

Elinympäristövaliokunta	§ 107	27.10.2020
Elinympäristövaliokunta	§ 132	15.12.2020
Elinympäristövaliokunta	§ 6	26.01.2021
Elinympäristövaliokunta	§ 30	30.03.2021
Kaupunginhallitus	§ 156	12.04.2021

## Hirvikosken päiväkotiratkaus

784/10.03.02/2019

Elymvali 27.10.2020 § 107

Valmistelija: rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen,  
puh. 02 761 4203

Hirvikosken päiväkotihanketta suunniteltiin vuonna 2019 ja uuden päiväkodin sijainniksi oli kaavailtu 2016 puretun Hirvikosken koulun tonttia. Hanke hylättiin sittemmin keväällä ennen tarjouspyyntöjen valmistumista.

Tällä hetkellä alueella on varhaiskasvatuksen käytössä kaksi eri päiväkotia, jotka sijaitsevat kolmessa eri rakennuksessa, Mahlapuiston päiväkodissa, Kitkonpuiston päiväkodissa sekä entisissä Osuuspankin tiloissa.

Varhaiskasvatuksen tavoitteena on yhdistää yhteen rakennukseen nykyiset tilat, jotka ovat käytössä hankalat sekä niissä koetaan toistuvasti erilaisia sisäilmaoireita. Aikataulullisesti uudet tilat olisivat käytössä jo mahdollisesti vuoden 2021 syksyllä tai vuoden vaihteessa 2021-22

Suunnitellun päiväkodin tilaohjelma käsittää tilat neljälle päiväkotiryhmälle, sekä aamu- ja iltapäivätoiminnan tarvitsemat tilat. Rakennus on tarkoitus toteuttaa KVR hankkeena ja tilat olisivat vuokratut määräaikaikaisella sopimuksella, jolloin vuokratustannukset menevät suoraan tiloja käyttävälle hallintokunnalle. Tilahallinnon vastuulle jäisi liittymien siirtäminen ja mahdollisesti vanhan asuntolarakennuksen purkaminen.

10.1.2019 pidettiin markkinavuoropuhelu Hirvikosken kirjastolla, johon osallistui Loimaan kaupungin puolelta tekninen johtaja, sivistysjohtaja, rakennuttamisinsinööri, johtava rakennustarkastaja, varhaiskasvatusjohtaja, sekä sivistysvaliokunnan puheenjohtaja. Markkinavuoropuhelun tarkoituksena oli selvittää markkinoilla olevaa tarjontaa eri vaihtoehdoille.

Koulun tontille on teetetty myös alustava pohjatutkimus jonka perus-

teella tontti on rakennuskelpoinen. Kohteen tilaohjelmasta on myös laadittu suunnitelma toteutussuunnittelun perusteeksi.

Hankkeen eteenpäin viemiseksi tulee Hirvikosken koulun tontilla käynnistää vanhan asuntolan purkutyöt sekä valmistella tarvittavat, tilahallinnolle kuuluvat, liittymien siirtämiseen, piha-alueen suunnitteluun ym. kuuluvat asiat.

Teknisen johtajan ehdotus:

Elinympäristövaliokunta päättää aloittaa Hirvikosken uuden päiväkotihankkeen valmistelevat työt. Elinympäristövaliokunta valtuuttaa teknisen johtajan sekä rakennuttamisinsinöörin aloittamaan uuden päiväkotihankkeen valmistelevat työt: vanhan asuntolan purkutyöt, liittymien siirrot ja piha-alueen suunnittelun sekä muut hankkeen valmisteluun liittyvät asiat.

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan klo 18.06 - 18.17 oli rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen.

Elymvali 15.12.2020 § 132

Valmistelija: rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen,  
puh. 02 761 4203

Hirvikoskelle, entisen koulun tontille toteutetaan vuonna 2021 KVR hankkeena uusi, neljälle päiväkotiryhmälle ja yhdelle ap/ip ryhmälle mitoitettu päiväkoti vuokrakohteena. Päiväkodin suunniteltu sopimusaika on 1.12.2021 – 31.12.2027 sekä optiot 2 + 1 vuotta. Tilojen vuokrasopimuksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Rakennuksen käyttäjänä on sivistyspalvelualan varhaiskasvatus sekä perusopetuksen aamupäivä – iltapäiväkerhotoiminta. Rakennuksen tilaohjelma on yksikerroksinen ja pinta-alaltaan korkeintaan 1200 m<sup>2</sup> ja se on siirtokelpoinen.

Kaupungin omajohtoisena hankkeena tehdään pihasuunnittelu sekä aitaukset ja pihaurakka leikkivälineineen.

Loimaan kaupungin hallintosäännön mukaan elinympäristövaliokunta päättää kaupungin rakennusten, sadevesipumppaamoiden ja siltojen tai näihin verrattavien kunnallisteknisten laitosten sekä yhteistoiminnassa muiden asianomaisten toimielimien kanssa, rakennusohjel-

mien, huonetilaohjelmien, luonnospiirustusten, pääpiirustusten, LVI-SA-piirustusten, työselitysten ja kustannusarvioiden hyväksymisestä.

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 29.10.2018 hyväksyä Hirvikosken alueen varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvityksen, joka toimii alueen varhaiskasvatuksen rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia ohjaavana suunnitelmana. Päätöksen mukaan Hirvikosken alueen varhaiskasvatuksen palveluverkon jatkovalmistelussa edetään vaihtoehtoon 2 mukaisesti, jossa hankitaan vuokrakiinteistö, jossa päivähoito järjestetään omana toimintana.

Hankintaprosessi keskeytettiin keväällä 2019, koska haluttiin odottaa kouluverkkoselvityksen valmistuminen ja sen vaikutukset Hirvikosken alueelle, lähinnä selvyys yhtenäiskoulusta vapautuviin tilojen määrään ja aikatauluun.

Tiloja ei kuitenkaan vapaudu riittävän nopealla aikataululla, joten jatketaan vuokrapäiväkodin valmistelua ja sopimusaika mitoitetaan kouluverkon muutoksiin ja tilojen vapautumiseen (oppilasmäärän väheneminen ja yläkoululaisten siirtyminen Puistokadulle).

Tilaelementtirakenteisen päiväkodin toteutuksesta on laadittu liitteiden mukaiset tarjouspyyntöasiakirjat. Tarjouspyyntö julkaistaan Mercell hankintaportalissa sekä Hilmassa sekä linkkinä kaupungin kotisivuilla.

Hankinnalla ei ole paikallisia yritysvaikutuksia.

Teknisen johtajan ehdotus:

Elinympäristövaliokunta hyväksyy liitteenä olevat tarjouspyyntöasiakirjat.

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan klo 18.08 - 18.31 oli rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen.

Elymvali 26.01.2021 § 6

Valmistelija: tekninen johtaja Pekka Rouhiainen, puh. 02 761 4200

Elinympäristövaliokunta on hyväksynyt vuokramallilla toteutettavan Hirvikosken päiväkodin tarjouspyyntö asiakirjat 15.12.2020 § 132. Vuokra-aika on 6 vuotta 1kk, sekä optiovuodet 2+1.

Kaupunginhallitus on käyttänyt otto-oikeutta 11.1.2021 § 15 elinympäristövaliokunnan päätökseen ja palauttanut sen uudelleen valmisteluun:

*”Päätettyään asiasta käydyn keskustelun, kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen jäsen Pekka Ahokas oli tehnyt pohjaehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen, jonka mukaan kaupunginhallitus päättää merkitä tiedokseen edellä olevat pöytäkirjat, joihin sisältyvät päätökset kuntalain 92 §:n estämättä voidaan panna täytäntöön, lukuun ottamatta elinympäristövaliokunnan 15.12.2020 § 132 päätöstä (Hirvikosken päiväkodin tarjouspyyntöasiakirjat), johon kaupunginhallitus käyttää otto-oikeuttaan ja ko.asia palautetaan uudelleenvalmisteluun ja elinympäristövaliokunnan käsiteltäväksi niin, että vuokravaihtoehdon lisäksi selvitetään myös leasing -vaihtoehto sekä arvioidaan lapsimäärien vähenemisen vaikutukset kokonaisuuteen.”*

Hirvikosken alueen kouluverkkoselvityksen mukaan Hirvikosken yhtenäiskoululta vapautuu tiloja varhaiskasvatukseen käyttöön viimeistään vuonna 2029.

Hankittavan päiväkodin sopimusaika on vähintään 6 vuotta, johon sisällytetään palveluverkkojen järjestelyjen joustavuuden kannalta optiovuodet 1+1.

Sopimuskaudet ovat siten 1.1.2022 – 31.12.2027, sekä mahdolliset optiot ajalle 1.1.2028 – 31.12.2028 ja 1.1.2029 – 31.12.2029.

Tarjouspyyntöasiakirjojen mitoituksen pohjana toimii sivistystoimen tekemät laskelmat varhaiskasvatuksen tarpeesta.

Vuokramalli ja leasing-malli poikkeavat olennaisesti toisistaan esimerkiksi riskienhallinnan ja rahoituksen järjestämisen, sekä rakennukseen ”sitoutumisen” suhteen. Vuokramalli mahdollistaa optiovuosien joustavan käytön sekä rakennuksesta luopumisesta sopimuskauden päätyttyä, jolloin siirto / purkukustannukset eikä tyhjillään jäävien tilojen ylläpitokustannukset rasita tilaajaa sopimuskauden päätyttyä.

Leasing mallissa koko rakennus hankitaan ulkopuolisella rahoituksella ulkopuoliseen omistukseen, joka sopimuskauden päätyttyä lunastetaan mahdollisella jäännösarvolla itselle tai osoitetaan sille ostaja. Leasing mallissa rakennushankkeeseen ryhtyvälle eli tilaajalle jää vastuu rakennuttamisesta ja rakennuksen kunnosta takuuajan jälkeen. Vuokramallissa vastuut ovat vuokraajalla.

Leasing-mallin ja vuokramallin taloudellinen vertailu perustuu laskennallisiin lähtöarvoihin esimerkiksi tuottoprosentin ja korkomarginaalin suhteen. Lopulliset hinnat selviävät kilpailutuksien jälkeen. Leasing mallissa kilpailutetaan rakennuksen kokonaishinta ilman rahoituskuluja. Vuokramallissa vertailuna käytetään kuukausihintaa.

Nykyisissä tarjouspyyntöasiakirjoissa ei ole määritelty kokonaisneliömäärää (maksimi neliömäärä 1200 m<sup>2</sup>). Tarjouksen jättäjä suunnittelee tilat tilaajan toiminnallisten vaatimuksen mukaisiksi, jotka pisteytetään. Ylläpito, esimerkiksi siivous ja jätehuolto, sopimusluonnoksen mukaan ovat tilaajan vastuulla.

Leasing mallin ja vuokramallin taloudellinen vertailu voidaan tehdä esimerkiksi Kuntarahoituksen vertailulaskurilla. Lähtöarvoina rakennuksen koolle on käytetty 1200 m<sup>2</sup>, ja rakennuksen kokonaishinnaksi on arvioitu 2,8 M€ (2333 €/m<sup>2</sup>). Jäännösarvo vertailussa 1%. Muut lähtöarvot ovat kuntarahoituksen käyttämiä lähtöarvoja.

Leasing mallissa rakennuksen kokonaishinta on sama sopimuskaudesta riippumatta. Luonnollisesti leasing mallissa jäännösarvon suuruus sekä laina-aika (sopimusaika) ja korkoprosentti vaikuttavat lainan kuukausierän suuruuteen.

6 vuoden sopimuskauden kokonaispääomakuluiksi kuntarahoituksen laskentaparametreillä leasing mallissa muodostuu 2 983 000 € ja vuokramallissa 1 148 000 €.

Vastaavasti vuosikustannus kuntarahoituksen laskentaparametreillä 1. vuonna leasing mallissa on 493 000 €/v ja vuokramallissa 182 000 €/v.

6. vuonna leasing mallissa on 521 600 €/v ja vuokramallissa 201 000 €/v.

8 vuoden sopimuskauden kokonaispääomakuluiksi kuntarahoituksen laskentaparametreillä leasing mallissa muodostuu 3 047 000 € ja vuokramallissa 1 562 000 €.

Vastaavasti vuosikustannus kuntarahoituksen laskentaparametreillä 1. vuonna leasing mallissa on 377 400 €/v ja vuokramallissa 182 000 €/v. 8. vuonna leasing mallissa on 405 400 €/v ja vuokramallissa 209 000 €/v.

Muiden palveluverkkoratkaisujen aikataulutuksen kannalta vuokramalli on joustavampi, sekä kokonaistaloudellisesti edullisempi ja riskienhallinnan kannalta parempi vaihtoehto sopimusajalle 6+1+1 vuotta. Vuokrasopimuksen lopullinen kuukausihinta määräytyy kilpailutuksen jälkeen.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tarjouspyyntöasiakirjoihin tehdään muutos koskien sopimusaikaa, joka on 6+1+1 vuotta eli sopimuskausi on siten 1.1.2022 – 31.12.2027, sekä mahdolliset optiokaudet ajalle 1.1.2028 – 31.12.2028 ja 1.1.2029 – 31.12.2029.

Elinympäristövaliokunta hyväksyy liitteenä olevat tarjouspyyntöasiakirjat edellä olevin muutoksin.

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan klo 18.36 - 19.43 olivat talousjohtaja Sari Laine, sivistysjohtaja Manne Pärkö ja rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen.

Kaupunginjohtaja Jari Rantala, talousjohtaja Sari Laine, sivistysjohtaja Manne Pärkö ja rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen poistuivat kokouksesta klo 19.44.

Elymvali 30.03.2021 § 30

Valmistelija: rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen,  
puh. 02 761 4203

Hirvikosken vuokramallilla toteutettavan päiväkodin hankinta kilpailutettiin Mercell-hankintajärjestelmässä sekä HILMAssa 4.2.2021 – 15.3.2021.

Määräaikaan mennessä saatiin kaksi tarjousta, jotka molemmat hyväksyttiin vertailtavaksi.

Tarjousten arviointi ja vertailu toteutettiin kolmessa vaiheessa:

1. Tarjoajien kelpoisuuden arviointi
2. Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastaminen
3. Tarjousten kokonaistaloudellisuuden vertailu

### **1. Tarjoajien kelpoisuuden arviointi**

Arviointi- ja valintaprosessin ensimmäisen vaiheen tarkoituksena on selvittää tarjoajan edellytykset suoriutua palvelujen tuottamisesta tarjouspyynnössä esitettyjen kelpoisuusvaatimusten mukaisesti.

Tarjouskilpailusta suljetaan pois sellaiset tarjoajat, joita koskee hankintalain 80 §:n mukainen poissulkemisperuste. Tarjouskilpailusta voidaan sulkea pois tarjoajat, jotka ovat laiminlyöneet verojen tai lakisääteisten sosiaalimaksujen suorittamisen tai joita koskee muu hankintalain mukainen pois-sulkemisperuste.

### **2. Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen**

Arviointi- ja valintaprosessin toisessa vaiheessa arvioidaan ensimmäisen vaiheen läpäisseiden tarjoajien tarjoukset. Tarjouksia tarkistetaan suhteessa niihin vaatimuksiin, joita ostettavilta palveluilta edellytetään. Tarjouspyyntöä vastaamattomat tarjoukset hylätään.

### **3. Tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu**

Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, painottaen hintaa 70 pistettä ja laatua 30 pistettä.

Tarjoukset vertaillaan ja valinta seuraavin perustein:

**Halvin vuokrahinta € (alv 0 %) / kk saa 70 pistettä**

Muiden tarjousten vertailupisteet lasketaan: halvin hinta / vertailuhinta x 70 = vertailupisteet.

**Laatu 30 pistettä**

Tarjotun päiväkodin tilaratkaisujen vastaavuus tilaajan tavoitteisiin, maksimipisteet 20.

Tarjotun päiväkodin varustelu ja tekniset ratkaisut, maksimipisteet 10.

Yhteenlasketut pisteet ovat:

Adapteo Finland Oy 79,93 pistettä

Parmaco Oy 79,56 pistettä

Esityslistan liitteenä tarjoukset ja vertailun tulokset.

Teknisen johtajan ehdotus:

Elinympäristövaliokunta päättää vuokrata Hirvikosken päiväkodin korkeimmat kokonaispisteet 79,93 pistettä saaneelta Adapteo Finland Oy:ltä.

Käsittely: Keskustelun kuluessa jäsen Juho Pietilä ehdotti, että hankinta keskeytetään vedoten taloudellisiin syihin ja edellytetään kaupunginhallitusta esittämään uutta hankintamallia kaupunginvaltuustolle.

Juho Pietilän muutosehdotusta kannattivat seuraavat jäsenet: Markku Rämö, Pekka Kaasalainen, Kristiina Santahuhta, Marja-Liisa Laitila, Jouni Ojala ja Laura Kilpiö. Varajäsenistä Kari Leppäjoki.

Puheenjohtaja tiedusteli, voiko elinympäristövaliokunta yksimielisesti hyväksyä Juho Pietilän tekemän kannatetun muutosehdotuksen. Kukaan ei tätä vastustanut.

Asiasta käydyin keskustelun aikana muutosehdotusta päätettiin kuitenkin muuttaa yksimielisesti siten, että lopulliseksi päätösehdotuk-

seksi tuli seuraava: hankinta keskeytetään perustuen saatujen tarjousten korkeaan hintatasoon suhteessa päiväkotiverkon valmistelussa arvioituun hintatasoon.

**Päätös:** Elinympäristövaliokunta päätti, että hankinta keskeytetään perustuen saatujen tarjousten korkeaan hintatasoon suhteessa päiväkotiverkon valmistelussa arvioituun hintatasoon.

Tekninen johtaja Pekka Rouhiainen jätti muutetusta päätösehdotuksesta eriävän mielipiteen.

**Pöytäkirjamerkintä:**

Asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan klo 18.06 - 18.59 olivat sivistysjohtaja Manne Pärkö ja rakennuttamissinööri Harri Laaksonen.

Kaupunginjohtaja Jari Rantala ja sivistysjohtaja Manne Pärkö poistuvat kokouksesta klo 19.00.

Kh 12.04.2021 § 156

Valmistelija: sivistysjohtaja Manne Pärkö, puh. 02 761 1200

Päiväkotiratkaisu perustuu Hirvikosken alueen palveluverkkoselvitykseen 2018. Palveluverkkoselvityksen tavoitteena on varhaiskasvatuspalvelujen tehostaminen ja kustannustehokkuuden parantaminen. Tavoitteena on lisäksi turvallisten, terveellisten ja asianmukaisten kasvuympäristöjen lisääminen varhaiskasvatukseen ja esiopetukseen. Periaatteena on palveluverkon uudistaminen rakentamalla suurempia hallinnollisia kokonaisuuksia.

Palveluverkkoselvityksessä on tarkasteltu neljää eri vaihtoehtoa: kaupungin oma yksikkö (uudisrakennus), oma toiminta (vuokratilat), oma toiminta (leasing) ja yksityinen palveluntuottaja. Selvityksessä eri vaihtoehtoista on tarkasteltu toiminnallisia ja taloudellisia vaikutuksia.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt 29.10.2018 (53 §), että Hirvikosken alueen varhaiskasvatuksen palveluverkon jatkovalmistelussa edetään vuokrapäiväkotivaihtoehdon mukaisesti.

Elinympäristövaliokunta päätti 30.3.2021, että hankinta keskeytetään perustuen saatujen tarjousten korkeaan hintatasoon suhteessa päiväkotiverkon valmistelussa arvioituun hintatasoon.

Tämän perusteella päiväkodin toteuttamisessa on vuokrapäiväkodin ohella perusteltua ottaa tarkasteluun myös muut varhaiskasvatussel-



vityksessä olevat toteuttamisvaihtoehdot.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Hirvikosken päiväkotihankkeessa vuokravaihtoehdon lisäksi tarkastellaan myös muut toteuttamisvaihtoehdot.

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Sivistysjohtaja Manne Pärkö saapui kokoukseen ja asian käsittelyyn klo 17:37 alkaen.