

Mäntymäen koulu - hallintotilojen saneeraus ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi, hankesuunnitelma

353/10.03.02/2016

SOV 07.11.2016 § 90

Lisätiedot:

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 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.

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 yhteensovitettuna

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 %). **(oheismateriaalina)**

Kustannusarvio ylittää hankkeelle kaupungin investointiohjelmassa varatun määrärahan merkittävästi.

Hankkeen toteutus on sisältynyt vuosien 2014 – 2018 investointiohjelmaan 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 m2-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-m², suunnitteluratkaisun ollessa kuitenkin erilainen. Nyt käsiteltävänä olevassa suunnitelmassa hankkeen laajennusosa on kooltaan 192 k-m². Peruskorjausosan laajuus vastaa tarveselvitysvaihetta, koko hankkeen laajuuden ollessa 1075 brm². 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 euroa, mikä on realistisella tasolla tämäntyyppisessä 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 määräraharahatarve 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 määräraharahavarauus on asetetuille tavoitteille riittämätön.

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

Suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan, yhdyskuntalautakunnan, 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.

Yhdyskuntalautakunta käsittelee hankesuunnitelman ja luonnostasoiset piirustukset sekä suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan lausunnon kokouksessaan 8.11.2016.

Suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnan lausunto

Hankesuunnitelma sekä luonnostasoiset piirustukset Mäntymäen koulun ruokalan laajennuksesta ja hallintotilojen saneerauksesta vastaavat alakoulun (vl 1-6) tarpeita lautakunnan 10.6.2013 hyväksymän tarveselvityksen sekä alakoulun nykytarpeiden mukaisesti. Kun ruokalatilat laajennetaan, koulu voi siirtyä kahteen ruokailuvuoroon, mikä helpottaa opetuksellisten työjärjestysten tekoa. Opettajien tauko- ja sosiaalityöt vastaisivat tarpeita.

Kaupunginvaltuusto käsittelee yhtenäiskouluselvityksen kokouksessaan 7.11.2016. Hankesuunnitelma vastaa KH:n esitystä nykytilan (vaihtoehto A-1) säilyttämisestä. Tässä vaihtoehdossa on erillinen ala- ja yläkoulu ja alakoulu on edelleen Mäntymäen kiinteistössä. Jos kiinteistössä olisi lukio yhtenäiskouluselvityksen B-C-mallin mukaisesti, ainoastaan hankesuunni-

telman ruokalan laajennus olisi tarpeen toteuttaa. Hallintotilojen saneerausta ei silloin tarvittaisi, mutta muutamia opetustiloihin liittyviä muutoksia pitäisi toteuttaa olemassa olevan arkkitehtiselvityksen mukaisesti.

Lautakunta painottaa, että KH:n 19.10.2016 hyväksymässä vuoden 2017 talousarvioesityksessä ei ole huomioitu Mäntymäen koulun saneeraus- ja laajennushankkeen muuttoon ja kalustamiseen liittyviä kustannuksia.

Sivistystoimenjohtaja:

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatustalokunta päättää esittää esityksen lausunnon mukaisesti kaupunginhallitukselle, että se esittää 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 kokonaismäärärahavarauksen taloussuunnitelmaan vuosille 2017-2018, yhteensä 3 240 000 euroa (alv 0).

Päätös ja lausunto saatetaan yhdyskuntalautakunnalle tiedoksi kokouksessa 8.11.2016.

.....

Jäsen Tikkanen ehdotti jäsen Miettisen kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

Päätös:

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".