

Uuden päiväkodin toteuttaminen

TEKN 13.11.2024 § 217
1734/12.07.00.00/2022

Valmistelija

Tekninen johtaja Markus Kannala p. 0405835980 ja kiinteistöpäällikkö Ulla-Maija Koskenranta, p. 0400696518

Tornion kaupungin sivistyslautakunta on käsitellyt uuden päiväkodin rakentamiseen liittyvää tarveselvitystä viisi kertaa vuodesta 2022 lähtien. Kokouksessaan 24.9.2024 (§ 80) sivistyslautakunta päätti, että uusi päiväkotitoiminta toteutetaan omana toimintana Isopalon päiväkodin tontille. Edelleen lautakunta päätti palauttaa päiväkotirakentamisen toteuttamismallin uudelleen selvittelyyn vaihtoehtoina rakentaminen omaan taseeseen tai vuokramallilla. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 8.10.2024 (§ 268) käyttää otto oikeutta edellä mainittuun sivistyslautakunnan päätökseen ja siirsi toteuttamismallin selvittämisen saman sisältöisenä valmisteltavaksi teknisten palvelujen lautakuntaan.

Lähtökohtaisesti asia on ratkaistu jo Tornion kaupungin omistajapolitiikassa, jonka valtuusto on hyväksynyt 29.5.2023 (§ 48). Omistajapolitiisiin linjauksiin on kirjattu rakennusten osalta, että Investointihankkeiden toteutus (uudis- ja peruskorjaus) suunnitellaan vuorovaikutuksessa käyttäjien kanssa. Urakat kilpailutetaan jaettuna urakkana (pääurakka ja sivu-urakat erikseen). Perusteluina valitulle toimintamallille on ollut kaupungin oma rakennuttamisen osaaminen ja resurssit sekä se, että jaettuna urakkana kilpailutettaviin hankkeisiin on saatu hyvin kilpailukykyisiä tarjouksia. Lisäksi paikalliset yritykset ovat voineet niihin osallistua ja ovat myös niissä menestyneet. Yrityksiltä on myös tullut hyvää palautetta toimintamallista ja siitä, että he ovat suorassa sopimussuhteessa kaupunkiin rakennuttajana.

Hankintapalvelut järjesti markkinavuoropuhelun alan toimijoille 16.10.2024. Tarkoituksena oli saada tietoja eri toteutusmalleista ja hinnoittelusta. Kyseisen markkinavuoropuhelun tietoja on osittain hyödynnetty vertailulaskelmassa.

Vuokramallissa vuokrasopimus kilpailutetaan julkisen hankintamenettelyllä. Ennen kilpailutusta on laadittava tarkat määrittelyt tarpeista, laatuvaatimuksista ja vastuurajoista, jotta tarjoukset ovat keskenään vertailukelpoisia. Vuokranantaja investoi rakennukseen ja vuokraa sen kaupungille pitkällä vuokrasopimuksella. Sopimuksessa määritellään tarkemmin osapuolten väliset vastuut esim. rakennuksen ylläpidon osalta. Vuokramallilla tarjoavat yritykset ovat tavanomaisesti valtakunnallisia toimijoita. Vuokramalli sopii erityisen hyvin tilapäiseen tarpeeseen tai jos kunnassa ei rahoituksellisista syistä haluta investoida omaan taseeseen. Liitteenä on esitetty yleispiirteinen vertailutaulukko eri hankintamalleista.

Kustannusten osalta keskeistä vuokramallissa on ennen kilpailutusta tehtävät määrittelyt tarpeista sekä laatuvaatimuksista. Itse rakentamisen kustannukset ovat pääpiirteissään samat riippumatta toteuttamisen mallista. Rakenteelliset ratkaisut määrittelevät keskeisesti toteutuksen lopullista investointikustannuksia. Oheisaineistona on esitetty laskelma tilakustannusten vertailusta. Sen perusteella lapsikohtainen kustannus ensimmäiseltä täydeltä toimintavuodelta omaan taseeseen investoituna ja vuokramallilla toteutettuna ovat samaa luokkaa. Vertailulaskelman lähtökohtana on tarveselvityksen yhteydessä laaditun viitesuunnitelman

mukainen kustannusarvio, joka nykyindeksin mukaan on 3 570 000 euroa. Vuokramallin hintatiedot perustuvat markkinavuoropuhelun yhteydessä saatuihin tietoihin. Kustannusten osalta epävarmuustekijöinä ovat vuokratilakustannusten muutokset ja toisaalta rahoituskustannukset korkotason muuttuessa.

Päivähoidon terveysarviokseen mukaan uuden päiväkodin tarve on pitkäaikainen ja pysyväisluontoinen. Lapsimäärän laskiessa on tarkoituksena sulkea muita yksiköitä, jotka toimivat vanhoissa rakennuksissa ja ovat muutoinkin epätarkoituksenmukaisia. Tämä on huomioitava myös uuden päiväkodin rakenteellisissa ratkaisuisa sekä rakennuksen ylläpidossa. Pysyvään tarpeeseen ei ole tarkoituksenmukaista suunnitella siirrettäviä tilaelementtiratkaisuja.

Tornion kaupungilla on tilapalveluilla on olemassa oleva organisaatio kiinteistöjen kunnossapitoon ja kiinteistöhoitoon. Nyt toteutettava päiväkotikoti korvaa kaksi aikaisempaa rakennusta ja täten tilapalveluilla on riittävät resurssit käytettävissä rakennuksen ylläpitoon.

Tornion kaupungilla on myös oma rakennuttajaorganisaatio, jossa on osaamista ja resurssia rakennushankkeiden johtamiseen ja valvontaan.

Oheisaineisto

Päiväkodin toteuttamismallien vertailu
Päiväkodin tilakustannusten vertailu
Urakkamuotojen vertailu

Esittelijä

Tekninen johtaja Kannala Markus

Päätösehdotus

Lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Isopalon uusi päiväkotikoti toteutetaan kaupungin omaan taseeseen Tornion kaupungin omistajapolitiikkaan kirjattujen linjausten mukaisesti.

Päätös

Pöytäkirja pidettiin kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

Hyväksyttiin.
