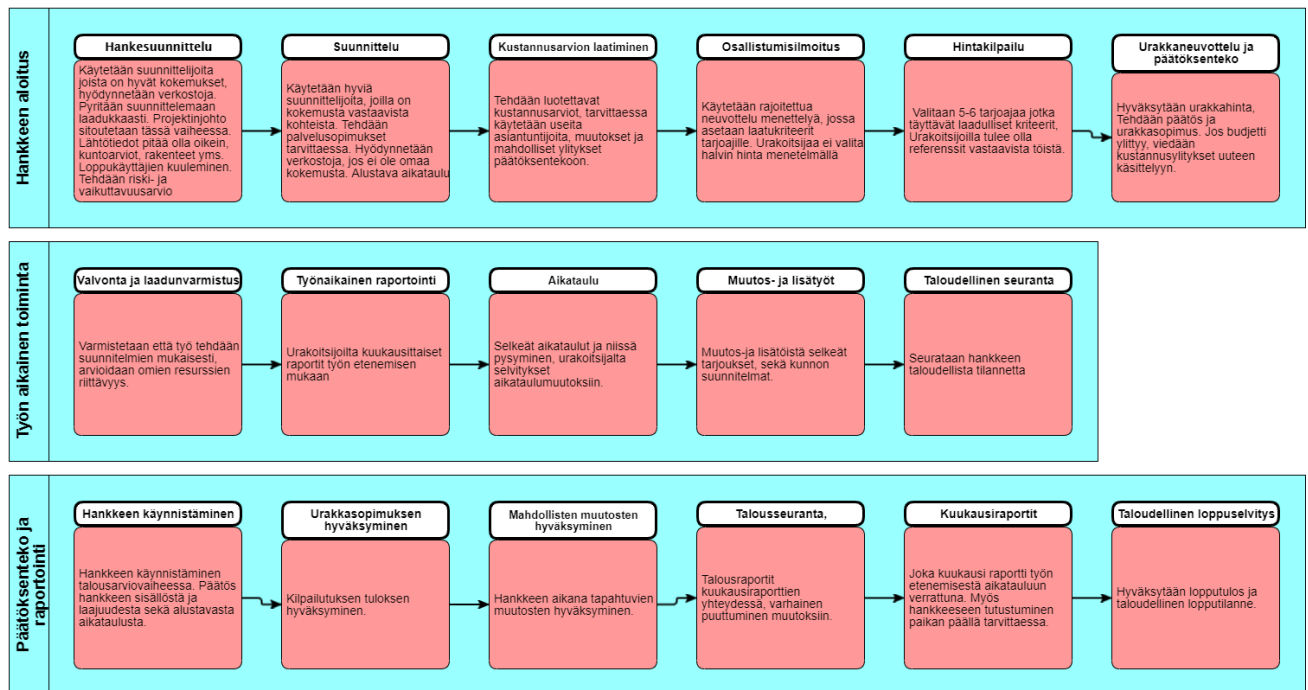


Karhukallion päiväkodin rakentamisen loppuraportti 31.5.2025

1. JOHDANTO

Karhukallion päiväkoti hankkeessa tavoitteena oli rakentaa toimivat tilat Ruskon kunnan varhaiskasvatuspalveluille. Hankkeessa noudatettiin etukäteen sovittua toimintamallia, jossa päättäjiä raportoidaan kuukausittain ja myös talousraportointia seurataan. Loppuraportissa käydään läpi mitä ja miten tehtiin, miksi tehtiin, missä onnistuttiin, mikä meni pieleen, miksi ja miten ongelmat ratkaistiin ja mitä itse asiassa opittiin. Alla hankkeessa noudatettu valtuuston hyväksymä prosessikuvaus eri työvaiheista ja niiden etenemisestä.



2. TEHTÄVÄ, TAVOITE, TULOKSET

2.1 Hankesuunnittelu

Ohjausryhmä aloitti työnsä marraskuussa 2022. Ensimmäiseksi ohjausryhmä teetti selvityksen vanhan saneeraus- ja uudisrakennuksen välillä. Vertailukustannukset 80 lapsen määrälle oli saneeraus + laajennus 2,7 miljoonaa euroa ja uudisrakennus 3,6 miljoonaa euroa. Ohjausryhmän ehdotus oli, että lähdetään selvittämään 150–170 lapselle sijoittuvaa päiväkotia eli viidelle ryhmälle nykyiselle tontille kaksikerroksisena rakennuksena. Huomioiden kiinteistön myöhemmän laajentamisen tai muuttamisen muuhun käyttöön. Elinkaarena rakennukselle 50 vuotta ja tekniikalle 30 vuotta. Lähtökohtaisesti ajatuksena, että tarve ja toteutus on 2–3 vuoden aikajänteellä. Kustannusarvio hankkeelle on tässä vaiheessa 6 000 000,00 €, joka tarkentuu hankesuunnittelussa.

Ohjausryhmä pyysi kunnanhallitukselta hyväksyntää etenemiselle tai ohjeistusta hankeen jatkotoimille. Kunnanhallitus antoi hyväksynnän uudisrakennukselle ja kustannusraamin, joka oli 4,5 miljoonaa euroa.

Ohjausryhmään palkattiin kilpailutusasiantuntija.

Kilpailutusmuodoksi valittiin kilpailullinen neuvottelumenettely. Menettelyssä Tilaaaja neuvottelee neuvotteluvaiheeseen hyväksytyjen tarjoajien kanssa kartoittaakseen ja määritelläkseen keinot, joilla sen tarpeet voidaan parhaiten täyttää. Neuvottelut olivat tarjoajakohtaisia. Neuvottelujen jälkeen tilaaja teki lopullisen tarjouspyynnön.

Neuvottelut alkoivat hanke-esittelyllä 20.-21.9.2023. palveluntuottaja voi toivoa tarkempaa esittelyaikaa, mutta tilaaja ei voi taata ko. ajan sopimista. Seuraavien neuvottelukierrosten ajankohdat olivat 11. – 12.10.2023 ja 13. – 14.11.2023.

Lopullinen valinta suoritettiin tarjouspyynnöllä, jossa tarjouksen voittaa kokonais-taloudellisesti edullisin tarjous; hinnan painotuksen ollessa 40–60 % ja laadun 40–60 %.

Hintavertailussa huomioitiin tarjottu kokonaishinta, jossa halvimman tarjoushinnan antanut tarjoaja saa maksimipisteet ja muiden pisteytetään tarjoushintoja vertailemalla suhteessa halvimpaan tarjoushintaan.

Laatuvertailussa huomioitiin tilaajan alustavan käsityksen mukaan seuraavia asioita:

- Nimettyjen henkilöiden kokemus ja osaaminen
- Energiakustannukset
- Suunnitteluratkaisut
- Tekniikka ja turvallisuus
- Ylläpito ja ekologisuus
- Aktiivinen työskentelyaika rakennusalueella (aika, jolloin alue on urakoitsijan työmaa-alue) sekä rakennusalueen laajuus
- Palveluntuottajan toteutusvarmuus

Parhaat laukupisteet saaneelle annettiin täydet laukupisteet. Halvimman vertailuhinnan antaneelle annettiin täydet hintapisteet. Muiden tarjousten yhteenlaskettuja hinta- ja laukupisteitä verrattiin korkeimman pistemäärän saaneeseen tarjoukseen tarjousten pistemäärien välisessä suhteessa erikseen laatu- ja hintaosioissa.

Sopimusmuotona oli KVR-urakkasopimus kokonaishintaisena. Sopimus perustui Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998) lukuun ottamatta lopullisessa tarjouspyynnössä mainittuja poikkeuksia. Poikkeuksena oli viiden (5) vuoden takuu-aika ja toiminnallisia vastuita. Lisäksi oli suunniteltuja poikkeavuuksia asiakirjojen pätevyysjärjestykseen ja viivästyssakon määrään.

Rakennusajaksi arvioitiin yksi vuosi alkaen keväällä 2024 sopimuksen allekirjoittamisesta.

Palveluntuottajat esittelivät omat esityksensä Ruskon uudeksi päiväkodiksi ja eniten pisteitä sai Hoivarakentajien esitys hirsirakenteisena päiväkotina. Tarjouksen urakkahinta oli 3 269 000,00 ja siihen lisättävien optioiden hinta oli 188 372,50, tämä sisälsi piha-, keittiö-, ja irtokalusteet.

2.2 Urakoitsija

Urakoitsijan kanssa yhteistyö sujui hyvin alusta alkaen. Asiat pystyttiin ratkomaan keskustelemalla ja hyvällä yhteistyöllä. KVR mallissa myös suunnittelu kuuluu urakkaan.

2.3 Valvojat

Hankkeeseen palkattiin jo alkuvaiheessa rakennusvalvoja, sekä sähkövalvoja ja LVI valvoja. Kunnan omien resurssien vähyyden vuoksi oli ensisijaisen tärkeää, tärkeää että kunnan etuja valvoi alan asiantuntija. Valvoivat raportoivat ohjausryhmää ja tilaajaa poikkeamista. Olivat tärkeä apu hankkeen onnistumiselle.

2.4 Ohjausryhmä

Ohjausryhmän toiminta hankkeessa oli hyvää. Ohjausryhmä oli sitoutunut ja päätökset lisä- ja muutostöihin saatiin nopeasti. Keskustelu ohjausryhmässä oli monipuolistaja. Onnistuneen hankkeen edellytys on toimiva ohjausryhmä. Valvojat toimivat ohjausryhmän asiantuntijoina.

2.4 Käyttäjät

Käyttäjien edustajana päiväkodin johtaja teki hyvää työtä saadakseen käyttäjien näkemykset tuotua ohjausryhmään. Hanke suunnitteluvaiheessa käyttäjät tekivät hyvää työtä, koska pääosa tarpeista oli saatu suunnitteluun mukaan.

3 TALOUS JA AIKATALU

Hanke toteutui suunnitelmavaiheessa tehtyjen kustannusarvioiden ja aikataulun mukaisesti. Kohde valmistui aikataulun mukaisesti maaliskuun lopussa 2025. Muutoksia aiheutti huonekohtaisen ilmanvaihdon vaihtaminen keskitettyyn ilmanvaihtokoneeseen ja pihan yhdistäminen terveystalouden pihaan rakennuksen lattiapinnan noston vuoksi.

Urakoitsijan sopimussumma yhteensä	3 269 000,00 €
projektin lisätyöt yhteensä	62 472,00 €
Optiot (piha-, keittiö- ja irtokalusteet)	188 372,50 €
Urakoitsijan yhteensä sis. lisätyöt	3 519 844,50 €
Muutos- ja lisätyö prosentti	1,91 %

4. ONGELMAT

KVR urakkamuotona sopi hyvin tähän hankkeeseen, koska urakoitsijalla oli hyvät referenssit päiväkotirakentamisesta ja tästä syystä ei ongelmia juurikaan syntynyt.

4.2. Ongelmat toteutuksessa

Suurimmat ongelmat aiheutuivat väistötilojen selvityksistä ja niiden kasvaneista kuluista, jotka aiheuttivat paljon lisäkustannuksia ja selvityksiä

5. YHTEENVETO

Kokonaisuutena teknisten palveluiden toimintamalli osoitti toimivuutensa. Tärkeimpänä asiana oli hyvät kilpailutuksen lähtöaineistot. Avainhenkilöiden sitoutuminen hankkeeseen oli tärkeää kilpailutusasiantuntijana, urakoitsijana, kunnaninsinöörinä ja päiväkodin johtajan panos omissa tehtävissään oli ratkaisevaa onnistumisen kannalta. Yhteistyö eri ryhmien välillä oli myös toimivaa ja mahdollisti hyvän lopputuloksen.

Kilpailutusmalli oli toimiva ja tähän hankkeeseen sopiva, se ei kuitenkaan sovi kaikkiin kilpailutuksiin.

Viestintää hoidettiin paikallislehden kautta, sekä raportoitiin kuukausittain kunnanhallitusta, opetus- ja varhaiskasvatus lautakuntaa, sekä teknistä lautakuntaa.

Koko projektin toteuma oli positiivinen ja tavoitteessa onnistuttiin. Lopputuloksena saatiin toimiva päiväkotikiinteistö Ruskon kunnan lapsille ja työntekijöille. Taloudellisesti, sekä aikataulullisesti hanke toteutui suunnitelmien mukaisesti. Yhteistyö toimi hyvin kaikkien hankkeeseen osallistuneiden välillä.

Valvojat:

Rakennusvalvoja	Olli Lehtinen	V-S Rakennuttaminen Oy
Sähkö ja automaatio	Miikka Tammisto	Sähkötammisto Oy
LVIA	Jukka Nurminen	A-Insinöörit Oy
Kilpailutus	Jari Kaukonen	Kaukotek Oy

Karhukallion päiväkodin suunnittelun ohjausryhmä:

Mika Heinonen	Tekninen johtaja
Tuomas Salmi	Kunnaninsinööri
Maarit Ketola	Varhaiskasvatusjohtaja
Anne Soramäki	Päiväkodinjohtaja
Pauli Korgan	Luottamushenkilö
Hannu Kesti	Luottamushenkilö
Antti Jussila	Luottamushenkilö
Marko Mäenpää	Luottamushenkilö
Ari Rusi	Luottamushenkilö

Karhukallion päiväkodin rakentamisen ohjausryhmä:

Mika Heinonen	Tekninen johtaja
Tuomas Salmi	Kunnaninsinööri
Maarit Ketola	Varhaiskasvatusjohtaja
Mari Rehnberg	Päiväkodinjohtaja
Antti Jussila	Luottamushenkilö
Jari Lehtola	Luottamushenkilö