

KOULU-PÄIVÄKOTI -RAKENNUSHANKKEEN KÄYNNISTÄMINEN

Tekltk 03.02.2020 § 5 03.02.2020 § 5

Tekn.ltk 30.09.3019 § 48

Liite . Pohjois-Suomen hallinto-oikeiden päätös 4.9.2019 nro 19/0214/1

Kunnanvaltuusto on päättänyt (9.10.2017 § 80), että:

- 1) Pelkosenniemen kunta sitoutuu uuden koulun ja päiväkodin rakentamiseen Pelkosenniemen kirkonkylälle. Pelkosenniemen kirkonkylälle suunnitellun koulun ja päiväkodin tilasuunnitteluohjelmalla laadittu luonnosvaiheen laskeman pinta-alaa pienennetään 2284 neliöstä vähintään 2164 neliöön eli 120 m² ja asennetaan uuden koulun ja päiväkodin rakentamiselle kattohinnaksi 5,2 miljoonaa euroa sisältäen maalämmön ja vanhan koulun purun. Lisäksi kunta varaa hankkeen hallinnointiin ja rakennuttamiseen 100 000 € erillismäärärahan. Rakennus suunnitellaan monitoiminnalliseksi ja selvitetään tilojen yhteiskäytön tuoma kustannustehokkuus. Väestötilojen rakentamisesta kiinteistöön haetaan vapautusta.
- 2) Nykyinen ns. yläkoulu laitetaan kylmilleen mikäli valtuuston päätös uuden koulun rakentamisesta saa lainvoiman. Syntyvä kustannussäästö on noin 50 000 € /a. Teknisen työn tilat pidetään käytössä siihen saakka kunnes tilaa aletaan purkaa. Tämän jälkeen rakentamisen ajaksi järjestetään teknisen työn tilat soveltuvien osien lehtikankaan puutyöhalliin, josta syntyvät kulut vyörytetään sivistystoimelle.
- 3) Tietoteknisten laitteiden pääkeskus yläkoululta siirretään kirkonkylän paloasemalle esim. kriisiajan johtokeskuksen tiloihin.
- 4) Talousarviopäätöksessä rahoituksen lähteinä käytetään muun muassa mahdollisuutta kiinteistöveron nostoon ja omaisuuden myyntiin.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on 4.9.2019 päivätyllä päätöksellään hylännyt Pelkosenniemen koulu-päiväkodin rakentamisesta tehdyn valituksen, jonka Heikki Honkanen ja Pentti Pyykönen ovat tehneet. Hallinto-oikeus hylkäsi myös päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Kunnanhallitus on päivittänyt koulunrakentamistoimikunnan kokoonpanon ja nimennyt siihen seuraavat henkilöt (KH 7.5.2019 §

80): kunnanjohtaja, hyvinvointi- ja sivistysjohtaja, rehtori, päiväkodin johtaja, tekninen johtaja, lautakuntien puheenjohtajat, hallituksen puheenjohtajat, valtuuston puheenjohtajat sekä nuorisovaltuuston ja vanhus- ja vammaisneuvostojen edustajat. Rakentamistoimikunnan puheenjohtajana toimii kunnanjohtaja ja koollekutsujana tekninen johtaja. Rakennuttamistoimikunnan työskentely on käynnistynyt ensimmäisellä kokouksella 23.8.2019. Seuraava kokous on sovittu pidettäväksi 4.10.2019.

Koulu-päiväkotirakennusurakan toteutus edellyttää mm. rahoituksen selvittämistä ja lisäresurssointia henkilötasolla. Hallintosäännön (kvalt 31.1.2018 § 7) mukaan teknisen lautakunnan tehtäviin ja toimivaltaan kuuluu vastata kunnan omasta toimesta tapahtuvasta rakentamisesta ja rakennuttamisesta (§ 26/5). Hallintosäännön mukaan teknisen johtajan tehtäviin ja toimivaltaan sisältyy päättää toimialaansa kuuluvien rakennuttamis- ja rakentamistehtävien hoidosta ja urakoiden valvonnasta (§ 36/3).

Kunnanhallitus päätti 23.9.2019 § 201:

- 1) merkitä tiedoksi Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen
- 2) käynnistää koulu-päiväkodin rakentamishankkeen ja lähettää hankkeen edelleen tekniselle lautakunnalle valmisteltavaksi
- 3) valtuuttaa kunnanjohtajan neuvottelemaan hankkeen rahoituksesta

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta:

1. Merkitsee Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen 4.9.2019 nro 19/0214/1 sekä kunnanhallituksen päätöksen 23.9.2019 § 201 tiedoksi
2. Käynnistää omalta osaltaan Pelkosenniemen koulu-päiväkotirakennushankkeen toimeenpanon
3. Valtuuttaa teknisen johtajan valmistelemaan ja toteuttamaan hankkeen KVR-urakan esisuunnittelun ja rakennuttamisen vaatimia toimenpiteitä
4. Varsinainen koulu-päiväkotirakennushankkeen KVR-urakoitsijan valinta tuodaan teknisen lautakunnan päätettäväksi.

Käsittely:

Kokous keskeytettiin klo 19.28-19.41.

Tekninen johtaja muutti esitystään kohtaan 4.: Varsinaisen KVR-urakan kilpailutusasiakirjat tuodaan teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi ja KVR-urakka tuodaan lautakunnan päätettäväksi.

Päätös:

Tekninen lautakunta:

1. Merkitsee Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen 4.9.2019 nro 19/0214/1 sekä kunnanhallituksen päätöksen 23.9.2019 § 201

tiedoksi

2. Käynnistää omalta osaltaan Pelkosenniemen koulu-päiväkoti rakennushankkeen toimeenpanon
3. Valtuuttaa teknisen johtajan valmistelemaan ja toteuttamaan hankkeen KVR-urakan esisuunnittelun ja rakennuttamisen vaatimia toimenpiteitä
4. Varsinaisen KVR-urakan kilpailutusasiakirjat tuodaan teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi ja KVR-urakka tuodaan lautakunnan päätettäväksi.

Tekltk 03.02.2020 § 5 Pelkosenniemen kunnan uuden koulun ja päiväkodin rakennushankkeelle nimeämä rakennuttamistoimikunta (KH 7.5.2019 § 80) on kokoontunut seitsemän kertaa 23.8.2019 – 27.1.2020 välisenä aikana. Hankkeen KVR-urakan suunnittelijoina ovat toimineet FCG Oy suunnittelijat, jotka ovat laatineet kunnan henkilöstön ja rakennuttamistoimikunnan opastuksella urakka-asiakirjat hankkeelle. Lisäksi tekninen toimisto on valmistellut rakennuttamisen tarjouspyynnön, jossa pyydetään tarjoutua hankkeen rakennus, - LVIA – ja sähkö, -tele – ja tietoteknisten töiden työmaavalvonnan paikallisvalvontatehtävistä. Työn tarkoituksena on toteuttaa laadukkaasti hankkeen rakennustöiden ja talotekniikan valvonta tilaajan toimesta.

Hankkeen tämän hetkinen aikataulu on seuraava:

- 3.2.2020 Tekninen lautakunta hyväksyy hankkeen KVR-urakka-asiakirjat
- 5.2.2020-23.3.2020 KVR-urakkakilpailu (HILMA)
- Urakoitsijan valinta
- 30.4.2020 KVR-esisopimuksen laatiminen (FCG mukana tähän saakka)
- Rahoituspäätös, kuntarahoitus
- 29.5.2020 Lopullinen KVR-urakkasopimus
- 1.8.2020-30.11.2021 Varsinainen rakentaminen.
- 30.11.2021 Kohde valmis ja luovutettu tilaajalle, sisältäen käyttöönoton ja käytönopastuksen
- 1.12.2021 Koulu- ja päiväkotitoiminta alkaa tilan kalustamisella.

Uuden koulun rakennuttamistoimikunnan tekemät olennaiset linjaukset olivat seuraavat:

- rakennus lähtökohtaisesti puurunkoinen ja puuelementtinen, päiväkodin osio vaatii siten sprinklerijärjestelmän,
- ryömintätilainen alapohjarakenne
- huopakate
- hiiltä sitovien materiaalien suosiminen kaikissa pintamateriaaleissa ja suositaan vaihtoehtoa jossa käytetään mahdollisimman paljon

puuta

- lattiapinnotteet: klinkkerilaatta, akryylimassa, puulattia ja linoleum
- akustoiva tekstiilimatto lähinnä pienryhmätiloihin
- liikuntasali 286 m²
- Purku-urakka ja pilaantuneen maan poistourakka (PIMA) on tarkoituksen mukaista toteuttaa yhtä aikaa ja mahdollisesti samalla urakoitsijalla, täten jako urakoiden kesken on luontevampaa. Nämä toteutetaan rakentamisesta erillisinä.
- maininnat, että rakennus sopii pohjoiseen ympäristöön ja innovatiiviset suunnittelutavat sekä ratkaisut
- Kunnalla vanhalla koululla olemassa olevat liittymät siirretään uuteen kiinteistöön. Kaukolämpö sekä vesi- ja viemäriliittymä riittävät. Sähköliittymän koko 160A, tarkistettava riittääkö maalämmölle. Lisäliittymä kuuluu urakkaan. Maalämmön osuus tulee eritellä tarjouksessa

Koulu-päiväkotihankkeeseen sekä muiden kunnan rakennushankkeiden ja töiden valmistelijaksi on haettu työntekijää, rakennusmestaria tai -insinööriä, kolmeen eri kertaan, tarjoten maksimissaan vuoden mittaista työsopimusta. Paikkaa ei ole saatu täytettyä. Tällä hetkellä, neljännellä hakukerralla, Pelkosenniemen kunnan tekninen toimi hakee rakennusmestaria/-insinööriä kunnan rakennushankkeiden suunnittelu- valvonta ja työnjohtotehtäviin. Työhön kuuluu pääosin kunnan itse toteuttamien työmaiden toteutus ja osin tilaajan edustajana toimiminen pienempien urakoiden valvonnassa. Oletettavaa kuitenkin on, että varatuilla resursseilla ei saada koulu-päiväkotihankkeen projektipäällikön tasoista tekijää, jolloin työ tulee nykyisen henkilöstön lisätyöksi. Lisäksi päätöksenteon ja vastuidensa puolesta työ edellyttää virkasuhdetta. Hanke on kunnan mittakaavassa poikkeuksellinen ja se ei ole työmäärältään ja vastuultaan tavanomaisiin investointeihin luettavissa ja raamissa.

Päätösesityksen liitteenä 5-26 olevat KVR urakka-asiakirjat ja rakennuttamisen valvonnan asiakirjat, 27-28 esitellään kokouksessa.

Tarjousten vertailuperusteiksi urakka-asiakirjoissa esitetään seuraavaa:

Tarjouspyynnön mukaisista ja muutoin hyväksyttävistä tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin. Kokonaistaloudellisuuden painoarvot määritetään siten, että tarjoushinnan merkitys on 60 % ja tarjouksen laadullisen sisällön 40 %.

Tarjouksen arviointi suoritetaan tiivistettynä seuraavasti:

Tarjouksen hinta (painoarvo 60 %, max 60 pistettä)

- Halvin tarjous saa 60 pistettä
- Muut tarjoukset saavat hintapisteensä seuraavasti:

Edullisin tarjoushinta / [edullisin tarjoushinta + (tarjoushinta - edullisin tarjoushinta) x3] x hinnan painoarvo (60%) x 100.

Tarjouksen laatu (painoarvo 40 %, max 40 pistettä)

Tarjouksien laadullisen vertailun suorittaa tilaajan erikseen nimeämä arviointiryhmä/arviointiryhmät.

1. Toteuttava organisaatio ja rakennuksen arkkitehtuuri (max 4 p)

- suunnitteluorganisaatio: projektihenkilöstön kokemus ja referenssit
 - luottoluokitus, tarjoushinta/liikevaihto
- rakennuksen arkkitehtuuri ja sopivuus ympäristöönsä

2. Toiminnallisuus (max 22 p)

- suunnitteluohjeessa esitettyjen tavoitteiden toteutuminen
- tilojen sijoittelulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen pohjaratkaisussa ja sen yleinen toimivuus
- tilojen tilatehokkuus, toimivuus, muunneltavuus ja viihtyisyys
- ulko- ja sisätilojen logistiikka ja kouluajan ulkopuolinen käyttö
- liikuntatilojen toimivuus ja materiaalit, iltakäytön huomioiminen

3. Rakennuksen tekninen toimivuus ja talotekniikka (max 9 p)

- esitettyjen rakenneratkaisujen turvallisuus ja terveellisyys, mm. rakenteiden kosteustekninen toimivuus, materiaalien kosteudensietokyky sekä kosteusteknisesti kriittisten rakenneosien toteutus.
- LVIS järjestelmien energiatehokkuus
- pinta- ja akustiikkamateriaalit
- tekniikan soveltuminen tilojen muunneltavuuteen
- kiinteistön huolto ja ylläpito
- rakennuksen elinkaaren huomioiminen, takuuajat, materiaalivalinnat, huollettavuus

4. Rakennuksen ylläpidon kustannus elinkaaripituudella 20v. (max 5 p)

Tarjoukset saavat ylläpidon kustannuksen elinkaaripituudelta pisteet seuraavasti: (edullisin energiankulutusarvo elinkaaripituudella/ tarjouksen energiankulutusarvo elinkaaripituudella) x painoarvo (5%) x 100

Osa-aluekohtaiset laatupisteet annetaan täysillä pisteillä nollan (0) ja kolmosen (3) väliltä. Osa-alueittain suoritettussa tarkastelussa erittäin hyvä suunnitteluratkaisu (ylittää vaatimukset, luo lisäarvoa) saa täydet 3 laatupistettä, hyvä suunnitteluratkaisu (täyttää vaatimukset) saa 2 laatupistettä, tyydyttävä suunnitteluratkaisu (täyttää vaatimukset osittain) saa 1 laatupisteen ja heikko suunnitteluratkaisu (ei täytä vaatimuksia) saa 0 pistettä. Mikäli yksittäinen arvioitava seikka ei käy ilmi tarjousaineistosta, se pisteytetään nollan arvoisesti.

Laatupisteet kerrotaan arvioinnin kohteena olevan osa-alueen painotuksella, jonka jälkeen saadaan tarkasteltavalle osa-alueelle painotettu pistearvo. Suunnitteluratkaisu voi saada laatupisteistä täydet pisteet (40 pistettä), jos suunnitteluratkaisu saa kaikista laatuarvioinnin yksittäisistä osa-alueista erinomaista vastaavat pisteet eli 3 pistettä (ylittää vaatimukset, luo lisäarvoa) ja mikäli suunnitteluratkaisun rakennuksen ylläpidon energiankulutus elinkaaripituudella on lisäksi edullisin tarjouksien joukosta.

Lisätiedot: Tekninen johtaja Panu Leinonen 040 487 2445

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta:

1. Hyväksyy liitteenä 5-26 olevat KVR-urakan kilpailutusasiakirjat ja valtuuttaa teknisen johtajan käynnistämään hankkeen kilpailutuksen.
2. Hyväksyy liitteenä 27-28 olevat rakennuttamisen valvonnan asiakirjat ja valtuuttaa teknisen johtajan käynnistämään hankkeen rakennuttamisen valvonnan kilpailutuksen.
3. Nimeää teknisen johtajan oman työnsä ohessa hankkeen projektipäälliköksi sillä edellytyksellä, että kunnanjohtaja (Kvalt 31.1.2018 § 7 hallintosääntö § 49 3 mom.) tarkistaa teknisen johtajan tehtäväkohtaista palkkaa, vaativan uuden koulu-päiväkotirakennushankkeen toteuttamisen ajaksi 1.2.2020 – 30.11.2021.
4. Antaa tekniselle toimistolle tarpeen vaatiessa oikeuden tehdä vähäisiä korjauksia urakka-asiakirjoihin.

Käsittely:

Pirjo Heikkilä jääväsi itsensä (intressijäävi) ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi. Varajäsen Antti Oikarinen saapui kokoukseen hänen tilalleen.

Pöytäkirjantarkastajaksi tämän pykälän ajaksi valittiin Joni Aho.

Tero-Luoma-aho esitti, että asia palautetaan valmisteluun ja aloitetaan pikaiset valmistelut vanhan koulun purku- ja PIMA-kustannusten selvittämiseksi.

Luoma-ahon esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Teknisen lautakunnan päätökseksi tuli Teknisen johtajan esitys.

Luoma-aho jätti eriävän mielipiteen kirjallisena, joka liitetään pöytäkirjan liitteeksi.