

Mäntymäen koulu – hallintotilojen saneeraus ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi, hankesuunnitelma

353/10.03.02/2016

YLK 08.11.2016 § 104

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 09 5056 232  
opetuspäällikkö Sari Aarniokoski, puh. 09 5056 265  
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 (390 henkeä). Lisäksi opettajien käytössä olevat tauko- ja saniteetitilat ovat tarveselvityksen mukaan riittämättömät nykyiselle henkilömäärälle (40 henkeä).

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

Hankkeen yhteydessä uusitaan saneerattaviksi esitettyjen tilojen kaikki pinnat, varusteet, laitteet ja kalusteet. Hankkeen sisällön linjaus hankesuunnitelmassa noudattaa Mäntymäen koulun aiempien saneeraushankkeiden linjauksia.

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

Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena ovat **liitteinä** olevat hankesuunnitelma sekä arkkitehdin alustavat luonnospiirustukset. Hankesuunnitelma sisältää tavoitehintalaskelman sekä arvion hankkeen aikataulullisesta kestosta. Hankesuunnitelma on laadittu tavoitteena olleen rakennusaikataulun (rakennustöiden aloitus 6/2017), kaupungin päätöksentekoon tarvittavan aikataulun ja kustannusten paremman luotettavuuden vuoksi jo luonnos-suunnitelmatasoisena. Luonnossuunnittelu on tehty myös LVIS- ja rakennesuunnitelmien osalta.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontille osoitettu rakennusoikeus on jo ylitetty, minkä vuoksi, sekä mahdollistamaan tarvittavan laajennuksen, tontilla on käynnistetty kesällä 2015 asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos saataneen kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn alkuvuoden 2017 aikana. Hankesuunnitelmassa esitetyt liikenne- ja pysäköintijärjestelyt ovat alustavat ja niitä tarkennetaan jatkosuunnittelussa yhteensovittuna asemakaavan ratkaisuun.

Hankesuunnitelman kohdassa 1.5 Aikataulu on arvioitu hankkeen kestoksi, suunnittelu (4 - 5 kk), kaavallinen tarkastelu ja rakennuslupakäsittely (2 - 3 kk) ja rakentaminen (10 - 12 kk) huomioiden, yhteensä 16 - 18 kk. Toteutusta on esitetty vuodelle 2017, jolloin optimaalinen ajankohta rakennustöiden käynnistymiselle ajoittuisi koulujen päättymiseen kesäkuun alussa ja koko hankkeen toteutus ajanjaksolle kesäkuu – maalis/toukokuu. Tällöin eniten melua ja haittaa aiheuttavat työvaiheet (purku- ja runkotyöt) saataisiin tehtyä koulun kesälomien aikana. Tämä aikataulu on kuitenkin mm. vielä varsin alkuvaiheessa olevien teknisten järjestelmien suunnittelun sekä urakkakilpailutukseen varattavan ajan kannalta haasteellinen.

Lisäksi tulee huomioida käyttäjähallintokunnan toimenpiteet ennen käyttöönottoa (muutto, kalustaminen yms.). Edellä mainitut asiat huomioiden saneerattavat tilat olisivat käyttöönottokunnossa elokuussa 2018, mikäli rakennushanke toteutuisi yllä esitetyn mukaisesti.

Suunnitteluratkaisua tarkentavien luonnostasoisten piirustusten pohjalta laaditun kustannusarvion (Rapal Oy) mukaan hankkeen ennakoitujen kokonaiskustannukset ovat **3.465.035 euroa** (alv 0 %).

Kustannusarvio ylittää hankkeelle kaupungin investointiohjelmassa varatun määrärahan merkittävästi.

Hankkeen toteutus on sisältynyt vuosien 2014 – 2018 investointiohjelman siten, että kaupunginvaltuuston 11.11.2013 hyväksymässä vuoden 2014 talousarviossa ja vuosien 2015 – 2018 taloussuunnitelmassa on hankkeen hankesuunnitteluun varattu 50 000 € määräraha vuodelle 2014 ja toteutukseen 1,0 M€ vuodelle 2017. Kaupunginvaltuuston viimeisimmässä, 16.11.2015 hyväksymässä vuosien 2016 – 2020 investointiohjelmassa on edellä mainittu asetelma pääosin pysynyt ennallaan, mutta hankesuunnittelun määrärahavaraus 50.000 euroa on kohdistettu vuodelle 2016.

Määrärahan suuruus perustuu aiempaan, kouluinvestointityöryhmän vuonna 2011 pyytämään m<sup>2</sup>-pohjaiseen arvioon hankkeen kustannuksista silloisella hankesisällöllä ilman tarkempia suunnitelmia. Hankkeen sisältö on valmistelun edetessä kuitenkin tarkentunut mainitun selvityksen mukaisesti ja siitä johtuen myös laskelma hankkeen kustannuksista on tarkentunut. Myös rakentamisen kustannushintaindeksi on noussut viiden vuoden takaisesta tilanteesta.

Hankkeen koko ei ole merkittävästi muuttunut. Aiemmassa suunnitteluvaiheessa, jota tarkasteltiin vuoden 2014 aikana, hankkeen laajennusosa on ollut 186 k-m<sup>2</sup>, suunnitteluratkaisun ollessa kuitenkin erilainen. Nyt käsiteltävänä olevassa suunnitelmassa hankkeen laajennusosa on kooltaan 192 k-m<sup>2</sup>. Peruskorjausosan laajuus vastaa tarveselvitysvaihetta, koko hankkeen laajuuden ollessa 1075 brm<sup>2</sup>. Hankkeen kustannuksia lisääviä tekijöitä ovat jakelukeittiön koneet ja laitteet sekä uudet jakelulinjat, joita ei ole ollut mukana aiemmissa tarkasteluissa. Näiden erillishankintojen kustannusarvio on 290.000 euroa. Lisäksi hankkeen yhteydessä on suunniteltu uusittavaksi myös vanha C- siipeä palveleva ilmanvaihtokone, joka on jo teknisen käyttöikänsä päässä. Koneen uusimiskustannus on 120.000 eu-

roa. Edelleen kustannuksia nostavat esteettömyysvaatimukset, jotka vaativat hissien toteuttamista tämän saneerauksen yhteydessä. Hissin lisäkustannus on arviolta 100.000 e. Kustannusarvion laskennassa on kosteudenhallinnan varmistamiseksi rakennustyö laskettu tehtävän sääsuojan alla, mikä lisää kustannuksia 120.000 euroa. 2. kerroksen hallintotilojen saneerauksen osuus kokonaisuudesta on n. 290.000 euroa. Kustannusarvio sisältää hankevarauksia n. 500.000 e, mikä on realistisella tasolla tämän tyyppisessä hankkeessa.

Suunnitelmia karsimalla hankkeen kustannuksista voisi olla mahdollista saada vähennettyä 5 – 10 %, jolloin yhdessä sääsuojasta luopumisen myötä voitaisiin hankkeen tavoitekustannus saada n. kolmen miljoonan euron tasolle. Näitä karsintoja on tehty liitteenä olevaan hankesuunnitelmaan, jolloin hankkeen arvioiduiksi kustannuksiksi on saatu **3.240.000 euroa**. Lopullisesti hankkeen määräraharave tarkentuu urakkakilpailutuksen myötä.

Nyt käsiteltävänä oleva suunnitteluratkaisu, joka täyttää hankkeelle asetetut tavoitteet erittäin hyvin, ei kuitenkaan mahdollista merkittävää kustannusten vähentämistä, vaan tämä edellyttäisi kokonaan uutta ratkaisua. Joka tapauksessa on todettavissa, että 1,0 miljoonan euron määräraharavaus on asetetuille tavoitteille riittämätön.

Tarkempi erittely kustannusten jakautumisesta on hankesuunnitelman kohdassa *1.6 Rakennuskustannukset*.

Yhdyskuntalautakunnan, käyttäjälautakunnan, kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyjen pohjalta syntyy investointipäätös, joka mahdollistaa hankkeen toteutussuunnittelun käynnistämisen. Investointihankkeen toteutusohjeen mukaisesti suurissa hankkeissa (yli 0,45 M€) hankesuunnitelman hyväksyy em. lautakuntien sekä KH:n käsittelyjen jälkeen KV. Luonnossuunnitelmat hyväksyy lautakuntien esityksestä KH.

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta käsittelee hankesuunnitelmaa sekä luonnostasoisia piirustuksia kokouksessaan 7.11. ja antaa niistä lausunnon. Päätös saatetaan yhdyskuntalautakunnalle tiedoksi kokouksessa.

YTJ:

Lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan oheismateriaalina olevan luonnossuunnitelmien tasoon laaditun Mäntymäen koulun hankesuunnitelman (hallintotilojen saneeraus ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi) hyväksymistä ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista **3.240.000 euroksi** (alv 0).

Edelleen lautakunta esittää, että KH hyväksyisi hankkeen luonnossuunnitelmat, edellytyksellä että KV hyväksyy hankesuunnitelman ja esitetyn kokonaismääräraharavaruksen taloussuunnitelmaan vuosille 2017-2018, yhteensä **3.240.000 euroa** (alv 0).

.....

Esittelijä totesi, että suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta päätti asiasta kokouksessaan 7.11. seuraavasti:

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle. Päätettiin järjestää ylimääräinen lautakuntakokous maanantaina 14.11.2016 klo 17.00 käsittelemään asiaa "Mäntymäen koulu - hallintotilojen saneeraus ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi, hankesuunnitelma".

Jäsen Nysten esitti että asia jätetään pöydälle, kunnes saadaan opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan lopullinen kannanotto asiaan.

Jäsen Rekiranta kannatti ehdotusta.

Suoritettussa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja jäsen Nysten ehdotusta kannattavat äänestivät "ei", pohjaehdotus hävisi äänin 6–2 (Eklund, Karlsson).

Päätös:

Lautakunta jätti asian pöydälle lisäselvityksiä varten.