018).

5.11 Yleistä

Sähköasennusten varustelutason pyrkimyksenä on olla ajanmukainen, laadukas ja tasainen.

Sähkötekniset tavoitteet on esitetty tarkemmin sähkötöiden rakennustapaselostuksessa.

6 HANKKEEN LAAJUUSTAVOITTEET

Laajennuksen osuus on noin 30 brm² + lastauslaituri 30 brm², nykyisen keskuskeittiön korjaus ja muutostarpeen alueen laajuus on noin 550 m².

7 HANKKEEN KUSTANNUSTAVOITTEET

7.1 Rakennuskustannusennuste

Hankesuunnitelman pohjalta laskettu kustannusarvio,
Versio 2

Tavoitehinta hankkeelle on 1 224 000,00 € alv 0 %

- saneeraus 1 950 € / hym²
- laajennus 3 500 € / hym²

Erittely eri tilojen kustannusten osuuksista:

- saneerattavat tilat, osuus kustannuksista 82 %, 1,0 M€ (alv 0)
 - o saneeraus ja tilamuutokset 0,80 M€
 - o keittiölaitteet 0,20 M€
- laajennusosa, osuus kustannuksista 18 %, 0,23 M€ (alv 0)
 - o laajennusosa 0,23 M€

Vertailuna tarveselvityksessä esitetyn version pohjalta kustannusarvio,
Versio 1

Tavoitehinta hankkeelle on 1 571 000,00 € alv 0 %

- saneeraus 1 950 € / hym²
- laajennus 3 800 € / hym²

Erittely eri tilojen kustannusten osuuksista:

- saneerattavat tilat, osuus kustannuksista 64 %, 1,0 M€ (alv 0)
 - o saneeraus ja tilamuutokset 0,80 M€
 - o keittiölaitteet 0,20 M€
- laajennusosa, osuus kustannuksista 36 %, 0,57 M€ (alv 0)
 - o laajennusosa 0,57 M€

7.2 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Käyttäjähallintokunnan kustannuksiksi kuuluvan ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennustetta ei ole määritetty. Kustannukset eivät sisälly hankkeen investointimäärärahaan.

8 HANKKEEN AIKATAULU

Hankkeesta tehdyn aikatauluarvion mukaan hankkeen ajantarve kaupunginhallituksen investointipäätöksestä hankkeen vastaanottopäätökseen on n. 15 kk, huomioiden kaupungin oma päätöksentekoprosessi.

Lautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyjen jälkeen hankesuunnitelman pohjalta tehtävä investointipäätös ajoittuu kesäkuulle 2018.

Toteutussuunnitelmien osalta kesto n. 6 kk, urakkakilpailutus ja urakoitsijavalinta n. 3 kk ja toteutuksen kesto n. 6 kk. Talonrakennushankkeiden ohjeellinen aikatauluarvio sekä kaupungin oma päätösprosessi huomioiden kohteen vastaanotto ajoittuu täten lokakuulle 2019. Lisäksi tulee huomioida käyttäjähallintokunnan toimenpiteet ennen käyttöönottoa (muutto, kalustaminen yms.).

9 VÄISTÖTILAT

Saneerauksen ajan keittiötoiminta tullaan järjestämään Kauniaisten kaikissa muissa valmistus- ja jakelukeittiössä. Aterioiden väliaikaisesta valmistusjärjestelystä laaditaan suunnitelma syksyllä 2018.