

Liikuntahallin uudisrakennuksen rakennushanke

Tekninen lautakunta 10.09.2025 § 78

Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342

Toimivalta

Joroisten kunnan hallintosäännön 22 §:n kohdan 7 mukaan tekninen lautakunta päättää rakennushankkeiden pääpiirustusten, kustannusarvioiden ja hankesuunnitelmien hyväksymisestä sekä toteutettavista rakennusurakoista, kun urakoiden arvo on yli 60 000 euroa.

Asia

Urheilutalon rakennustoimikunta kokoontui syksyn aikana kaksi kertaa keskustelemaan Urheilutalon tilaohjelmasta ja rakennuksen tilajärjestelyistä. Kokouksessa 13.8. käytiin läpi keväällä laaditut luonnospiirustukset ja päätettiin niihin tarvittavista tarkennuksista ja muutoksista. Granlund Oy:n laatimat uudet luonnokset hyväksyttiin kokouksessa 1.9. ja toimikunta esittää, että tekninen lautakunta vie hanketta eteenpäin niiden mukaisesti. Uuden Urheilutalon sijoituspaikaksi esitetään nykyisen Urheilutalon edustaa.

Periaatteena rakennustoimikunnan hyväksymissä luonnoksissa on tärkeimpänä riittävän suuri liikuntasali varastotiloineen. Saliin mahtuu täysimittainen salibandy-kenttä 1,5 m levyisine turva-alueineen. Sali on jaettavissa väliverhoilla kolmeen osaan, joista kahteen mahtuu poikittain lentopallokenttä ja kolmas osa jää käytettäväksi muuhun ryhmäliikuntaan.

Toisena tärkeänä tekijänä on kuntosalin sijoittaminen uuden Urheilutalon yhteyteen ja kuntosalin pukutilojen yhteiskäyttö talon muiden käyttäjien kanssa. Pukuhuoneita luonnoksessa on nyt kaksi sarjaa, joista toiset ovat kuntosalin yhteydessä. Kuntosalin koko on n. 120 m², kun nykyinen, liian pieneksi koettu kuntosali on kooltaan n. 80 m².

Kolmantena tekijänä on yleisötilaisuuksien huomioiminen riittävän suuren aulan, keittiön ja parvella sijaitsevan katsomon osalta. Luonnokseen suunniteltu aula toimii nykyisen Urheilutalon aulan tapaan eteis- ja kahviotilana. Parvelle on sijoitettu 300 hengen katsomo. Liikuntaesteiset käyttäjät huomioidaan salin tasoon sijoitetulla esteettömällä katsomolla sekä aulan sivulla sijoitetulla esteettömällä wc-tilalla.

Kunnanvaltuuston päätöksessä 10.2.2025 § 4 tekninen toimi valtuutettiin laadittamaan hankkeen pääpiirustukset ja lopullisen kustannusarvion sekä kilpailuttamaan rakennusurakan sääsuojalla varustettuna käänteisellä kilpailutusmenettelyllä. Investoinnin tavoitetasoksi asetettu 4 000 000 euroa johtaa käytännössä KVR-tai ST-tyyppiseen urakkaan, jolloin tilaajan tarpeet ja toiveet voidaan saavuttaa ja huomioida riittävillä neuvotteluilla tarjoajien kanssa. Tarjouspyynnössä ei siten esitetä sitovaa tilaohjelmaa ja luonnoksia, jotta tarjoaja voi esittää omia rakenne- ja tilaratkaisujaan tavoitteena hankkeen toteuttaminen tavoitekustannusten mukaisena.

Aluehallintoviraston kanssa pidetyssä hankeklarikassa 22.8. keskusteltiin Joroisten hankkeesta ja liikuntapaikkarakentamisen avustumahdollisuuksista. Mahdollisten avustusten suuruus on pienentynyt aiemmista vuosista maksimiavustuksen ollessa nyt 600 000 euroa, kun se oli vielä viime vuonna 750 000 euroa. Lopullinen avustusmääräraha päätetään vasta Suomen hallituksen budjettiesityksessä syyskuussa. Tällä hetkellä näyttää kuitenkin siltä, että koko avustusmääräraha ollaan esittämässä kahdelle suurella hankkeelle eteläisessä Suomessa.

Pohjapiirustusluonnos ja tilaohjelma ovat oheismateriaaleina.

Esittelijä

Tekninen johtaja Petri Miettinen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevat luonnokset pohjapiirustuksista ja tilaohjelmasta ja valtuuttaa teknisen toimen aloittamaan hankkeen kilpailutukseen liittyvät toimet kunnanvaltuuston päätöksessä 10.2.2025 § 4 esitetyt seikat huomioden. Urakkatarjouspyynnön tekniset asiakirjat hyväksytetään teknisessä lautakunnassa ennen kilpailutuksen käynnistämistä.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan päätösehdotuksen, tarjouspyyntöasiakirjoihin lisätään maaperätutkimusasiakirjat ja perustamistapalausunto.

Tekninen lautakunta 12.11.2025 § 97

Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342

Toimivalta

Joroisten kunnan hallintosäännön 22 §:n kohdan 7 mukaan tekninen lautakunta päättää rakennushankkeiden pääpiirustusten, kustannusarvioiden ja hankesuunnitelmien hyväksymisestä sekä toteutettavista rakennusurakoista, kun urakoiden arvo on yli 60 000 euroa.

Asia

Granlund Oy on laatinut Urheilutalon hankkeen kaupalliset asiakirjat sisältäen käänteisen KVR-urakan osallistumispyynnön, urakkaohjelman, pääpiirustukset (luonnokset), työpiirustuksia, rakennustapaselostuksen ja huoneselostuksen. Käänteisessä kilpailutuksessa urakassa rakennetaan liikuntahalli, joka täyttää kunnan määrittelemät toiminnalliset, tekniset ja energiatehokkuusvaatimukset. Tilaaja määrittelee tilaohjelman ja hintakaton ja urakoitsija vastaa suunnittelusta ja toteutuksesta.

Kilpailutus toteutetaan kaksivaiheisena. Ensimmäisessä vaiheessa tarjoajat tekevät osallistumishakemuksen, joista valitaan kolme urakoitsijaa jatkoon. Osallistumishakemuksessa pyydetään urakoitsijalta mm. yrityksen esittely, referenssit viimeisen 5 vuoden ajalta vastaavista KVR-hankkeista, alustava hahmotelma hankkeen toteutustavasta ja konseptista, ehdotetut avainhenkilöt ja heidän pätevyytensä ja taloudelliset ja tekniset edellytykset (mm. luottoluokitus, resurssit).

Ensimmäisen vaiheen valintaperusteita ei pisteytetä, vaan käytetään soveltuvuusarviointia. Soveltuvuusarvioinnin perusteet ovat vastaavat referenssit ja osaaminen KVR-urakoista, riittävät tekniset ja taloudelliset edellytykset, henkilöstön ja organisaation kokemus ja alustavan konseptin soveltuvuus hankkeen tavoitteisiin.

Jatkoon valittujen urakoitsijoiden kanssa käydään neuvottelut mm. urakoitsijan näkemyksistä tilaohjelman ja kustannusraamin yhteensovittamisesta, ratkaisujen teknisestä ja arkkitehtoonisesta toteutuksesta, energiatehokkuudesta, toteutusaikataulusta, riskienhallinnasta ja laadunvarmistuksesta. Neuvottelujen jälkeen pyydetään lopulliset sitovat tarjoukset. Tarjousten vertailu tehdään parhaan hinta-laatusuhteen perusteella. Kaupalliset asiakirjat tarjousten vertailuperusteineen käydään keskustellen läpi kokouksessa.

Kaupallisten asiakirjojen luonnokset ja suunnitelmaluonnokset ovat oheismateriaaleina.

Esittelijä

Tekninen johtaja Petri Miettinen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevat liikuntahallin urakkakilpailutuksen kaupalliset asiakirjat kokouksessa tehdyt muutosehdotukset huomioiden ja valtuuttaa teknisen toimen aloittamaan kohteen kilpailutusmenettelyn.

Päätös

Tekninen lautakunta päätti hyväksyä teknisen johtajan päätösehdotuksen. Holopainen ja Lahtinen vaativat kirjattavaksi räystää suunnitelmaan.

Tekninen lautakunta 22.01.2026 § 10
213/10.03.02.00/2025

Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342

Toimivalta

Joroisten kunnan hallintosäännön 27 §:n kohdan 7 mukaan tekninen lautakunta päättää rakennushankkeiden pääpiirustusten, kustannusarvioiden ja hankesuunnitelmien hyväksymisestä sekä toteutettavista rakennusurakoista, kun urakoiden arvo on yli 60 000 euroa.

Asia

Liikuntahallin ensimmäisen vaiheen urakka-asiakirjat ja urakkakilpailun osallistumishakemus julkaistiin sähköisessä tarjouspalvelussa ajalla 5.12.2025 – 12.1.2025. Määräaikaan mennessä saatiin 9 osallistumispyyntöä.

Ensimmäisessä vaiheessa tarjoajat tekivät osallistumispyynnön, joiden perusteella osa urakoitsijoista valitaan seuraavaan kilpailutusvaiheeseen. Osallistumishakemuksessa pyydettiin urakoitsijoilta mm. yrityksen ja KVR-tiimin esittely, referenssit viimeisen 5 vuoden ajalta vastaavista KVR-hankkeista, alustava hahmotelma hankkeen toteutustavasta ja konseptista, ehdotetut avainhenkilöt ja heidän pätevyytensä ja taloudelliset ja tekniset edellytykset (mm. luottoluokitus, resurssit).

Koska osallistumishakemuksia saatiin paljon enemmän kuin odotettiin, pisteytettiin ensimmäisen vaiheen valintaperusteet soveltuvuusarvioinnin pohjaksi. Soveltuvuusarvioinnin perusteita ovat vastaavat referenssit ja osaaminen KVR-urakoista, riittävät tekniset ja taloudelliset edellytykset, henkilöstön ja organisaation kokemus ja alustavan konseptin soveltuvuus hankkeen tavoitteisiin.

Useat yritykset olivat lähes tasavahvoja teknisten ja taloudellisten ominaisuuksiensa ja esitettyjen avainhenkilöidensä puolesta. Alustavissa hankekonsepteissa koettiin olevan jonkun verran laatueroja, mutta suurimmat erot havaittiin kuitenkin referenssien osalta. Referensseissä painotettiin erityisesti osaamista liikuntahallien rakentamisesta sekä KVR-urakoista. Pelkästä muusta rakentamiskokemuksesta, kuten esimerkiksi muilla urakkatavoilla toteutetuista asuinrakennuskohteista, ei vertailussamme saanut pisteitä.

Kaikki osallistumishakemuksen jättäneet täyttivät asetetut vähimmäisvaatimukset (urakan kattohinnan riittävyys, tilaajavastuuvaatimukset, liikevaihdon suuruus, laadunvarmistussuunnitelma). Pisteytyksessä vertailtiin kaikkien hakijoiden ominaisuuksia ja

heidän laatimiaan asiakirjoja keskenään, jotta urakoitsijat pystyttiin asettamaan tilaajan vaatimusten kannalta olennaiseen järjestykseen.

Pisteytyksen perusteella esitetään seuraavaan tarjousvaiheeseen valittaviksi neljä urakoitsijaa; Rakennusliike U. Lipsanen Oy, Tekova Oy, Rakennusliike Eero Reijonen Oy ja Rakennusliike Lapti Oy.

Hankkeelle valittu rakennustoimikunta käsittelee urakka-asiakirjoja laajemmin urakkalaskennan 2. vaiheessa.

2. vaiheen kilpailutuksessa järjestetään neuvottelut osallistumishakemusten perusteella neljän jatkuon valitus yrityksen kanssa viikoilla 7 ja 8. Neuvotteluihin voivat osallistua rakennustoimikunnan ja teknisen lautakunnan edustajat erikseen sovittavalla tavalla.

Neuvottelujen jälkeen aloitetaan varsinaisen tarjouspyynnön valmistelu ja tarvittaessa hankkeelle laadittu tilaohjelma päivitetään. Tarjouspyynnöt lähetetään viikolla 11, tarjoukset käsitellään viikolla 15 ja urakoitsijan valinnasta päätetään teknisen lautakunnan kokouksessa 23.4.2026.

Oheismateriaaleina on vertailutaulukko. Osallistumishakemukset esitellään kokouksessa tarvittavilta osin.

Esittelijä

Tekninen johtaja Petri Miettinen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että pisteytyksen perusteella seuraavaan tarjousvaiheeseen valitaan neljä urakoitsijaa; Rakennusliike U. Lipsanen Oy, Tekova Oy, Rakennusliike Eero Reijonen Oy ja Rakennusliike Lapti Oy.

Päätös

Tekninen lautakunta päätti hyväksyä teknisen johtajan päätösehdotuksen ja pisteytyksen perusteella seuraavaan tarjousvaiheeseen valitaan Rakennusliike U. Lipsanen Oy, Tekova Oy, Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy (pätösehdotuksessa virheellisesti "Rakennusliike") ja Rakennusliike Lapti Oy.