

## Pirtin koulu, urakoitsijan valinta yhteistoiminnalliseen KVR-hankkeeseen

Kaupunginhallitus 05.02.2024 § 31  
4840/02.08.00/2023

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

**Päätösehdotus** kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus valitsee Pirtin kouluhankkeen yhteistoiminnallisen KVR-urakan toteuttajaksi Jalon Rakentajat Oy:n ja valtuuttaa Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtajan allekirjoittamaan hankkeen kehitysvaiheen sopimuksen.

**Päätös** Merkitään, että rakennuttaja Niko Nousiainen, toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja rakennuttajapäällikkö Marko Väättäinen esittelivät asiaa kokouksessa ja poistuivat ennen päätöskäsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

**Selostus** Kuopion Saaristokaupunkia palvelevan 5-sarjaisen ala- ja esikoulun varhaiskasvatus -hankesuunnitelma on hyväksytty Kasvun ja oppimisen lautakunnassa 22.6.2021 § 55 ja Kuopion kaupunginhallituksessa 12.7.2021 § 253. Hyväksytyt hankesuunnitelman mukaan uusi koulu korvaa käytöstä poistuvia tai purettavia koulutiloja Pirtin koulun alueella. Hankesuunnitelman mukaisesti Pirtin koulu toteutetaan uudisrakennuksena, joka sijoitetaan osoitteeseen Pirtintie 21 laaditun tilaohjelman mukaisesti siten, että toiminta voi alkaa uudessa koulurakennuksessa lukuvuodelle 2026–2027.

Kuopion talousarvion investointiosassa hankkeelle on varattu 31M€ 5-sarjaisen ala- ja esikoulun rakentamiseen. Varaus ei sisällä entisten rakennusten (Pirtin Koulun ja viipalerakennusten) purkukustannuksia, joiden on arvioitu olevan 920 000 €. Kustannusarvioindeksi perustuu ennustettuun rakentamisen ajankohtaan 7/2024.

Kuopion Tilapalvelut julkaisi hankinnasta EU-hankintailmoituksen Hilmassa 1.7.2023 (TED:issä 4.7.2023). Hankinta toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Hankintalain mukainen peruste hankintamenettelylle Pirtin koulu hankkeessa on hankkeen toteutusmuoto (sisältäen rakentamisen, suunnittelun ja käyttäjien yhteistoiminnan) sekä tavoitellut innovatiiviset ratkaisut. Kaupunginhallitus teki Yhteistoiminnallisen KVR-urakan osallistujavalinnan 28.8.2023 § 240. Osallistujiksi valittiin Jalon Rakentajan Oy:n, Rakennusliike U. Lipsanen Oy:n ja YIT Suomi Oy:n.

Hankkeen toteutusmuoto

Pirtin koulun 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 toteutusvaiheen urakkasopimuksen laatimista. Toteutusvaiheen sopimus tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn kehitysvaiheen päätyttyä.

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 taloudelliset-, toiminnalliset- ja laadulliset tavoitteet. Mikäli tavoitteet saavutetaan valitun urakoitsijan kanssa, laaditaan lopullinen toteutusvaiheen sopimus päätöksentekoa varten.

Hankintamenettelyinä on kilpailullinen neuvottelumenettely, jossa tarjoajat toimittivat osallistumishakemukset ja kolme tarjoajaa valittiin jatkoon. Valituille osallistujille lähetettiin alustava tarjouspyyntö 25.9.2023. Osallistujat toimittivat ehdotussuunnitelmat 10.11.2023 klo 21.00 mennessä ja kukin osallistuja esitteli ehdotussuunnitelmat neuvottelutyöpajassa 13.11 – 16.11.2023. Neuvottelutyöpajojen jälkeen lopullinen tarjouspyyntö lähti osallistujille 24.11.2023.

Lopulliset tarjoukset tuli toimittaa tarjousvaiheen suunnitelmien osalta viimeistään 11.1.2024 klo 12.00 ja hintaosio tuli toimittaa viimeistään 22.1.2024 klo 12.00.

Määräaikaan mennessä saapui tarjoukset kaikilta kolmelta osallistujalta.

Tarjoukset avattiin kahdessa vaiheessa. Ensin avattiin ehdotussuunnitelmakansio (laatuosio) 11.1.2024 klo 12.15 ja toiseksi hintakansio 22.1.2024 klo 12.15.

Tarjousvaiheen suunnitelmat arvioitiin ja pisteytettiin ennen hintatarjouksen saapumista 12.1., 15.1., 16.1 ja 17.1.2024.

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

Vaikutusten arviointi

-

## **Liitteet**

Esittely Pirtin koulu (S)

Pirtin koulu / laatutarjousten avauspöytäkirja

Pirtin koulu / hintatarjousten avauspöytäkirja