

Suininlahden koulu rakennushanke, Yhteistoiminnallinen KVR- urakka

Hankekuvaus

06.02.2026

Sisällysluettelo

1	HANKKEEN KUVAUS	4
1.1	Hankkeen kuvaus	4
1.2	Hankkeesta tehdyt päätökset.....	5
1.3	Hankinnan sisältö ja optiot	5
1.4	Hankkeen keskeiset tavoitteet	6
1.5	Hankkeen alustava aikataulu	8
2	Rakennushankkeen yhteystiedot.....	9
2.1	Tilaaja.....	9
2.2	Rakennuttaja	9
2.3	Käyttäjä	9
2.4	Hankintakonsultti.....	9
2.5	Rakennuttajakonsultti.....	9
3	Toteutusmuodon kuvaus	10
3.1	Toteutusmuoto	10
3.2	Hankkeen vaiheet	10
3.2.0	Hankintavaihe	11
3.2.1	Kehitysvaihe.....	11
3.2.2	Toteutusvaihe (TAS).....	11
3.3	Tavoitehinnan muodostuminen.....	12
3.4	Hankkeen menettelytavat	13
3.4.0	Open book -periaate	13
3.4.1	Arvoa Rahalle.....	13
3.4.2	Työpajatyöskentely	14
3.4.3	Innovointi.....	14
3.4.4	Tietomallintaminen ja suunnitelmien visualisointi	14
3.4.5	Tavoitteisiin suunnittelu.....	14
4	Hankintaprosessi	15
4.1	Hankintamenettely ja aikataulu	15
4.2	Tarjoajien valinta	15
4.3	Neuvottelumenettelyn kuvaus.....	15
4.3.0	Neuvottelukutsu	15
4.3.1	Hankintamenettelyn esittelytilaisuus	15
4.3.2	Suunnitelmien ennakkokysymykset.....	16
4.3.3	Suunnitelmaehdotuksen laatiminen	16
4.3.4	Neuvottelut / kehitystyöpajat	16

4.3.5	Kaupallinen neuvottelu.....	17
4.3.6	Neuvotteluiden dokumentointi.....	17
4.3.7	Tarjouspyyntö.....	17
4.4	Tarjouksen jättäminen.....	17
4.5	Tarjouksen hyväksymisperusteet	18
4.6	Tarjouksen hylkääminen	19
4.7	Tarjouksen voimassaoloaika.....	19
4.8	Tarjoukskorvaus	19
5	Lisätiedot	20

1 HANKKEEN KUVAUS

Tarjouksista hyväksytään hinta-laatusuhteeltaan paras tarjous. Tarjouksen valinnassa käytettävät vertailuperusteet on esitetty *taulukossa 1*.

1.1 Hankkeen kuvaus

Hanke käsittää uuden Suininlahden yläkoulurakennuksen rakentamisen. Suininlahden koulun oppimisympäristössä toimii yhteensä 370 henkilöä. Koulu mitoitetaan 330 oppilaalle, 30 opetushenkilöstön jäsenelle ja 3 opiskelijahuollon henkilölle ja 7 kiinteistönhuollon, ruokahuollon ja siivouksen henkilölle. Koulurakennus korvaa vanhan purettavan Suininlahden koulun.

Rakennushankeen koko:

- noin 4 500 ohm²
- noin 6 000 brm²

Sijoituspaikan tiedot:

Etelä-Siilinjärven yleiskaava on hyväksytty 2.5.2022.

Voimassa oleva kaava: 7103, hyväksytty 12.3.1986

Kiinteistön nimi: Suininlahden koulu

Kunnanosa: Toivala

Kortteli: Yleiskaavassa PY eli julkisten palvelujen ja hallinnon alue sekä asemakaavassa YO-1 eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (autopaikkoja varattava 1 kahta työssä käypää henkilöä kohti)

Tontti: 1

Tontin pinta-ala: n. 29 300 m²

Rakennusoikeus: 7000 kem²

Kerrosluku: 3

Kiinteistön osoite: Suininlahdentie 1, 70900 Toivala

Kiinteistötunnus: 749-416-10-22

Viranomainen on vahvistanut, että kaavanmukaisesta rakennusalueesta voidaan vähäisesti poiketa:

Kaavoituspäällikkö 5.2.2025:

”Tarveselvitystä varten laaditussa asemapiirroksessa esitetty uudisrakentaminen on asemakaavan mukaista lukuun ottamatta rakennusalan ylitystä rakennusalan etelä- ja itärajoilla. Kaavoituksen näkemyksen mukaan asemakaavasta poikkeaminen on rakennusalan osalta vähäinen ja luvitettavissa perustellusti rakentamisluvan yhteydessä. Asemakaavan muutokselle ei ole tarvetta suunnitelmaluonnoksen mukaisen rakentamisen luvittamisessa ja toteuttamisessa ko. rakennuspaikalle.

Kaavoituksen puolesta tarveselvitystä ja hankkeen suunnittelua voi jatkaa 16.1.2025 päivätyn asemapiirroksen mukaisesti, kun kaikki kouluhankkeeseen liittyvä rakentaminen pysyy jatkossakin tilan ja rakennuspaikan rajojen sisäpuolella.”

Rakennusvalvontapäällikkö 5.2.2025:

”Rakennusvalvonnan puolesta vahvistan, että kysymyksessä olevat rakennusalueen rajojen ylitykset on mahdollista käsitellä vähäisenä poikkeamisena rakentamisluvan yhteydessä edellä esitetyin perustein.”

1.2 Hankkeesta tehdyt päätökset

Siilinjärven valtuusto on kokouksessaan hyväksynyt tarveselvityksen 29.09.2025.

1.3 Hankinnan sisältö ja optiot

Hankinta sisältää Suininlahden koulun suunnittelu- ja rakennustyöt (sis. piha- ja liikennealueet) sekä vanhan koulurakennuksen purkamisen siten, että kohde voidaan luovuttaa tilaajalle täysin valmiina sopimuksen mukaisessa laajuudessa sekä laatu- ja muiden vaatimusten mukaisesti. Tarjoaja nimeää osallistumishakemuksessaan osallistumishakemuslomakkeella esitetyt suunnittelijat. Tarjoaja esittää Tilaajalle myöhemmin hyväksyttäväksi hankkeen vaatimuksia vastaavat muut aliurakoitsijat sekä ainakin seuraavat suunnittelijat ja asiantuntijat:

- Rakennesuunnittelija
 - Vähintään 10 vuoden kokemus vastaavien hankkeiden rakennesuunnittelusta
- LVI-suunnittelija
 - Vähintään 10 vuoden kokemus vastaavien hankkeiden LVIA-suunnittelusta
- Sähkösuunnittelija
 - Vähintään 10 vuoden kokemus vastaavien hankkeiden Sähkö-suunnittelusta
- RAU-suunnittelija
 - Vähintään 10 vuoden kokemus vastaavien hankkeiden RAU-suunnittelusta
- AV-suunnittelija
- Akustiikkasuunnittelija

- Palotekninen suunnittelija
- Viher-suunnittelija
- Tietomallikoordinaattori
- Kosteuden- ja puhtauden- sekä sisäilman laadunvalvonnan koordinaattori
- Pedagoginen asiantuntija
- Keittiösuunnittelija (optio)

Kaikki edellä mainitut suunnittelu- ja konsulttisolimukset tehdään urakoitsijan nimiin.

Urakoitsija hankkii suunnitelmien mukaiseen rakentamiseen tarvittavan rakennusluvan siihen liittyvine toimenpiteineen. Urakoitsija vastaa myös muiden työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta ja kustannuksista. Rakennuslupamaksusta vastaa Tilaaja.

Urakoitsija vastaa myös vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, sähkö sekä KTV-, data- ja puhelinliittymien sekä muiden mahdollisten liittymien hankkimisesta ja liittymäsopimuksien valmistelusta. Liittymismaksuista vastaa Tilaaja.

Urakoitsijan hankebudjetti on alustavasti **17 500 000 €** (alv 0 %), joka sisältää kaikki hankkeen kustannukset kuten suunnittelu, rakennus- ja talotekniset työt sekä rakennuttajan kustannukset (pois lukien rakennuttaminen, valvonta, koordinaattorit, liittymismaksut, tilaajan hankevaraus, bonuspooli sekä muut tilaajan hankekustannukset).

Tilaajan lähtökohta on, että hankkeen lopulliset toteutuneet kustannukset pysyvät hankebudjetissa.

Tilaajan tarveselvityksen mukainen hankebudjetti **20 000 000 €** (alv 0 %).

Lisäksi hankinta sisältää optioina:

- Keittiölaite hankinnat
- AV-hankinnat
- Irtokalustehankinnat
- Kädentaitojen koneet ja laitteet

1.4 Hankkeen keskeiset tavoitteet

Tärkeimmät tilaajan asettamat tavoitteet koululle ja sen toteuttamiselle:

Hankkeen päätavoitteena on tuottaa Suininlahden koululle turvalliset, terveelliset ja toimivat tilat.

Rakennus tulee suunnitella asemakaavan ja viranomaisohjeiden mukaisesti ja suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen ja rakennuksen piha-alueen sopivuus rakennettuun ympäristöön.

Käyttäjän tavoitteet

Suininlahden koulu on kyläkoulumaisesti toimiva koko kyläyhteisöä kokoava paikka. Suininlahden koulu on kylän keskus, ja sen halutaan toimivan koko kyläyhteisöä palvelevana ja kokoavana paikkana. Koulun tiloissa toimii ilta-aikoina monia paikallisia yhdistyksiä ja yhteisöjä, kuten urheiluseuroja ja kansalaisopisto sekä kyläyhdistyksen ja vanhempainyhdistyksen toimijoita. Koulun toivotaan tulevaisuudessa palvelevan yhä enemmän myös esimerkiksi kokous- ja juhlatiloina sekä lasten, nuorten, eläkeläisten ja perheiden kokoontumispaikkana

Koulun tilojen tulee olla vaivattomasti muunneltavia, monikäyttöisiä ja joustavia. Tilojen tulee tukea erilaisia opetusmenetelmiä, oppimisen tapoja ja erikokoisissa ryhmissä tehtävää työtä.

Turvallisuus tavoitteet

Suininlahden koulun tilat tulee suunnitella turvallisiksi. Koulu rakennus tulee turvallinen käyttää. Turvallisuus näkökohta tulee huomioida kaikissa hankeen ratkaisuisissa.

Turvallisuus tavoitteita:

- Henkilöturvallisuus on huomioitu kaikissa ratkaisuisissa
- Käyttöturvallisuus on huomioitu kaikissa ratkaisuisissa
- Rakennuksen piha-alue suunnitellaan niin, että oppilasliikenne ja huoltoliikenne eivät ristee.
- Turvalliset liikenne- ja saattojärjestelyt

Terveyllisyys tavoitteet

Hankkeessa käytetään Kuivaketju10 -menetelmää ja hanke tullaan auditoimaan Kuivaketju10 -kohteeksi.

Terveyllisyys tavoitteita:

- Käytetään vaan kosteusteknisesti turvallisia ratkaisuita.
- Kaikki käytettävät materiaalit vähäpäästöisiä ja M1-luokiteltuja
- Lähtökohtaisesti kaikki kosteudelle alttiit työvaiheet tulee suorittaa erillisrunkoisen sään-suojan alla.
- Kaikki alapohja rakenteet kaasutiiviitä.
- Tiivis rakennuksen runko
- Kosteuden hallinta, erityisesti maanvastaisten seinien kohdalla
- Sisäilmaston vähimmäisvaatimus Sisäilmastoluokitus 2018:n sisäilmastoluokka S2 vähintään toiminta- ja työtiloissa; koneellista jäähdytystä käytetään, jos simulointi osoittaa, etteivät rakenteelliset ratkaisut riitä. Tiloissa, joissa käyttöä kesä-heinäkuussa täytyy olla erillinen jäähdytys
- Rakennustöiden puhtausluokka P1

Ympäristötavoitteet

Suininlahden kouluhankkeessa tavoitellaan Rakennustiedon ympäristöluokituksen neljän tähden ympäristöluokkaa. Hankkeen ympäristöluokitus on tarkoitus auditoida hankkeen lopussa. Alustavasti rakennus tullaan suunnittelemaan A-energialuokkaan, jossa E-luku on korkeintaan 90 kWh/m²/a.

Tekniset tavoitteet

- Toimiviksi todetut runko- ja eristysratkaisut
- Akustisesti toimiva rakennus
- Toimivat, pitkäikäiset ja huollettavat pintamateriaalit
- Toimivat, ohjattavat ja toimintavarmat talotekniset ratkaisut
- Koko rakennus tulee suunnitella esteettömäksi

1.5 Hankkeen alustava aikataulu

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Hankintailmoitus osallistumishakemuksesta vk 06 /2026
- Osallistujien osallistumishakemusten jättö vk 11 /2026
- Tarjoajien valinta vk 12 /2026
- Neuvottelukutsu valituille tarjoajille vk 16 /2026
- Hankintamenettelyn esittelytilaisuudet valituille tarjoajille vk 16 /2026
- Kysymysten esittämistilaisuus vk 19 /2026
- Ehdotussuunnitelmien laatiminen vk 16-22 /2026
- Neuvottelutyöpajat tarjoajien kanssa vk 23 /2026
- Kaupalliset neuvottelut tarjoajien kanssa vk 23 /2026
- Tarjouspyyntö vk 24 /2026
- Tarjouksen jättäminen vk 36 /2026
- Tarjousten vertailu vk 36-39 /2026
- Hankintapäätös/ Urakoitsijan valinta STEP1 vk 39 /2026
- Kehitysvaihe (yhteinen) STEP2 vk 42 /2026- vk 13 /2027
- Toteutusvaiheen sopimuksen allekirjoitus vk 13 /2027
(edellyttäen, että hankintapäätös on lainvoimainen)
- Toteutusvaihe vk 14 /2027- vk 48 /2028
- Käyttöönottovaihe vk 49 /2028- vk 5 /2029
- Vanhanrakennuksen purku (vaihe 2) vk 6 /2029- vk 22 /2029
- Pihojen rakentaminen (vaihe 2) vk 18 /2029- vk 31 /2029

2 Rakennushankkeen yhteystiedot

2.1 Tilaaja

Siilinjärven kunta
PL 5
71801 Siilinjärvi

Tilaaajan edustajana toimii:
Jukka Kellokumpu
jukka.kellokumpu@siilinjarvi.fi
puh. +358 44 740 1510

2.2 Rakennuttaja

Sama kuin tilaaja.

2.3 Käyttäjä

Kohteen tiedot:
Suininlahden koulu
Suininlahdentie 1, 70900 Toivala

Käyttäjän edustajat:
Mervi Pulkkinen
Koulun rehtori

2.4 Hankintakonsultti

Hankintakonsultin yhteystiedot:

Yritys: A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
Osoite: Viestikatu 7 C, 70600 Kuopio

Projektipäällikkö: Hannu-Pekka Seppänen
Puhelin: +358 44 797 5553
Sähköposti: hannu-pekka.seppanen@ains.fi

2.5 Rakennuttajakonsultti

Rakennuttajakonsultti ja valvojat nimetään/ hankitaan myöhemmin.

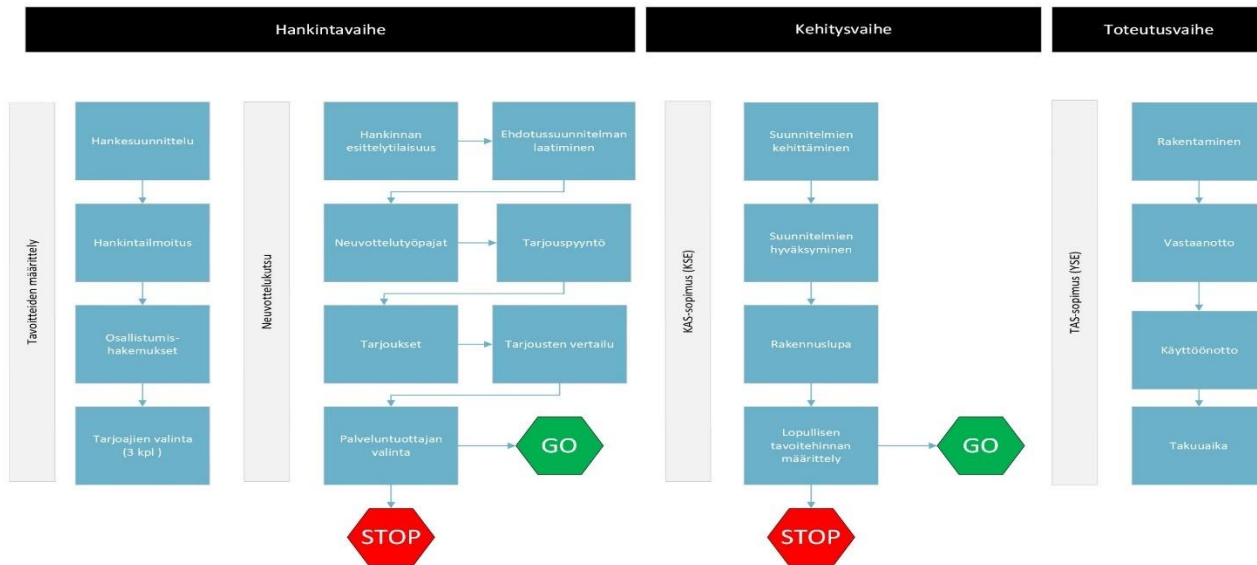
3 Toteutusmuodon kuvaus

3.1 Toteutusmuoto

Hankkeen toteutusmuotona on yhteistoiminnallinen KVR-urakka, jossa urakoitsija vastaa hankkeen suunnittelusta, lupien hankkimisesta ja rakentamisesta. Yhteistoiminnallisessa KVR-urakassa suunnitelmia kehitetään yhteistyössä tilaajan ja käyttäjien kanssa erillisessä kehitysvaiheessa ennen lopullisen urakkasopimuksen laatimista. Toteutusmuodon valinnan tavoitteena on, että urakoitsija voidaan integroida hankkeeseen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta varmistetaan kohteen rakennettavuus ja tavoitehintaan sitoutuminen hyvissä ajoin ennen toteutussuunnittelun käynnistämistä. Hankkeen keskeiset sidosryhmät tilaaja, käyttäjät, urakoitsijat sekä suunnittelijat vastaavat hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta yhteisellä organisaatiolla. Suunnittelutehtävien ja urakan sisältö sekä ehdot esitetään tarkemmin tarjouspyyntöasiakirjoissa.

3.2 Hankkeen vaiheet

Hanke käsittää kolme vaihetta: hankintavaiheen, yhteisen kehitysvaiheen sekä toteutusvaiheen. Vaiheet on esitetty kaaviona kuvassa 1.



Kuva 1. Yhteistoiminnallisen KVR-urakan vaiheet

3.2.0 Hankintavaihe

Hankintavaiheessa Tilaaja valitsee hankintailmoituksessa ja tarjouspyynnössä esitettyjä kriteereitä käyttäen yhteistyökumppanin kehittämään suunnitelmia kohti hankkeen tavoitteita. Suunnitelmien yhteinen kehittäminen käynnistyy jo hankintavaiheessa yhteisten työpajojen avulla.

Hankintavaiheen prosessi ja menettelyt on tarkemmin kuvattu luvussa 4.

3.2.1 Kehitysvaihe

Kehitysvaihe alkaa Kehitysvaiheen sopimuksen (KAS) allekirjoituksesta. Kehitysvaiheen tavoitteena on mm:

- innovoida ja kehittää teknisiä ratkaisuja ja toteutustapoja
- laatia kohteen yleissuunnitelmat ja rakennuslupasuunnitelmat
- varmistaa, että suunnitelmat täyttävät Tilaajan asettamat Laatumääräykset ja toiminnalliset vaatimukset
- hakea kohteelle rakennuslupa
- asettaa lopullinen tavoitehinta
- asettaa urakoitsijalle lopulliset kannusteet Tilaajan asettamien alustavien mittareiden pohjalta
- määrittää hankkeen toteutusaikataulu
- kehittää hankkeen ohjaus- ja laadunvarmistus sekä raportointimenettelyt
- kartoittaa hankkeen riskit ja niiden hallintatoimenpiteet

Kehitysvaiheesta laaditaan erillinen KAS-vaiheen sopimus, jonka sopimusehtoina käytetään Suunnittelu- ja konsulttialan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013.

Mikäli tilaaja katsoo, että kehitysvaihe ei ole saavuttanut sille asetettuja tavoitteita, voi tilaaja päättää sopimuksen, jolloin toteutusvaiheen sopimusta ei tehdä. Tällöin sopimuksen päättämishetken mennessä laaditut suunnitelmat jäävät Tilaajan vapaasti käytettäväksi kehitysvaiheesta maksettavien kustannusten korvausta ja palkkiota vastaan.

Hankkeesta tehdyt suunnittelusopimukset siirtyvät Tilaajan nimiin. Tämän jälkeen Tilaaja voi jatkaa suunnittelua yhdessä Hankkeeseen valittujen suunnittelijoiden kanssa tai keskeyttää suunnittelun. Tilaajan keskeyttäessä suunnittelun urakoitsijalla ja suunnittelijoilla ei ole oikeutta kehitysvaiheesta tehdystä työstä sopimuksen mukaisen kustannusten korvaamisen ja palkkion lisäksi muuhun korvaukseen.

3.2.2 Toteutusvaihe (TAS)

Tilaaja päättää kehitysvaiheen tulosten pohjalta, saavuttiko kehitysvaihe sille asetetut

tavoitteet ja voidaanko hankkeen toteutusvaihe aloittaa. Tilaajan katsoessa, että hankkeen toteutusvaihe voidaan aloittaa, osapuolet allekirjoittavat Toteutusvaiheen (TAS) urakkasopimuksen. Toteutusvaiheen urakkahinta on tavoitehintainen tarjouspyynnössä tarkemmin esitettävällä tavalla.

Toteutusvaihe sisältää Hankkeen vaatiman toteutussuunnittelun sekä rakentamisen kehitysvaiheesta eteenpäin Tilaajan tavoitteiden ja kehitysvaiheessa laadittujen suunnitelmien mukaisesti.

Toteutusvaihe muodostuu rakennusvaiheesta ja takuuajasta. Rakennusvaihe alkaa toteutusvaiheen urakkasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy töiden valmistumiseen ja hyväksytyyn vastaanottoon, mistä alkaa takuu aika. Takuu aika on vähintään kolme (3) vuotta, jona aikana urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksen mukaisuudesta, mukaan lukien suunnittelu- ja rakennustyöt. Takuu koskee myös koneita ja laitteita. Urakoitsija voi tarjouksessaan esittää kolmea vuotta pidempää takuu aikaa, mikä huomioidaan tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti. Toteutusvaihe päättyy takuuajan päättyessä.

Toteutusvaiheen urakkasopimuksen yleisinä sopimusehtoina käytetään Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998.

3.3 Tavoitehinnan muodostuminen

Kehitysvaiheessa osapuolet kehittävät yhdessä suunnitelmia kohti tilaajan tavoitteita. Suunnitelmien kehittämisen pohjaksi urakoitsija toimittaa Tilaajalle eritellyn kustannusarvion ja ylläpitää sitä suunnittelun etenemisen mukaan. Osapuolet pyrkivät yhteistyössä saavuttamaan tilaajan tavoitteet ja urakassa sovitun laatutason asetetussa kustannuspuiteessa. Tätä varten urakoitsija antaa tilaajalle kustannustietoa, jonka perusteella osapuolten on mahdollista tehdä valintoja suunnittelussa ja hankinnoissa.

Tilaaja maksaa urakoitsijalle korvauksen KAS-vaiheen kustannuksista lisättyinä urakoitsijan palkkiolla.

Mikäli Tilaaja hyväksyy kehitysvaiheessa lopputuloksena muodostuvan kustannusarvion ja tavoitehinnan sekä katsoo, että kehitysvaihe on täyttänyt sille asetetut tavoitteet, laaditaan osapuolten välillä tavoitehintainen toteutusvaiheen urakkasopimus. Lopullinen maksuperuste määritellään tarjouspyyntöasiakirjoissa.

Tavoitehintaa muodostuu tilaajan hyväksymän kustannusarvion mukaisten suorien työmaakustannusten ja urakoitsijan tarjousvaiheessa esittämän prosenttiperusteisen palkkion perusteella seuraavasti:

Korvattavat kustannukset + (korvattavat kustannukset x palkkio %) = tavoitehintaa

Palkkio on suorien korvattavien kustannusten päälle maksettava korvaus, joka sisältää yrityksen yleiskustannukset sekä liiketoiminnan katteen. Suorien korvattavien kustannusten sisältö määritellään tarkemmin tarjouspyyntöasiakirjoissa. Tavoitehinta sisältää sekä kehitysvaiheen että toteutusvaiheen kustannukset ja palkkion.

Tavoitehinnan lisäksi Tilaaja maksaa urakoitsijalle bonuksen hankkeelle asetettujen avaintulosalueavoitteiden laadullisten tavoitteiden saavuttamisesta tai ylittämisestä. Vastaavasti, jos tavoitteita ei ole saavutettu, perii Tilaaja urakoitsijalta sanktion. Bonusjärjestelmän periaatteet esitetään tarkemmin tarjouspyyntöasiakirjoissa ja viimeistellään yhdessä urakoitsijan kanssa kehitysvaiheessa. Alustavasti bonusjärjestelmä voi sisältää esimerkiksi seuraavia komponentteja:

- Aikataulu
- Vastaan- ja käyttöönottovaiheen onnistuminen
- Käyttäjätyytyväisyys
- Turvallisuus, terveellisyys
- Yhteistoiminta
- Laatu
- Ympäristö

Tilaaja asettaa bonuspooliin n. 2 % urakan tavoitehinnasta. Avaintulosaluebonus maksetaan bonuspoolista.

Tavoitehinnan alittamisen hyödyt ja ylittämisen vastuut jaetaan Sopimusosapuolten kesken tarjouspyyntömateriaalissa kuvatulla tavalla.

Tilaaja sekä valittu urakoitsija tekevät yhteistoimin riskilistauksen ulkopuolisista kustannusriskeistä, kuten materiaalikustannusten noususta KAS ja TAS-vaiheiden välisenä aikana.

3.4 Hankkeen menettelytavat

3.4.0 Open book -periaate

Hankkeessa noudatetaan avointa ja läpinäkyvää budjetointia ja kustannusseuranta (open book -periaate).

3.4.1 Arvoa Rahalle

Tilaajan tavoitteena ei ole halvin mahdollinen toteutus, vaan paras mahdollinen lopputulos käytettävään panokseen nähden ja hankkeelle asetun budjetin puitteissa. Arvoa rahalle syntyy arvoa luotettavan kustannusarvion, aikataulun pitävyyden ja korkean laadun lisäksi muun muassa käyttäjälähtöisen toteutuksen, turvallisuuden, hyvän julkisuuskuvaan, sekä sosiaalisten ja ympäristöllisten vaatimusten huomioinnin kautta. Eniten arvoa rahalle on syntynyt silloin, kun

tehdyt ratkaisut ja saavutetut tulokset ylittävät tilaajan tavoitteet ja tuovat lisäarvoa projektin eri osapuolille.

3.4.2 Työpajatyöskentely

Hankkeen käytännön suunnittelussa ja ohjauksessa hyödynnetään työpajatyöskentelyä sekä osallistavia työmenetelmiä.

Työpajatyöskentely tavoitteena on mm:

- varmistaa hyvä vuorovaikutus ja tiedonkulku urakoitsijoiden, suunnittelijoiden, tilaajan ja käyttäjien välillä
- osallistaa käyttäjät tilojen suunnitteluun
- saada käyttäjien asiantuntemus, kokemukset ja ideat suunnittelijoiden käyttöön
- varmistaa, että suunnitellut tilat vastaavat käyttäjien tarvetta ja toiminnallisia vaatimuksia
- mahdollistaa tilojen ja toimintojen simulointi ja visualisointi

3.4.3 Innovointi

Tilaajan tavoitteena on kannustaa osapuolia innovoimaan suunnittelu- ja toteutusratkaisuja, joiden avulla on mahdollista tuottaa arvoa rahalle ja saavuttaa hankkeen taloudelliset ja muut tavoitteet.

3.4.4 Tietomallintaminen ja suunnitelmien visualisointi

Hanke suunnitellaan tietomallintamalla. Kaikki keskeiset suunnittelualat kuten arkkitehti, rakenne, geo, sähkö ja LVI laativat suunnitelmansa tietomallintamalla, minkä lisäksi laaditaan tarvittavat yhdistelmämallit. Lisäksi tietomallia käytetään mm. suunnitelmien visualisoinneissa käyttäjille ja muille hankkeen osapuolille. Muut visualisointimenetelmät määritellään hankkeen aikana. Tarkemmat tietomalleille ja tietomalliprosessille asetettavat vaatimukset määritellään tarjouspyyntöasiakirjoissa.

3.4.5 Tavoitteisiin suunnittelu

Hankkeessa tilaajan, suunnittelijoiden ja urakoitsijan muodostama integroitu projektitiimi kehittää suunnitelmia kohti tilaajan tavoitteita Tavoitteisiin suunnittelu (TVD) -prosessin avulla. Tavoitteisiin suunnittelun edellytyksiä ovat mm:

- Aikainen integrointi (tilaaja, käyttäjät, suunnittelijat, urakoitsijat)
- Prosessin (tuotanto) ja tuotteen (rakennus) yhtäaikainen suunnittelu
- Riskien ja tuottojen jakaminen

Tavoitteisiin suunnittelun prosessi etenee vaiheittain tarkentuen tila- ja periaateratkaisuista

rakennusosiin, järjestelmiin ja detaljisuunnitteluun. Suunnittelun lähtökohtana ovat tilaajan asettamat tavoitteet ja reunaehdot, toiminnalliset tarpeet sekä suunnitteluohjeet.

Tavoitteisiin suunnittelun prosessi etenee periaateratkaisuista detaljisuunnitteluun sekä tuotannon suunnitteluun.

Suunnitteluratkaisujen kehittämisen rinnalla tavoitteena on hallita, hinnoitella ja pienentää hankkeen riskejä.

4 Hankintaprosessi

4.1 Hankintamenettely ja aikataulu

Hankintamenettelynä käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä. Tavoitteellinen aikataulu on esitetty luvussa 1.5.

4.2 Tarjoajien valinta

Ehdokkaiden tulee toimittaa hankintailmoituksen liitteenä oleva täytetty osallistumishakemuslomake liitteineen hankintailmoituksessa esitettyyn määräaikaan mennessä hankintailmoituksessa esitetyllä tavalla.

Osallistumishakemukset tulee jättää hankintailmoituksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä sähköisesti Sokopro:n sokobid tarjouspalveluun.

Neuvottelumenettelyyn valitaan osallistumishakemuksen jättäneistä ehdokkaista 3-4 tarjoajaa, paitsi, mikäli soveltuvia ehdokkaita on vähemmän. Mikäli ilmoittautuneita ehdokkaita on tätä enemmän, käytetään tarjoajien määrän rajoittamisessa hankintailmoituksen materiaalisissa esitetyissä kriteereitä.

4.3 Neuvottelumenettelyn kuvaus

4.3.0 Neuvottelukutsu

Tilaaaja lähettää valituille tarjoajille neuvottelukutsun, jossa on esitetty tarkemmin hankintamenettelyn esittelytilaisuuksien sekä neuvotteluiden ajankohdat ja sisältö.

4.3.1 Hankintamenettelyn esittelytilaisuus

Hankintamenettelyn esittelytilaisuuden tarkoituksena on varmistaa, että tarjoajat ovat ymmärtäneet hankintamenettelyn. Esittelytilaisuudessa tarjoajilla on mahdollisuus keskustella neuvottelukutsussa esitetyistä asioista ja esittää kysymyksiä hankintamenettelyyn liittyen.

Esittelytilaisuuden tarkemmat ajat esitetään neuvottelukutsussa. Tilaisuus pidetään jokaisen tarjoajan kanssa erikseen ja aikaa tilaisuudelle varataan max. 2 h / tarjoaja.

4.3.2 Suunnitelmien ennakkokysymykset

Tarjoajille varataan mahdollisuus järjestää suunnitelmien ennakkokysymysten esittämiseen tilaisuus etäyhteydellä. Tilaisuuteen osallistuu tilaajan ja käyttäjän edustajia. Tilaisuuksien tarkemmat ajat esitetään neuvottelukutsussa. Tilaisuus pidetään jokaisen tarjoajan kanssa erikseen ja aikaa tilaisuudelle varataan max. 3 h / tarjoaja.

4.3.3 Suunnitelmaehdotuksen laatiminen

Ennen neuvottelutyöpajoja Tarjoaja laatii koulun alustavat ehdotussuunnitelmat sisältäen alustavasti:

- tontin käyttösuunnitelma (rakennuksen sijoitus, piha-alueen järjestelyt)
- pohjakaaviot
- alustava tilaohjelma
- julkisivuluonnokset, joissa on esitetty pääasialliset julkisivumateriaalit
- tärkeimmät rakennetyypit

Suunnitelmaehdotus toimitetaan tilaajalle neuvottelukutsussa tarkemmin esitetyllä tavalla ja aikataulussa ennen neuvotteluja.

4.3.4 Neuvottelut / kehitystyöpajat

Neuvottelutyöpaja on luonteeltaan hankkeen toteutusta ja hyvän tarjouksen laatimista edistävä kehitystyöpaja. Neuvotteluissa Tarjoaja esittelee Tilaajan ja käyttäjien edustajille ratkaisunsa hankkeen toteuttamiseksi. Työpajassa Tarjoajalla on mahdollista pyytää Tilaajan ja käyttäjien edustajilta palautetta Tarjoajan esittämästä ratkaisusta sekä kehittää ratkaisua Tilaajan ja käyttäjien palautetta hyödyntäen varsinaiseen tarjoukseen.

Neuvottelutyöpajan kesto on alustavasti 1 työpäivää / tarjoaja.

Neuvottelut käydään luottamuksellisina, eikä Tilaaja anna tietoja tavalla, joka vaarantaa tarjouskilpailuun osallistuvien tasapuolisen kohtelun. Tilaaja ei paljasta muille tarjoajille minkään neuvotteluihin osallistuvan ehdokkaan tai tarjoajan antamia luottamuksellisia tietoja.

Tilaajan tavoitteena on neuvottelujen ja tarjousten avulla sekä hankintailmoituksessa ilmoitettujen valintaperusteiden perusteella tunnistaa tarjoaja, joka parhaiten pystyy toteuttamaan hankkeen.

Työpajaan osallistuvat seuraavat tarjoajan osallistumishakemuksessa nimetyt avainhenkilöt:

- projektipäällikkö
- pääsuunnittelija
- arkkitehtisuunnittelija

- vastaava työnjohtaja

Pakottavissa tilanteissa, esimerkiksi sairaustapauksissa, tarjoaja voi kuitenkin käyttää osallistumishakemuksessa nimettyä varahenkilöä. Osallistujat määritellään tarkemmin neuvottelukutsussa.

Tarjoaja voi nimetä hankkeessa aktiivisesti toimivia henkilöitä osallistumishakemuksessa nimettyjen avainhenkilöiden lisäksi työpajaan kaksi vapaavalintaista henkilöä. Vapaavalintaisia henkilöitä ei kuitenkaan arvioida.

Muiden kuin ilmoitettujen henkilöiden osallistuminen neuvottelutyöpajaan on kielletty.

Tilaaaja nimeää neuvotteluihin ja työpajoihin fasilitaattorin. Fasilitaattori vastaa neuvotteluiden ja työpajojen valmistelusta ja ohjaamisesta. Fasilitaattori ei osallistu tarjoajien arviointiin. Työpajoissa käsiteltävät aiheet ja aikataulut tarkennetaan neuvottelukutsussa.

4.3.5 Kaupallinen neuvottelu

Tilaaaja käy jokaisen Tarjoajan kanssa kaupalliset neuvottelut, joiden tarkoituksena on käsitellä tarjoajien palaute tarjouspyyntöön ja sopimusluonnoksiin. Tilaaaja toimittaa tarjouspyyntö- ja sopimusluonnokset Tarjoajille ennen lopullisen tarjouspyynnön toimittamista.

4.3.6 Neuvotteluiden dokumentointi

Neuvotteluista ei julkaista pöytäkirjaa tai muistiota. Tilaaajan kannanotto neuvotteluissa esiin tulleisiin kysymyksiin ilmenee tarjouspyyntöasiakirjoista.

4.3.7 Tarjouspyyntö

Tilaaaja lähettää tarjoajille neuvottelutyöpajojen ja kaupallisten neuvotteluiden jälkeen tarjouspyynnön, jossa esitetään hankinnan tarkemmat ehdot ja sisältö sekä ohjeet tarjouksen tekemiselle määräaikaan.

4.4 Tarjouksen jättäminen

Tarjous annetaan tarjouspyyntökirjeessä ilmoitetulla tavalla ja tarjouspyynnöstä ilmenevään määräaikaan mennessä.

Tarjous toimitetaan sähköisenä, tarjouslomake allekirjoitettuna. Ei paperikopioita.

Tarjous sisältää suunnitelmaehdotusmateriaalin lisäksi alustavasti:

- Tarjouslomakkeen (tarjoushinta)
- Arkkitehtisuunnitelmat
- Ehdotussuunnitelmaluonnokset
 - Tilaohjelma

- ARK-suunnitelma
 - Pohjapiirustukset 1:100
 - Leikkauspiirustukset 1:100
 - Asemapiirustus ja tontinkäyttösuunnitelma 1:500
 - Julkisivupiirustukset 1:100
 - Rakennustapaselostus
 - 3D-havainnekuvat rakennuksesta ja sen sijoittumisesta ympäristöön
- GEO-suunnitelmat
 - Selvitys perustamistavasta
- Rakennesuunnitelmat
 - Rakennetyypit tärkeimmistä alapohja-, ulkoseinä-, yläpohja- ja väliseinärakenteista
 - Selvitys rakennejärjestelmistä
- LVIA – suunnitelmat
 - Järjestelmäkuvaus
- Sähkösuunnitelmat
 - Järjestelmäkuvaus
- Projektisuunnitelma
- Vapaehtoiset havainnekuvat ja videot

Asiakirjojen julkisuudesta annetun lain perusteella tarjoukset ovat päätöksenteon jälkeen pääsääntöisesti julkisia. Tarjouksen antajan tulee tarjouksessaan erikseen mainita, mikäli halua tarjouksen tai sen osan säilytettävän salaisena.

4.5 Tarjouksen hyväksymisperusteet

Tarjouksista hyväksytään hinta-laatusuhteeltaan paras tarjous. Tarjouksen hyväksymisperusteet ja arviointiperusteet on esitetty tarjouspyynnön liitteinä.

Neuvottelutyöpajan arvioinnista ja tarjousten pisteytyksistä vastaa tilaajan valitsema arviointiryhmä. Tilaaja voi täydentää tai muuttaa arviointiryhmää tai käyttää niin halutessaan arvioinnissa apuna erikoisalueiden asiantuntijoita hankinnan aikana. Tilaaja voi esimerkiksi hankkia kehitystyöpajaan puolueettoman tarkkailijan tai ulkopuolisen johtamis-, tiimityö- tai työpsykologian asiantuntijan.

Lopullinen tilaajaa sitova sopimus syntyy vasta, kun tilaaja ja tarjoaja ovat allekirjoittaneet sopimuksen. Sopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan, kun hankintapäätös on lainvoimainen ja hankintalaissa säädetty 14 vrk odotusaika on kulunut.

4.6 Tarjouksen hylkääminen

Kaikki tarjoukset voidaan jättää hyväksymättä hankintalain mukaisilla perusteilla tai mikäli tilaaja päättää keskeyttää hankinnan toteuttamisen. Tarjoajalle ei ole oikeutta vaatia tilaajalta korvauksia tarjouksen hylkäämisen vuoksi.

Mikäli saaduista tarjouksista yksikään ei vastaa tarjouspyyntöä tai kustannustasoa tilaajan edellyttämällä tavalla taikka olosuhteet tarjouskilpailun aikana muuttuvat muuten sellaisiksi, ettei tilaaja voi hyödyntää tarjouskilpailun tuloksia, tilaaja voi keskeyttää hankintamenettelyn osittain tai kokonaan.

Tilaajalla on oikeus tarkistaa julkisista hankinnoista annetussa laissa säädettyjä poissulkemisperusteita koskevat tiedot tarjoajilta koko hankintamenettelyn ajan. Mikäli tarjoajaa tai jotakin tarjoajaryhmittymän yksittäistä yritystä koskee hankintalaissa säädetty poissulkemisperuste, Tilaaja on velvollinen sulkemaan tarjoajan / tarjoajaryhmittymän pois tarjouskilpailusta.

4.7 Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on allekirjoitettu urakkasopimus työn suorittamisesta, kuitenkin enintään kolmen (3) kuukauden ajan tarjouspyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä lukien.

4.8 Tarjouskorvaus

Tilaaja maksaa tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen jättäneelle tarjoajalle 10 000 euroa (alv 0 %) korvauksena tarjouksen laatimisesta aiheutuneista kuluista. Korvaus maksetaan, kun urakoitsijan valintaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. Palkkiota ei kuitenkaan makseta tarjoajalle, jonka tarjous on hyväksytty.

5 Lisätiedot

Mikäli hakemusajan kuluessa ilmenee olennaisia, hakemukseen mahdollisesti vaikuttavia asioita, tilaaja ilmoittaa niistä tarjouskilpailuun osallistuville viimeistään seitsemän vuorokautta ennen tarjousajan päättymistä. Mahdolliset kysymykset pyydetään lähettämään Sokobid kysymysokalua käyttäen. Kysymykset on esitettävä 25.02.2026 klo 23:45 mennessä, tilaaja vastaa kysymyksiin tarvittaessa 27.02.2026.

Hankintamenettelyn kieli on suomi ja neuvottelut käydään suomen kielellä.

Lisätietoja antaa:

Projektipäällikkö: Hannu-Pekka Seppänen
Puhelin: +358 44 797 5553
Sähköposti: hannu-pekka.seppanen@ains.fi

Paikka ja päiväys

Siilinjärvi 6.2.2026

Jukka Kellokumpu
Toimitilapäällikkö
+358447401510
jukka.kellokumpu@siilinjarvi.fi
www.siilinjarvi.fi