

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
Kaupunginvaltuusto	§ 29	26.04.2021
Elinympäristövaliokunta	§ 74	15.06.2021
Elinympäristölautakunta	§ 6	31.08.2021
Elinympäristölautakunta	§ 19	14.09.2021
Kaupunginhallitus	§ 391	20.09.2021

## Hirvikosken päiväkodin urakoitsijan valinta

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 määräaikaisella 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, varhais-

kasvatusjohtaja, sekä sivistysvaliokunnan puheenjohtaja.  
Markkinavuoropuhelun tarkoituksena oli selvittää markkinoilla olevaa tarjontaa eri vaihtoehdoille.

Koulun tontille on teetetty myös alustava pohjatutkimus jonka perusteella 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, rakennusohjelmien, huoneteraohjelmien, 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 vaihtoehdon 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 Mer-cell 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.

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 kilpailutuksen jälkeen. Leasing mallissa kilpailutetaan rakennuksen kokonaishinta ilman rahoitusku-  
luja. Vuokramallissa vertailuna käytetään kuukausihintaa.

Nykyisissä tarjouspyyntöasiakirjoissa ei ole määritelty kokonaisneliö-  
määrää (maksimi neliömäärä 1200 m<sup>2</sup>). Tarjouksen jättäjä suunnitte-  
lee tilat tilaajan toiminnallisten vaatimuksen mukaisiksi, jotka pistey-  
tetään. Ylläpito, esimerkiksi siivous ja jätehuolto, sopimusluonnoksen  
mukaan ovat tilaajan vastuulla.

Leasing mallin ja vuokramallin taloudellinen vertailu voidaan tehdä  
esimerkiksi Kuntarahoituksen vertailulaskurilla. Lähtöarvoina raken-  
nuksen 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 sopimuskau-  
desta riippumatta. Luonnollisesti leasing mallissa jäännösarvon suu-  
ruus sekä laina-aika (sopimusaika) ja korkoprosentti vaikuttavat lai-  
nan 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 vuokra-  
malli on joustavampi. sekä kokonaistaloudellisesti edullisempi ja ris-  
kienhallinnan kannalta parempi vaihtoehto sopimusajalle 6+1+1  
vuotta. Vuokrasopimuksen lopullinen kuukausihinta määräytyy kilpai-  
lutuksen 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 ensim-

mäisen 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 käydyssä keskustelun aikana muutosehdotusta päätettiin kuitenkin muuttaa yksimielisesti siten, että lopulliseksi päätösehdotukseksi tuli seuraava: hankinta keskeytetään perustuen saatujen tarjoustensa korkeaan hintatasoon suhteessa päiväkotiverkon valmistelussa arvioituun hintatasoon.

**Päätös:** Elinympäristövaliokunta päätti, että hankinta keskeytetään perustuen saatujen tarjoustensa 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 varhaiskasvatustalouden 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 vaihtoehdoista 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 varhaiskasvatusselvityksessä 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.

Kv 26.04.2021 § 29

Valmistelija: sivistysjohtaja Manne Pärkö, puh. 02 761 1200

Kaupunginhallituksen ehdotus:

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

Päätös: Hyväksyttiin.

Elymvali 15.06.2021 § 74

Valmistelija: rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen,  
puh. 02 761 4203

Hirvikoskelle, entisen koulun tontille toteutetaan vuonna 2022 KVR hankkeena uusi päiväkotit leasingkohteena. Päiväkodin suunniteltu käyttöönotto on 1.8.2022

Sopimus solmitaan 10 vuodeksi ja sopimusta voidaan jatkaa (tilaajan optio) viidellä (5) vuodella, mikäli kouluverkkoselvityksen ja sen johdosta toteutettavaksi tulevien muutosten aikataulu sitä vaatii.

Kiinteistöleasingkohteissa rahoitusyhtiö toimii samanaikaisesti kohteen rahoittajana ja omistajana. Rahoitusyhtiö huolehtii myös rakentamisen aikaisesta rahoituksesta. Loimaan kaupunki kilpailuttaa ja valitsee vuokrakohteen rakentamisesta vastaavan urakoitsijan ja

vuokraa rahoitusyhtiöltä leasingsopimuksella kohteen sen valmistuttua. Asiakas, urakoitsija ja rahoitusyhtiö solmivat keskenään rakennuttamissopimuksen, joka täydentää asiakkaan ja urakoitsijan välistä urakkasopimusta.

Sopimukseen liitetään takaisinosto sitoumus ehtoineen sekä varsinaisen sopimuskauden (10 vuotta) jälkeen, että optiokauden (5 vuotta) päätteeksi.

Päiväkoti rakennetaan neljälle (4) ryhmälle, käyttäen mitoituksena 25 lasta / ryhmä sekä yhdelle ap/ip ryhmälle. Ryhmätilojen lisäksi tiloihin tulee sisältyä jakelukeittiö, sali, ruokasali pienryhmätiloja, toimistotiloja ja henkilökunnan tiloja. Piha-alueen rakentaminen varusteineen ja leikkivälineineen sisältyy myös hankintaan.

Päiväkodin tilaohjelma on laadittu nykyisten suositusten mukaisesti, tässä suunnitelmassa tilatoteutuksen mukainen pinta-ala on 7,1m<sup>2</sup>/lapsi.

Yhteispinta-alaltaan rakennus saa olla korkeintaan 1 200 m<sup>2</sup>.

Yhteistilat sisältävät salin/ monitoimitilan sekä ruokasalin, jotka ovat omina tiloinaan perusteltavissa sisällyttää tilaohjelmaan. Asiaa on konsultoitu varhaiskasvatus- sekä ruoka- ja siivouspalveluiden palvelualueelta.

Koska lasten liikuntasuosituksien mukaan alle 8-vuotiaiden lasten päivään pitäisi sisältyä vähintään kolme tuntia liikuntaa. Se muodostuisi kevyestä liikunnasta ja reippaasta ulkoilusta sekä erittäin vauhdikkaasta fyysisestä aktiivisuudesta. Osa liikunnasta toteutuisi varhaiskasvatuksessa, osa kotona.

Yli tunnin pituisia istumajaksoja tulisi välttää ja lyhyitäkin paikallaoloja tauottaa. Suosituksissa korostetaan myös riittävää lepoa ja unta sekä terveellistä ravintoa.

Liikuntasali päiväkotiin tukee hyvin liikuntasuosittelun sekä liikunnan monipuolisuuden tukemista. Lisäksi kaupungin muut käytettävissä olevat salit ovat aika varattuja. Loimaalla lasten ylipaino on keskimääräistä yleisempää, jonka ehkäisyyn liikunnan ja ravinnon merkitys on suuri.

Koronan opetuksena myös liikunnan ja muun toiminnan eriyttäminen oman yksikön sisällä on noussut merkittäväksi asiaksi. Liikuntasalia voidaan käyttää myös moneen muuhun tarkoitukseen, mm. laulamiseen, leikkimiseen, toiminnan eriyttämiseen ja huonoilla keleillä tai kesällä liian kuumalla ilmalla (korkealla uv-tasolla) ulkoilua voidaan korvata liikuntasalissa liikkumalla. Lapset pitävät liikuntasaleista

usein kovasti sekä liikuntavälineistä. Liikuntasalin olemassaololla saadaan myös lisättyä lasten intoa liikkua sekä harrastaa liikuntaa. Tarvittaessa liikuntasalia voidaan käyttää myös lisä- tai väistötilana yhden ryhmän lapsimäärälle kuten esimerkiksi keskustassa sijaitsevassa Puistometsän päiväkodissa syksyllä 2021 tehdään.”

Ruoka- ja siivouspalveluiden palvelualueen perustelut erilliselle ruokasalille ovat seuraavat:

”Ajatuksena varhaiskasvatuksen ruokasaliin on, että tällöin ruoka saadaan kauniisti, esteettisesti tarjolle ja tarjoilulämpötilat pysyvät hyvinä koko ruokailun ajan asianmukaisilla linjastokalusteilla.

Myös tuoretuotteet saadaan paremmin komponentteina tarjolle, mikä lisää valinnanmahdollisuutta ja ruokakasvatusta.

Ruokasali ruokailu vähentää lisäksi astioiden määrää ja siten on ekologisempaa, myös tähderuoan määrää pystytään vähentämään huomattavasti, koska ruoka tarjolla yhdessä paikassa viiden paikan sijaan. Ruokasalia voidaan myös käyttää lasten leipomishetkiin sekä mahdollisiin kokouksiin ja palavereihin, eli tilassa muutakin hyötykäyttöä.”

Rakennuksen teknistä vaatimustasoa on tarkasteltu uudelleen edellisen, vuokramallilla hankittavan päiväkodin saatujen tarjousten korkeiden kustannusten perusteella. Suurimmat muutokset edelliseen verrattuna ovat:

- hankinta toteutetaan leasing-rahoituksella
- sopimuksessa on takaisinostositoumus
- rakennuksen ei tarvitse olla siirtokelpoinen
- rakennuksen ei tarvitse olla elementtirakenteinen
- rakennus voi olla paikalla rakennettu
- lasten käytössä olevien lepo-, leikki- ja ryhmätilojen huonekorkeus voi olla alle 3,2 m
- salien osalta 3,6 m huonekorkeus ei ole ehdoton vaatimus
- piha-alueen rakentaminen ja leikkipiha välineineen sisältyvät hankintaan

Liitteenä tarjouspyyntöasiakirjat.

Vt. teknisen johtajan ehdotus:

Elinympäristövaliokunta hyväksyy liitteenä olevat tarjouspyyntöasiakirjat.

Päätös: Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan olivat sivistysjohtaja Manne Pärkö ja rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen.

Sivistysjohtaja Manne Pärkö poistui kokouksesta klo 18.32.

Elymltk

Valmistelija: vt. tekninen johtaja Harri Salminen, puh. 02 761 4270

Kaupunki pyysi tarjouksia päiväkodin toteuttamisesta KVR-urakkana hyväksytyyn tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti.

Päiväkoti rakennetaan neljälle ryhmälle, käyttäen mitoituksena 25 lasta ryhmää kohti sekä yhdelle ap/ip -ryhmälle. Ryhmätilojen lisäksi tiloihin sisältyy jakelukeittiö, sali, pienryhmätiloja, toimistotiloja ja henkilökunnan tiloja. Yhteispinta-alaltaan rakennus saa olla korkeintaan 1 200 m<sup>2</sup>.

Kohde rahoitetaan kiinteistöleasing -rahoituksella. Sopimus solmitaan 10 vuodeksi ja sopimusta voidaan jatkaa tilaajan optiona viidellä vuodella, mikäli kouluverkkoselvityksen ja sen johdosta toteutettavaksi tulevien muutosten aikataulu sitä vaatii.

Kiinteistöleasingkohteissa rahoitusyhtiö toimii samanaikaisesti kohteen rahoittajana ja omistajana. Rahoitusyhtiö huolehtii myös rakentamisen aikaisesta rahoituksesta. Sopimukseen liitetään takaisinosoitoumus ehtoineen sekä varsinaisen sopimuskauden (10 vuotta) jälkeen että optiokauden (5 vuotta) päätteeksi.

Hankinta on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakkahankinta. Hankintamenettelyä käytetään avointa menettelyä.

Tarjouspyyntö julkaistiin sähköisessä kilpailutusjärjestelmässä (Merce) 30.6.2021 ja hankinta oli esillä osoitteessa hankintailmoitukset.fi (ilmoituksen Hilma-numero 77850 ja TED 2021/S 126-330089).

Määräaikaan 13.8.2021 klo 12.00 mennessä tarjouksen toimitti neljä

tarjoajaa:

- Adapteo Finland Oy
- Elementit-E Oy
- Fixcel Group Oy
- Teijo-Talot Oy

Tarjoukset tarkastettiin ja vertailtiin tarjouspyynnössä ilmoitetun mukaisesti:

1. Tarjoajan kelpoisuuden tarkastus

Kaikki palveluntarjoajat täyttävät tarjoajalle asetut kelpoisuusehdot.

2. Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastus

Kaikki saadut tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja sisältävät vaaditut liitteet ja selvitykset.

3. Tarjousten vertailu

Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Hinnan painoarvo 60 pistettä ja laadun 40 pistettä.

Tarjoukset vertailtiin ja valinta tehdään seuraavin perustein:

Hinnan vertailu:

Vertailuhinta on urakan kokonaishinta. Vertailu suoritetaan urakkahinnan mukaan:  $(\text{halvin vertailuhinta} / \text{tarjottu vertailuhinta}) \times 60$  pistettä = vertailupisteet

Laadun vertailu:

Laatutekijöiden maksimipistemäärä on 40 pistettä. Laatu on vertailtu seuraavilla perusteilla:

1. Tarjoukseen liitetty urakkasuunnitelman aikataulu
2. Tarjoukseen liitetty rakentamisen laadun varmistuksen kuvaus, erityisesti kosteuden hallinta rakennusaikana
3. Tarjotun tilaratkaisun toimivuus ja materiaalien laadukkuus, tilaajan asiantuntijaryhmän arvioimana

Tarjoaja	Tarjoushinta (alv 0 %)	Hintapisteet	Laadun pisteet yhteensä	Pisteet yhteensä
----------	---------------------------	--------------	----------------------------	---------------------

Adapteo Finland Oy	3 848 623,00 €	54,05	20,75	74,80
Elementit-E Oy	3 639 000,00 €	57,16	31,00	88,16
Fixcel Group Oy	3 466 720,00 €	60,00	29,75	89,75
Teijo-Talot Oy	4 200 000,00 €	49,52	28,75	78,27

Laadun arvioinnin muistio on liitteenä.

Hankinta-asiakirjojen julkisuutta säätelee laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999). Päätösesitys perusteluineen tulee julkiseksi päätöksenteon jälkeen. Tarjoukset ja muut hankintaa koskevat asiakirjat tulevat julkisiksi asianosaisille hankintapäätöksen tekemisen jälkeen. Yleisesti julkisiksi tarjousasiakirjat tulevat, kun hankintaa koskeva sopimus on tehty.

Hallintosäännön 69 § mukaan EU -kynnyarvon ylittävä hankinta kuuluu kaupunginhallituksen ratkaisovaltaan.

Vt. teknisen johtajan ehdotus:

Elinympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että urakkasopimus Hirvikosken päiväkodin uudisrakennushankinnasta solmitaan tarjousvertailun perusteella Fixcel Group Oy:n kanssa.

Sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan erikseen tehtävillä kirjallisilla kummankin osapuolen allekirjoittamilla sopimuksilla, jotka voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua päätöksen tiedoksiannosta. Päätös voi muuttua ylemmän viranomaisen otto-oikeuden, oikaisuvaatimuksen tai muutoksenhaun johdosta.

Käsittely:

Puheenjohtaja tiedusteli myöntääkö elinympäristölautakunta sivistysjohtaja Manne Pärkölle ja hankinta-asiantuntija Mia Koljoselle puhe- ja läsnäolo-oikeuden tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Elinympäristölautakunta hyväksyi yksimielisesti heille puhe- ja läsnäolo-oikeuden.

Keskustelun kuluessa jäsen Juha Vuorinen esitti muutosehdotuksen, että elinympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle urakkatarjousten hylkäämistä ja asian viemistä uudelleen valmisteltavaksi.

Jäsen Piia Mäkelä kannatti Juha Vuorisen tekemää muutosehdotusta.

Asiasta käydyssä keskustelun aikana jäsen Juha Vuorinen halusi muuttaa muutosehdotustaan ja esitti elinympäristölautakunnalle

asian pöydälle jättämistä.

Jäsenet Piia Mäkelä ja Hannu Gustafsson kannattivat Juha Vuorisen tekemään muutettua muutosehdotusta.

Koska oli tehty vt. teknisen johtajan ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, puheenjohtaja totesi, että asiasta suoritetaan nimenhuutoäänestys siten, että vt. teknisen johtajan ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Juha Vuorisen ehdotusta kannattavat äänestävät "ei".

Hyväksyttiin ehdotettu äänestysmenettely.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin 4 jaa-ääntä (Pietilä, Tanskanen, Vuolle, Suominen) ja 5 ei-ääntä (Vuorinen, Wallin, Gustafsson, Mäkelä, Jokela).

Puheenjohtaja totesi Juha Vuorisen tekemän ehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

**Päätös:** Elinympäristölautakunta myönsi sivistysjohtaja Manne Pärkölle ja hankinta-asiantuntija Mia Koljoselle puhe- ja läsnäolo-oikeuden tämän pykälän käsittelyn ajaksi ja heidät lisättiin läsnäolijoihin.

Hyväksyttiin Juha Vuorisen tekemä muutosehdotus asian pöydälle jättämisestä.

Varajäsen Sanna Vuolle jätti muutetusta päätösehdotuksesta eriävän mielipiteen.

Elymltk

Valmistelija: vt. tekninen johtaja Harri Salminen, puh. 02 761 4270

Kaupunginvaltuusto päätti 29.10.2018 hyväksyä Hirvikosken alueen varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvityksen, joka toimii alueen varhaiskasvatuksen rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia ohjaavana suunnitelmana. Päätöksen mukaan Hirvikosken alueen palveluverkon jatkovalmistelussa edetään sen vaihtoehdon mukaisesti, jossa omana palveluna järjestettävää toimintaa varten hankitaan vuokra-kiinteistö.

Vuokratilahankinta keskeytettiin taloudellisista syistä ja sittemmin kaupunginvaltuusto päätti 26.4.2021, että Hirvikosken päiväkotihankkeessa vuokravaihtoehdon lisäksi tarkastellaan myös muut toteuttamisvaihtoehdot.

Vuoden 2018 varhaiskasvatusselvityksessä vaihtoehtoina vuokra- ja

leasingratkaisun lisäksi olivat oman toimitilan rakentaminen tai palvelun ostaminen yksityiseltä päiväkotitoimijalta.

Tällöin arvioinnin lopputulos oli se, ettei lisärakennuksia enää tulisi rakentaa. Kaupungilla on jo ennestään suuri rakennuskanta ja sen kasvattamista ei pidetty perusteltuna.

Vuokratilaratkaisua ei pidetty hankinnan aiemmassa vaiheessa taloudellisesti järkevänä. Toisaalta myös yksityistä varhaiskasvatusta on viime vuosina laajennettu aika paljon, Alastaro vuonna 2015 ja keskusta-alue vuonna 2016. Tilanne ei kolmessa vuodessa ole tältä osin muuttunut.

Laajempaa vaihtoehtojen tarkastelua ei tässä vaiheessa enää katsottu perustelluksi tehdä.

Vt. teknisen johtajan ehdotus:

Elinympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että urakkasopimus Hirvikosken päiväkodin uudisrakennushankinnasta solmitaan tarjousvertailun perusteella Fixcel Group Oy:n kanssa. Kohde rahoitetaan kiinteistöleasing -rahoituksella.

Sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan erikseen tehtävillä kirjallisilla kummankin osapuolen allekirjoittamilla sopimuksilla, jotka voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua päätöksen tiedoksiannosta. Päätös voi muuttua ylemmän viranomaisen otto-oikeuden, oikaisuvaatimuksen tai muutoksenhaun johdosta.

Käsittely: Keskustelun kuluessa jäsen Juha Vuorinen esitti muutosehdotuksen urakkatarjousten hylkäämisestä ja hankkeen keskeyttämisestä vedoten taloudellisiin syihin. Hinta on yli kaksinkertainen arvioon nähden, joka esitetty Hirvikosken alueen varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvityksessä 2018.

Ketään ei kannattanut Juha Vuorisen tekemää muutosehdotusta.

Päätös: Hyväksyttiin vt. teknisen johtajan ehdotus.

Pöytäkirjamerkintä:

Asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan oli rakennuttamisinsinööri Harri Laaksonen.

Kh 20.09.2021 § 391

Valmistelija: vt. tekninen johtaja Harri Salminen

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että urakkasopimus Hirvikosken päiväkodin uudisrakennushankinnasta solmitaan tarjousvertailun perusteella Fixcel Group Oy:n kanssa.

Kohde rahoitetaan kiinteistöleasing -rahoituksella.

Sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan erikseen tehtävillä kirjallisilla kummankin osapuolen allekirjoittamilla sopimuksilla, jotka voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua päätöksen tiedoksiannosta. Päätös voi muuttua ylemmän viranomaisen otto-oikeuden, oikaisuvaatimuksen tai muutoksenhaun johdosta.

**Käsittely:** Päätettyään asiasta käydyn keskustelun, kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen jäsen Kari Leppäjoki oli tehnyt pohjaehdotuksesta poikkeavan muutosehdotuksen (liitteenä), jonka mukaan asia laitetaan uudelleen valmisteluun. Kaupunginhallituksen jäsen Sini Peltonen kannatti jäsen Leppäjoen muutosehdotusta.

Kaupunginhallitus piti asiassa neuvottelutauon klo 19:09-19:20.

Koska oli tehty pohjaehdotuksesta poikkeava, kannatettu ehdotus, totesi kaupunginhallituksen puheenjohtaja tarpeen äänestää asiassa. Puheenjohtaja ehdotti nimenhuutoäänestystä, jonka kaupunginhallitus hyväksyi äänestystavaksi. JAA merkitsi asian käsittelyn jatkamista ja EI Leppäjoen muutosehdotuksen kannattamista.

JAA äänesti 6 kaupunginhallituksen jäsentä (Ahokas, Huhtala, Onnela, Rinne, Tissari, Ek-Marjamäki) ja yksi varajäsen (Punki). EI äänesti 4 kaupunginhallituksen jäsentä (Leppäjoki, Lundgren, Peltonen, Ylitalo), joten äänin 7-4 asian käsittelyä jatkettiin.

**Päätös:** Kaupunginhallitus päätti, että urakkasopimus Hirvikosken päiväkodin uudisrakennushankinnasta solmitaan tarjousvertailun perusteella Fixcel Group Oy:n kanssa.

Kohde rahoitetaan kiinteistöleasing -rahoituksella.

Sopimus ei synny tällä päätöksellä vaan erikseen tehtävillä kirjallisilla kummankin osapuolen allekirjoittamilla sopimuksilla, jotka voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua päätöksen tiedoksiannosta. Päätös voi muuttua ylemmän viranomaisen otto-oikeuden, oikaisuvaatimuksen tai muutoksenhaun johdosta.

**Pöytäkirjamerkintä:**

Sivistysjohtaja Manne Pärkö ja vt. tekninen johtaja Harri Salminen saapuivat kokoukseen ja asian käsittelyyn klo 18:00 alkaen.

Talousjohtaja Sari Laine ja vt. tekninen johtaja Harri Salminen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 19:25.