

Rajalan koulun laajennus ja elinkaaripalvelut**Toimitilajohtaja Hannu Väänänen
Tilakeskuksen toimitilajohtaminen**

Puijonlaakso - Rajalan alueen varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tilaratkaisuista on laadittu tarveselvitys vuonna 2019. Tarveselvityksen laadinnan taustalla on kasvanut varhaiskasvatus- ja perusopetuspaikkojen tarve. Osa alueen päiväkodeista toimii vanhoissa kiinteistöissä, joita ei ole alun perin suunniteltu päiväkotikäyttöön, eivätkä tilat kaikilta osin vastaa nykypäivän tarpeita ja varhaiskasvatussuunnitelmien tavoitteita.

Tarveselvityksen mukaan Rajalan koulun oppilasmäärät ovat kasvussa ja vuonna 2020 koulu on kasvamassa nelisarjaiseksi. Tilamitoitus ei vastaa oppilasmäärien nykytilannetta tai ennustetta. Rajalan koulua on tarveselvitystyön tuloksena esitetty laajennettavaksi siten, että tilamitoituksen lähtökohtana on nelisarjainen alakoulu, minkä lisäksi esiopetusryhmät huomioidaan mitoituksessa. Tarveselvityksessä korostetaan varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen keskeistä tavoitetta, jonka mukaan esiopetus toteutetaan perusopetuksen yhteydessä, mikä mahdollistaa mm. kaveriluokkatöiden toiminnan. Tämä edellyttää esiopetuksen sekä 1. ja 2. luokkien toimimista samassa tilakokonaisuudessa.

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 4.5.2020 § 136 Kasvun ja opimisen lautakunnan esityksen pohjalta Rajalan koulun laajennuksen hankekuvauksen.

Hankekuvauksen mukaisesti Rajalan koulua on perusteltua laajentaa siten, että koulurakennuksen tilamitoitus mahdollistaa nelisarjaisen alakoulun. Laajennus voidaan toteuttaa nykyisen koulurakennuksen yhteyteen osaksi samaa sisätilakokonaisuutta huomioiden erityisesti nykyisten ja uusien tilojen väliset kulkuyhteydet ja esteettömyys. Näin toteutettuna suunniteltu laajennus on varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen keskeisen tavoitteen mukainen. Laajennuksen sijoittaminen samaan sisätilakokonaisuuteen helpottaa olennaisesti muun muassa taito- ja taideainetilojen sekä tukevien tilojen (ruokailu-, henkilöstö-, sosiaali-, hallinto- ja laitoshuoltotilat) käyttöä ja saavutettavuutta. Laajennus on laajuudeltaan tilaluettelon (päiväty 12.3.2020) mukaisesti 1.341 bruttoneliometriä.

Hankkeen toteutus

Rajalan koulun peruskorjaus ja laajennus on alun perin toteutettu elinkaarihankkeena. Hankekokonaisuutta koskeva sopimus solmittiin vuonna 2009 kilpailutuksen jälkeen Lemminkäinen PPP Oy:n kanssa. Tämä yhtiö on sittemmin yritysjärjestelyiden seurauksena sulautunut YIT-konserniin kuuluvaan YIT Suomi Oy:öön. YIT Suomi Oy:llä on elinkaarihankkeen palvelusopimuksen nojalla rakennuksesta 25 vuoden käyttö-, huolto- ja ylläpitovastuu, joka päättyy vuonna 2036.

Nyt tehtävä laajennus on perusteltua ottaa saman palvelusopimuksen piiriin. Nykyisen koulurakennuksen käyttäjä-, huolto- ja ylläpitopalvelut ulotetaan samalla koskemaan myös laajennusta nykyisen elinkaaripalvelusopimuksen loppuun asti. Laajennus toteutetaan KVR-urakkana kiinteäksi osaksi koulurakennusta, joka on YIT Suomi Oy:n kanssa solmitun palvelusopimuksen piirissä. Laajennus on liitettävä rakennuksen taloteknisiin järjestelmiin mukaan lukien rakennusautomaatio. Laajennusta koskeva hankinta on mahdollista ja tarpeen tehdä YIT Suomi Oy:ltä.

Laajennuksen toteuttaminen eri sopimuskumppanin kanssa ei ole mahdollista taloudellisista ja teknisistä syistä. Muun sopimuskumppanin toteuttaman laajennuksen yhdistäminen nykyiseen rakennukseen erityisesti talotekniikan ja rakenteiden osalta vaarantaisi rakennuksen teknisen ja toiminnallisen yhteensopivuuden ottaen huomioon, että YIT Suomi Oy:llä on vuoteen 2036 ulottuva kokonaisvastuu nykyisen rakennuksen käytettävyydestä, ylläpidosta ja perusparantamisesta. Tällainen toteutus aiheuttaisi merkittävää haittaa nykyisen palvelusopimuksen vastuiden kannalta ja voisi johtaa kustannusten merkittävään päällekkäisyyteen laajennuksen ylläpidon osalta. Nykyinen palvelusopimus huomioiden laajennus on perusteltua ottaa vastaavien käyttö-, huolto- ja ylläpitopalveluiden piiriin vastaavaksi jaksoksi kuin nykyinen rakennus.

YIT Suomi Oy:n kanssa on neuvoteltu laajennusta koskevasta KVR-urakasta sekä vuoteen 2036 toteuttavasta käyttö-, huolto- ja ylläpitopalvelusta. Rajalan koulun alkuperäisen elinkaarihankkeen sopimusmuutoksesta on julkaistu EU-hankintailmoitus TED:issä 18.5.2020. Kuopion Tilakeskuksen arvion mukaan hankkeen kokonaiskustannus on 3,6 milj.€. Kasvun ja oppimisen palvelualueen kaupungin mukainen huoneala on 4180 m². Arvio on, että palvelualueen nykyinen vuokrapinta-ala kasvaa laajennushankkeen myötä 1080 m². Palvelualueen kokonaisvuokra laajennuksen osalta on arvioitu olevan 29,50 E/hum2/kk eli 31 860 €/kk.

Kuopion ensimmäisen elinkaarihankkeen toteutusta varten perustettiin vuonna 2009 Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilat -niminen yhtiö, jonka 100 % omistajana on Kuopion kaupunki. Yhtiö on rahoittanut hankkeen kaupungin takaamalla lainoilla. Rajalan koulun laajennushanketta on valmisteltu niin, että uusi kohde rahoitetaan samaa periaatetta noudattaen ja perustetaan jo olemassa olevan kiinteistöyhtiön taseeseen. Kiinteistöyhtiön puolella tämä edellyttää toimenpiteinä mm. yhtiöjärjestyksen muutoksen ja lainoituksen, johon liittyy kaupungin takausvastuut sekä maanvuokrasopimuksen päivityksen kaupungin kanssa. Kiinteistöyhtiössä vaadittavien toimenpiteiden toteuttamisessa edetään hallituksen sekä yhtiökokouksen päätöksin virkamiestyönä.

Kiinteistöyhtiö vastaa hankkeiden rahoituksesta ja Kuopion kaupunki myöntää kiinteistöyhtiölle kaupungin omavelkaisen takauksen hankkeen investoinnin toteuttamista otettavaan lainaan enintään 3,2 miljoonan euron (alv 0 %) enintään 20 vuoden laina-ajalle rahoituksen viimeisen erän nostamisesta lukien laskettuna.

Kohde valmistuu marraskuussa 2021. Kiinteistö Oy Koulutilat vuokraa tilat kaupungille vuoteen 2036 saakka.

Esitys

Kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi, että

- Rajalan koulun laajennus toteutetaan KVR-urakkana kiinteäksi osaksi koulurakennusta, joka on YIT Suomi Oy:n kanssa solmitun palvelusopimuksen piirissä.
- Rajalan koulun laajennuksen toteutus käynnistetään siten, että nykyisen koulurakennuksen käyttäjä-, huolto- ja ylläpitopalvelut ulotetaan koskemaan myös laajennusta nykyisen elinkaari palvelusopimuksen loppuun asti.
- Sopimuksen muutos valmistellaan sopijapuolten allekirjoitettavaksi virkamiestyönä. Sopimusaineistoon voidaan tehdä teknisluontoisia täsmennyksiä kansliatoimenpitein.
- Rajalan koulun laajennus toteutetaan Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilojen omistukseen. Kiinteistöyhtiö vastaa hankkeiden rahoituksesta ja Kuopion kaupunki myöntää kiinteistöyhtiölle kaupungin omavelkaisen takauksen hankkeen investoinnin toteuttamista otettavaan lainaan enintään 3,2 miljoonan euron (alv 0 %) ja enintään 20 vuoden lainaajalle rahoituksen viimeisen erän nostamisesta lukien laskettuna.
- Kaupunginhallitus valtuutetaan päättämään annettavien omavelkaisten takausten tarkemmista ehdoista sekä perittävän takausprovision määrästä Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilojen suorittaman kohteiden rahoittamista koskevan kilpailutuksen jälkeen.

Liitteet

3 5135/2020 Vaikutusten ennakoarviointi, Rajalan koulun laajennus ja elinkaari palvelut

Viiteaineisto

2 5135/2020 Rajalan koulun KH 13.7.2020 esitys
3 5135/2020 Rajalan koulun sopimuslaajennus LUONNOS
4 5135/2020 Rajalan koulun laajennus KVR urakkasopimus LUONNOS

Valmistelija

Hilkka Laakso

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5149

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Rakennuttaja Hilkka Laakso ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen selostivat asiaa kokouksessa. Hilkka Laakso poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti apulaiskaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

