

Hankintapäätös: Hakkarin koulun peruskorjaus, yhteistoimintaurakan päätoteuttajan valinta

Yhdyskuntalautakunta 14.04.2026

726/02.08.00/2025

Valmistelijat: Konsta Österlund, rakennuttajainsinööri  
Ulla Palo-oja, rakennuttajapäällikkö

Kunnanvaltuusto on päättänyt käynnistää Hakkarin koulun peruskorjaus 2026-2027 -investointihankkeen 26.11.2025 § 106. Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt hankkeen suunnitelmat 13.1.2026 § 7.

### **Hankinnan kohde**

Hakkarin koulu on rakennettu vuonna 1983. Koulussa on oppilaita lukukaudella 2025-2026 n. 500. Rakennus koostuu viidestä solusta ja on pohjaratkaisuiltaan käyttäjien mielestä toimiva. Ulkoseinät ovat pääosin julkisivultaan tiilimuurattuja, joissa on mineraalivilla eriste, ulkoseinien sisäkuori on betonia.

Rakennus on asemakaavassa suojeltu (sr-9) ja taajamakuvasestisesti tärkeä alue (sk-5). Suojelumääräys sr-9 tarkoittaa, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja taajamakuvasestisesti arvokas, minkä ominaispiirteet ja ajanmukainen julkisivun monimuotoisuus tulee säilyttää. Julkisivumateriaalina tulee säilyttää tiili.

Peruskorjauksen ensisijainen tavoite on poistaa sisäilmaoireilun aiheuttajat ja turvata sisäilmaolosuhteet pitkällä aikajänteellä. Lisäksi tavoitteena on parantaa opetustilojen olosuhteita. Peruskorjaus parantaa myös rakennuksen energiatehokkuutta.

Hakkarin koulun peruskorjauksen hankemalliksi on valittu yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka (YPJU). Urakkamuoto vastaa muodoltaan allianssihenkistä projektinjohtourakkaa tavoitekustannuksella. Hankemalli mahdollistaa urakan nopeamman käynnistämisen, kuin perinteiset urakkamallit sekä parantaa tilaajan kustannus- ja laatutavoitteiden ohjaamismahdollisuutta läpi hankkeen.

Hankemallissa suunnittelua tehdään limittäin toteutuksen kanssa, toteutussuunnittelua jatketaan valitun urakoitsijan kanssa yhdessä huomioiden hankkeelle asetetut laatu- ja kustannustavoitteet. Urakan kustannukset käsitellään avoimesti, projektikustannukset laskutetaan toteuman mukaan. Projektikustannusten lisäksi urakoitsijalle maksetaan kiinteä palkkio sekä palkkioita hankkeen onnistumisen kannalta merkittävien tavoitteiden saavuttamisesta.

YPJU:n tavoitekustannus on 6.751 360,00 euroa (arvonlisäveroton), mikä sisältää kaikki tilaajan päätoteuttajalle suorittamat korvaukset palkkioineen rakentamisvaiheesta takuuvaiheen loppuun asti.

<b>Hankkeen tavoitekustannus</b>	<b>6 751 360</b>	<b>€</b>
Hankkeen tavoitekustannukseen sisältyy hankkeesta Tilaajalle toteutuvat rakentamiskustannukset, joiden tavoitearvion pääryhmätason osuudet on eritelty alla.		
<b>Projektikustannukset sis. rakennus- ja talotekniset työt ml. tilaajahan- kintojen aiheuttamat työt (Päätoteuttaja)</b>	<b>6 028 000</b>	<b>€</b>
<b>Kiinteä palkkio (maks. 6 % projektikustannuksista)</b>	<b>361 680</b>	<b>€</b>
<b>Lisäpalkkiot yhteensä (maks. 6 % projektikustannuksista)</b>	<b>361 680</b>	<b>€</b>

Kiinteä palkkio sisältää päätoteuttajalle urakkaan kohdistuvat yleiskulut, kuten palkkakulut. Urakoitsijat jättävät lopullisessa tarjouksessaan tarjouksen kiinteän palkkion summasta.

Mikäli tilaaja onnistuu saavuttamaan hankkeelle asettamansa tavoitteen, maksaa tilaaja saavutetun tavoitteen osalta päätoteuttajalle lisäpalkkion. Lisäpalkkiot on jaettu kuuteen päätavoitteeseen; tavoitekustannus, aikataulu, laatu, virheiden ja puutteiden poistamisen nopeus, työturvallisuus sekä päätoteuttajan synnyttämä asiakaskokemus.

### **Hankintamenettely**

Hakkarin koulun peruskorjaus hankkeen yhteistoiminnallinen urakka ylittää EU-kynnysarvon, 5.538 000,00 euroa arvonlisäveroton. Hankkeen päätoteuttajan kilpailutus suoritettiin kilpailullisella neuvottelumenettelyllä.

### **Hankintaprosessi**

Ennen kilpailutusvaihetta hankkeesta pidettiin markkinavuoropuhelu neljän urakoitsijan kanssa 30.1.2026.

Hankintailmoitus julkaistiin julkisten hankintojen ilmoituskanava Hilmassa 11.2.2026. Hankintailmoituksessa pyydettiin ilmoittautumaan hankkeen rakentamisen päätoteuttajaehdokkaaksi osallistumishakemuksella. Valittavien toimijoiden määrä oli rajattu kolmeen ja valintakriteerit oli esitelty hankintailmoituksen liitteissä.

Osallistumishakemukset liitteineen sekä projektiryhmän tiedot pisteytyksineen tuli toimittaa 16.3.2026 mennessä sähköiseen järjestelmään Cludia Tarjouspalvelu. Määräaikaan mennessä osallistumishakemuksen toimitti Jatke Pirkanmaa Oy ja SRV Rakennus Oy.

Molemmat päätoteuttajaehdokkaat täyttivät urakoitsijoille asetetut vähimmäisvaatimukset. Ehdokkaiden projektiryhmät pisteytettiin, mutta pisteitä ei tässä tapauksessa tarvittu, koska osallistumishakemuksia tuli vähemmän, kuin jatkoon valittavien enimmäismäärä (kolme). Molemmat urakoitsijat valittiin jatkoon ja heille toimitettiin 17.3.2026 neuvottelukutsut sekä ennakkotehtävät.

Molemmat urakoitsijat osallistuivat kohdenäyttöön. Ehdokkaat toimittivat tilaajalle kysymykset ja kommentit alustavaan tarjouspyyntöaineistoon 20.3.2026 ja ennakkotehtävien vastaukset 24.3.2026.

Ehdokkaiden Jatke Pirkanmaa Oy ja SRV Rakennus Oy kanssa pidettiin neuvottelut 25.-26.3.2026. Neuvotteluissa käsiteltiin ehdokkaiden kommentit alustavaan tarjouspyyntöaineistoon. Neuvotteluiden tarkoituksena oli tarjousten sekä tarjouspyynnön parantaminen.

Neuvotteluissa varmistuttiin siitä, että lopulliset sopimusasiakirjat ovat tarjoajien hyväksyttävissä.

Lisäksi neuvotteluissa suoritettiin tiimirekrytointitilaisuus, joka rakentui ehdokkaiden eri projektiorganisaation jäsenille osoitetuista yksilökysymyksistä ja ryhmätöistä. Myös ennakkotehtävät pisteytettiin. Tiimirekrytointitilaisuuden perusteella tehtiin projektitiimien laatuarviointi. Laatuarvioinnin pisteytys allekirjoitettiin sähköisesti ennen hintatarjousten avaamista.

Ehdokkaille Jatke Pirkanmaa Oy ja SRV Rakennus Oy toimitettiin lopullinen tarjouspyyntö 27.3.2026. Määräaikaan 31.3.2026 mennessä lopullisen tarjouksen jätti Jatke Pirkanmaa Oy ja SRV Rakennus Oy. Lopullinen tarjous oli muodoltaan hintatarjous ainoastaan päätoteuttajan kiinteästä palkkiosta.

### **Tarjousten vertailu**

Tarjousten vertailuperusteena oli kokonaistaloudellisesti edullisin tarjoaja, joka on hankintayksikön kannalta hinta-laatusuhteeltaan paras. Laadun painoarvo oli 70 % ja tarjoushinnan (kiinteä palkkio-osuus) 30 %.

Hintapisteytyksen lähtötietona toimii lopullisessa tarjouksessa ilmoitettu kiinteän palkkion summa. Kiinteä palkkio sai olla korkeintaan 361.680 € rakentamisesta aiheutuvista korvattavista kustannuksista. Hintapisteytyksessä pienin kelpoisuuskaavat täyttävä palkkio sai täydet pisteet (30) ja seuraava pisteytettiin kaavalla:

*pienin palkkio per vertailtava palkkio kertaa täydet pisteet (30).*

Laatukriteerit muodostuvat kokonaisuudessaan tarjoajan projektiryhmän laatuarvioinnista, jonka hankintayksikkö suoritti neuvottelutilaisuudessa. Hankintayksikön arviointiraatiin kuului kuusi henkilöä; Lempäälän kunnan rakennuttajapäällikkö, kaksi rakennuttajainsinööriä, talotekniikka-asiantuntija sekä kaksi rakennuttajakonsultin edustajaa (A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy).

Tarjoajan projektiryhmän (työpäällikkö, vastaava työnjohtaja, suunnittelupäällikkö, työmaainsinööri, LVIA-asiantuntija, sähköasiantuntija) osalta arvioitiin hanketeknistä substanssiosaamista ja valmiuksia tuottaa asiasisältöä, jäsenten henkilökohtaista soveltuvuutta sekä sen ryhmätyöominaisuuksia. Lisäksi ennakkotehtävien vastaukset arvioitiin.

Yllä mainittujen arviointikohteiden painoarvot 70 pisteestä olivat seuraavat:

- hanketekninen substanssiosaaminen 30 %
- henkilökohtaiset soveltuvuudet 20 %
- valmius tuottaa asiasisältöä 20 %
- ryhmätyöominaisuudet 20 %
- ennakkotehtävät 10 %

Tarjousten vertailupisteet muodostuvat hintapisteiden ja laatupisteiden summasta:

1. SRV Rakennus Oy:n pisteet yhteensä 86,41
2. Jatke Pirkanmaa Oy:n pisteet yhteensä 86,34

Laatu- ja hintapisteytyksen perusteella eniten pisteitä sai SRV Rakennus Oy.

### **Valittu tarjous**

Kokonaistaloudellisesti edullisemman tarjouksen jätti SRV Rakennus Oy. SRV Rakennus Oy:n tarjottu kiinteä palkkio on 215 000,00 euroa (arvonlisäveroton)

### **Kustannukset**

Talousarviossa on varattu investointimäärärahat hankinnalle vuosille 2026-2027. Kustannukset katetaan Talonrakennus- ja liikuntapaikat - hankeryhmästä.

Liitteet:

1. Päättöteuttajan hankintaprosessin kuvaus ja pisteytys (julkinen valitusajan jälkeen)

Oheisaineisto (lautakunnalle):

1. Osallistumisilmoitus
2. Osallistumishakemukset
3. Lopullinen tarjouspyyntö 27.3.2026
4. YPJU-sopimuksen kaupalliset asiakirjat
5. YPJU-sopimuksen tekniset asiakirjat
6. Tarjoukset

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön II OSA Talous ja Valvonta 9 luvun Taloudenhoito 2 §:n Talousarvion täytäntöönpano mukaan toimitelien on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja, puh. 050 3839 764, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta valitsee Hakkarin koulun peruskorjaushankkeen yhteistoimintaurakan päättöteuttajaksi SRV Rakennus Oy:n

Päätös

Otteet

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat

Tiedoksi

Rakennuttajainsinöörit, talotekniikka-asiantuntija, taloustoimisto, sivistysjohtaja, Hakkarin koulun rehtorit, kasvatus- ja opetuslautakunta.