

Mölymäen määräaikainen päiväkot**Toimitilajohtaja Hannu Väänänen
Tilapalveluiden toimitilapalvelut**

Keskusta-alueen päiväkotien hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 6.5.2019. Hankesuunnitelman mukaan nykyinen Alavan päiväkot korvataan uudella päiväkotirakennuksella ja entinen rakennus puretaan. Alavan päiväkodin hankeprosessi on alkanut syksyllä 2020 suunnittelulla, vanha rakennus puretaan kesällä 2021 ja uusi rakennus on suunnitelmien mukaan käytössä 2023. Päiväkodin toiminnalle on tarpeen saada korvaavat tilat rakentamisen ajaksi.

Prosessi tilaratkaisun järjestämiseksi niin Alavan, kuin muidenkin keskusta-alueen päiväkotien väliaikaistiloiksi on ollut käynnissä vuoden 2019 puolelta saakka. Etsinnässä on ollut tontti, joka vastaisi tarpeeseen saada riittävän suuri määräaikainen päiväkot noin 10 vuoden ajalle, jolloin sitä voitaisiin hyödyntää mahdollisimman monen keskustan alueen päiväkodin peruskorjauksen tai uudelleen rakentamisen väliaikaistilana.

Ensimmäinen vaihtoehto nykyisen Alavan päiväkodin läheisyydessä sijaitsevista tontista hylättiin sen lyhyen vuokra-ajan sekä tontin koon vuoksi. Yhdessä nämä kaksi tekijää olisivat nostaneet päiväkodin hinnan liian kalliiksi sekä käytännössä tila olisi tullut palvelemaan ainoastaan Alavan päiväkodin väliaikaistilana, joten kohde päätettiin hylätä ja päädyttiin etsimään uutta tonttia rakennukselle. Monien vaiheiden jälkeen valikoitui väliaikaisen rakennuksen sijainniksi kaupungin omistama Mölymäellä sijaitseva tontti, johon kaavapoikkeaminen onnistui 10 vuoden määräajaksi. Tontille on saatu mahdutettua 10-ryhmäinen päiväkot, joka palvelee hyvin em. tarkoituksessa kaupungin varhaiskasvatuspalveluita.

Kuopion kaupungin Tilapalvelut pyysi 22.10.2020 tarjoukset tilaelementtirakennuksen vuokrauksesta noin 10 vuodelle Mölymäen määräaikaiselle päiväkodille osoitteeseen Kaartokatu 4, Kuopio. Kevennetty kilpailu perustuu voimassa olevaan Tilaelementtien vuokraus 2017 – 2018 ja optiot vuosille 2019 ja 2020 puitejärjestelyyn ja tarjouspyyntö lähetettiin kaikille neljälle puitejärjestelyssä mukana olevalle sopimuskumppanille.

Tarjoukset tuli jättää viimeistään 6.11.2020 klo 12.00. Määräaikaan mennessä saapui 3 tarjousta. Tarjoukset avattiin Kuopion Tilapalveluissa 6.11.2020 klo 12:30. Tarjousten mukana tarjoajan toimitti luonnossuunnitelmat, joilla tuli osoittaa, että tarjous täyttää hankinnalle hankinta-asiakirjoissa asetetut tekniset ja laadulliset vaatimukset. Nämä vaatimukset täyttävien tarjousten kesken valintaperusteena hankinnalle on halvin hinta.

Halvimman tarjouksen 26 881 €/kk (alv 0 %) antoi Adapteo Finland Oy. Muut tarjoukset olivat 32 800 – 37 136 €/kk.

Hankinta sisältää tilaelementtitoimituksen ns. avaimet käteen periaatteella hankinta-asiakirjojen mukaisesti Kuopion kaupungin omistamalle raken-

nuspaikalle sekä vuokrauksen Kuopion kaupungin Tilapalveluille edelleen vuokrattavaksi palvelualueen käyttöön. Tilat valmistuvat käyttäjän kalustusta varten kesäkuussa 2021. Kuopion Tilapalvelut vastaa erillishankintana tontilla sijaitsevan huoltorakennuksen purkamisesta, rakennuksen tarvitsemista perustuksista ja liittymistä sekä toimintaa palvelevien pihojen, pihavarastojen, -katosten ja jätetilan rakentamisesta.

Tilakustannukset:

Mölymäen määräaikaisen päiväkodin kustannustaso palvelualueelle on arvioitu tarjouksen mukaan seuraavasti:

- | | | |
|--------------------------------|---------------|------------------|
| - Pääoma- ja ylläpitokustannus | n. 2200,00 m2 | 54 000,00 eur/kk |
| - Siivouskustannus | n. 2200,00 m2 | 6 000,00 eur/kk |

Yhteensä 60 000,00 eur/kk

Kustannus/m2 27,00 eur/m2/kk

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - Vuosikustannus | 720 000 eur |
| - Kustannus 10 vuotta | 7 200 000 eur |

Hinnat alv 0 %.

Tilakustannus perustuu saatuun tarjoukseen, mutta on vielä arvio tulevista tilakustannuksista. Hinta-arvio sisältää myös ylläpidon ja siivouksen kustannukset, perustus- ja maanrakennuskustannukset sekä tarvittavat liittymät. Lopullinen hintataso saadaan selville perustus- ja maanrakennustöiden valmistumisen myötä (joiden investointikustannuksen arvio on 0,75 M€) ja ylläpidon sekä siivouksen osalta, kun rakennus on valmis ja lopullinen hintataso saadaan varmistettua.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarviointi on liitteenä.

Esitys

Esitän, että kaupunginhallitus valitsee Mölymäen määräaikaisen päiväkodin toimittajaksi halvimman tarjouksen tehneen Adapteo Finland Oy:n ja valtuuttaa Kuopion Tilapalvelujen toimitilajohtajan allekirjoittamaan hankkeen sopimuksen.

Liitteet

- 1 8816/2020 Vaikutusten ennakkoarviointi, Mölymäen määräaikainen päiväkot

Viiteaineisto

- 1 8816/2020 Tarjouspyyntö
2 8816/2020 Tarjous
3 8816/2020 Tarjouspyyntö, Lisäkirje 1 Liite
4 8816/2020 Tarjouspyyntö, Lisäkirje 1
5 8816/2020 Tarjousten avauspöytäkirja

Valmistelija

Marko Antero Väättäinen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5686

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Asiakkuuspäällikkö Simo Hiltunen ja rakennuttaja Marko Väätäinen oli kokouksessa kuultavina asiakohdassa. Toimitilajohtaja Hannu Väänänen, hankesuunnitteluarkkitehti Katja Lintunen ja pelastusjohtaja Jukka Koponen olivat kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

