

Kantvikin koulun rakennusurakan urakkamuoto

Toimitilapalvelujen lautakunta 24.09.2025 § 46

730/10.03.02.01/2025

Valmistelija	rakennuttajapäällikkö Hanne Nylund etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa Toimitilapalvelujen lautakunta päättää, että Kantvikin koulun rakennushanke toteutetaan elinkaarihankkeena.
Käsittely	Jäsen Lauri Valli saapui kokoukseen tämän kokousasian käsittelyn alussa klo 17.03 ja kunnanhallituksen puheenjohtaja Anna Sahiluoma klo 17.05.
Päätös	Toimitilapalvelujen lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	
Selostus	
Päätöshistoria	
Toimitilapalvelujen lautakunta 04.09.2025 § 38	

Valmistelija	Rakennuttajapäällikkö Hanne Nylund etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa Toimitilapalveluiden lautakunta päättää: 1 merkitä Kantvikin koulun rakennusurakan valmistelun tilanteen tiedoksi 2 valtuuttaa viranhaltijat jatkamaan Kantvikin koulun rakennushankkeen valmistelua elinkaarihankkeena, lopullinen päätös urakkamuodosta tuodaan lautakunnalle päätettäväksi erikseen
Käsittely	Jäsen Henri Taussi saapui kokoukseen klo 17.06 tämän kokousasian käsittelyn alussa. Varhaiskasvatusjohtaja Anu Vesiluoma sekä Kimmo J. Niemi ja Jon Forssell CAPEX Advisors Oy, olivat läsnä tämän kokousasian käsittelyn aikana. Kimmo J. Niemi ja Jon Forssell poistuivat klo 18.30 tämän kokousasian käsittelyn lopussa.
Päätös	Toimitilapalvelujen lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	

Selostus

Kantvikin koulun hankesuunnitelma on hyväksytty kunnanvaltuuston kokouksessa 19.5.2025 § 46. Asian yhteydessä valtuusto päätti valtuuttaa toimitilapalveluiden lautakunnan päättämään hankkeen urakkamuodosta.

Kirkkonummella on aiempia hyviä kokemuksia elinkaarimallin soveltamisesta neljässä suuressa kouluhankkeessa ja malli on osoittautunut niin Kirkkonummella kuin muissakin kunnissa ja kaupungeissa toimivaksi tavaksi tuottaa laadukkaita, kustannustehokkaita ja pitkäikäisiä toimitiloja. Elinkaarimallin vahvuuksia ovat riskien hallinta, kustannusten ennustettavuus, tilojen käytettävyyden varmistaminen sekä kunnan resurssien vapautuminen hankkeen käyttövaiheen hallinnasta.

Elinkaarihankkeessa yksityinen palveluntuottaja vastaa yhdellä sopimuksella hankkeen suunnittelusta, rakentamisesta sekä kiinteistöpalveluista tietyn, ennalta sovitun sopimusjakson ajan. Sopimusjakso on tyypillisesti 20 vuotta.

Kokonaisoptimoinnin näkökulmasta etuna on, että suunnitteluun osallistuu urakoitsija, jolla on käytössään laajat resurssit, ajantasainen kustannustieto ja elinkaaritietoisuus. Kun sama toimija vastaa hankkeesta sen alkuvaiheen suunnittelusta ja rakentamisesta ylläpitoon saakka ja kantaa pitkän aikavälin taloudellisen vastuun, voidaan ratkaisuja ohjata niin, että investointi- ja käyttökustannukset optimoituvat, ja rakennuksen toiminnallisuus, ympäristötavoitteet, laatu ja kustannustehokkuus tukevat toisiaan koko elinkaaren ajan.

Elinkaaripalveluntuottajan hankinta tehdään kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Palveluntarjoaja valitaan kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella. Kokonaistaloudellinen edullisuus on hankintalainsäädännön käsite, jolla tarkoitetaan vaihtoehtoisten tarjousten arviointia ko. hankkeelle asetetuilla kriteereillä. Kokonaistaloudellisen edullisuuden arviointiperusteita ovat mm. hinta ja käyttökustannukset, tarjousten tekniset ansiot sekä esteettiset ja toiminnalliset ominaisuudet.

Neuvotteluvaiheen aikana tarjoajat kehittävät suunnitelmiaan ja tarjouksen jättövaiheessa kaikilla tarjouskilpailuun osallistujalla on hyvin pitkälle viedyt suunnitelmat niin arkkitehtuurin, rakenteiden ja taloteknisten ratkaisujen osalta. Tarjousprosessi on siis resursseja vaativaa ja kallista, tarjoajan kustannukset voivat olla jopa 200 000 – 300 000 euroa.

Kantvikin koulu on rakennushankkeena melko pieni, jolloin sen tarjouskilpailun järjestäminen tarjoajien tarjouskustannukset huomioon ottaen olisi kannattavaa. Riskinä on, että tarjouskilpailuun ei saadaan riittävästi osallistujia. Tämän takia Kirkkonummen kunta on järjestänyt markkinavuoropuhelun, jossa on mm. keskusteltu mahdollisuudesta keventää elinkaarihankkeen hankintavaihetta. Asiaa selvennetään tarkemmin oheismateriaalina olevassa asiakirjassa ”Kirkkonummen Kantvikin koulu, Kevennetyn hankintaprosessin soveltaminen elinkaarihankkeessa”.

Päätöshistoria