

Sivistyslautakunta	§ 7	19.11.2020
Kaupunginhallitus	§ 8	07.12.2020
Kaupunginvaltuusto	§ 5	14.12.2020
Tekninen lautakunta	§ 4	14.01.2021

## **Uuden päiväkodin rakentaminen / Tarveselvitys / Ritavuoren päiväkodin rakennusurakan hankintatapa**

489/10.03.02.00/2020

Sivla 19.11.2020 § 7

Valmistelijat: sivistysjohtaja Mika Kamunen, puh 044 438 4400  
varhaiskasvatuspäällikkö Katja Korkiamäki,  
puh 044 438 4126

Lapuan kaupungin strategiassa 2018- on asetettu tavoitteiksi mm. hyvinvointi ja väestönkasvu. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi ja mahdollisuudeksi tarjota parasta lapualaisille perheille yhdeksi toimenpiteeksi on kirjattu Terveet ja monipuoliset kasvu- ja oppimisympäristöt.

Vuoden 2020 talousarviokirjassa on vuosien 2021-2022 taloussuunnitelmassa varattu uuden päiväkodin suunnitteluun vuodelle 2021 100.000 euroa sekä rakentamiseen vuodelle 2022 1.000.000 euroa.

24.8.2020 pidettiin valtuuston iltakoulu, koskien varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen asioita. Varhaiskasvatuksen osalta käsiteltiin nykyistä palveluverkkoa ja käytiin läpi nykyisten tilojen kuntoa ja niiden valmiutta vastata varhaiskasvatukselle asetettuihin tavoitteisiin ja vaatimuksiin. Iltakoulussa käydyssä keskustelun pohjalta viranhaltijat saivat ohjeistuksen valmistella eri vaihtoehtoja koskien päiväkotirakentamista ja tehdä laskelmavertailut erikokoisista päiväkodeista (4-7 -ryhmäiset vaihtoehdot), jotka käsiteltäisiin syksyn talousarvion yhteydessä.

5.-6.11.2020 pidettiin kaupunginvaltuuston talousseminaari, jossa esiteltiin 4-7 -ryhmäisten päiväkotien rakentamisen vaihtoehdot kustannusvaikutuksineen. Valtuutetut linjasivat, että jatkosuunnitelmana edetään 5-ryhmäisen päiväkodin pohjalta ja valmistellaan tarveselvitys uudesta päiväkodista. Samalla linjattiin myös, että päiväkotirakentamista aikaistetaan vuosille 2021-2022.

Kustannusarviot ja laskelmat eri vaihtoehdoista sekä tarveselvitys on laadittu yhteistyönä teknisen keskuksen ja sivistyskeskuksen kanssa.

**Sivistysjohtajan ehdotus:** Sivistyslautakunta

1. hyväksyy uuden päiväkodin tarveselvityksen

2. esittää kaupunginhallitukselle/-valtuustolle, että päiväkodin suunnitteluun ja rakentamiseen varataan vuodelle 2021 800.000 euroa sekä rakentamiseen vuodelle 2022 1.420.000 euroa. Summat alv 0 %.

Asian käsittely kokouksessa: Keskustelun jälkeen sivistysjohtaja täydensi ehdotustaan seuraavasti:

**Sivistysjohtajan täydennetty ehdotus:** Sivistyslautakunta

1. hyväksyy uuden 5-ryhmäisen päiväkodin tarveselvityksen liitteen mukaisena
2. esittää kaupunginhallitukselle/-valtuustolle, että 5-ryhmäisen päiväkodin suunnitteluun ja rakentamiseen varataan vuodelle 2021 800.000 euroa sekä rakentamiseen vuodelle 2022 1.420.000 euroa. Summat alv 0 %.

Suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus myöhemmässä vaiheessa laajentaa päiväkotia 7-ryhmäiseksi.

**Sivistyslautakunnan päätös:** Sivistyslautakunta hyväksyi sivistysjohtajan ehdotuksen.

Lisätietoja: sivistysjohtaja Mika Kamunen, puh 044 438 4400

Kh 07.12.2020 § 8

Valmistelija: Hallintojohtaja Vilppu Muuronen, puh. 044 438 4003

Päiväkotirakentamisen tarveselvitys liitteenä

**Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 5-ryhmäisen päiväkodin suunnitteluun ja rakentamiseen varataan 800.000 euroa vuodelle 2021 ja 1.420.000 euroa vuodelle 2022. Summat alv 0 %.

**Päätös:**

Kaupunginjohtaja Satu Kankare alusti asiaa.

Keskustelun jälkeen kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Lisätietoja: Sivistysjohtaja Mika Kamunen, puh 044 438 4400

Kv 14.12.2020 § 5

Päiväkotirakentamisen tarveselvitys liitteenä.

**Valtuusto:**

Keskustelun jälkeen kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen yksimielisesti.

Lisätietoja: Kaupunginjohtaja Satu Kankare, puh. 044 438 4000

Tekla 14.01.2021 § 4

Valmistelijat: Kiinteistöpäällikkö Timo Korpela, 044 438 4650 ja suunnittelija Riina Rintamäki, 044 438 4624

**Ritavuoren päiväkodin rakennusurakan hankintatapa**

Sivistyslautakunta (19.11.2020) ja kaupunginhallitus (7.12.2020) ovat käsitelleet ja hyväksyneet uuden päiväkodin tarveselvityksen kokouksissaan. Tarveselvitys laadittiin yhteistyössä teknisen keskuksen ja sivistyskeskuksen kesken ja tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen yhteistyötä on jatkettu hankesuunnitelman valmistelulla.

Tekninen keskus on vertaillut päiväkodin rakentamisen urakkamuotoja, joissa tilaaja tekee sopimuksen yhden urakoitsijan kanssa. Lähteinä on käytetty RT 10-11223 Talonrakennushankkeen kulku/Toteutusmuodot, Peltonen T. & Kiiras J. (1998); Rakennuttajan riskit eri toteutusmuodoissa ja Jari Heikkilä Diplomityö; Asiakkaan päätösten tekoprosessin vaikutus rakennushankkeen toteutusmuodon valintaan. Urakkamuotojen tarkemmat vertailut ovat liitteenä.

Urakkamuotojen vertailu  
Liite 4a / Tekla 14.1.2021

RT-kortti urakkamuodot  
Liite 4b / Tekla 14.1.2021

**Päiväkodin rakennushankkeen toteutustavassa on vertailu seuraavia urakkamuotoja:**

*KVR-urakka tilaajan laadituttamin pääpiirustuksin*  
KVR-urakka tilaajan laadituttamin pääpiirustuksin – urakkamuodossa tilaaja laadituttaa arkkitehdillä hankkeen pääpiirustukset ja muu suunnittelu sisällytetään KVR-urakkaan. Tekniset laatuvaatimukset

asetetaan kilpailutusasiakirjoihin sanallisesti.

*KVR-urakka urakoitsijan suunnitelmin*

KVR-urakka urakoitsijan suunnitelmin – urakkamuodossa urakkakilpailuun osallistuvat urakoitsijat laativat hankkeen kaikki suunnitelmat. Toiminnallinen ja tekninen laatu asetetaan kilpailutusasiakirjoihin sanallisesti.

*Kokonaisurakka tilaajan laadituttamin suunnitelmin*

Kokonaisurakka tilaajan laadituttamin suunnitelmin – urakkamuodossa tilaaja laadituttaa kaikki hankkeen suunnitelmat. Toiminnallinen ja tekninen laatu asetetaan suunnitelmilla ja sanallisesti.

Liitteenä olevassa Urakkamuodon valintatalo – taulukossa on vertailtu eri urakkamuotojen vahvuuksia ja heikkouksia numeroin. *Kokonaisurakka tilaajan laadituttamin suunnitelmin* – on urakkamuotona hitain, koska suunnittelua ja rakentamista ei voida limittää, vaan kaikki suunnitelmat laaditaan valmiiksi ennen urakkakilpailutusta ja toteutusta. *KVR-urakka urakoitsijan suunnitelmin* – urakkamuoto on aikataulultaan nopeampi urakkamuoto. Sen riskinä ja haasteena on kuitenkin toiminnallisen laatutason asettaminen riittävälle tasolle sanallisesti. *KVR-urakkamuoto tilaajan laadituttamin pääpiirustuksin* on yhdistelmä kahdesta edellä mainitusta. Lapuan kaupunki on rakennuttanut Ritavuoren ja Liuhtarin koulut tällä urakkamuodolla hyvin kokemuksin. Tämä urakkamuoto mahdollistaa käyttäjien osallistamisen toiminnallisten laatutavoitteiden määrittelyyn arkkitehtisuunnittelussa sekä mahdollistaa nopean aikataulun ja urakoitsijoiden innovaatiot kustannustehokkaat tekniset ratkaisut toteutuksessa.

Päiväkodin rakennushankkeen nopeaa käynnistämistä puoltaa se, että varhaiskasvatusta järjestetään tällä hetkellä tiloissa, joita ei ole suunniteltu varhaiskasvatuksen käyttöön ja korona-ajasta toipumisen jälkeen tulevan mahdollisen rakentamisen kustannustason nousun välttäminen.

Sivistystoimi pitää uuden päiväkodin rakentamisessa tärkeänä ja merkittävänä tilojen toiminnallisuutta ja laatua. Päiväkodin käyttäjiä on tärkeää kuulla ja ottaa mukaan hankkeeseen jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa, jotta päiväkodista saadaan mahdollisimman toimiva kokonaisuus toiminnan järjestämisen käytännöllisyyden ja tehokkuuden näkökulmasta. Aikaisessa hankkeen vaiheessa käynnistetty käyttäjien laaja osallistaminen luo vakaan pohjan luottamukselle hyvästä lopputuloksesta. Lisäksi sivistystoimi puoltaa rakentamisen nopeaa aikataulua, koska varhaiskasvatusta järjestetään tällä hetkellä tiloissa, joita ei ole suunniteltu varhaiskasvatuksen käyttöön ja joista tulisi päästä asianmukaisempiin tiloihin mahdollisimman pian.

Edellä mainittuihin asioihin pohjautuen katsotaan, että uuden päivä-

kodin rakennuttaminen toteutettaisiin urakkamuodolla *KVR-urakka tilaajan laadituttamilla pääpiirustuksilla*, jolloin tilaajalla on hankkeen arkkitehtisuunnittelu rakennuslupavaiheeseen saakka ja urakoitsija vastaa muista suunnitelmista tilaajan laatimien teknisten laatutavoitteiden mukaisesti. Arkkitehtisuunnitteluun osallistettavat käyttäjryhmät raportoivat Teknisen lautakunnan asettamalle suunnittelutoimikunnalle toiminnallisista ja laadullisista suunnitelmistaan. Näin päiväkotirakennuksen suunnittelua voidaan ohjata käyttäjien ja päättäjien haluamalla tavalla ja päiväkotia saadaan valmistumaan nopeasti, kustannustehokkaasti ja halutulla laatutasolla.

Tekninen johtaja: Lautakunta päättää, että päiväkodin rakennuttaminen toteutetaan urakkamuodolla KVR-urakka tilaajan laadituttamilla pääpiirustuksilla.

Lautakunta: hyväksyi esityksen keskustelun jälkeen.

Lisätietoja: Tekninen johtaja Anu Muurimäki, puh. 044 438 4600