

Mäntymäen koulu - hallintotilojen saneeraus ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi

353/10.03.02/2016

SOV 19.04.2017 § 22

Lisätiedot:

rakennuttajainsinööri Ilona Lehto, puh. 050 594 2359
opetuspäällikkö Sari Aarniokoski, puh. 050 382 6265
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankesuunnitelma ja toteutussuunnitelmat

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 hyväksytyyn 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 2 M€. Hankkeeseen tässä vaiheessa sitoutuneita kustannuksia on 190 000 euroa.

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. Suunnittelusta pyydettiin käyttäjälautakunnalta lausuntoa ja suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta käsittelee asiaa kokouksessaan 14.11.2016. Suunnitteluratkaisua tarkentavien luonnostasosten 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 sekä niiden perusteella laadittu suoritepohjainen kustannusarvio (**liitteenä**).

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 edistämistä on ollut kaupunginvaltuustotasolla yksimielisyys, tullaan nyt käsiteltävänä oleva aineisto sekä hankkeen tavoitehintaa 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 määrittellä tarkoituksenmukaisella tavalla. Optioiden aluejako on esitetty **liitteessä**. 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 ruokalaitila laajenee nykyisen keittiön ja ruokailutilan kohdal-

le. 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-m² ja muutostöiden laajuus 123 k-m². 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-m²) 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. Optiovaihtoehdo 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 vahtimestaritalan muutostyöt

Kirjaston muutostöillä kirjastoa laajennetaan nykyisen käytävän tiloihin. Kirjaston viereinen käytävä ja porrashuone ovat toimineet 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 aulatilojen 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

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 €

Suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan lausunto Mäntymäen koulun ruokalan laajennuksen ja hallintotilojen saneerauksen hanke-suunnitelmasta ja toteutussuunnitelmista

Kuten lautakunta kokouksessaan 14.11.2016 lausui silloin esillä olevista hankesuunnitelmasta ja luonnostasoisista piirustuksista, vastaavat myös nyt esitetyt hankesuunnitelma ja toteutussuunnitelmat kokonaisuutena Mäntymäen koulun toiminnan tarpeita: Kun ruokalatilat laajennetaan, koulu voi siirtyä kahteen ruokailuvuoroon, mikä helpottaa opetuksellisten työjärjestysten tekoa. Opettajien tauko- ja sosiaalityötilojen suunnitellut kunnostukset vastaavat henkilöstön tarpeita.

Annetuista optiovaihtoehdoista todetaan seuraavaa:

Perusosa

Perusosa yksin ei vastaa koulun toiminnan tarpeita. Laajennuksen ja saneerauksen keskeisimmät parannukset jäävät toteutumatta, jos ainoastaan perusosa tehdään: Ruokalaan ei tule lisätilaa, jota koulu ehdottomasti tarvitsee. Hallintotilojen ajanmukaistaminen jää myös tekemättä.

Optio 1

Jotta koulussa olisi sen tarvitsema riittävä tila ruokailuun, tulisi perusosan lisäksi toteuttaa optio 1. Perusosa ja optio 1 antavat yhdessä koulun tarvitsemat ruokalatilat.

Hallintotilojen ahtaus ja toimimattomuus jää korjaamatta, jos ainoastaan perusosa ja optio 1 toteutetaan. Nykyiset hallintotilat vaativat kunnostamista siten, että henkilökunnalla on asianmukaiset ja toimivat tilat.

Optio 2a

Opettajien tauko- ja saniteettitilat ovat nykyisellään ahtaat ja toimimattomat. Saneerauksella tiloja saadaan lisää ja ne muokataan vastaamaan henkilökunnan tarpeita.

Toteuttamalla perusosa, optio 1 ja optio 2a vastataan koulun tarpeeseen ruokailutilasta ja hallinnon tiloista.

Optio 2b

Kirjastotilan ja vahtimestarin työtilan kuunnostamiset ja muutokset ovat koulun toiminnalle tärkeitä. Koulu tarvitsee erilaisia oppimisympäristöjä ja kirjastoon suunnitellut muutokset sekä vahtimestarin työtilan siirtäminen si-

sääntulon läheisyyteen ovat tärkeä lisä monipuolisen opetuksen toteuttamisessa. Kirjaston tiloja muutetaan siten, että käytävätila tulee osaksi kirjastoa. Vahtimestarin tilan siirtäminen antaa oppilaille yhteistä aulatilaa, jota käytetään opetuksen eriyttämisessä ja opetustilan laajentamisessa.

Toteuttamalla perusosa, optio 1, optio 2a ja optio 2b vastataan koulun kaikista tärkeimpiin tarpeisiin ruokailutilasta, henkilökunnan ja hallinnon tiloista sekä oppimisympäristöistä.

Optio 3

WC-tiloja tarvitaan koulussa lisää niin oppilaille kuin henkilökunnalle. Toiseen kerrokseen suunniteltu esteetön WC jää kuitenkin tarpeettomaksi, jos optio 4 ei toteudu.

Optio 4

Hissi mahdollistaa esteettömän kulun hallintotiloihin ja kirjastoon. Kouluun jää kuitenkin edelleen useita opetustiloja, joihin ei ole esteetöntä kulkua.

Optio 5

Tämän optio ei vaikuta koulun toimintaan.

Mäntymäen koulun laajennuksessa ja saneerauksessa on tavoitteena koulun toiminnan tukeminen riittäväillä ja ajanmukaisilla tiloilla. Ensisijaisen tärkeää on saada riittävät ja toimivat ruokailutilat. Lisäksi koulun hallintotilat ovat nykyisellään ahtaat ja toimimattomat. Koska suunnitelmat kokonaisuutena vastaavat käyttäjien tarpeita, esitetään sekä ruokalan että hallinnon ja kirjaston tilojen kunnostamista suunnitelmien mukaisesti. Perusosan lisäksi optiot 1 ja 2a sekä 2b ovat välttämättömiä, jotta tehtävä remontti vastaa koulun tarpeita ja helpottaa koulun toimintaa. Optio 3 parantaa WC-tilojen riittävyyttä.

Lautakunta painottaa edelleen, että vuoden 2017 talousarvioesityksessä ei ole huomioitu Mäntymäen koulun saneeraus- ja laajennushankkeen kalustamiseen eikä remontin aikaiseen toimintaan väistötiloissa liittyviä kustannuksia.

Liitteet:

- arkkitehtisuunnitelmat
- rakennesuunnitelmat (jaetaan ainoastaan luottamushenkilöille)
- sähkösuunnitelmat (jaetaan ainoastaan luottamushenkilöille)
- LVIA-suunnitelmat (jaetaan ainoastaan luottamushenkilöille)
- kustannuslaskenta (jaetaan ainoastaan luottamushenkilöille)
- optioalueet 1-5 pohjakuva

Sivistystoimenjohtaja:

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta esittää lausunnon mukaisesti kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen kaupunginvaltuustolle Mäntymäen koulun hallintotilojen saneerauksen ja ruokalan laajennuksen hankesuunnitelman ja toteutussuunnitelmien hyväksymistä siten, että ne sisältävät perusosan, optio 1:n, optio 2a:n, optio 2b:n ja optio 3:n. Hankkeen summaksi tulee tällöin 3 058 506 €. Jos toteutetaan perusosa ja optiot 1-5, on hankkeen kokonaishinta 3 246 478 €.

Päätös ja lausunto saatetaan yhdyskuntalautakunnalle tiedoksi.

.....

Sivistystoimenjohtaja muutti päätösehdotustaan:

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta esittää lausunnon mukaisesti kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen kaupunginvaltuustolle Mäntymäen koulun hallintotilojen saneerauksen ja ruokalan laajennuksen hankesuunnitelman ja toteutussuunnitelmien hyväksymistä siten, että ne sisältävät perusosan, optio 1:n, optio 2a:n, optio 2b:n, optio 3:n ja optio 4:n. Hankkeen summaksi tulee tällöin 3 190 096 €.

Päätös ja lausunto saatetaan yhdyskuntalautakunnalle tiedoksi.

Päätös:

Lautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

Tämä pykälä tarkistettiin välittömästi.