

## Pyörön päiväkoti, uudisrakennushanke, yhteistoiminnallisen KVR-urakoitsijan valinta

Kaupunginhallitus 23.10.2023 § 296  
4227/02.08.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:  
Niko Nousiainen, rakennuttaja  
puh. 044 718 5125  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus** kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus valitsee Pyörön päiväkodin yhteistoiminnallisen KVR-urakan toteuttajaksi Lujatalo Oy:n ja valtuuttaa Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtajan allekirjoittamaan hankkeen kehitysvaiheen ja toteutusvaiheen sopimukset.

**Päätös** Merkitään, että toimitilajohtaja Hannu Väänänen sekä rakennuttaja Niko Nousiainen ja rakennuttajapäällikkö Marko Väätäinen esittelivät asiaa kokouksessa ja he poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

### Selostus

Kuopion Puistokaupungin Pyörön päiväkodin varhaiskasvatus - hankesuunnitelma on hyväksytty Kasvun ja oppimisen lautakunnassa 13.12.2022 § 94 ja Kuopion kaupunginhallituksessa 9.1.2023 § 6. Hyväksytyn hankesuunnitelman mukaan päiväkoti korvaa käytöstä poistuvia tai purettavia vanhempia päiväkotitiloja. Lisäksi päiväkoti toimii väistötilana alueen muita päiväkoteja peruskorjattaessa. Hankesuunnitelman mukaisesti Pyörön päiväkoti toteutetaan uudisrakennuksena, joka sijoitetaan osoitteeseen Pistokatu 5 laaditun tilaohjelman mukaisesti siten, että toiminta voi alkaa uudessa päiväkotirakennuksessa viimeistään tammikuussa 2026. Kuopion talousarvion investointiosassa hankkeelle on varattu 10,4M€ 10-ryhmäisen päiväkodin rakentamiseen. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 9.1.2023 päättänyt hankkeen investoinnin alentamisesta 10M€, perustuen päivitettyyn hankkeen 19.12.2022 tavoitehintalaskelmaan. Kustannusarvioindeksi perustuu ennustettuun rakentamisen ajankohtaan 1/2024.

Kuopion Tilapalvelut julkaisi hankinnasta EU-hankintailmoituksen Hilmassa 16.4.2023 (TED:issä 19.04.2023). Hankinta toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Hankintalain mukainen peruste hankintamenettelylle Pyörön päiväkodin hankkeessa on hankkeen toteutusmuoto (sisältäen rakentamisen, suunnittelun ja käyttäjien yhteistoiminnan) sekä tavoitellut innovatiiviset ratkaisut. Kaupunginhallitus teki Yhteistoiminnallisen KVR-urakan osallistujavalinnan 5.6.2023 § 86. Osallistujiksi valittiin Rakennusliike Lapti Oy, Rakennustoimisto K. Tervo Oy ja Lujatalo Oy.

Hankkeen toteutusmuoto

Pyörön päiväkodin toteutusmuotona on yhteistoiminnallinen KVR-urakka.

Yhteistoiminnallisessa KVR-urakkamuodossa hanke käsittää kolme vaihetta: hankintavaihe, kehitysvaihe sekä toteutusvaihe. Hankkeessa urakoitsija vastaa hankkeen suunnittelusta, lupien hakemisesta ja rakentamisesta. Suunnitelmia kehitetään yhteistyössä tilaajan ja käyttäjien kanssa erillisessä kehitysvaiheessa ennen lopullisen urakkasopimuksen laatimista.

Hankintavaiheessa tarjouksista hyväksytään hinta-laatusuhteiltaan paras tarjous hankinta-asiakirjoissa esitettyjen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti. Hankinnasta tehdään hankintapäätös ja allekirjoitetaan kehitysvaiheen sopimus.

Kehitysvaiheen päätyttyä tilaaja arvioi saavuttiko kehitysvaihe sille asetetut tavoitteet. Mikäli tavoitteet saavutetaan valitun urakoitsijan kanssa, allekirjoitetaan toteutusvaiheen sopimus.

Hankintamenettelyinä on kilpailullinen neuvottelumenettely, jossa tarjoajat toimittivat osallistumishakemukset ja kolme tarjoajaa valittiin jatkoon. Valituille osallistujille lähetettiin alustava tarjouspyyntö 8.6.2023. Osallistujat toimittivat ehdotussuunnitelmat 10.8.2023 mennessä ja kukin osallistuja esitteli ehdotussuunnitelmat neuvottelutyöpajassa 14 – 16.8.2023. Neuvottelutyöpajojen jälkeen lopullinen tarjouspyyntö lähti osallistujille 5.9.2023.

Lopulliset tarjoukset tuli toimittaa tarjoussuunnitelmien osalta viimeistään 25.9.2023 klo 10.00 ja hintaosio tuli toimittaa viimeistään 29.9.2023 klo 12.00 Määräaikaan mennessä saapui tarjoukset kaikilta kolmelta osallistujalta. Tarjoukset avattiin kahdessa vaiheessa. Ensin avattiin ehdotussuunnitelmakansio (laatuosio) 25.9.2023 klo 10.15 ja toiseksi hintakansio 29.9.2023 klo 12.55.

Hinta-laatusuhteiltaan paras tarjous hankinta-asiakirjoissa esitettyjen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti on Lujatalo Oy:llä.

Vaikutusten arviointi

-

## **Liitteet**

Tarjouksen laatuosion avaustilaisuus, palveluntuottajan hankinta 25.9.2023  
Hintatarjousten avauspöytäkirja\_allekirjoitettu  
Esittely