

**Läntisen maaseutualueen koulu ja päiväkoti KVR-urakka****Toimitilajohtaja Hannu Väänänen  
Tilakeskuksen toimitilajohtaminen**

Läntisen maaseutualueen uuden koulun ja päiväkodin tarveselvitys valmistui vuoden 2016 lopussa ja hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 24.9.2018. Hankesuunnitelman mukaisesti Hirvilahden, Kaislastenlahden ja Rytlyn koulut muodostavat tulevaisuudessa yhden koulun ja päiväkodin lähipalvelukeskuksen. Uusi lähipalvelukeskus mitoitetaan 160 oppilaalle (lk 0-6) ja 2-3 päiväkotiryhmälle. Uudisrakennuksena toteuttava lähipalvelukeskus sijaitsee nykyisen Kaislastenlahden koulun tontilla. Entiset Kaislastenlahden koulun rakennukset puretaan ja Hirvilahden sekä Rytlyn koulut siirtyvät kiinteistökehityskohteiksi.

Viitesuunnitelman mukainen alustava hankekoko n. 2900 brm<sup>2</sup>. Hankesuunnitelman mukaisesti rakennus toteutetaan hirsirunkoisena P3 –paloluokan rakennuksena varustettuna automaattisella sammutuslaitteistolla. Rakennettava tontti sijaitsee alueella, jossa on haja-asutusalueen vesiosuuskunnan vesijohtoverkko, joten automaattinen sammutuslaitteisto varustetaan lisäksi mitoituksen vaatimuksen mukaisilla vesisäiliöillä. Lämmitysmuotona kohteessa on maalämpö sekä lisänä sähköntuotannossa oma pienimuotoinen 30 m<sup>2</sup> aurinkoenergiakenttä.

Koulun ja päiväkodin mitoituksen lähtökohtana on tiloissa samanaikaisesti olevien lasten enimmäismäärä 230 (tilapaikkaluku). Tilaohjelman hyötyala 2256 hym<sup>2</sup> muodostuu koulun opetustiloista ja oppilasauloista, päiväkodin tiloista sekä yhteiskäyttötiloista, hallinnollisista tiloista ja aputiloista. Lisäksi kokonaisuuteen kuuluvat oppilashuollon/terveydenhuollon tilat. Erillisessä huoltorakennuksessa sijaitsee teknisiä tiloja sekä varastotilaa. Vapaa-ajan käyttöön sekä harrastustoimintaan soveltuvat yhteiskäyttötilat toimivat alueen asukkaiden kohtaamispaikkana.

Kaislastenlahden nykyisen koulun tontti on kaupungin omistuksessa. Tontille 1960 –luvulla rakennetut ja huonokuntoiset entiset koulu- ja päiväkotirakennukset talousrakennuksineen puretaan uudisrakennuksen tieltä. Uuden lähipalvelukeskuksen mitoitus edellyttää lisäksi tontin laajentamista, Tämä edellyttää myös koulun pihan läpi kulkevan tien siirtämistä. Uusi Pesäken tien tielinjaus on esitetty viitesuunnitelmassa. Maanhankinta ja kiinteistöjen vaihtokaupat maanomistajien kanssa ovat toteutuneet.

Tavoitehinta-arvion mukainen kokonaiskustannus hankesuunnitelman mukaiselle ratkaisulle on 9 miljoonaa euroa (alv 0%). Kaupungin talousarviossa investointihankkeelle on vuosille 2018 – 2020 varattu 9 miljoonaa euroa. Hyväksytyn hankesuunnitelman mukaisesti hanke toteutetaan peruskaupungin taseeseen hyödyntäen KVR-urakkamuotoa (kokonaisvastuu-urakka), jossa urakoitsija suunnitteluttaa ja toteuttaa kohteen alusta loppuun asti ns. avaimet käteen periaatteella.

06.05.2019

KVR-urakka sisältää hankinta-asiakirjojen mukaisesti uuden koulu- ja päiväkotirakennuksen, teknisen piharakennuksen, pihavaraston ja jätetilan rakentamisen sekä kyseisiä toimintoja palvelevien pihojen ja pallokenttäalueiden sekä paikoitustilojen rakentamisen liikenneyhteyksineen teknisten ja kaupallisten asiakirjojen sekä viitesuunnitelmien pohjalta. Lisäksi KVR-urakoitsijalle kuuluu olemassa olevien rakennusten ja rakennelmien purkutyöt, tarvittavien suunnitelmien tekeminen, lupa-asiakirjojen laatiminen sekä tarvittavien rakennuslupien hakeminen tilaajan nimiin.

Hankkeen alustavan aikataulun mukaan toteutussuunnittelu alkaa urakoitsijan kilpailutuksen ja sopimusten allekirjoittamisen jälkeen 6/2019, rakennustyöt käynnistyvät nykyisten rakennusten purkutöillä sekä tie- ja maarakennustöillä 7/2019. Hankkeen valmistumisajankohta urakkaohjelman mukaan on 6/2021. Urakoitsijan kanssa neuvotellaan kohteen valmistumisesta jo 12/2020 edellyttäen, ettei aikataulun kiristämällä hankesuunnitelman mukaiseksi aikatauluksi ole vaikutusta hintaa ja tilat toteutetaan tästä huolimatta turvallisiksi ja terveiksi. Uudishankkeen toteuttamisen ajaksi Kaislastenlahden koulun ja päiväkodin väistötilat sijoittuvat uuteen Hiltulanlahden kouluun ja päiväkotiin.

Kuopion Tilakeskus on pyytänyt 23.1.2019 päivätyllä hankintailmoituksella tarjouksia Läntisen koulun ja päiväkodin toteuttamisesta KVR-urakkana. Hankintamenettelynä on ollut avoin menettely, jossa tarjoukset tuli jättää viimeistään 12.4.2019 klo 12.00. Määräaikaan mennessä saapui kuusi tarjousta. Tarjoukset avattiin Kuopion Tilakeskuksessa 12.4.2019 klo 12.30 alkaen. Tarjoukset jätti Rakennusliike Kuoma Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Rakennusliike U. Lipsanen Oy, Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy, Rakennustyö Salminen Oy ja YIT Suomi Oy.

KVR-urakoitsijan valintaperusteena on halvin hinta. Hankinta-asiakirjoissa on esitetty vaatimukset ja hankinnan toteuttamisen ehdot, jotka tarjousten tulee täyttää. Halvimman tarjouksen 7.228.075 € jätti Rakennustyö Salminen Oy. Tarjous täytti esitetyt vaatimukset ja oli muutenkin tarjouspyynnön mukainen. Tarjouksen selonottoneuvottelut käytiin tarjoajan kanssa viikolla 17.

Vaikutusten arviointi      Vaikutusten ennakoarviointi on kokouspöytäkirjan liitteenä.

**Esitys**      Esitän, että kaupunginhallitus valitsee Läntisen maaseutualueen koulun ja päiväkodin KVR-urakoitsijaksi Rakennustyö Salminen Oy:n ja valtuuttaa Kuopion Tilakeskuksen toimitilajohtajan allekirjoittamaan hankkeen KVR-urakkasopimuksen.

Liitteet      3      3717/2019 Liite Vaikutusten arviointi

Viiteaineisto      1      3717/2019 Tarjousten avauspöytäkirja

Valmistelija  
Panu Kangasniemi      puh. +358 44 718 5234  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus**      Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

**Päätös**

Rakennuttaja Panu Kangasniemi, toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja hanke-suunnitteluarkkitehti Emilia Rönkkö olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. He poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

