

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

Kurkimäen koulun B-rakennuksessa on kuntotutkimuksessa todettu rakennusaikakaudelle tyypillisiä ratkaisuja eristystavassa sekä rakennusmateriaaleissa. Kyseiset ratkaisut voivat aiheuttaa sisäilmahaasteita ja oireilua rakennuksen käyttäjille. Oireilu onkin konkretisoitunut varsinkin vuoden 2020 aikana, viitteitä oireiluista on jo aiemmin. Oireilusta on tullut palautetta koulun kautta sekä osin myös lasten vanhemmilta. Tilapalveluilla on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja tilapäiseksi ratkaisuksi ja koulu on tehnyt jo tilapäisiä ratkaisuja syksyn mittaan. B-rakennuksessa toimivat ryhmät siirtyvät väliaikaisesti Hiltulanlahden ja Pitkälähdän koulujen tiloihin kevätlukukauden 2021 ajaksi.

Varhaiskasvatuksen palvelutarve on ollut voimakkaassa kasvussa Kurkimäessä, johon uudella rakennuksella tullaan myös vastaamaan. Kesän 2021 aikana nykyisin päiväkotirakennuksena toimiva D-rakennus muutetaan ja huolletaan koulukäyttöön sopivaksi rakennukseksi ja nyt käsiteltävä määräaikainen päiväkotirakennus sisältää viisi varhaiskasvatuksen ryhmää mukaan lukien B-rakennuksessa toimineen esiopetuksen ryhmän. Lisäksi uuteen rakennukseen siirtyy B-rakennuksessa nykyisin toimiva kirjasto. Tilapalvelut esittää B-rakennuksen poistamista käytöstä, huomioiden rakennuksen sisäilman laatuun vaikuttavat hättatekijät ja altistumisolosuhteet sekä rakennuksen tekninen käyttöikä, laaja peruskorjaustarve ja korkea korjausaste.

Asia on käsitelty kasvun ja oppimisen lautakunnassa 22.9.2020 sekä hyvinvoinnin edistämisen lautakunnassa 23.9.2020.

Tilakustannukset:

Kurkimäen koulun B-rakennuksen sisäiset vuokrasopimukset koostuvat tällä hetkellä koulun, varhaiskasvatuksen, hyvinvoinnin palvelualueen (kirjasto) sekä terveydenhuollon tiloista. Sopimukset jakaantuvat seuraavasti:

- varhaiskasvatus, esiopetus	102,5 m2	1 993,51 eur/kk
- perusopetus	321,0 m2	5 957,63 eur/kk
- kouluterveydenhuolto	17,0 m2	336,22 eur/kk
- kirjasto	85,0 m2	1 483,61 eur/kk
Yhteensä	525,5 m2	9 770,97 eur/kk

Keskimääräinen neliövuokra on ollut 18,59 eur/m2.

Korvaavan tilan kustannustaso on arvioitu saadun tarjouksen mukaan seuraavasti:

- Pääoma- ja ylläpitokustannus n. 1 041,00 m2 25 100,00 eur/kk

- Siivouskustannus	n. 1 041,00 m2	3 000,00 eur/kk
Yhteensä		28 100,00 eur/kk
Kustannus/m2		27,00 eur/m2/kk
Vuosikustannus		337.200 eur
Kustannus 10 vuotta		3.372.000 eur

Hinnat alv 0%.

Hinta-arvio sisältää myös perustus- ja maanrakennuskustannukset sekä tarvittavat liittymät, joiden investointikustannuksen arvio on 0,45 M€. Lopullinen hintataso saadaan selville rakentamisurakan myötä perustus- ja maanrakentamisen sekä huoltotien valmistumisen jälkeen.

Kuopion Tilapalvelut pyysi 29.10.2020 tarjoukset tilaelementtirakennuksen vuokrauksesta noin 10 vuodelle Kurkimäen päiväkodille osoitteeseen Kurkimäentie 455, 71480 Kurkimäki. 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 16.11.2020 klo 9.00. Määräaikaan mennessä saapui 3 tarjousta. Tarjoukset avattiin Kuopion Tilapalveluissa 16.11.2020 klo 11.00. Tarjousten mukana tarjoaja 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 14 722 €/kk (alv 0 %) antoi Adapteo Finland Oy. Muut tarjoukset olivat 14 800 – 16 300 €/kk.

Hankinta sisältää tilaelementtitoimituksen ns. avaimet käteen periaatteella hankinta-asiakirjojen mukaisesti Kuopion kaupungin omistamalle rakennuspaikalle sekä vuokrauksen Kuopion kaupungin Tilapalveluille edelleen vuokrattavaksi palvelualueen käyttöön. Tilat valmistuvat käyttäjän kalustusta varten huhti- toukokuussa 2021. Kuopion Tilapalvelut hankkii tilaelementtirakennuksen tarvitsemat perustus- ja maanrakennustyöt sekä tarvittavat liittymät.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarviointi on liitteenä.

Esitys

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

Liitteet

2 9153/2020 Vaikutusten ennakkoarviointi, Kurkimäen määräaikainen päiväkot

Viiteaineisto

6 9153/2020 Tarjouspyyntö
7 9153/2020 Tarjous

8 9153/2020 Tarjousten avauspöytäkirja

Valmistelija

Marko Antero Väätäinen

Simo Hiltunen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5686

puh. +358 44 718 5248

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.

