

## Kaunisnurmen päiväkodin hankesuunnitelma

1037/10.03.07.00/2022

### Kaupunginhallitus 25.11.2024

**Valmistelija:** apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvitys perustuu valtuuston päätökseen 11.11.2019 §121 kasvatus ja opetus -toimialan palveluverkoista. Kasvatus- ja opetuslautakunta on hyväksynyt 27.1.2021 varhaiskasvatuksen päiväkotiverkon kehittämissuunnitelman. Kaupunginhallitus on käsitellyt päiväkotiverkon kehittämissuunnitelmaa 8.3.2021 ja valtuusto 15.3.2021.

Kasvatus- ja opetuslautakunta on kokouksessaan 17.5.2023 § 30 päättänyt, että Kaunisnurmen päiväkoti -hankesuunnitelma hyväksytään, suunnitelman kokonaisinvestointi 10,025 miljoonaa euroa. Kaupungin talousarviossa 2023 hankkeen rakentamiselle oli varattu 3,5 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus käsitteli hanketta 5.6.2023 § 152 ja palautti hankkeen uudelleen valmisteluun kokonaiskustannusarvion ja rahoitusmallin hyväksymisen osalta. Kasvatus- ja opetuslautakunta 24.1.2024 § 11 päätti hankesuunnitelmien suuntaviivojen osalta hyväksyä ehdotuksen ja asettaa 2024 investointisuunnitelman mukaisesti budjetin 8 miljoonaa euroa.

Varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvityksen tavoitteena on varmistaa lapsille terveellinen ja turvallinen varhaiskasvatusympäristö ja luoda henkilöstölle ergonominen ja työhyvinvointia tukeva työympäristö. Lisäksi tavoitteena ovat kustannussäästöt toiminnan tehostumisen ja kiinteistöjen vähenemisen myötä. Uusien päiväkotien tulee sijoittua keskeisille paikoille väestökeskittymissä.

#### **Hankesuunnitelman sisältö**

Kaunisnurmen päiväkodin hankesuunnitelma on tehty 10-ryhmäisenä palveluverkkoselvityksen mukaisesti.

Valmistuttuaan päiväkoti vastaa koko kaupungin vaativan ympäriviikkoisen ja -vuorokautisen vuorohoidon tarpeeseen. Lisäksi päiväkoti tarjoaa valmiuden muiden päiväkotien lasten äkillisiin vuorohoidon tarpeisiin ja perhepäivähoidon varahoitoon. Keskusta-alueen kaikki vuorohoito keskitetään uuteen päiväkotiin. Uuden päiväkodin valmistuttua Jaakonpuiton päiväkoti muuttuu päiväaikaan auki olevaksi päiväkodiksi, kun se on nyt toiminut vaativan vuorohoidon yksikkönä.

Kaunisnurmen päiväkoti toteuttaa osaltaan palveluverkon kehittämistä, sillä uuden yksikön myötä voidaan lakkauttaa Nurmilinnun, Paraatikenttä 5 (osa Puistolän päiväkotia) ja Käpylän päiväkodit.

Kaunisnurmen vanha päiväkoti Nurmilintu puretaan (samaa rakennusta Kaunisnurmen koulun kanssa), Paraatikenttä 5 jää tyhjäksi (päiväkotitila n. 35% rakennuksesta), rakennus myynnissä tällä hetkellä ja Käpylän päiväkodin vuokrasopimus irtisanotaan lasten siirtyessä uuteen päiväkotiin. Jaakonpuiston päiväkodin toiminnan jatkuessa voidaan vastata paremmin keskustan alueen alle kolmevuotiaiden lasten ja perheiden hoitotarpeeseen sekä reagoida yksityisten palvelusetelipäiväkotien palveluverkoston muutoksiin. Päiväkoti-investoinnin myötä voidaan edetä varhaiskasvatuksen palveluverkon kehittämisen laadittujen suuntaviivojen mukaisesti ja luopua asteittain pienistä päiväkotirakennuksista aloittaen ulkopuolisista vuokratiloista.

Hankkeen tavoitteet on määritetty yhteistyössä käyttäjien edustajien, tukitoimintojen sekä tilapalvelujen asiantuntijoiden kanssa noudattaen kaupungin strategiaa sekä hankintaohjelman ja ympäristöohjelman asettamia tavoitteita. Hankesuunnitelman mukaisesti kohteen urakkamuoto on jaettu urakka ja hankintamuotona on EU-hankinta.

Ennakkovaikutusten arviointi rakentamishankkeen muutokseen on tehty virkamiestyönä. Hankesuunnitelman liitteenä on ennakkovaikutusten arviointi hankkeen toteutukseen liittyen. Lisäksi hankintojen ennakkovaikutusten arviointi on tehty hankintaohjelmassa asetettujen tavoitteiden näkökulmasta hankintaohjeen mukaisesti.

### **Kustannukset**

Kustannusarvio hankesuunnitelman mukaan on 7,986 miljoonaa euroa (laskettu Haahtela Realizer -ohjelmalla 03/2024). Vuoden 2024 talousarviossa on hyväksytty 10-ryhmäisen päiväkodin investointikustannukseksi 8,000 miljoonaa euroa. Aiemmat 6-ryhmäiset ei-vuorohoitoa tarjoavat päiväkodit ovat maksaneet noin 3,500 miljoonaa euroa, myös Naukion päiväkoti (sopimusajankohta 29.9.2021). Rahoitusmuotona taloussuunnitelman mukaisesti on vuokraus, leasing tai muu rahoitusmalli. Hallinto-säännön mukaisesti päätös rahoituksesta tehdään kaupunginhallituksessa.

### **Toteutusaikataulu**

Päiväkodin rakentaminen aloitetaan vuoden 2025 aikana, ja se otetaan käyttöön vuonna 2026.

Kaunisnurmen päiväkodin hankesuunnitelma on **oheismateriaalina**.

Vaikutusten ennakoarviointi (EVA):

EVA on tehty. Palveluverkkoa koskeva ennakkovaikutusten arviointi on tehty edellä mainitun palveluverkko-selvityksen yhteydessä.

Rakentamishankkeen ja hankintojen toteuttamisen osalta ennakkovaikutusten arviointi on **oheismateriaalina**.

### **Hankkeen runkomateriaali ja urakkamuoto**

Hankesuunnitelman mukainen runkomateriaali ja urakkamuoto on aiheuttanut keskustelua vielä hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Rakennusalalla on heikko työtilanne, joten useat yritykset (sekä suunnittelu- että urakointiyritykset) etsivät erittäin aktiivisesti lisää työkantaa. Alla tiivistelmä hankesuunnitelmavaiheessa tehdyistä valinnoista perusteluineen. Liitteenä olevaan ennakkovaikutuksien arviointiin on täydennetty urakkamuotojen vertailutaulukko.

Kasvatus- ja opetuslautakunta 24.1.2024 § 11 päätti hankesuunnitelmien suuntaviivojen osalta hyväksyä ehdotuksen ja asettaa 2024 investointisuunnitelman mukaisesti budjetin 8 miljoonaa euroa. Kasvatus- ja opetuslautakunnan päätöksessä 24.1.2024 todettiin, että hanketta viedään eteenpäin yksinkertaistamalla, tilamitoituksia tarkistamalla ja runkomateriaalia vaihtamalla, toisin sanoen puu jätetään runkomateriaalina pois, sillä siten saadaan suurimmat kustannussäästöt. Hankesuunnitelmavaiheessa eri vaihtoehtoja tutkittiin ja kustannuslaskennan mukaan betonirunko on edullisin vaihtoehto.

Kasvatus- ja opetuslautakunta 18.9.2024 hyväksyi Kaunisnurmen päiväkodin hankesuunnitelman, jossa runko on vaihdettu betonirakenteiseksi; kohde on kaksikerroksinen ja sisältää betonirakenteisen väestönsuojan. Hankesuunnitelman mukaan urakkamuoto on jaettu urakka, jossa useampi urakoitsija pääsee tarjoamaan.

Jaettu urakka -mallissa edetään hankesuunnitelman hyväksynnän jälkeen toteutussuunnitteluun, jota ohjaa kaupungin rakennuttajapäällikkö. Suunnittelu teetätetään joko puitekumppaneilla tai kilpailutetaan erikseen. Suunnittelu teetätetään usealla eri suunnittelutoimistolla (arkkitehti-, rakenne-, talotekniikkasuunnittelu, pohjarakentaminen jne.). Arkkitehti- ja rakennesuunnittelu sekä taloteknisten alojen suunnittelijat ovat tällä hetkellä kilpailutuksessa. Suunnitteluvaiheen jälkeen rakentamisvaihe kilpailutetaan useassa eri osissa. Rakentamisvaiheesta kilpailutetaan erikseen rakennusurakka, talotekniikkaurakat (erikseen lämpö-vesi-ilmanvaihtourakka, automaatiourakka ja sähköurakka) ja mahdollisesti myös maanrakennusurakka. Rakentamisvaiheen pilkkominen useaan urakkaan mahdollistaa useamman paikallisen pk-yrityksen osallistumisen tarjouskilpailuun. Viime vuosien aikana on toistuvasti pyydetty, että rakennusinvestointihankkeita jaetaan pienemmiksi osiksi, jotta useampi paikallinen suunnittelutoimisto ja paikallinen urakointiyritys pääsevät mukaan tarjoamaan ja suoraksi kaupungin sopimuskumppaniksi.

Vaihtoehtoisesti voidaan mahdollistaa puurakentaminen ja/tai KVR-urakointi (kokonaisvastuu-urakointi, sisältäen sekä suunnittelun, että rakentamisen), jolloin päätös muutoksesta pitää tehdä tässä vaiheessa, jottei hanke viivästy. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hanke (>5,3 miljoonaa euroa), jossa ei ole mahdollista määritellä itse

hankintamenetelmiä, kuten kansallisen hankintalain puolella. Jotta varmistetaan hankinnan budjetissa pysyminen ja mahdollistetaan tasavertainen kilpailu, em. vaihtoehtoiset toteutustavat edellyttävät kilpailullisen neuvottelumenetelmän käyttöä. Kilpailullinen neuvottelumenetelmä vaatii osallistujien kilpailuttamisen, valinnan ja neuvotteluvaiheen ennen kuin KVR-urakoitsija päästään valitsemaan. KVR-urakoitsijan vastuulla on hankkeen suunnittelu. Vaihtoehtoiseen KVR-urakointimalliin löytyy paikallisia tarjoajia, mutta tällöin useat paikalliset pk-yritykset eivät voi jättää omaa suoraa tarjoustaan kaupungille (esim. talotekniikkayritykset, sähköurakointiyritykset, rakennusliikkeet).

Lisätietoja: rakennuttajapäällikkö Minna Kortesmaa puh. 020 615 9134, minna.kortesmaa(at)kouvola.fi, toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi

**Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää merkitä tiedoksi kasvatus- ja opetuslautakunnassa (18.9.2024 § 71) hyväksytyn hankesuunnitelman, jonka mukaisesti hankesuunnitelmavaiheesta edetään toteutussuunnitteluun.

**Kaupunginhallituksen päätös:**