

Liikuntahallin uudisrakennuksen KVR-urakoitsijan valinta

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 riittäväillä 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 avustusmahdollisuuksista. 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 huomioiden. 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 arkkitehtonisesta 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 räystäät suunnitelmaan.

Tekninen lautakunta 22.01.2026 § 10

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 hankekonsteissa 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 jatkoon 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.

Tekninen lautakunta 23.04.2026 § 33
213/10.03.02.00/2025

Valmistelija

Jonne Heimonen, rakennuttamis- ja hankintapäällikkö, p. 040 647 4484

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

Joroisten uuden urheilutalon rakentamishanke on kilpailutettu hankintalain mukaisena kilpailullisena neuvottelumenettelynä. Menettelytapa on valittu, koska käänteisessä KVR-urakassa tilaajan tarpeita ei voida täyttää ilman ratkaisun räätälöintiä: tilaaja asettaa tilaohjelman ja kattohinnan, urakoitsija vastaa suunnittelusta ja toteutuksesta. Neuvottelumenettely mahdollisti tilaajan tarpeiden ja tarjoajien ratkaisuvaihtoehtojen yhteensovittamisen ennen sitovien tarjousten pyytämistä.

Helmi-maaliskuussa 2026 käytiin neuvottelut kaikkien neljän ensimmäisestä vaiheesta teknisen lautakunnan päätöksellä jatkoon valitun urakoitsijan kanssa. Neuvotteluissa käsiteltiin tilaohjelman ja kustannusraamin yhteensovittamista, runkorakenneratkaisuja, taloteknisiä järjestelmiä ja niiden energiatehokkuutta, kosteudenhallintaa, tilojen toiminnallisuutta sekä toteutusaikataulua ja riskienhallintaa. Neuvotteluihin osallistuivat tekninen johtaja, rakennuttamis- ja hankintapäällikkö ja teknisen lautakunnan edustajat. Neuvottelujen perusteella toisen vaiheen tarjouspyyntöä ja viitesuunnitelmia tarkistettiin ennen lopullisen tarjouspyynnön lähettämistä.

Tarjouspyyntö toimitettiin kaikille neljälle urakoitsijalle 10.3.2026 Cludia- järjestelmän kautta. Tarjouspyyntövaiheen aikana esitettiin neljä lisätietopyyntöä, joihin hankintayksikkö vastasi kirjallisesti kaikille tasapuolisesti 24.3.2026. Täsmennykset koskivat mm. vaadittavien suunnitelmien sisältöä, tilajoustoja, lattiamateriaalia ja liittymämaksuja.

Tarjousten jättämisen määräaika oli 14.4.2026 klo 9:00. Neljästä neuvottelumenettelyyn valitusta urakoitsijasta kaksi jätti tarjouksen määräajassa.

Tarjoukset jättivät:

- Rakennusliike U. Lipsanen Oy
- Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy

Tarjousten vertailun kokonaispisteet muodostuvat neljän tarjouspyynnössä ilmoitetun kriteerin summana seuraavasti:

Hinnaltaan halvin urakkatarjous sai maksimi pistemäärän 30 pistettä, toinen tarjous sai pisteitä suhteutettuna.

Ratkaisun toimivuutta ja tehokkuutta on arvioinut rakennustoimikunta, kohdan maksipistemäärä oli 50 pistettä.

Rakennustoimikunnan jäsenet (13 kpl) arvioivat tarjoajien anonyymit suunnitelmaesitykset itsenäisesti kolmen eri kriteerin perusteella asteikolla 4–10 ennen hintatietojen tai tarjoajien tietojen paljastamista. Tekninen johtaja ja rakennuttamis- ja hankintapäällikkö eivät osallistuneet tähän arviointiin.

1. Tilojen toiminnallisuuden ja käytettävyyden arvioinnista paras esityksestä saatu keskiarvo sai 20 pistettä, toinen esitys sai pisteitä suhteutettuna. Kohdassa arvioitiin tilojen soveltuvuutta käyttötarkoitukseen, eri käyttäjäryhmien tarpeita sekä muuntojoustavuutta.
2. Tilojen sijoittelun ja kulkuyhteyksien arvioinnista paras esityksestä saatu keskiarvo sai 15 pistettä, toinen esitys sai pisteitä suhteutettuna. Kohdassa arvioitiin tilojen keskinäisiä yhteyksiä ja kulkureittien selkeyttä.
3. Tilatehokkuuden ja monikäyttöisyyden arvioinnista paras esityksestä saatu keskiarvo sai 15 pistettä, toinen esitys sai pisteitä suhteutettuna. Kohdassa arvioitiin tilojen tehokasta käyttöä, yhteiskäyttömahdollisuuksia sekä vajaakäyttöisten tilojen minimointia.

Energiatehokkuudesta pienin E-luku (kWh/m²/v) sai 10 pistettä. Toinen tarjous sai pisteitä suhteutettuna.

Elinkaaritaloudesta (LCC) pisteet laskettiin 30 vuoden elinkaarikustannuksen (€/brm²/v) perusteella, jossa edullisin kustannus sai 10 pistettä. Toinen tarjous sai pisteitä suhteutettuna. Elinkaarikustannuslaskentaohje oli tarjouspyynnön liitteenä.

Tarjousten vertailutaulukko pisteineen on liitteenä.

Rakennushankkeen laajuuden ja vaativuuden takia rakennus- ja LVIS-töiden valvonta on syytä tilata kunnan puitesopimustoimijoilta. Valvojat vastaavat työn laadun ja vaatimusten täyttymisen seurannasta koko urakan ajan. Kohteen rakennuttamispalvelut tuotetaan teknisen toimen omana työnä.

Esittelijä

Tekninen johtaja Petri Miettinen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää: 1) Valita Joroisten uuden urheilutalon KVR-urakoitsijaksi Rakennusliike U. Lipsanen Oy:n urakkahintaan 3 819 000 € (alv0%) 2) Oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan KVR-urakkasopimuksen valitun urakoitsijan kanssa sen jälkeen, kun hankintapäätös on lainvoimainen. 3) Todeta, että hankintapäätös on hankintalain mukainen ja perustuu edellä kuvattuun arviointiin. 4) Hyväksyä rakennustyön valvonnan hankkimisen puitesopimustoimittajilta koko rakennusurakan ajaksi. Päätöksestä ilmoitetaan kirjallisesti kaikille tarjouskilpailuun osallistuneille urakoitsijoille

Päätös

Tekninen lautakunta päätti hyväksyä teknisen johtajan päätösehdotuksen.