



Kirkkonummen Kantvikin koulu

Kevennetyn hankintaprosessin soveltaminen elinkaarihankkeessa

20.8.2025

Sisällysluettelo

Yhteenveto	1
Hankkeen kuvaus (perustuen 5/2025 hankesuunnitelmaan).....	2
Elinkaarimalli	2
Elinkaarihankkeen kevennetyn hankintamallin kuvaus	3
Elinkaarimallin kevennetty hankintavaihe	Error! Bookmark not defined.
Elinkaarihankkeen kevennetyn hankintamallin kehitysvaihe	Error! Bookmark not defined.
Markkinavuoropuhelun palaute.....	4
Yhteenveto	4

Yhteenveto

Kirkkonummen kunta on valmistellut Kantvikin kouluhankkeen toteuttamista elinkaarihankkeena soveltaen kevennettyä hankintaprosessia. Kevennetyssä hankintaprosessissa tarjouskilpailun neuvotteluvaihe on lyhyempi ja voittaneen tarjoajan kanssa järjestetään erillinen kehitysvaihe ennen lopullisten sopimusten allekirjoitusta.

Markkinatoimijoilta saadun palautteen perusteella voidaan todeta, että esitetty toimintamalli on selkeä, toteutuskelpoinen ja tarjoaa markkinoiden näkökulmasta houkuttelevia ominaisuuksia verrattuna perinteisempään hankintamalliin, joka koetaan osittain raskaaksi, vaikka tulokset ovat julkisten tilaajien kannalta osoittautuneet erittäin hyviksi.

Kirkkonummella on aiempia hyviä kokemuksia elinkaarimallin soveltamisesta neljässä hankkeessa (Jokirinteen oppimiskeskus, Gesterbyn koulukeskus, Kirkkonummen yhteiskampus ja Nissniku-talo), 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 toteutus- ja käyttövaiheen hallinnasta.

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.

Viime vuosina ympäristötavoitteet ovat nousseet entistä tärkeämmäksi osaksi rakennushankkeita, ja urakoitsijat ovat kehittäneet ympäristöosaamistaan vahvistaakseen kilpailukykyään. Elinkaarimallissa urakoitsijan pitkäaikainen vastuu ja kilpailullinen intressi tukevat ympäristötavoitteiden saavuttamista, mikä ei välttämättä toteutuisi perinteisessä mallissa.

Nykyinen markkinatilanne, jossa rakentamisen suhdanne on heikko ja toimijoilla on kiinnostusta pitkäaikaisiin, ennakoitaviin hankkeisiin, luo hyvät edellytykset kilpailukykyisten tarjousten saamiselle. Kirkkonummella on vahva ymmärrys elinkaarimallin toiminnasta ja hyvät edellytykset toimia mallia edelleen kehittävänä kuntatoimijana. Elinkaarimallin kevennetty hankintamalli, jota on valmisteltu

hyödyntäen kunnan aiempia sopimuksia ja kokemuksia, tarjoaa mahdollisuuden yhdistää elinkaarimallin keskeiset hyödyt kevyempään hankintaprosessiin.

Kantvikin kouluhankkeen toteutuksessa voidaan edetä elinkaarihankkeen kevennetyllä hankintamallilla. Ehdotettu hankintamalli tukee Kirkkonummen kunnan tavoitteita, hyödyntää aiempaa kokemusta ja vastaa markkinatoimijoiden odotuksiin.

Hankkeen kuvaus (perustuen 5/2025 hankesuunnitelmaan)

Kantvikin kouluhanke on Kirkkonummen kunnan suunnittelema uudisrakennusprojekti, jossa rakennetaan alakoulu noin 400 oppilaalle. Nykyinen oppilasmäärä on noin 286, mutta alueen väestönkasvun myötä määrän odotetaan kasvavan. Koulun yhteyteen rakennetaan myös nuorisotilat, joita voidaan käyttää iltaisin ja viikonloppuisin.



Rakennus toteutetaan massiivipuurakenteisena, ja sen hyötypinta-ala on 3302 h^m² ja bruttokerrosala 4721 br^m². Hankkeen kokonaiskustannusarvio on noin 18,36 miljoonaa euroa (alv 0 %), joka sisältää myös rakennuttajan kustannukset (2/2025 hintataso).

Elinkaarimalli

Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa rakennushankkeen suunnittelusta, rakentamisesta ja pitkäaikaisesta ylläpidosta – tyypillisesti 20 vuoden ajan – yhden sopimuskokonaisuuden puitteissa. Mallissa tilaaja maksaa palveluntuottajalle rakentamisen urakkahinnan maksuposteinä sekä kiinteähintaisen palvelumaksun, joka kattaa kiinteistön kiinteistöpalvelut ja ylläpidon. Maksut sidotaan kohteen käytettävyyteen ja palvelutasoon, ja niistä voidaan tehdä vähennyksiä, mikäli sovitut vaatimukset eivät täyty.

Elinkaarihanke yhdistää suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon yhdeksi kokonaisuudeksi, mikä varmistaa laadun, kustannustehokkuuden ja toimivuuden koko elinkaaren ajan. Kun palveluntuottaja osallistuu suunnitteluun jo varhaisessa vaiheessa ja kantaa pitkän aikavälin taloudellisen vastuun, voidaan ratkaisut optimoida sekä investointi- että käyttökustannusten osalta. Tämä mahdollistaa kokonaisuuden hallinnan siten, että rakennuksen toiminnallisuus, laatu ja kustannustehokkuus tukevat toisiaan koko sen elinkaaren ajan. Viime vuosina ympäristötavoitteet ovat nousseet entistä tärkeämmäksi osaksi rakennushankkeita, ja urakoitsijat ovat kehittäneet ympäristöosaamistaan vahvistaakseen kilpailukykyään. Elinkaarimallissa urakoitsijan pitkäaikainen vastuu ja kilpailullinen intressi tukevat ympäristötavoitteiden saavuttamista, mikä ei välttämättä toteutuisi perinteisessä mallissa.

Elinkaarimallin keskeisiä piirteitä ovat:

- Käytettävyyssperusteinen sopimus: Palveluntuottaja vastaa siitä, että tilat ovat jatkuvasti sovitussa kunnossa.
- Elinkaarivastuu: Palveluntuottaja kantaa tekniset riskit koko sopimuskauden ajan, mukaan lukien kohteen luovutuskunto sopimusjakson päättyessä.
- Yksi hankinta ja sopimus: Tilaaja tekee vain yhden sopimuksen, joka kattaa suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon.
- Kustannusten ennustettavuus: Tilaajalla on tarkka tieto kustannuksista jopa 20 vuoden ajalle.
- Riskien siirto ja kokonaisoptimointi: Suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitoriskit siirtyvät palveluntuottajalle, mikä kannustaa laadukkaaseen toteutukseen
- Rakennuksen kunnan varmistaminen 20 vuoden jälkeen: Kunto varmistetaan muun muassa luovutuskuntovaatimuksilla sekä yhdellä sopimuksella koko sopimusajalle lukkoon lyödyistä PTS-toimenpiteistä.

Elinkaarimalli on vakiintunut toimintatapa, jonka nykyinen muoto on muotoutunut kymmenien hankintojen kautta ja hankintamallista on myös laadittu Rakennustiedon ohjekortit. Elinkaarimallin sopimusmalli ja sen kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn perustuva hankintamalli on näin ollen hyvin tunnettu ja ymmärretty markkinatoimijoiden keskuudessa.

Suomessa sovelletun elinkaarimallin osalta tulee tiedostaa, että elinkaarimalli ei ole rahoitusmalli, vaan hankintamalli. Rahoitus voidaan järjestää esimerkiksi kunnan omasta taseesta, kiinteistöyhtiön kautta tai leasing-järjestelyin. Malli soveltuu erityisesti uudisrakennuskohteisiin, joissa käyttötarkoitus on ennustettavissa pitkälle tulevaisuuteen.

Kirkkonummen kunta on soveltanut elinkaarimallia onnistuneesti jo neljässä hankkeessa (suluissa sopimuksen allekirjoitusvuosi:

- Jokirinteen oppimiskeskus (2018)
- Gesterbyn koulukeskus Wigge (2021)
- Sivistyksentalo Lyyra, eli Kirkkonummen yhteiskampus (2024)
- Nissniku-talo (2025)

Näissä hankkeissa elinkaarimalli on osoittautunut toimivaksi tavaksi tuottaa kunnan toimitiloja. Elinkaarimallia soveltamalla on näissä hankkeissa saavutettu mm. seuraavia hyötyjä:

Kustannustehokkuus: Kilpailutilanteessa syntyneet ratkaisut ovat olleet edullisempia kuin vaihtoehtoiset toteutusmallit (Nissniku-talon hankkeessa arvioitu yli 17 % säästö suhteessa vaihtoehtoiskustannukseen).

Resurssien vapautuminen: Tilaajan ei ole tarvinnut johtaa ja valvoa hanketta yhtä intensiivisesti kuin perinteisessä mallissa.

Riskien hallinta: Vastuut ja velvoitteet ovat selkeästi määriteltyjä ja siirretty palveluntuottajalle.

Laadukkaat ja terveelliset tilat: Käytettävyyss- ja olosuhdetakuut varmistavat tilojen toimivuuden pitkällä aikavälillä.

Aikaisempi kokemus antaa Kirkkonummelle edellytykset toimia mallia edelleen kehittävänä toimijana – esimerkiksi kevennetyn elinkaarimallin soveltamisessa Kantvikin kouluhankkeessa.

Elinkaarihankkeen kevennetyn hankintamallin kuvaus

Kantvikin hankkeen toteutuksessa harkitaan elinkaarihankkeen toteutusta kevennetyllä hankintamallilla.

Kirkkonummen kunnalla on vahva kokemus elinkaarimallin soveltamisesta ja ymmärrys sen toiminnasta käytännössä, mikä mahdollistaisi mallin liittyvien tarpeiden ja lähtökohtien kuvaamisen tarkoituksenmukaisesti myös Kantvikin kouluhankkeessa.

Valmistelutyössä on pyritty kehittämään elinkaarihankkeeseen kevennettyä hankintaprosessia tavalla, joka mahdollistaa seuraavia hyötyjä:

- Elinkaarimallien nykyiseen markkinakäytäntöön tukeutuva hankintaprosessi ja tiivis aikataulu vähentävät tarjoajien työmäärää ja madaltavat osallistumiskynnystä hankkeeseen.
- Kevennetty hankintamalli sopii hyvin hieman suuria monitoimikampuksia pienemmille hankkeille, kuten Kantvikin kouluhanke.
- Kehitysvaiheessa kunta ja tarjoaja voivat yhdessä kehittää suunnitelmia, mikä parantaa lopputuloksen laatua.
- Kunnalla on mahdollisuus vetäytyä, jos kehitysvaiheen lopputulos ei ole hyväksyttävä.

Hankintavaiheessa tavoitellaan tilannetta, jossa kunta tilaajana on valmistellut hankkeen lähtötiedot ja alustavan tarjouspyynnön etukäteen huolellisesti, jolloin hankintaprosessi kevenee tarjoajien näkökulmasta merkittävästi. Lisäksi hankintaprosessi on lyhyempi ja tarjoajien jättämän tarjouksen sisältövaatimukset ovat kevyempiä.

Kirkkonummen kunnalla on käytössään toimivaksi todettu elinkaaarisopimus, jota sovellettaisiin myös Kantvikin hankkeessa. Selkeä ja markkinoille tuttu sopimusrunko tukee sujuvaa ja tehokasta hankintaprosessia.

Kevennetyn elinkaarimallin hankintaprosessi koostuu kahdesta vaiheesta:

1. Hankintavaihe, jossa valitaan paras tarjoaja mm. suunnitteluratkaisujen ja kiinteän tarjoushinnan perusteella .
2. Kehitysvaihe, jossa valitun tarjoajan kanssa kehitetään tarjouksessa saatua suunnitelmaa edelleen laadullisesti ja hinnallisesti

Markkinavuoropuhelun palaute

Elinkaarimallin kevennettyä hankintamallia koskeva markkinavuoropuhelu järjestettiin toukokuussa 2025, ja siihen osallistettiin rakennusliikkeitä, jotka olivat osallistuneet Kirkkonummen edelliseen, Nissniku-talon elinkaarihankkeen hankintavaiheeseen (Fira ,Luja, NCC , SRV, YIT).

Saadun palautteen perusteella elinkaarihankkeen kevennetty hankintamalli nähtiin selkeänä ja toteutuskelpoisena lähestymistapana, joka tarjoaa hyvän tasapainon kunnan tavoitteiden ja tarjoajien kyvykkyyksien välillä. Malli koettiin hyödyllisenä kehitysaskeleena perinteiseen elinkaarimalliin nähden, ja sen nähtiin tukevan hankintamallin edelleen kehittämistä erityisesti pienemmissä ja keskisuurissa hankkeissa.

Yhteenvetona markkinatoimijat suhtautuivat malliin myönteisesti ja näkivät sen kehityskelpoisena ja tarkoituksenmukaisena tapana toteuttaa Kantvikin kouluhanke. Palautteen perusteella voidaan edetä hankintaprosessin yksityiskohtaisempaan valmisteluun esitetyllä mallilla.

Yhteenveto

Kantvikin kouluhanke vastaa Kirkkonummen kunnan tarpeisiin kasvavan oppilasmäärän ja monikäyttöisten tilojen osalta. Kevennetty hankintamalli mahdollistaa kunnalle joustavan etenemisen ja riskien hallinnan, samalla kun perinteisen elinkaarimallin ominaisuudet kannustavat tarjoajia laadukkaisiin ja kustannustehokkaisiin ratkaisuihin.

Hankintavaihe on suunniteltu toteutettavaksi hyödyntäen Kirkkonummella jo käytössä olevaa elinkaaarisopimusta ja sen mukaiseen hankintaan liittyviä prosesseja sovellettuna kehitysvaiheelliseen hankintaprosessiin. Tarjoajien osalta lähestymistapa on kevyempi, siten että tarjoajilta pyydetään lyhyehkön neuvotteluprosessin tuloksena suunnitelmat arvioitavassa muodossa sekä kuvauksen kehitysvaiheen ja hankkeen toteuttamisesta. Tämä mahdollistaa sekä laadullisen vertailun ja nopean siirtymisen yhteistyöhön perustuvaan jatkokehittämiseen.

Nykyinen markkinatilanne, jossa rakentamisen suhdanne on maltillinen ja toimijoilla on kiinnostusta pitkäaikaisiin, ennakoitaviin hankkeisiin, luo hyvät edellytykset kilpailukykyisten tarjousten saamiselle. Kirkkonummella on vahva ymmärrys elinkaarimallin toiminnasta ja hyvät edellytykset toimia mallia edelleen kehittävänä kuntatoimijana.

Näiden perusteella voidaan todeta, että ehdotettu hankintamalli ja Kantvikin kouluhanke ovat toteutuskelpoisia ja markkinoiden hyväksymiä, ja tarjouskilpailun valmistelu voidaan käynnistää hyvistä lähtökohdista.