



**RAKENNUSOIKEUSLASKELMA**

Rakennusoikeus 5300 k-m<sup>2</sup>  
 Rakennettu 5422 k-m<sup>2</sup>  
 Ylitys (lupa 29.1.2002) 122 k-m<sup>2</sup>

Kaavamuutos tekemällä.

**Rakennetaan laajennus**

Kellitö 109,5 k-m<sup>2</sup>  
 Ruokala 85,5 k-m<sup>2</sup>  
 Yhteensä 194,0 k-m<sup>2</sup>

## MÄNTYMÄEN KOULU

### RUOKALAN LAAJENNUS JA HALLINTOTILOJEN SANEERAUS

**HANKE 890048**

### HANKESUUNNITELMA



**Kauniaisten kaupunki**  
 Grankulla stad

---

1.	YHTEENVETO HANKKEESTA .....	1
1.2	Hankesuunnittelutyöryhmä.....	2
1.3	Hankkeen perustiedot ja lähtökohta.....	3
1.4	Rakennustoiminnan järjestelyt ja toiminta niiden aikana .....	3
1.5	Aikataulu.....	4
1.6	Rakennuskustannukset.....	4
2.	HANKKEEN LÄHTÖTIEDOT .....	5
2.1	Hankkeesta tehdyt päätökset.....	5
2.2	Nykyiset tilat ja toiminnot .....	5
2.3	Rakennustekniset selvitykset .....	5
3.	HANKKEEN PERUSTELUT.....	5
4.	SUUNNITTELUTAVOITTEET .....	5
5.	HANKESUUNNITELMAPIIRUSTUKSET .....	6
	Liitteet	

## 1. YHTEENVETO HANKKEESTA

Hankkeen tavoitteena on nykyaikaistaa sekä uudistaa hallintotilat ja laajentaa koulun ruokailutiloja sekä opettajien tauko- ja sosiaalityötiloja.

Hankkeen jatkosuunnittelussa ja aikataulussa tulee huomioida laajennuksen vaatima rakennusoikeuden ylitys (lupaprosessi), mikäli vireillä oleva asemakaavamuutos ei saa lainvoimaa ennen rakennusluvan hakemista.

Hankkeen laajuus:	Ruokalan laajennus	<b>194,0 k-m<sup>2</sup></b>
	Kokonaislaajuus	1075,0 br-m <sup>2</sup>

Rakennustyyppi:	Koulu
Rakennustoimenpide:	Peruskorjaus ja laajennus
Paikkakunta:	Kauniainen
Postiosoite:	Mäntymäentie 2

Hankkeen arvioidut kustannukset ovat **3 240 000 €** (alv 0%)

Kustannukset jakautuvat seuraavasti:

✓ rakennuttaminen ja suunnittelu	300 000 euroa
✓ rakennustekniset työt	1 700 000 euroa
✓ laajennuksen louhintatyöt sis. ed	80 000 euroa
✓ LVIA työt	300 000 euroa
✓ sähkötyöt	190 000 euroa
✓ erillishankinnat	290 000 euroa
✓ hankevaraus n. 15 %	460 000 euroa

## 1.2 Hankesuunnittelutyöryhmä

### RAKENNUTTAJA JA TILAAJA

**Tilaaaja:** Kauniaisten Kaupunki  
Yhdyskuntatoimi  
PL 52, Kauniaistentie 10  
02701 KAUNIAINEN

**Yhdyshenkilö sopimusasiat:** Tomi Salminen  
Rakennuttajapäällikkö

**Puhelin:** (09) 5056 232

**Sähköposti:** tomi.salminen@kauniainen.fi

**Yhdyshenkilö tekniset asiat:** Ilona Lehto  
Rakennuttajainsinööri

**Puhelin:** (09) 5056 207

**Sähköposti:** ilona.lehto@kauniainen.fi

### KÄYTTÄJÄT

**Yhdyshenkilö:** Kauniaisten kaupunki  
Jarmo Ranta  
Rehtori, Mäntymäen koulu

**Puhelin:** (09) 5056 282

**Sähköposti:** jarmo.ranta@kauniainen.fi

**Yhdyshenkilö:** Sari Aarniokoski  
Opetuspäällikkö, suomenkielinen koulutoimi

**Puhelin:** (09) 5056 265

**Sähköposti:** [sari.aarniokoski@kauniainen.fi](mailto:sari.aarniokoski@kauniainen.fi)

**Yhdyshenkilö:** Kauniaisten kaupunki  
Anja Hankala  
Ruokapalvelupäällikkö, ruoka- ja puhdistuspalvelut

**Puhelin:** (09) 5056 446

**Sähköposti:** [anja.hankala@kauniainen.fi](mailto:anja.hankala@kauniainen.fi)

### 1.3 Hankkeen perustiedot ja lähtökohta

#### Perustiedot kohteesta:

Osoite: Mäntymäen koulu, Mäntymäentie 2, Kauniainen  
Rakennusvuosi: 1956

#### Tarveselvitys:

Mäntymäen koulun perusosa eli nykyinen C-siipi on rakennettu 1956. Alun perin C-siiven 2. kerros on palvellut koulun liikuntasalina vuoteen 1987 saakka. Vuonna 1987 siipi saneerattiin hallintotilaksi, jossa on opettajien huone, koulun monitoimitila (kirjasto), koulun kanslia sekä alakerrassa ruokalatilat ja jakelukeittiö.

Koulun tarpeet ovat olennaisesti muuttuneet oppimisympäristöjen suhteen. Oppilasmäärät ovat lisääntyneet ja siten myös tilan tarve kasvanut. Oppilasmäärä on n. 400.

Ruokalan tilat on mitoitettu 100 oppilaan samanaikaiselle ruokailulle. Tilan puutteen vuoksi ruokailu joudutaan järjestämään kolmessa eri vuorossa. Kouluruokailu on myös pedagoginen tapahtuma, jossa harjoitellaan ruokailua aikuisen ohjauksessa. Ruokailulle pitää varata myös aikaa riittävästi. Kun ruokalatilat saadaan laajennettua, voi koulu siirtyä kahteen ruokailuvuoroon. Tämä parantaa opetuksellisesti tehokkaampien työjärjestysten tekoa.

Mäntymäen koulu on Kauniaisissa keskeisellä paikalla. Koulu toimii kaupungin ainoana äänestyspaikkana vaaleissa. Lisäksi kaupungissa toimivat yhdistykset ja seurat luontaisesti hakevat kokoontumistiloja koulusta kouluaikojen ulkopuolella sekä iltaisin että viikonloppuisin.

C-siiven toinen kerros eli hallintotilat pitävät sisällään koulun kirjaston, opettajien tauko- ja sosiaalitilat sekä koulun kanslian tilat (rehtori ja koulusihteeri). Koulun kirjastossa sijaitsee kirjastokokoelmat ja oppilaiden työskentelytilat. Kirjastoa vuokrataan ulkopuolisille käyttäjille. Kirjastoa käytetään myös kokoustilana koulun vierailijoille ja opettajien kokouksia varten. Opettajien taukotila on mitoitettu huomattavasti pienemmälle henkilökuntamäärälle. Taukotilaa käyttää samanaikaisesti n. 40 työntekijää. Henkilökunnan sosiaali- ja taukotilat kaipaavat perusparannusta.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talousarviossa ja taloussuunnitelmassa hankkeelle on varattu 50 000 € hankesuunnitteluun vuodelle 2016 ja lisäksi käytettävissä on aiemmilta vuosilta käyttämätöntä siirtomäärärahaa 45 000 € ja 1,0 M€ toteutukselle vuodelle 2017.

### 1.4 Rakennustoiminnan järjestelyt ja toiminta niiden aikana

Korvaavia väistötiloja ei tarvitse järjestää peruskorjauksen ajaksi. Käyttäjä vastaa väliaikaisjärjestelyistä koulun sisäisillä toimintojen uudelleenjärjestelyillä. Ruokailu voidaan tilapäisesti hoitaa siten, että ruokailu ja ruuan jakelu tapahtuu luokkahuoneissa.

Varsinaisen peruskorjauksen aikana tulee kiinnittää erityistä huomiota työmaajärjestelyihin (pihan työt, louhinta, kulun järjestelyt ja muut turvallisuusasiat). Laajennusosa sijoittuu koulun ulkopihalle, jolloin huoltoliikenne pystytään parhaiten eriyttämään koulun henkilöliikenteestä

## 1.5 Aikataulu

Hankkeen rakentamisen käynnistys on tavoitteena vuodelle 2017.

Rakennustyöt ehdotetaan aloitettavaksi touko/kesäkuun vaihteessa, jolloin meluavat purku- ja runkotyöt saadaan tehtyä pääosin koulun kesäloman aikana.

Hankkeen suunnittelun ja toteutuksen arvioidut kestot ovat:

- Luonnos- ja toteutussuunnittelu 3 - 4 kk
- Poikkeamispäätös ja rakennuslupa 2 – 3 kk
- Rakentaminen 10 - 12 kk

## 1.6 Rakennuskustannukset

Hankkeen arvioidut kustannukset ovat **3 240 000 €** (alv 0%)

Kustannukset jakautuvat seuraavasti:

- |                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| ✓ rakennuttaminen ja suunnittelu    | 300 000 euroa   |
| ✓ rakennustekniset työt             | 1 700 000 euroa |
| ✓ laajennuksen louhintatyöt sis. ed | 80 000 euroa    |
| ✓ LVIA työt                         | 300 000 euroa   |
| ✓ sähkötyöt                         | 190 000 euroa   |
| ✓ erillishankinnat                  | 290 000 euroa   |
| ✓ hankevaraus n. 15 %               | 460 000 euroa   |

### Käyttäjän kustannukset:

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

Käyttökustannusennuste: Lämmitys, vuokra, sähkö, vesi -kulujen kasvu sekä siivouskulujen kasvu: n. 200.000 euroa / vuosi, sisältäen pääomakustannukset.

---

## 2. HANKKEEN LÄHTÖTIEDOT

### 2.1 Hankkeesta tehdyt päätökset

- Tarveselvitys  
Kaupunginhallitus §210 28.8.2013

#### Hankkeen edetessä tehtävät päätökset

- Hankesuunnitelman hyväksyminen sekä määrärahavaraus (KV)
- Luonnossuunnitelmien hyväksyminen (KH)
- Rakennusluvan hyväksyminen (RAKLK)
- Urakoitsijakilpailutus (YLK)

### 2.2 Nykyiset tilat ja toiminnot

Nykyiset tilat ja toiminnot on kuvattu tarveselvityksessä.

### 2.3 Rakennustekniset selvitykset

Rakennus- ja LVIS- teknisten järjestelmien selvitykset ja työselostukset laaditaan seuraavan suunnitteluvaiheen yhteydessä.

## 3. HANKKEEN PERUSTELUT

Tarveselvityksessä esitetyt käyttäjän tarpeet ovat ruokalan laajennus ja hallintotilojen saneeraus.

Kun ruokalatilat saadaan laajennettua, voi koulu siirtyä kahteen ruokailuvuoroon. Tämä parantaa opetuksellisesti tehokkaampien työjärjestysten tekoa.

Opettajien tauko- ja sosiaalityöt vaativat uudistusta ja laajennusta.

Saneeratut ja laajennetut ruokala- ja kirjastotilat tuovat helpotusta arkikäyttöön. Kouluajan ulkopuolinen käyttö saa käyttäjäystävällisemmät tilat monipuolisten tilaisuuksien järjestämiseen.

## 4. SUUNNITTELUTAVOITTEET

Yleisenä tavoitteena hankkeen suunnittelulle ovat käyttökelpoisuus, käytettävyys ja kestävyys. Esteettömyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Saneerattavien tilojen kaikki pinnat, alakatot, ovet, kiintokalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan. Periaatteena pidetään samaa kunnostustasoa kuin aiemmissakin koulun korjausosissa. LVISA - suunnittelun tavoitteena tulee olla rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu.

Tavoitteita tarkennetaan seuraavan suunnitteluvaiheen yhteydessä, laaditaan mm. tarvittavat rakennus- ja LVISA- rakennustapaselostukset.

Hankkeen suunnittelussa huomioidaan koulun aikaisemmista remonteista saadut kokemukset.

## 5. HANKESUUNNITELMAPIIRUSTUKSET

Hankesuunnitteluvaiheessa laaditut ehdotussuunnitelmat:

- Asemapiirros
- Näkymä pihalta 1
- Näkymä pihalta 2
- Pohjapiirustus 0. krs, 1:200
- Pohjapiirustus 1. krs, 1:200
- Pohjapiirustus 1. krs, 1:100
- Pohjapiirustus 2. krs, 1:200
- Pohjapiirustus 3. krs, 1:200
- Leikkaukset
- Julkisivut

### Liitteet

Liite 1: Ehdotussuunnitelmat 10 sivua