

Kunnanhallitus
Kunnanhallitus

§ 77
§ 83

29.03.2016
11.04.2016

Yläkoulun toiminnan siirtäminen väistötiloihin

1102/55.550/2016

Kunnanhallitus 29.03.2016 § 77

Yläkoulun kiinteistö valmistui vuonna 1968. Koulua on tämän jälkeen peruskorjattu vuosina 1983, 2005 ja 2011. Ympäristöterveydenhuollossa on käsitelty sisäilmaa koskevaa asiaa ensimmäisen kerran vuosina 2010-2011, mutta laajempiin selvityksiin ei tuolloin ryhdytty tiedossa olevien korjaustoimien vuoksi.

Maaliskuussa 2015 ympäristöterveydenhuoltoon oli tullut vireille yläkoulun sisäilma-asiat. Tekninen toimisto päätti tilata joulukuussa 2015 Inspectalta sisäilmatutkimuksen. Tutkimustulokset saatiin 14.1.2016 ja niiden perusteella päätettiin tilata yksityiskohtaisempi kuntotutkimus. Kuntotutkimuksen tulokset saatiin 3.3.2016 ja teknisen toimiston pyynnöstä kuntotutkimusta täydennettiin 24.3.2016.

Alkuvuodesta 2016 yläkoululla tehtiin työterveyslaitoksen toimesta sisäilmastokysely, jonka tulokset saatiin helmikuussa 2016.

Kuntotutkimuksen ja sisäilmastokyselyn tuloksista pidettiin neuvottelu 8.3.2016. Neuvotteluun osallistuivat ympäristöterveydenhuollosta terveysvalvonnan johtaja Päivi Palojärvi, terveystarkastajat Kimmo Aaltonen ja Sini-Sisko Kilpeläinen sekä kunnasta sivistystoimenjohtaja Reijo Savolainen, yläkoulun rehtori Susanna Tervämäki, tekninen johtaja Veli Saarijärvi ja kunnanjohtaja Sirpa Hakala.

Neuvottelussa todettiin, että asia tulee ottaa kiireellisesti hallintaan. Tavoitteeksi asetettiin se, että syksyllä koulunkäynti yläkoululla voidaan aloittaa joko korjatussa koulussa, mikäli tarvittavat korjaustoimenpiteet ehditään tehdä kesän aikana tai terveellisissä ja turvallisissa väistötiloissa. Väistötilojen osalta todettiin, että kunnalla on tyhjiään hajanaisia tiloja siellä täällä, mutta yhtenäisiä koulunkäyntiin soveltuvia väistötiloja ei ole käytettävissä. Toisaalta tyhjiään olevia tiloja ei ole tutkittu, joten viipalekouluvaihtoehdosta alettiin puhua jo tuolloin.

Yläkoululla pidettiin henkilöstöpalaveri 14.3.2016 ja samana päivänä terveystarkastajat Aaltonen ja Kilpeläinen sekä sivistystoimenjohtaja, yläkoulun rehtori, johtava lääkäri ja tekninen johtaja olivat kuultavina kunnanhallituksen kokouksessa.

Terveydensuojeluviranomainen jakoi hallituksen jäsenille pöytäkirjaan liitetyn asiakirjan ”Ranuan yläasteen sisäilmaongelma”. Asiakirjan mukaan terveydensuojeluviranomainen antaa terveydensuojelulain 27 § mukaisen määräyksen terveyshaitan poistamisesta, määräaika elokuussa 2016. Vaihtoehtona on suorittaa kuntokartoituksessa määritetyt korjaustoimet tai poistaa koulun tilat

käytöstä. Virallista allekirjoitettua terveydensuojeluviranomaisen päätöstä ei ole vielä saatu.

Kunnanhallituksessa 14.3.2015 käydyssä keskustelussa asiaa linjattiin siten, että syksystä alkaen yläasteelle tulee saada terveelliset ja turvalliset väistötilat käyttöön. Kunnanhallitus katsoi, ettei kesän aikana ehditä tehdä kuntokartoituksessa esitettyjä tiivistyksiä ja korjauksia. Asiantuntijoiden näkemyksen mukaan yläkoululla on tarkoituksenmukaisinta tehdä perusteelliset jatkotutkimukset ennen kuin ryhdytään tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin. Nämä tutkimukset ja mahdolliset korjaukset vaativat aikaa, jotta saadaan selville, onko koulu korjattavissa opetuskäyttöön vai joudutaanko ryhtymään muihin toimenpiteisiin tulevaisuuden palvelurakenteita vastaavien toimitilojen saamiseksi.

Sisäilmastokyselyn tehneen työterveyslaitoksen ylläääkärin kanssa käytiin videoneuvottelupalaveri 17.3.2016. Ongelmien todettiin olevan sekä rakenteellisia että talotekniikkaan liittyviä, sillä Inspectan tekemät havainnot ja sisäilmastokyselyssä esille nousevat käyttäjäkokemukset kertovat sisäilmasto-ongelmasta.

Yläkoulun sisäilmaongelmaa ja kunnanhallituksen tekemiä linjauksia selostettiin valtuustolle 21.3.2016.

Sisäilmastoasioissa tullaan etenemään suunnitelmallisesti ja asiat pidetään vastuullisesti hallinnassa. Kunnanhallituksen käsittelyyn tulevat sisäilmatyöryhmän perustaminen sekä määräaikaisen talonrakennusinsinöörin palkkaaminen. Lisäksi taloustyöryhmänä toimiva Kuntarakenne 2020 –työryhmä ryhtyy välittömästi selvittämään parhaimman mahdollisen ratkaisun löytymistä kiinteistöjen sisäilmaongelmien ja investointien rahoitusmahdollisuuksien hoitamiseksi.

Tekninen osasto on käynnistänyt väistötilojen hankintamenettelyn yläkoulun korvaavien opetustilojen saamiseksi ennen syyskauden alkamista. Liikuntasalituloille järjestetään korvaavat tilat kirkonkylän koulun ja Peuran liikuntasalista. Keittiötoiminnalle ei ole järjestettävissä soveltuvia väistötiloja. Keittiötoiminnan jatkomahdollisuutta nykyisissä tiloissa selvitetään ja toimintaa olisi tarkoitus jatkaa ainakin siihen saakka, kun mahdollinen yläkoulun korjaustyö alkaa. Mikäli tiivistys- yms. ratkaisulla tiloja ei saada turvallisiksi, ruoanjako voidaan toteuttaa poikkeusjärjestelyin ainakin osittain opetustiloissa kuten kirkonkylän koulun väistötilajärjestelyn aikana.

Tekninen osasto on julkaissut tarjouspyynnön 21.3.2016 Hilmassa yläkoulun väistötiloista osoitteeseen Pappilantie 9. Hankinnassa noudatetaan neuvottelumenettelyä. Neuvottelumenettely on kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa toimittajaehdokkaiden kanssa käydään sisältöneuvottelut ja sovitaan tekijöistä, joiden perusteella hinta määräytyy. Toisessa vaiheessa määritetään toimituksen lopullinen sisältö, toimitusehdot ja hinta valitun toimittajan kanssa. Tilaaja suorittaa valinnan kokonaisarvion perusteella, jossa valittavan ratkaisun perusteena on hinnan lisäksi tarjotun vaihtoehdon soveltuvuus tilaajan tarpeeseen.

Tarjouspyynnössä tilojen avustava sisältö on seuraava: 20-23 opetustilaa, kolme pientilaa, henkilökunnan sosiaalitilat, viisi toimistotilaa, tarvittavat tekniset tilat sekä tarvittavat kulku- ja oleskelutilat. Arvioitu kokonaispinta-ala on 1200 – 1500 m². Toimitusaika on elokuu 2016 ja vuokra-aika vähintään kolme vuotta (remontointiaika) ja enimmillään 12 – 15 vuotta (pysyvämpi tilojen korvaaminen). Tarjouspyynnössä edellytetään mahdollisuutta optioon.

Ilmoittautuminen ja alustavat toimitusehdotusluonnokset on jätettävä 30.3.2016 klo 13 mennessä, jonka jälkeen aloitetaan välittömästi alustavat neuvottelut. Neuvottelut toimittajaehdokkaiden kanssa on tarkoitus toteuttaa siten, että kunnanhallitus päättäisi väistötilojen toimittajan valinnasta 11.4.2016.

Päätösehdotus: Kunnanhallitus merkitsee tietoonsa saatetuksi yläkoulun väistötilaratkaisut ja hyväksyy suoritettut toimenpiteet.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja asiasta antaa:

tekninen johtaja Veli Saarijärvi

puh. 040 672 2303, etunimi.sukunimi@ranua.fi

Kunnanhallitus § 83

Yläasteen koulun väistötilahankintaa koskevaan neuvottelumenettelyyn on ilmoittautunut määräaikaan 30.3.2016 klo 13 mennessä kuusi toimittajaa Ekotalo Tent Oy, Elementit-E Oy, Cramoadapteo Oy, Parmaco Oy, Teijotalot Oy ja Temporent Oy. Määräajan jälkeen on saapunut yksi hakemus Modulevabo Finlandilta, joka joudutaan hylkäämään hankintalain perusteella, koska ilmoittautuminen on saapunut määräajan päättymisen jälkeen. Lisäksi yksi määräaikaan mennessä ilmoittautunut toimittaja Ekotalo Tent Oy on peruuttanut ilmoittautumisen 30.3.2016.

Viidelle toimittajaksi ilmoittautujalle ja neuvottelumenettelyyn hyväksytyille toimittajalle Elementit-E Oy:lle, Cramoadapteo Oy:lle, Parmaco Oy:lle, Teijotalot Oy:lle ja Temporent Oy:lle on lähetetty 31.3.2016 sähköpostitse kirje ensimmäisen neuvottelukierroksen aloittamisesta välittömästi. Sähköpostin liitteenä on lähetetty tarveluettelo (neuvottelukierros 1.), jonka sisältö on seuraava:

- luonnos koulusta alustavan tilaluettelon mukaisesti
- julkisivukuvat tai vastaavan kohteen mallikuvat
- alustava toimitusaikataulu ja toimitussisältö
- vuokra-aika ja optiomahdollisuudet
- alustava leasing-/vuokraushinta €/m²
- maksimivaihteluväli eo. hinnalle sekä hintatekijät, joiden perusteella hinta muodostuu
- muut toimitusehdot
- muunneltavuus tilaajan myöhempien tarpeiden varalta
- aikataulun vaatima viimeinen tilauspäivämäärä.

Hyväksyttävän väistötilaratkaisun tulee täyttää pysyvän rakennusluvan myöntämisen edellyttämät vaatimukset. Toimittajille on lisäksi lähetetty esityslistan mukana jaettava tilaluettelo, jossa on ilmoitettu enimmäistilamäärä tarvittavista tiloista. Em. tietoja on pyydetty toimittajilta 8.4.2016 mennessä ja kaikki neuvottelumenettelyn 1. kierrokselle hyväksytyt toimittajat ovat toimittaneet tarjouksensa. Toimitus- ja vuokra-aika on määritelty tarjouspyynnössä siten, että väistötilojen tarve alkaa elokuussa 2016, vuokra-aika on vähintään kolme vuotta ja enimmillään 12 - 15 vuotta. Lisäksi on mahdollisuus option, esimerkiksi 5 vuotta + optio 7 vuotta = 12 vuotta.

Yhtä toimittajaa lukuunottamatta toimittajat pystyvät toimittamaan väistötilat hankintailmoituksessa mainittuun ja terveydensuojeluviranomaisen asettamaan määräaikaan elokuun alkuun 2016 mennessä. Teijotalot Oy:n tarjousta ei voida hyväksyä, koska Teijotalot Oy ei pysty toimittamaan tiloja em. määräaikaan mennessä eikä tarjousta ole tämän johdosta otettu mukaan tarjousvertailuun.

Tarjouksista lasketut keskihinnat (€/m², sisältäen siirto- ja pystytyskustannukset sekä vuokran korotukset) ovat muilta kuin alla yksityiskohtaisempaan kokonaistaloudelliseen vertailuun otetuilta toimittajilta seuraavat: Cramoadapteo Oy vuokra 20,43 €/m² ja Temporent Oy vuokra 16,11 €/m².

Yksityiskohtaiseen tarjousvertailuun on otettu edullisimman vuokratarjouksen tehneen Parmaco Oy:n ja leasingvuokratarjouksen tehneen Elementit-E Oy:n tarjoukset seuraavasti:

Vuosi/m²	Parmaco Oy/vuokraus	Elementit-E Oy/leasing
7 v/600 m²	15,32 €/m ² 772.128 €	15,05 €/m ² 758.520 €
10 v/1300 m²	14,90 €/m ² 2.324.400 €	15,05 €/m ² 2.347.800 €
10-15 v/1300 m²	10,00 €/m ² 780.000 €	
	Maksettu vuokria 15 vuoden aikana 3.876.528 €. Toimittajan vie rakennuksen pois vuokra-ajan päätyttyä. Toisena vaihtoehtona on 15 vuoden vuokra kiinteällä vuokralla 12 euroa/m ² . Vuokria peritään tällöin 2.808.000 € ja vuokrat ovat tällöin koko vuokra-ajalta yhteensä 3.580.128 €.	Maksetut leasingvuokrat ovat yhteensä 3.106.320 € 10 vuoden kuluttua. Tilat on mahdollista lunastaa todellisesta jäännösarvosta, sopimusta voidaan jatkaa jäljellä olevalla todellisella pääomalla tai tarjoaja sitoutuu lunastamaan tilat takaisinosoitoumuksella.

Kyseessä on neuvottelumenettely, joten kokonaistaloudellinen arviointi joudutaan suorittamaan tilaratkaisuiltaan ja rahoitusvaihtoehtoiltaan erilaisten vaihtoehtojen

pohjalta. Kokonaistaloudellisessa arvioinnissa on otettu huomioon vuokraus- ja leasingvaihtoehtojen väliset erot ja niiden vaikutukset omistajariskiin.

Lisäksi on arvioitu rakennuksen teknisen arvon alenemista huomioiden sen, että uusiin rakennuksiin ei kohdistu suuria korjaustöitä ainakaan ensimmäisten vuosien aikana. Toimittajaa sitovat tavanomaiset takuu- ja mahdolliset rakennusvirhevelvoitteet. Kiinteistöjen tavanomaisista riskeihin voidaan varautua vakuutuksin. Kokonaistaloudelliseen harkintaan ovat vaikuttaneet tilojen muunneltavuus käyttäjän tarpeisiin nyt ja tulevaisuudessa. Pitkäaikaisessa leasingvuokrauksessa on mahdollisuus tilojen lunastukseen. Seitsemän vuoden kuluttua voidaan luopua noin 600 m² tiloista, jotka voidaan lunastaa Elementit-E Oy:ltä 378.000 eurolla ja kymmenen vuoden vuokra-ajan päättyessä 1300 m² tila voidaan lunastaa 546.000 eurolla kunnan omistukseen. Tilasta voidaan lunastaa myös pienempiä osia.

Toisen neuvottelukierroksen aikana sivistystoimessa voidaan vielä vaikuttaa lopulliseen toteutukseen, jonka vuoksi lopullinen tilatarve voi olla muutamaa luokkatilaa pienempi. Hankinnassa lisäksi tullaan huomioimaan, että oppilasmäärät Ranualla ovat putoamassa seuraavien 10-15 vuoden aikana merkittävästi. Toimittajan valinnasta päätettäessä otetaan huomioon mahdollisuus pienentää tiloja kesken sopimuskauden.

Toiselle neuvottelukierrokselle valittavan toimittajan kanssa päätetään lopullisista piirustuksista, sovitaan lopullinen rahoitus, toimitusehdot, toimitusaikataulu ja toimituksen sisältö. Tämä neuvottelu käynnistyy välittömästi valintapäätöksen jälkeen.

Väistötilaksi hankittavan viipalekoulun sijoituspaikaksi on alustavasti suunniteltu lukion piha-aluetta osoitteessa Pappilantie 9. Tilatarpeen tarkemmassa määrittelyssä on kuitenkin ilmennyt, että väistötilatarve oli arvioitu alakanttiin, joten viipalekoulun sijoittamiseen suunniteltu Pappilantie 9 piha-alue käy liian ahtaaksi. Toisena vaihtoehtona on ollut esillä viipalekoulun sijoittaminen kirkonkylän koulun yhteyteen, missä on tilaa ja alue on kaavoitettu koulukiinteistöille. Ko. sijoituspaikka mahdollistaisi toimivan yhtenäiskoulun ja oppilasmäärien laskiessa Kirkonkylän koulun vapautuvat tilat saataisiin hyödynnettyä. Em. järjestelystä saataisiin myös synergiaetua sekä henkilöstön yhteiskäytössä että tukipalveluisa.

Tarjousasiakirjat ovat nähtävänä kunnanhallituksen kokouksessa.

Kokouksessa ovat kuultavana tekninen johtaja ja sivistystoimenjohtaja.

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää hylätä Modulevabo Finlandin tarjouksen, koska ilmoittautuminen on saapunut määräajan päättymisen jälkeen. Kunnanhallitus päättää hylätä Teijotalot Oy:n tarjouksen, koska toimittaja ei ole antanut takuuta toimitusvarmuudesta edellytyksissä määräajassa.

Kunnanhallitus päättää valita viipalekoulun toiselle neuvottelukierrokselle kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Elementit-E Oy:n ja

käynnistää neuvottelut välittömästi.

Samalla kunnanhallitus päättää, että viipalekoulun sijoituspaikka on kirkonkylän koulun piha-alue.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.