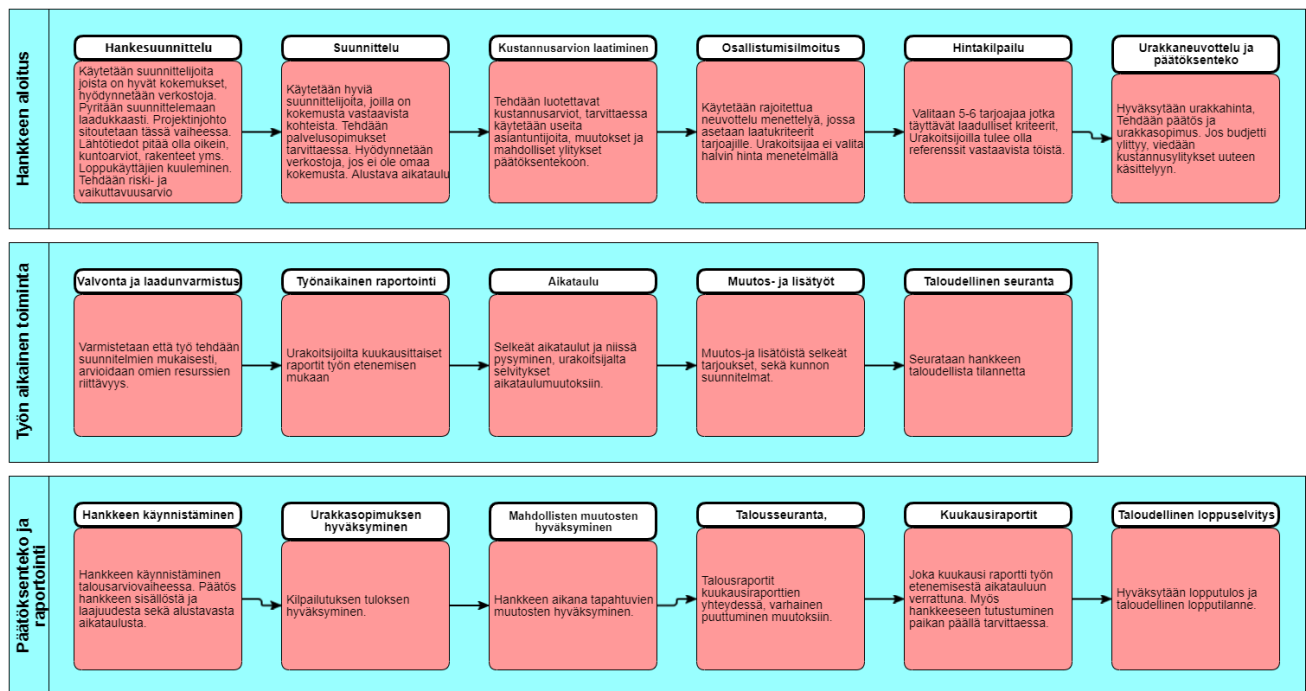


Maunun koulun laajennus ja saneeraus loppuraportti 31.12.2022

1. JOHDANTO

Maunun koulun laajennus ja saneeraus hankkeessa tavoitteena oli rakentaa toimivat opiskelutilat Ruskon kunnan yläasteelle. 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

Hankesuunnittelu aloitettiin vuonna 2018. Ensimmäinen suunnittelu työryhmä oli laaja poikkihallinnollinen ja työryhmä tutustui useisiin eri koulukiinteistöihin alueella. Suunnittelussa oli mukana kirjasto, nuorisopuoli, opetuspuoli, sekä päättäjät ja virkamiehet. Arkkitehti teki luonnokset ohjeiden mukaisesti. Kustannukset nousivat ja tämä suunnittelu vaihe keskeytettiin kunnanhallituksen toimesta.

Kunnanhallitus antoi hankkeelle uudet selkeät raamit ja suunnittelutyöryhmään nimettiin käyttäjien edustajana johtava rehtori, koulun rehtori ja opvan puheenjohtaja. Lisäksi ryhmään kuului teknisen virkamiehet, teklan puheenjohtaja, sekä kunnanhallituksen edustaja. Tällä ryhmällä saatiin tehokkaasti hankesuunnittelu

käynnistymään. Hankkeeseen palkattiin valvojat, sekä kilpailutettiin suunnittelijat. Hankesuunnitelma tehtiin erittäin hyvin, ja sen ansiosta pystyttiin kustannukset ennakoimaan jo ennen urakkakilpailutusta.

Hankesuunnitelma esiteltiin päättäjille keväällä 2020, hankesuunnitelma piti sisällään suunnitelmat, kustannusarvion ja riskiarviot.

2.2. Suunnittelu

Suunnittelijat valittiin kilpailutuksen kautta. Tarjoukset pyydettiin yrityksiltä, joilla on kokemusta vastaavista kohteista ja pyrittiin ennakoimaan suunnittelutyön laatu. Suunnittelutyö onnistui hyvin, lukuun ottamatta LVI suunnittelua, jossa oli paljon ongelmia. Siihen oli varauduttu palkkaamalla LVI valvoja, jonka asiantunteumuksella pahimmista ongelmilta vältyttiin.

Kustannusarvio laadittiin kahdella laskijalla, jotta saatiin jo hankesuunnitelmavaiheessa luotettava hintatieto.

2.3 Kilpailutus

Käytettiin rajoitettua neuvottelu menettelyä, jossa asetetaan laatuksiteerit tarjoajille. Urakoitsijaa ei valittu halvin hinta menetelmällä. Valittiin 5 tarjoajaa hintakilpailuun, jotka täyttivät laadulliset kriteerit. Hintakilpailun halvin tarjoaja valittiin. Urakkaneuvotteluissa käytiin vielä tarkasti läpi asiat, jotta molemmat osapuolet ymmärsivät hankkeen samalla tavalla. Urakoitsijaksi valittiin PEAB Oy.

2.4 Urakoitsija

Urakoitsijan kanssa yhteistyö sujui hyvin. Ongelmat pystyttiin sopimaan ja muutokset, sekä lisätyöt olivat asiallisia, eikä ns. ylilaskutusta ollut. Asiat pystyttiin ratkomaan keskustelemalla ja hyvällä yhteistyöllä. Työmaa valmistui aikataulun mukaisesti.

2.5 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 ja ottivat kantaa lisä- ja muutostöiden tarpeellisuuteen ja kustannuksiin. Olivat tärkeä apu hankkeen onnistumiselle.

2.6 Ohjausryhmä

Ohjausryhmän toiminta hankkeessa oli hyvää. Ohjausryhmä oli sitoutunutta ja päätökset lisä- ja muutostöihin saatiin nopeasti. Keskustelu ohjausryhmässä oli monipuolistaja välillä kriittistäkin. Onnistuneen hankkeen edellytys on toimiva ohjausryhmä. Ohjausryhmää täydennettiin keväällä 2021 uusilla lautakunnan puheenjohtajilla. Aloittaneet puheenjohtajat kuitenkin jatkoivat hankkeen loppuun asti.

2.7 Käyttäjät

Käyttäjien edustajana koulun rehtori teki valtavan työn saadakseen käyttäjien näkemykset tuotua ohjausryhmään. Hankesuunnitteluvaiheessa käyttäjät tekivät hyvää työtä, koska pääosa tarpeista oli saatu suunnitteluun mukaan. Teknisentyön luokan suunnittelu ei ollut hankesuunnittelussa kuin pieniltä osin huomioitu. Tämä aiheutti urakkavaiheessa todella paljon suunnittelu, sekä selvitysresurssien käyttöä, jotta saatiin edes osa asioista toteutettua. Hankkeessa muualta säästetyistä kuluista pystyttiin jonkin verran toteuttamaan teknisentyön luokan suunnitelmista jääneitä hankkeita.

Käyttäjien joustavuus väistötilojen suhteen oli melkoinen ponnistus ja säästi huomattavasti euroja itse rakentamiseen.

3 TALOUS JA AIKATALU

Hanke toteutui hankesuunnitelmavaiheessa tehtyjen kustannusarvioiden ja aikataulun mukaisesti. Kokonaisuudessa tämä on hyvä suoritus maailman tilanteen huomioon ottaen. Urakka toteutettiin korona aikana ja loppuvaiheessa Ukrainan tilanne vaikutti materiaalien saatavuuteen, toimituksiin ja kustannuksiin. Kohde valmistui silti aikataulun mukaisesti kesäkuun lopussa 2022.

Urakoitsijan sopimussumma yhteensä	2 555 000,00 €
projektin lisätyöt yhteensä	248 298,83 €
Urakoitsijan yhteensä sis. lisätyöt	2 803 298,83 €
Muutos- ja lisätyö prosentti	9,72 %
Omat hankinnat Budjetoitu 17.5.2021	1 056 000,00 €
Yhteensä koko hanke budjetti 17.5.2021	3 900 000,00 €
Yhteensä koko hanke toteuma 31.12.2022	3 823 421,00 €

4. ONGELMAT

4.1. Ongelmat suunnittelussa

LVI suunnitelmat olivat puutteelliset ja niistä selvittiin valvojan toimien avulla. Arkkitehtisuunnittelussa oli joitain ongelmia, jotka vaativat työmaalla tehtäviä päätöksiä. Atex suunnitelmat saatiin niin myöhään, että ne aiheuttivat myös toimenpiteitä työmaalla.

4.2. Ongelmat toteutuksessa

Suurimmat ongelmat aiheutuivat kunnan omien töiden sovittamisessa urakoitsijan aikatauluun. Koulua käytiin urakan kanssa yhtä aikaa, ja tästä syystä koulu joutui käyttämään paljon väistötiloja.

4.3. Muut ongelmat tai toteutuneet riskit ja niiden käsittely

Katkokset aiheuttivat ongelmia mm. ruuan valmistuksessa, mutta ne pystyttiin hyvin ennakoimaan. Lisä- ja muutos töihin oltiin varauduttu liian pienellä prosentilla. Jos kaikki alkuperäiset riskirakenteet olisivat toteutuneet, olisivat kustannukset ylittyneet.

5. YHTEENVETO

Kokonaisuutena teknisten palveluiden luoma toimintamalli osoitti toimivuutensa. Tärkeimpänä asiana oli hyvin tehdyt selvitykset kiinteistöstä hankesuunnitteluvaiheessa. Avainhenkilöiden sitoutuminen hankkeeseen oli tärkeää, kunnaninsinöörin ja koulun rehtorin panos omissa tehtävissään oli ratkaisevaa onnistumisen kannalta. Yhteistyö eri ryhmien välillä oli myös toimivaa ja mahdollisti hyvän lopputuloksen.

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 koulukiinteistö Ruskon kunnan yläasteen oppilaille ja työntekijöille. Taloudellisesti, sekä aikataulullisesti hanke toteutui suunnitelmien mukaisesti. Yhteistyö toimi hyvin kaikkien hankkeeseen osallistuneiden välillä.

Maunun koulun laajennuksen ja saneerauksen ohjausryhmä:

Mika Heinonen Tekninen johtaja

Tuomas Salmi Kunnaninsinööri

Helka Kalajoki Maunun koulun rehtori

Ari Rusi Luottamushenkilö Opvan pj.

Antti Jussila Luottamushenkilö Kh:n edustaja

Jari Lehtola Luottamushenkilö Teklan pj

Turo Vuorenhela Luottamushenkilö Opvan pj. 5/21 alkaen

Tero Aaltonen Luottamushenkilö Teklan pj. 5/21 alkaen