

KILPAILULLINEN NEUVOTTELUMENETTELY TALONRAKENNUSTOIMIALALLA

case Hämeenlinnan yhteiskoulun uudisrakennus ja liikuntahalli



Ammattikorkeakoulun opinnäytetyö
Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, insinööri (AMK)

kevät 2023

Taru Gröhn

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, insinööri	Tiivistelmä
Tekijä Taru Gröhn	Vuosi 2023
Työn nimi Kilpailullinen neuvottelumenettely talonrakennustoimialalla, case Hämeenlinnan yhteiskoulun uudisrakennus ja liikuntahalli	
Ohjaaja Mika Kärri	

Opinnäytetyön tavoitteena oli kuvata Hämeenlinnan kaupungin Tilapalveluiden rakennuttamisyksikön tapa toteuttaa julkinen hankinta kilpailullisena neuvottelumenettelynä huomioiden laki julkisista hankinnoista. Opinnäytetyön tarkoituksena oli antaa kuvaus kilpailullisen neuvottelumenettelyn kulusta esimerkkihankkeen avulla vaihe vaiheelta ja siinä pohdittiin hankintamenettelyn hyötyjä ja haasteita. Opinnäytetyön tuloksena syntyi Hämeenlinnan kaupungin Tilapalveluiden rakennuttamisyksikössä käyttöön otettavan uuden rakentamisen ja hankkeiden hallinnan ohjelmiston tehtäväkuvaukset rakennuttajainsinöörin tehtäville kilpailullisen neuvottelumenettelyn urakkakilpailutuksessa.

Opinnäytetyön pohdinnassa sen haasteista ja hyödyistä hyödynnettiin hankkeeseen osallistuneiden osapuolien kanssa käytyjä keskusteluita ja opinnäytetyön tekijän henkilökohtaista kokemusta.

Hankintamenettely antaa paljon tilaa innovatiivisille ratkaisuille ja säästää rakennuttajan rakennuttamiskustannuksia. Hankintatapa on kustannustehokas, mikäli hankintaprosessin läpiviemisen aikatauluttamiseen on suhtauduttu riittävällä vakavuudella. Hankintamenettely vaatii onnistuakseen tilaajan hankkeelle nimeämän suunnittelunohjausryhmän tiivistä yhteistyötä.

Hankintamenettelyn yhtenä suurena haasteena on hankkeen useiden osapuolien erilaiset näkemykset, tahtotilat, vaatimukset ja mielipiteet ja se, että ne kaikki tulee kuulluksi ja huomioiduksi riittävällä tasolla suunnittelun edetessä. Parhaimmillaan tällä hankintamenettelyllä syntyy lopputulos, johon kaikki voivat olla tyytyväisiä.

Avainsanat	Hankintamenettely, julkinen, kilpailullinen neuvottelumenettely, laki julkisista hankinnoista, neuvottelu
Sivut	24 sivua ja liitteitä 11 sivua

The aim of this thesis was to describe the way in which to operate public procurement as a competitive negotiation procedure by the construction unit of the real estate services in the city of Hämeenlinna, taking into account the act on public procurement. The aim of this thesis was to describe step by step the path of the competitive negotiation procedure with the help of an example project. The benefits and challenges of the procurement procedure were reviewed in this thesis. As a result of the thesis, the task descriptions for the construction engineer were created in the contract competition of the competitive negotiation procedure for the new construction and project management software set in the construction unit of the real estate services the city of Hämeenlinna.

Discussions with the parties involved in the project and the personal experience of the author of the thesis were utilized in the reflective section of the thesis on its challenges and benefits.

The procurement procedure provides room for innovative solutions and saves the developer's construction costs. The procurement method is cost-effective, if the scheduling of the procurement process is approached with sufficient seriousness. To be successful, the procurement procedure requires close cooperation of the design steering group appointed by the customer for the project.

One of the major challenges of the procurement procedure is the different views, states of will, requirements and opinions of the several parties in the project and the fact that they will all be heard and taken into account at a sufficient level as the planning progresses. At its best, this procurement procedure produces a final result that everyone can be satisfied with.

Keywords Procurement procedure, public, competitive negotiation procedure, act on public procurement, negotiation

Pages 24 pages and appendices 11 pages

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Kilpailullinen neuvottelumenettely	1
3	Hankinnan taustaa	3
4	Hankintayksikön tarpeet ja lyhyt kuvaus hankkeesta.....	4
5	Osallistumispyyntö.....	5
6	Neuvotteluvaihe	8
6.1	Neuvottelukierrokset	10
6.1.1	Neuvottelukierros 1	11
6.1.2	Neuvottelukierros 2	13
6.1.3	Neuvottelukierros 3	14
6.1.4	Neuvottelukierros 4	15
6.1.5	Neuvottelukierros 5	17
7	Tarjouspyyntövaihe	17
7.1	Tarjouspyynnön laatukriteerit	18
8	Rakennuttajainsinöörin tehtävät kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä	19
9	Päätelmä.....	21
	Lähteet	24

Liitteet

- Liite 1 Hämeenlinnan kaupunki, EU-hankintailmoitus, osallistumispyyntö, HML/5309/02.08.06/2021, päiväys 01.12.2021
- Liite 2 Asemakaava kaavamerkintöineen
- Liite 3 Rakennuttajainsinöörin tehtävät, urakkakilpailutus, kilpailullinen neuvottelumenettely

1 Johdanto

Opinnäytetyön tarkoituksena on kuvata Hämeenlinnan kaupungin Tilapalveluiden rakennuttamisyksikön tapa toteuttaa julkinen hankinta kilpailullisena neuvottelumenettelyä talonrakennustoimialalla julkisen hankintalain näkökulmasta tarkasteltuna esimerkikohteen avulla. Esimerkkikohteenä kilpailullisen neuvottelumenettelyn kulun kuvaamiseksi on käytetty Hämeenlinnan yhteiskoulun koulurakennuksen ja liikuntahallin uudisrakennushanketta. Opinnäytetyön tekeminen perustuu pääasiassa omakohtaiseen kokemukseen, koska olen tässä hankinnassa hoitanut rakennuttajainsinöörin tehtäviä.

Koska kilpailullisen neuvottelumenettelyn eri vaiheiden kuvaamisesta konkreettisina tapahtumina ei löydy kovin paljon tietoa, on opinnäytetyön tarkoituksena antaa lukijalle kokonaiskuva kilpailullisen neuvottelumenettelyn kulusta vaihe vaiheelta ja pohtia sen hyötyjä ja haasteita. Varsinainen tarjousvaihe (tarjoukset, niiden käsittely ja hankintapäätös) on rajattu tästä opinnäytetyöstä pois, koska se ei hankintamenettelyssä enää poikkea julkisena hankintana tehtävästä rakennusurakan hankinnasta.

Opinnäytetyön tuloksena syntyy rakennuttamisyksikössä käyttöön otettavan uuden rakentamisen ja hankkeiden hallinnan ohjelmiston Gravicon Oy:n Modelspace-ohjelmiston tehtäväkuvaukset rakennuttajainsinöörin tehtäville kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä. Gravicon Oy:n Modelspace on hankittu korvaamaan aiemmin Hämeenlinnan kaupungilla käytössä ollut Haahtelan Rakennuttamistieto-ohjelmisto.

2 Kilpailullinen neuvottelumenettely

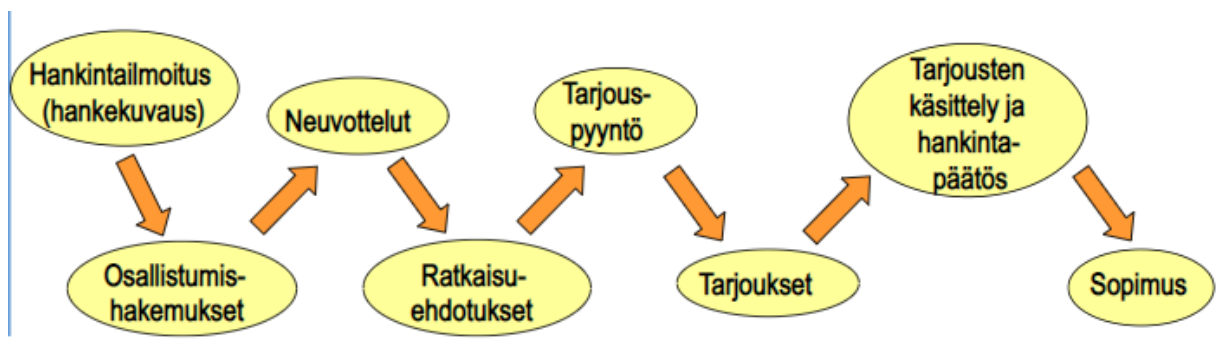
Julkisen hankintalain 34 §:n 2 momentin mukaan hankintayksikkö voi valita hankintamenettelyksi kilpailullisen neuvottelumenettelyn silloin, kun hankintaan kuuluu esimerkiksi suunnittelua tai innovatiivisia ratkaisuja (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 29.12.2016/1397 § 34). Tässä hankkeessa valittu hankintamenettely oli perusteltua, koska hankintayksiköllä oli tarve saada

kokonaistaloudellisesti edullisin ja hinta-laatusuhteeltaan paras ratkaisu koulu- ja liikuntahallirakennuksien toteuttamiselle.

Kilpailullinen neuvottelumenettely on yksi julkisen hankinnan menettelytapa EU-kynnysarvon ylittävissä hankinnoissa, jolla voidaan hankkia palveluita, tavaraa tai rakennusurakoita julkisilla varoilla. Rakennusurakoissa hankinta ylittää EU-kynnysarvon, kun hankinnan arvo on 5 382 000 euroa tai sen yli. (Pekkala ym., 2022, s. 19)

Kilpailullisen neuvottelumenettelyn tarkoituksena on tehdä sellainen hankinta, joka tyydyttää hankintayksikön tarpeet ja määrittelee tarpeiden tyydyttämisen keinot ja ratkaisuvaihtoehdot. Näin ollen kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä pääpaino on ratkaisumallien hakemisessa, joiden pohjalta pyydetään lopulliset tarjoukset. (Pekkala ym., 2022, s. 238) Kilpailullinen neuvottelumenettely alkaa hankintailmoituksen eli osallistumispyynnön laatimisesta, jonka jälkeen alkaa neuvotteluvaihe valittujen ehdokkaiden kanssa. Neuvotteluvaiheen jälkeen syntyneistä ratkaisuehdotuksista valitaan ne ehdokkaat, joille annetaan lupa jättää lopullinen tarjous hankkeesta. Kilpailullinen neuvottelumenettely päättyy sopimuksen laatimiseen. Kilpailullisen neuvottelumenettelyn kulku on kuvattu kuvan 1 kaaviossa.

Kuva 1. Kilpailullisen neuvottelumenettelyn kulku (Kauppa- ja teollisuusministeriö, 2007)



Hämeenlinnan yhteiskoulu ja liikuntahalli -hankkeessa kilpailullisen neuvottelumenettelyn käyttö oli perusteltua, koska hankkeessa oli monenlaisia reunaehtoja (Riihinen, 2020). Näiden reunaehto- jen toteutumiseksi uskottiin neuvottelumenettelyn kautta löydettävän kokonaisuuden kannalta toimivimmat ratkaisut. Hankkeen suunnittelua rajoitti budjetin

lisäksi asemakaava ja sen määräykset, tekniset tavoitteet sekä pedagogiset vaatimukset ja eri käyttäjäryhmien (perusopetus, liikuntapalvelut, nuorisotoimi, kirjastopalvelut) tarpeet ja toiveet.

3 Hankinnan taustaa

Hankinnan kohteena oli Hämeenlinnan yhteiskoulun uudisrakennuksen ja erillisen liikuntahalli-rakennuksen rakennusurakka Hämeenlinnan kaupungin omistamalle tontille, jolla sijaitsee jo olemassa oleva 1950-luvun alussa rakennettu koulurakennus (Tuomela-rakennus). Tuomela-rakennus on asemakaavassa määritelty kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, joten se on kaavassa määritelty suojelluksi rakennukseksi. Tontilta purettiin niin ikään 1950-luvulla rakennettu koulurakennus (Hättilä-rakennus), jossa aiemmin toimi yläaste ja lukio.

Hankkeesta tehtiin investointipäätös Hämeenlinnan kaupunginhallituksessa jo lokakuussa 2018, jolloin päätettiin vuoden 2019 talousarviosta ja vuosien 2020-2022 taloussuunnitelmasta. Investointipäätöksen mukaan Hämeenlinnan yhteiskoulun Hättilä-rakennus puretaan ja tontille rakennetaan uusi koulurakennus sisäyhteydellä olemassa olevaan Tuomela-rakennukseen.

Hankkeen hankesuunnitteluprosessi aloitettiin marraskuussa 2018, mutta kesäkuussa 2019 hankesuunnitteluryhmä totesi, että tämän hankkeen hankesuunnitteluprosessi jää toistaiseksi tauolle ja hankkeen jatko selvinnee syksyn 2019 aikana, kun asemakaavan muutos etenee hyväksyntävaiheeseen ja kaupungin talousarviovalmistelu etenee.

Vuoden 2018 lopussa kaupunkirakennelautakunta myönsi Hättilä-rakennukselle purkamisluvan, mutta luvan myöntämisestä tehtiin valitus hallinto-oikeudelle tammikuussa 2019 ja joulukuussa 2020 Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi kaupunkirakennuslautakunnan päätöksen, jolla se myönsi purkamisluvan. Purkamislupaa ei olisi pitänyt hakea ennen kuin alueella vireillä oleva asemakaavamuutos olisi saanut lainvoiman.

Syyskuussa 2019 Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen, josta sama taho teki valituksen hallinto-oikeudelle kuin oli tehnyt valituksen em. purkamisluvastakin. Joulukuussa 2020 hallinto-oikeus hylkäsi asemakaavamuutoksesta tehdyn valituksen, mutta myönsi oikeuden hakea valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Valituksen tehnyt taho haki valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta, mutta korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen lokakuussa 2021. Näin ollen asemakaavan muutos sai lainvoiman lokakuussa 2021 ja Hätilä-rakennuksen purkamiselle voitiin myöntää purkamislupa. Lupa purkamiselle saatiin joulukuussa 2021.

Hätilä-rakennuksen purku-urakan kilpailutus tehtiin vuoden 2022 alussa ja Hätilä-rakennus päästiin purkamaan kesällä 2022. Purkutyö ei sisällynyt kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn. Kilpailullinen neuvottelumenettely päästiin käynnistämään korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen syksyllä 2021 ja hankinnan osallistumispyyntö julkaistiin joulukuun alussa 2021. Osallistumispyyntöä kuvataan tämän opinnäytetyön luvussa 5.

4 Hankintayksikön tarpeet ja lyhyt kuvaus hankkeesta

Hankintayksikön tarve oli rakentaa olemassa olevalle tontille uudisrakennukset koulu- ja liikuntahallikäyttöön, joiden toiminnallisuudessa tuli huomioida jo tontilla sijaitseva vuosina 2014-2016 peruskorjattu Tuomela-rakennus. Muutoksen tarkoituksena on vahvistaa yhtenäiskoulun toimintaa.

Kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana ehdokkaat esittivät hankintayksikölle sellaiset suunnitelmat ja toimintamallit, joilla hankkeelle varatulle tontille voidaan käytettävissä olevilla varoilla toteuttaa koulurakennus oheistoimintoineen 900 oppilaalle.

Koulurakennuksen pinta-alan tuli olla niin laaja, että opetustoiminnan toiminnallisuus olisi sujuvaa.

Rakennuksen ja muiden hankkeeseen liittyvien tilojen, järjestelmien, rakenteiden ja niissä käytettävien materiaalien tuli olla sellaisia, että ne takaavat käyttäjille vuosikymmeniksi turvallisen ja terveellisen oppimisympäristön, joka soveltuu käyttötarkoitukseensa. Kohteen

kantavat runkorakenteet oli toteutettava siten, että ne eivät olisi esteenä tilojen muunneltavuudelle.

Uusi kokonaisuus tuli mitoittaa yhteensä 900 oppilaalle ja noin 100 koulussa työskentelevälle henkilölle. Tontille sijoitettavan liikuntahallirakennuksen suunnittelussa tuli huomioida, että se palvelee koulun käytön lisäksi myös liikuntahallin iltakäyttäjiä. Piha-alue toimii koulun välituntipiha, oppimisympäristönä ja lähiliikuntapaikkana lähiseudun asukkaille. Tiloihin tuli suunnitella myös tilat lähikirjastolle.

5 Osallistumispyyntö

Julkisen hankintalain mukaan hankintayksikön on määriteltävä kilpailullisen neuvottelumenettelyn hankintailmoituksessaan eli osallistumispyynnössään hankintaa koskevat tarpeensa ja vaatimuksensa. Näiden lisäksi osallistumispyynnössä voidaan kuvata hankinnan tavoitteita ja kuvata hanketta tarkemmin. (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 29.12.2016/1397, § 37)

Joulukuussa 2021 hankintayksikkö julkaisi hankintailmoituksen eli osallistumispyynnön (liite 1) julkisten hankintojen kanavalla HILMAssa ja Cloudian Tarjouspalvelu.fi -portaalissa, jossa kaikki halukkaat ja soveltuvuusvaatimukset täyttävät toimijat pystyivät pyytämään lupaa saada osallistua hankintaan. Osallistumispyynnössä kuvattiin hanketta lyhyesti sekä kerrottiin kaupunginhallituksen palveluverkkopäätöksessään kirjaamat tavoitteet hankkeelle, joita olivat:

- yhtenäiskoulun mitoitus 900 oppilaalle, joista osa opiskelee aiemmin peruskorjatussa Tuomela-rakennuksessa
- tilat lähikirjastolle
- liikuntatila
- kenttä toimii lähiliikuntapaikkana.

Hankintalain 35 § mukaan hankintayksikön on hankintailmoituksessaan kuvattava ne vähimmäisvaatimukset, jotka kaikkien ehdokkaiden tulee täyttää. (Laki julkisista

hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 29.12.2016/1397, § 35) Osallistumispyynnössä (liite 1) kerrottiin myös ne vaatimukset hankkeelle, joista kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana ei tulla neuvottelemaan, vaan ne ovat em. vähimmäisvaatimuksia hankkeelle ja sen suunnitteluratkaisuille. Nämä vaatimukset olivat:

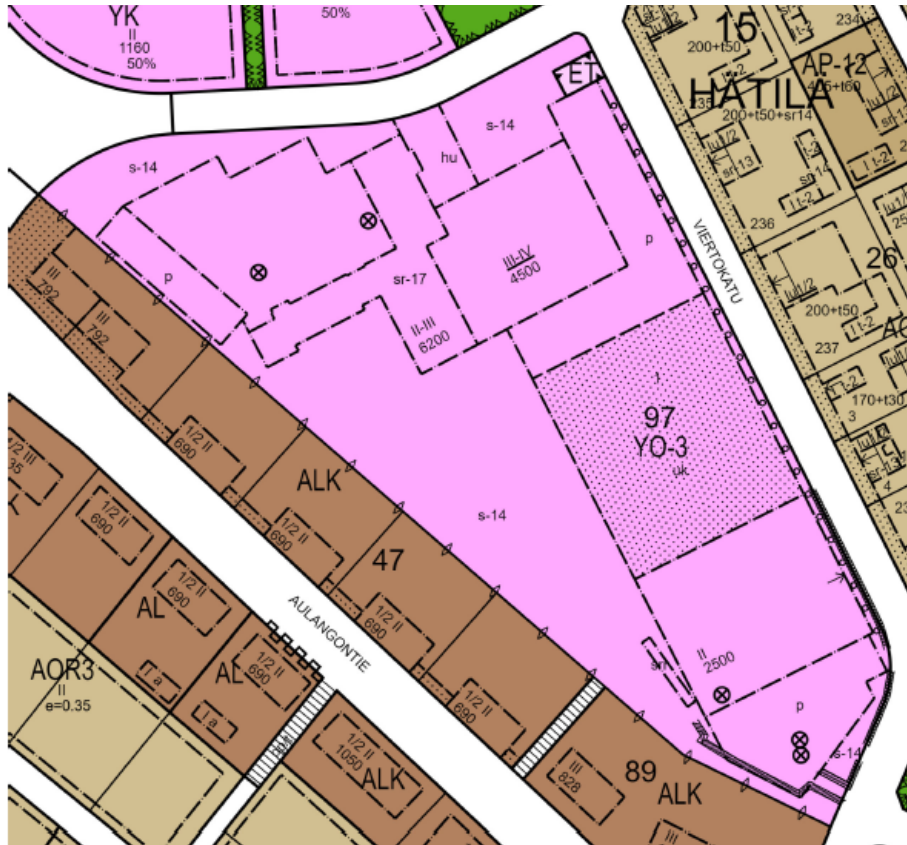
- energiatehokkuusluokka A
- puhtaudenhallinta P1
- kosteudenhallinnan toteuttaminen Kuivaketju 10- järjestelmän mukaisesti
- koulun mitoitus sellaiseksi, että koulutyö rakennuksissa on sujuvaa
- kantavat runkorakenteet toteutettava siten, että ne eivät ole esteenä tilojen muunneltavuudelle.

Ehdottomina soveltuvuusvaatimuksina kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn osallistumiselle olivat:

- ehdokkaan kyky toteuttaa hanke niin, että hankintayksikön kohteelle asettamat tarpeet pystytään tyydyttämään
- kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn osallistuvan yrityksen liikevaihto edellisessä vahvistetussa tilinpäätöksessä tulee olla vähintään 30 000 000 €
- ehdokkaan luottoluokitus on vähintään Rating alfa A+ tai vastaava
- ehdokas on hoitanut kaikki tilaajavastuulain asettamat veloitteet
- kaikki kommunikointi hankintayksikön kanssa käydään suomen kielellä
- ESPD -lomakkeessa määritetyt vaatimukset täyttyvät.

Osallistumispyynnön ainoana liiteasiakirjana toimitettiin kuvassa 2 esitetty lainvoimainen asemakaava ja siihen liittyvät kaavamerkinnot (liite 2).

Kuva 2. Asemakaava (Hämeenlinnan kaupunki, n.d.)



Yritysten kiinnostuksen varmistamiseksi hankintayksikkö käytti julkisen hankintalain mahdollistamaa oikeutta maksaa menettelyyn osallistuville ratkaisuehdotuksista rahapalkkio samaan tapaan kuin esimerkiksi arkkitehtikilpailuissa (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 29.12.2016/1397, § 37). Osallistumispyynnön mukaan lopullisessa urakoitsijavalinnassa sijoille 2 ja 3 sijoittuneille ehdokkaille maksetaan suunnittelupalkkiot seuraavasti:

- 2. sijalle jääneelle maksetaan suunnittelukustannuksia 20 000 €, alv 0%
- 3. sijalle jääneelle maksetaan suunnittelukustannuksia 10 000 €, alv 0%.

Osallistumishakemuksensa määräaikaan mennessä jätti seitsemän ehdokasta. Menettelyyn ei saa valita sellaisia ehdokkaita, jotka eivät ole toimittaneet osallistumishakemusta, ja jotka eivät täytä hankintayksikön asettamia soveltuvuusvaatimuksia (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 29.12.2016/1397, § 34). Osallistumishakemusten avaamisen jälkeen tarkastettiin, että ehdokkaat täyttivät EU-hankintailmoituksen mukaiset

soveltuvuusvaatimukset. Tarkistusvaiheessa todettiin, että kaikki ehdokkaat täyttivät ehdokkaiden soveltuvuudelle asetetut vaatimukset.

Hankintalain 36 §:n mukaan kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä ehdokkaita on kutsuttava neuvotteluihin hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävä määrä todellisen kilpailun varmistamiseksi. Kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä ehdokkaita on kutsuttava vähintään kolme, jollei soveltuvia ehdokkaita ole vähemmän. (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 29.12.2016/1397, § 36) Tätä hankintaa koskevassa hankintailmoituksessa ei rajattu neuvotteluihin kutsuttavien ehdokkaiden määrää, joten kaikki ehdokkaat päätettiin kutsua ensimmäiselle neuvottelukierrokselle (Lappalainen, J., 2022).

Ehdokkaiden valinnan jälkeen hankintayksikkö lähetti kaikille ehdokkaille samanaikaisen ja saman sisältöisen neuvottelukutsun neuvotteluvaiheen ensimmäiselle neuvottelukierrokselle. Neuvottelukutsussa selostettiin neuvotteluvaiheen kulku ja se, kuinka ehdokkaan tuli tämän vaiheen aikana toimia.

6 Neuvotteluvaihe

Julkisessa hankintalaissa kuvataan kilpailullisen neuvottelumenettelyn kulkua ja sen ensimmäinen vaihe on aloittaa valittujen ehdokkaiden kanssa neuvottelut, joiden tarkoituksena on kartoittaa ja määrittellä ne keinot, joilla hankintayksikön osallistumispyynnössä kuvaamat tarpeet voidaan parhaiten täyttää (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 29.12.2016/1397, § 37). Kilpailullisen neuvottelumenettelyn neuvotteluvaiheen kulku voidaan jakaa karkeasti neljään vaiheeseen, jotka ovat varsinaiset neuvottelut ehdokkaiden kanssa, ehdokkaiden asteittainen karsiminen, lopullisten tarjouksien saaminen eri toteutusvaihtoehdoista ja ehdokkaan valinta kokonaistaloudellisesti edullisimpien vertailuperusteiden mukaan (Pekkala ym., 2022, s. 245).

Muihin julkisen hankinnan hankintamenettelyihin verrattuna kilpailullinen neuvottelumenettely tarjoaa joustavamman lähtökohdan rakennushankkeen

toteuttamiselle. Neuvotteluvaiheessa hankkeelle keskeiset henkilöt pääsevät keskustelemaan ja tekemään yhteistyötä. Tavoitteena on tuottaa mahdollisimman hyvin tilaajan tavoitteita vastaava suunnitteluratkaisu, joka on kustannuksiltaan tilaajan budjetissa.

Neuvotteluvaiheen aikana ehdokas esittelee suunnitteluratkaisuaan, jota tilaaja kommentoi. Neuvotteluiden avulla pystytään luomaan samaan aikaan sekä kustannustehokkuutta että laatua ja parasta toiminallisuutta tiloihin. Parhaat ja kestävät ratkaisut syntyvät käyttäjien, suunnittelijoiden ja rakentajan yhteistyön tuloksena. Lopullista tarjouspyyntöä siis työstetään yhdessä hankkeelle nimetyn suunnittelunohjausryhmän kanssa. (Riihinen, 2020)

Kilpailullisen neuvottelumenettelyn neuvotteluvaiheessa oli erittäin tärkeää osallistaa asiakkaita eli hankinnan loppukäyttäjiä, koska oli kyse hankinnasta, jossa hankinnan koppelikäyttäjä on joku muu kuin hankinnan toteuttanut hankintayksikkö. Käyttäjiä osallistamalla parannetaan hankinnan onnistumisen mahdollisuuksia, saadaan käyttötarkoitukseen paremmin sopivia ja laadukkaampia ratkaisuja, saadaan tyytyväisempiä asiakkaita ja positiivisia markkinavaikutuksia sekä synnytetään innovaatioita (Ruuskanen, 2022).

Hankintalaki edellyttää, että muiden tarjoajien ideoita, liikesalaisuuksia tai muita tietoja, jotka vaarantavat ehdokkaiden tasapuolisen kohtelun, ei saa neuvotteluissa paljastaa kilpailijoille ilman ehdokkaan antamaa suostumusta (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 29.12.2016/1397, § 37). Kaikille neuvotteluihin osallistuville tilaajaorganisaation henkilöille painotettiin, että mitään toisen ehdokkaan ajatusta ei saa paljastaa muille ehdokkaille ja, että neuvottelujen aikana kaikkia ehdokkaita tuli kohdella tasapuolisesti niin, että kaikille kerrottiin hankkeesta samat tiedot. Samoin, jos yksi ehdokas pyysi lisätietoja hankintayksikön tarpeista ja hankkeen tavoitteista, oli vastaavat tiedot kerrottava myös muille ehdokkaille. Näin toteutuu neuvotteluissa tarjoajien tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu. (Pekkala ym., 2022, s. 246)

Ennen neuvottelukierroksien aloitusta jokaiselle ehdokkaalle perustettiin oma Teams-kanava, jonne jaettiin kaikille ehdokkaille hankkeesta samat tiedot. Teams-kanavan kautta oli myös jokaisen ehdokkaan mahdollista esittää kysymyksiä neuvottelukierroksien välillä.

Hankintamenettelyn aikana voidaan käyttää vaiheittaista karsintaa erityisesti tämän suuruudessa hankkeessa, koska hankintayksikkö ei voi tehokkaasti neuvotella laajan ehdokasjoukon kanssa. Tämä mahdollisuus toki palvelee myös sellaista ehdokasta, jolla ei ole todellisia mahdollisuuksia tulla valituksi jatkoon ja näin ollen ehdokas välttyy turhalta työltä. (Pekkala ym., 2022, s. 246) Neuvottelujen edetessä ei tarvinnut tehdä vaiheittaista karsintaa ehdokkaiden määrän suhteen, koska jo hyvin aikaisessa vaiheessa neljä valituista ehdokkaista jättäytyi omasta pyynnöstään jatkosta pois.

6.1 Neuvottelukierrokset

Neuvottelukierroksia pidettiin yhteensä viisi ja neuvotteluvaihe kesti viisi kuukautta. Jokaisella neuvottelukierroksella neuvottelut käytiin kunkin siinä vaiheessa mukana olleen ehdokkaan kanssa erikseen. Jo ensimmäisellä neuvottelukierroksella osalla ehdokkaista oli neuvotteluissa mukana rakentajan puolelta oma projektihenkilöstö, suunnittelijoista vähintään arkkitehti sekä pedagogiikan asiantuntija. Tilaajan puolelta neuvottelukierroksille osallistuivat hankintayksiköstä talonrakennuttamispäällikkö, rakennuttajainsinööri, energia-asiantuntija, koulun rehtori ja apulaisrehtori, liikuntapalveluiden edustaja ja kirjastopalveluiden edustaja. Tästä johtuen kilpailullisen neuvottelumenettelyn neuvotteluvaihe vaatii tilaajalta ja tarjoajaehdokkaalta paljon resursseja ja ajallista panostusta.

Tilapalveluiden rakennuttamisyksikön edustajina talonrakennuttamispäällikkö ja hankkeelle nimetty rakennuttajainsinööri muodostivat tiiviin yhteistyöparin ja heidän apunaan taustalla toimivat eri alojen asiantuntijat, mm. talotekniset asiantuntijat, energia-asiantuntija, ateriapalveluasiantuntija ja siivouspalveluasiantuntija. Hankkeessa erittäin merkittävässä roolissa oli yhteistyö perusopetuksen kanssa, jossa yhteistyöparina toimi koulun rehtori ja apulaisrehtori.

Neuvottelukierroksien aikana ehdokkaat esittävät kysymyksiä ja pyytävät tarkennuksia tilaajan tarpeista, jotta he voivat tarkentaa omia suunnitelmiaan kierros kierrokselta kohti niitä suunnitelmia, joiden pohjalta he olisivat laatimassa tilaajalle tarjousta hankkeesta.

Jokaisen neuvottelukierroksen jälkeen käytyjen neuvottelujen pohjalta linjattiin suunnitteluratkaisuja tarkentavia asioita, jotka sitoivat ehdokkaita ja piti ottaa huomioon suunnittelussa ja tulivat olemaan lopullisen tarjouspyynnön vähimmäisvaatimuksia. Linjaukset tarkentuivat jokaisen neuvottelukierroksen jälkeen neuvotteluvaiheen edetessä.

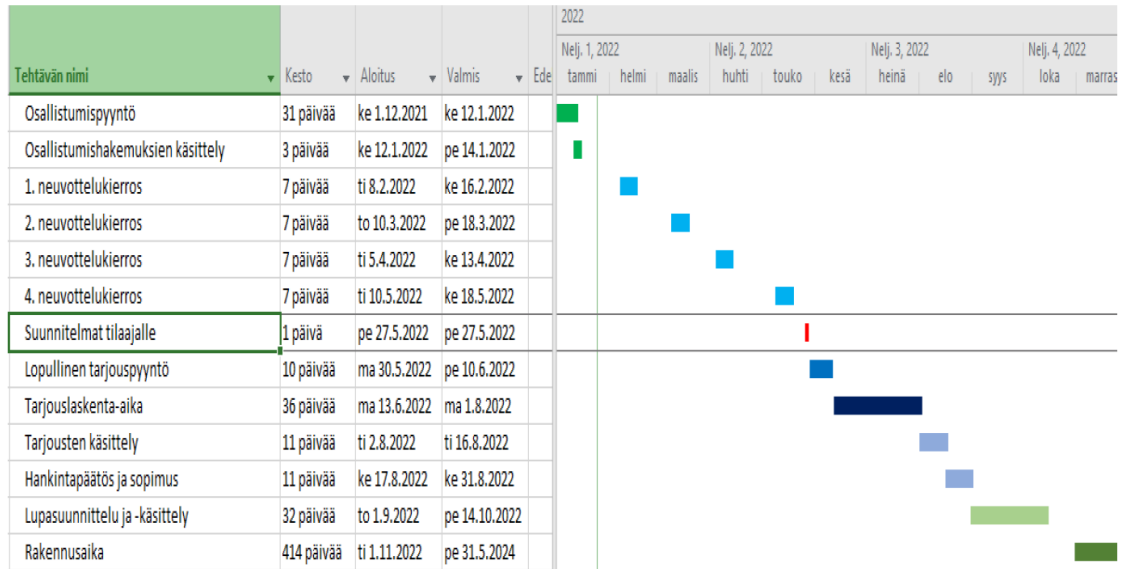
6.1.1 Neuvottelukierros 1

Ensimmäiselle neuvottelukierrokselle kutsuttiin kaikki seitsemän hyväksyttyä ehdokasta ja niitä varten hankintayksikkö varasi kalenteriin etukäteen seitsemän työpäivän ajaksi kaikki iltapäivät (yksi iltapäivä/ehdokas). Kaksi ehdokasta vetäytyi jo tässä vaiheessa pois vedoten uusien varmistuneiden hankkeiden aiheuttamaan resurssipulaan tai yleisesti resurssitilanteeseen.

Ensimmäiselle neuvottelukierrokselle valmistautumista varten ehdokkaille toimitettiin koulun alustava tilatarve, liikuntahallin huoneohjelma ja koulun alustava toiminnallinen suunnitelma. Neuvottelukierroksella helmikuussa 2022 viidelle ehdokkaalle esiteltiin tarkemmin hankinnan taustoja, hankintayksikön tarpeita, suunnittelun perusteita, lopullisten tarjouksien arviointiperusteita, laadun arvioinnin kriteereitä, kuvan 3 mukainen alustava hankeaikataulu, jossa on aikataulutettu hanke osallistumispyynnön laatimisesta rakennusajan päättymiseen asti. Alustavassa hankinta-aikataulussa on tarkemmin kuvattu erityisesti hankintaprosessin aikataulu. Neuvottelukierroksella esiteltiin hankintayksikkö ja neuvottelukierroksille osallistuva kuvan 4 mukainen tilaajan suunnittelunohjausorganisaatio. Suunnittelunohjausorganisaatioon kuului hankintavaiheessa tilaajan puolelta koulun, kirjaston, liikuntatoimen, nuorisotoimen ja varhaiskasvatuksen edustajat sekä rakennuttajayksikön edustajat. Kyseisellä neuvottelukierroksella ehdokas esitteli itsensä ja oman organisaationsa ja sovittiin seuraavista neuvotteluista.

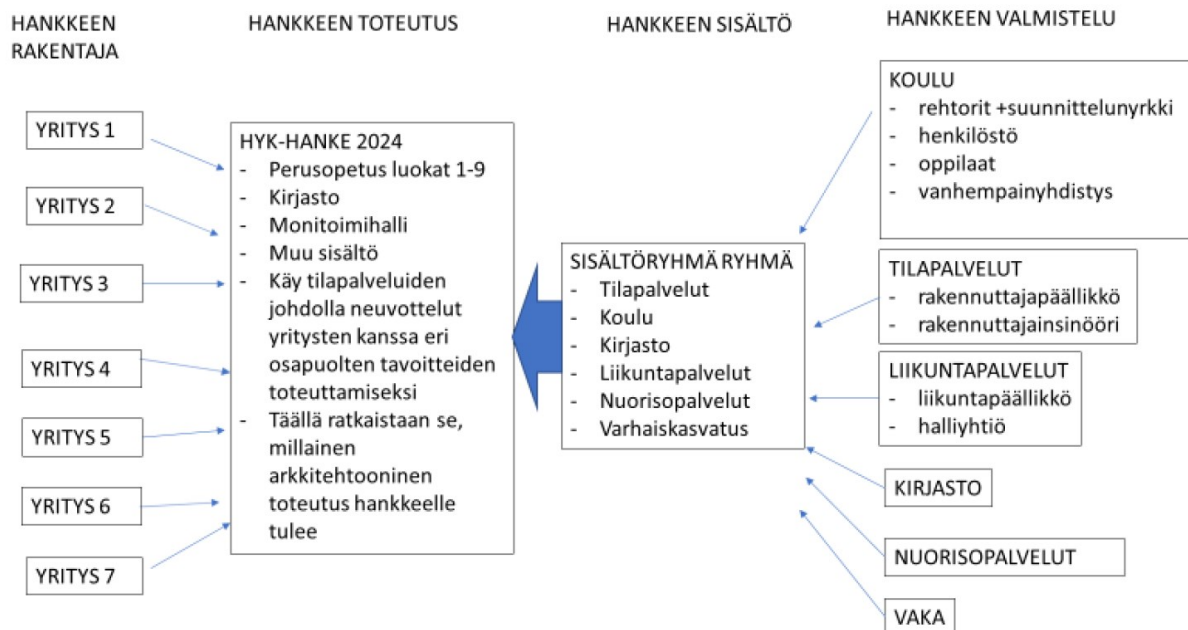
Kuva 3. Alustava hankeaikataulu

Alustava hankeaikataulu



Kuva 4. Tilaajan suunnittelunohjausorganisaatio

Suunnitteluorganisaatio



1. neuvottelukierroksen jälkeen päätettiin seuraavat asiat:

- keittiö on tyyppiltään jakelukeittiö
- irtokalusteet eivät kuulu urakkaan
- Tuomela-rakennus on opetuskäytössä rakennustyön aikana
- liikuntahalli on harjoitushalli, ja halliin ei tule katsomoa eikä näyttämöä
- koulu suunnitellaan kengättömäksi
- ilta- ja viikonloppukäyttö otettava huomioon erityisesti sekä liikunta- ja pukeutumistilojen sekä kirjaston toimintojen sijoittelussa
- hinta- ja laatuasteet huomioidaan urakoitsijan valinnassa suhteella 50/50
- urakkamuoto on KVR-urakka
- pysäköintipaikkojen määrä oltava vähintään asemakaavan määrittelemä määrä niin, että kaikki alueen toiminnot tulevat riittävästi huomioitua.

Lisäksi tehtiin seuraavia asioita koskevat linjaukset:

- koulun henkilöstömäärä ja oppilasryhmien keskimääräinen koko
- yhtä aikaa ruokailevien määrä ruokasalin ja keittiön kapasiteetin mitoitusta varten
- väestönsuojan mitoitusperuste
- liikuntahallin vapaa sisäkorkeus.

6.1.2 Neuvottelukierros 2

Ensimmäisen neuvottelukierroksen jälkeen neuvottelumenettelystä jättäytyi pois vielä kaksi ehdokasta omasta pyynnöstään eli jäljellä tällä neuvottelukierroksella oli seitsemästä hyväksytystä ehdokkaasta kolme ehdokasta. Toinen neuvottelukierros pidettiin maaliskuussa 2022.

Toiselle neuvottelukierrokselle valmistautumista varten ehdokkaille toimitettiin olemassa olevan Tuomela-rakennuksen suunnitelmat, tilaajan energiatehokkuus- ja sisäilmaohjeistus, Hämeenlinnan kaupungin talonrakennuttamisen laadunhallintasuunnitelma, tontin johtokartat ja kirjaston toiminnallinen suunnitelma.

2. neuvottelukierroksen jälkeen lionjattiin seuraavat asiat:

- kirjasto toimii omatoimikirjastona
- väestönsuojamitoituksessa on huomioitava tontilla sijaitseva Tuomela-rakennus
- hanke toteutetaan RTS-ympäristöluokituksen mukaisesti
- tarjouksen liitteeksi toimitettavaa materiaalia ovat:
 - pääpiirustustasoiset suunnitelmat
 - kohdekohtainen rakennustapaselostus
 - pedagoginen selostus
 - PTS laadittuna 10 vuodelle
 - kohdekohtaiset kosteudenhallinta- ja puhtaudenhallintasuunnitelmat
 - yleisaikataulu
 - hankekohtainen laatusuunnitelma
- oppilashuollon lakisääteisten palveluiden mitoitus tulee huomioida tiloissa
- suunnittelussa huomioidaan tontilla jo olevien autopaikkojen määrä
- Tuomela-rakennuksen 2. kerroksen liikuntasali tulee säilyttää liikuntasali-käytössä
- uusi liikuntatila mitoitetaan liikuntakäyttöön, ei kokoontumistilaksi
- liikuntatilojen yhteyteen ei ole tarvetta:
 - erilliselle tuolivarastolle
 - varsinaiselle kuntosalille, vaan halutaan ns. monitoimitila
 - ravintola- tai tarjoilutoiminnalle
 - tarkkaamo-tilalle.

Lisäksi sovittiin, että ehdokas toimittaa neuvottelukierroksilla käsiteltävän materiaalin ennalta tutustuttavaksi Teams-työtilaan viimeistään kaksi työpäivää ennen seuraavaa neuvottelua.

6.1.3 Neuvottelukierros 3

Kolmannelle neuvottelukierrokselle, joka pidettiin huhtikuussa 2022, jatkoivat samat kolme ehdokasta, jotka olivat mukana jo toisella neuvottelukierroksella.

Kolmatta neuvottelukierrosta varten ehdokkaille toimitettiin Hämeenlinnan kaupungin laatima liikenneturvallisuusarviointi, olemassa olevan koulun keittiön laiteluettelo, Tuomela-rakennuksen rakennesuunnitelmat ja tilaajan teettämä alustava perustamistapalausunto pohjatutkimusaineistoinen.

3. neuvottelukierroksen jälkeen päätettiin seuraavaa:

- liikuntasalin jakoverhot voivat olla yläosaltaan avoimia
- urheilukenttä tulee aidata
- 1.- 6. luokkalaisten oppimisympäristön tavarasäilytyskalusteet eivät kuulu urakkaan
- RTS-ympäristöluokituksen minimivaatimus on 3 tähteä
- jätehuolto toteutetaan syväkeräysastioilla
- vaate- ja kenkäsäilytys järjestetään hajautettuna eri kerroksiin
- katettua ulkotilaa tulee suunnitella välituntikäyttöön soveltuvien määrin
- henkilöreferenssivaatimukset projektipäällikön, pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan osalta tullaan pisteyttämään palautelomakkeella.

Lisäksi tehtiin seuraavia asioita koskevat linjaukset:

- liikuntasalin ja erillisen monitoimitilan pintamateriaalit
- liikuntatilojen pukuhuoneiden ja peseytymistilojen määrä ja mitoitus.

Neuvottelukierroksella sovittiin myös, että liikuntahallin suunnittelussa tulee huomioida, että liikuntasaleihin ei saa kulkeutua likaa ulkojalkineiden mukana ja tarkennettiin liikuntasalin vapaata korkeutta.

6.1.4 Neuvottelukierros 4

Neljäs neuvottelukierros pidettiin toukokuussa 2022 ja mukana neuvottelukierroksella olivat edelleen samat kolme ehdokasta, jotka olivat osallistuneet kaikille aiemmille kierroksille.

Tässä vaiheessa ehdokkaille toimitettiin etukäteen tutustuttavaksi Hämeenlinnan kaupungin ateriapalveluasiantuntijan laatima lausunto nykyisen keittiön laitteista ja uusista tarpeista,

sen hetkinen tieto olemassa olevista jäteastioista ja toteutuneista jätemääristä ja luonnos urakkaohjelmasta kommentoitavaksi.

4. neuvottelukierroksen jälkeen linjattiin seuraavat asiat:

- pihan aktiivialueet esitetään lopullisessa tarjouspyynnössä laskentaolettamana erillisen laskentaohjeen mukaan
- liikuntasalia koskevat linjaukset:
 - liikuntasalissa yhtenäistä seinäpintaa tulee olla mahdollisimman paljon
 - käyttöä häiritseviä ikkunoita ja kantavia rakenteita liikuntasalin osalla tulee välttää
 - liikuntasalin lattian jousto käyttötarkoituksen mukaisesti, niin että se soveltuu yleisimpien pallopelien pelaamiseen
 - tilan akustiseen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota
- liittyminen vanhaan koulurakennukseen on suunniteltava ja toteutettava hyvää rakennustapaa noudattaen, niin että rakenne takaa terveelliset ja turvalliset olosuhteet koko rakennuksen elinkaaren ajaksi
- RTS-ympäristöluokitus tarkastellaan vain uuden rakennettavan koulurakennuksen osalta
- liikuntahalli toteutetaan maa- ja kaukolämmön hybridinä erillisen ohjeistuksen mukaisesti
- kouluun ja liikuntahalliin rakennetaan omat erilliset talotekniset järjestelmät tiloihin
- polkupyöräpaikkojen sijoittelussa on huomioitava vähintään Hämeenlinnan kaupungin laatima liikenneturvallisuusarviointi ja kaavamääräykset
- 5. neuvottelukierroksella tilaajalle luovutetaan pääpiirustustasoiset arkkitehtisuunnitelmat (asemapiirustus, pohjapiirustukset, leikkauspiirustukset ja julkisivupiirustukset), joilla voidaan todeta tilaajan tarpeiden täyttyvän
- urakkahinta tullaan sitomaan indeksiin.

Suunnitelmat esiteltiin kaupunkirakennetoimialan infran suunnittelulle ja kaavoitukselle 4. neuvottelukierroksen jälkeen. Suunnitelmien esittelyssä piti ottaa huomioon se, että

suunnitelmista ei paljastunut kenen ehdokkaan suunnitelmista oli kyse, joten esittelyä varten suunnitelmista poistettiin kaikki ehdokkaiden logot, nimet ym. tietojen ja suunnitteluratkaisujen salassapitämiseksi ja ehdokkaiden tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.

6.1.5 Neuvottelukierros 5

Kesäkuussa 2022 pidettiin vielä alustavasta hankeaikataulusta poiketen yksi ylimääräinen eli viides neuvottelukierros, jossa käytiin läpi suunnitelmien sen hetkinen tilanne, jotta voitiin todeta, että ne vastaavat tilaajan tarpeita ja, että niiden perusteella voidaan päättää ketkä ehdokkaat saavat luvan jättää tarjouksen hankkeesta. Ko. neuvottelukierroksella ei enää linjattu uusia asioita.

Neuvottelujen aikana tilaaja laati hankkeelle uuden taloteknisen suunnitteluohjeen tarjouspyynnön liiteasiakirjaksi, jonka tarkoitus on jatkossa palvella myös tulevia Hämeenlinnan kaupungin rakennuttamisyksikön investointihankkeita. Talotekninen suunnitteluohje käytettiin kommentoitavana ehdokkailla ennen tarjouspyynnön julkaisemista.

7 Tarjouspyyntövaihe

Neuvottelumenettelyn lopuksi hankintayksikkö julkaisee lopullisen tarjouspyynnön neuvotteluvaiheen jälkeen niille ehdokkaille, joiden suunnitteluratkaisujen voidaan todeta täyttävän tilaajan tarpeet. Hyväksytyihin suunnitteluratkaisuihin ehdokas ei saa enää tämän jälkeen tehdä kuin hyvin pieniä muutoksia ja ne muutokset pitää ehdokkaan kertoa tarjouksessaan. Näiden suunnitteluratkaisujen pohjalta ehdokas tekee tarjouksen ja saatujen tarjouksien perusteella valitaan toimittaja hankinnan toteuttajaksi. Tarjousten valintaperusteena oli paras hinta-laatusuhde niin, että kokonaishinnan maksimimäärä oli 50% ja laatukriteereiden maksimimäärä oli 50%.

Hämeenlinnan yhteiskoulu ja liikuntahalli -hankkeen osalta kaikille kolmelle ehdokkaalle päätettiin antaa lupa tehdä tarjous. Lopullinen tarjouspyyntö ja sen liitteet koottiin viimeisen

neuvottelukierroksen jälkeen ja se julkaistiin ehdokkaille 23.6.2022 ja tarjouksien jättämisen määräaika oli 31.8.2022.

7.1 Tarjouspyynnön laatuksiteerit

Koska kilpailullisen neuvottelumenettelyn tarjouksen valintaperusteena pitää olla kokonaistaloudellinen edullisuus, tulee hankintayksikön asettaa tarjoukselle hinta-laatusuhteen vertailuperusteita, jotka liittyvät laadullisiin, yhteiskunnallisiin, ympäristö- tai sosiaalisiin näkökohtiin tai innovatiivisiin ominaisuuksiin. Laatuun liittyviä perusteita voivat olla esimerkiksi tekniset ansiot, esteettiset ja toiminnalliset ominaisuudet, esteettömyys, kaikkien käyttäjien vaatimukset täyttävä suunnittelu, käyttökustannukset, kustannustehokkuus, myynnin jälkeinen palvelu ja tekninen tuki, huolto ja toimituspäivä tai toimitus- tai toteutusaika sekä muut toimitusehdot. (JHNY, n.d.)

Tälle hankkeelle vertailuperusteiden osa-alueiksi määriteltiin neljä kappaletta, joita olivat toiminnallisuuden arviointi, energiatehokkuuteen ja elinkaarikustannuksiin vaikuttavat tekijät, henkilöreferenssit ja tarjouksen liitteeksi ehdokkaan liittämien suunnitelmien, selostusten, aikataulujen ja muiden asiakirjojen kohdekohtaisuus ja sisällön arviointi.

Toiminnallisuuden arvioinnin tekivät koulu, kirjasto ja liikuntapalvelut, jotka pisteyttivät toiminnallisuuden kukin omalta osaltaan, niin että koulu arvioi itse koulun toimintoja ja pihan toimivuutta koulun näkökulmasta, kirjaston arviointi keskittyi vain lähikirjastolle esitettyihin tiloihin ja liikuntapalvelut arvioi liikuntahallin ja pihan toimivuutta liikuntapalveluiden näkökulmasta.

Toiminnallisuuden arvioinnissa vaikuttavia asioita olivat pääasiassa tilojen sijoittelu, tilojen monikäyttöisyys, pedagoginen suunnittelu, rakennuksen sisäiset liikennevirrat sekä sisäänkäyntien toimivuus. Pedagogisen suunnittelun arvioinnissa oli tärkeää, että suunnitelmista tuli selkeästi esille se, että oltiin tekemässä koulun toiminnoille seiniä eikä seiniä koulun toiminnoille.

Energiatehokkuuden ja elinkaarikustannuksien laatupisteytykseen vaikuttavia tekijöitä olivat koulun energiatehokkuus (E-luku), liikuntahallin energiatehokkuus (E-luku), kiinteistöjen pitkän tähtäimen suunnitelma 25 vuoden ajanjaksolle (PTS), Rakennustietosäätiön RTS-ympäristöluokitus sekä uusiutuvan energian ja omavaraisuuden huomioiminen.

Henkilöreferenssit arvioitiin erillisten arviointilomakkeiden avulla ja arvioitavia henkilöitä olivat hankkeelle nimetyt pääsuunnittelija, projektipäällikkö ja vastaava työnjohtaja.

Arviointilomakkeen tarkoituksena oli antaa hankintayksikölle realistinen kuva ehdokkaan nimeämien henkilöiden onnistumisista aikaisemmissa hankkeissa tilaajan näkökulmasta.

Arviointilomakkeet tuli täyttää ja allekirjoittaa referenssihankkeissa toimineen tilaajan tai rakennuttajan edustajan toimesta. Näin haluttiin hankintayksikön toimesta huomioida pisteytyksessä ehdokkaan nimeämien henkilöiden aiemmat onnistumiset.

Tarjouksen liitteeksi ehdokkaan liittämien suunnitelmien, selostusten, aikataulujen ja muiden asiakirjojen kohdekohtaisuus ja sisältö arvioitiin Tilapalveluiden rakennuttamisyksikön toimesta.

8 Rakennuttajainsinöörin tehtävät kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä

Rakennuttajainsinöörin tehtävät kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä poikkeavat avoimena hankintamenettelynä tehtävän rakennusurakan hankinnasta hankintamenettelyn aikana sen alkuvaiheessa. Avoimena hankintamenettelynä tehtävän rakennusurakan hankintaan ei kuulu osallistumispyyntö- eikä neuvotteluvaihe.

Rakennuttajainsinööri laatii hankkeelle hankeaikataulun, johon aikataulutetaan koko hanke markkinavuoropuheluista hankkeen takuuajan päättymiseen asti. Hankeaikataulua päivitetään tarpeen mukaan hankintamenettelyn aikana.

Ennen hankintailmoituksen julkaisemista tilaaja voi halutessaan käydä markkinavuoropuheluita hankinnan valmistelua varten mahdollisten ehdokkaiden kartoittamiseksi ja antaa tietoa eri toimijoille tulevaa hankintaa koskevasta

suunnitelmistaan ja vaatimuksistaan. Rakennuttajainsinööri etsii markkinavuoropuheluihin kutsuttavia ehdokkaita, sopii vuoropuheluiden ajankohdat ja osallistuu niihin.

Varsinaisen kilpailullisen neuvottelumenettelyn käynnistämiseksi rakennuttajainsinööri laatii hankintailmoituksen eli osallistumispyynnön ja toimittaa sen julkaistavaksi ja asettaa saataville sähköisessä muodossa kaikkien toimijoiden luettavaksi. Hankintailmoitus julkaistaan julkisten hankintojen kanavalla (HILMA) sekä muissa tarkoituksenmukaisissa tiedotusvälineissä. Hämeenlinnan kaupungin hankintailmoitukset julkaistaan Cloudian Tarjouspalvelu.fi -portaalissa.

Osallistumispyynnön määräajan umpeuduttua, rakennuttajainsinööri osallistuu osallistumishakemuksien avaamiseen ja ehdokkaiden valintaan. Ehdokkaiden valinnan jälkeen rakennuttajainsinööri valmistelee viranhaltijalle hankintapäätöstekstin, jolla päätetään neuvottelukierroksille valittavista ehdokkaista.

Ehdokasvalinnan jälkeen rakennuttajainsinööri aloittaa neuvottelukierroksille valmistautumisen, niiden esitys- ja asialistamateriaalien laatimisen, kutsuu neuvottelut koolle. Neuvottelukierroksien aikana rakennuttajainsinööri kirjaa kierroksilla tehtävistä linjauksista pöytäkirjat ja hankkii lähtötietoja ehdokkaiden suunnittelun tarpeisiin.

Neuvotteluvaiheen jälkeen rakennuttajainsinööri laatii lopullisen tarjouspyynnön, lopulliset kaupalliset asiakirjat, kuten urakkaohjelman ja turvallisuusasiakirjan ja kokoaa lopullisen tarjouspyyntöaineiston. Tämän jälkeen hän julkaisee tarjouspyynnön niille ehdokkaille, joiden suunnitteluratkaisujen voidaan todeta täyttävän tilaajan tarpeet.

Kuten muissakin julkisten hankintojen hankintamenettelyissä rakennuttajainsinöörin tehtäviin kuuluu tarjousten käsittely, joka käsittää tarjousten vastaanoton ja avaamisen tarjousajan päätyttyä, tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistamisen, tarjousten vertailun tarjouspyynnössä esitetyin perustein (RT 13-11272, 2017, s. 9). Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen edellytykset oli selvitetty jo kilpailullisen neuvottelumenettelyn osallistumishakemuksien tarkistamisen yhteydessä. Koska varsinainen tarjousvaihe (tarjoukset, niiden käsittely ja hankintapäätös) on rajattu tästä opinnäytetyöstä pois, niin tässä ei rakennuttajainsinöörin tehtäviä niiden osalta myöskään kuvata. Liitteessä 3 on

listattu kaikki rakennuttajainsinöörin tehtävät, jotka kuuluvat kilpailullisen neuvottelumenettelyn kilpailutukseen.

9 Päätelmä

Hämeenlinnan kaupungin Tilapalveluiden rakennuttamisyksikkö on mielestäni osoittanut sen, että kilpailullisen neuvottelumenettelyn voi toteuttaa menestyksekkäästi kaupungin omalla rakennuttajaorganisaatiolla ilman useiden ulkopuolisten konsulttien apua rakennuttaessaan investointihankkeita kuten esimerkiksi kouluhankkeita. Se vaatii kuitenkin, että rakennuttajaorganisaatio itsessään on niin ammattitaitoinen, että se pystyy ottamaan huomioon hankintamenettelyn jokaisessa vaiheessa lain vaatimukset ja sen, kuinka valtavan paljon aikaa ja sitoutumista neuvotteluvaihe vaatii kaikilta osapuolilta.

Kilpailullisen neuvottelumenettelyn neuvotteluvaiheen hyötynä on rakennusurakoitsijan edustajan mielestä (rakennusurakoitsijan edustaja, henkilökohtainen tiedonanto, 6.4.2023) neuvottelukierroksilla saatava ns. välipalautte sen hetkisistä suunnitelmista ja, että siellä käydään hyvää keskustelua hyvässä yhteishengessä suunnitelmien kehittämistä. Haastattelussa rakennusurakoitsijaa edustava henkilö (rakennusurakoitsijan edustaja, henkilökohtainen tiedonanto, 6.4.2023) toi menettelyn yhtenä haasteena esiin, että ehdokkaiden huolena tai jopa pelkona tässä menettelyssä on, että ns. voittavat ideat ja ajatukset valuisivat kilpailijoille ja he pääsisivät niitä omissa suunnitelmissaan hyödyntämään. Tässä hankintamenettelyssä on erityisen tärkeää suojata tarjoajien ratkaisuehdotuksiin sisältyviä luottamuksellisia ideoita ja innovaatioita menettelyn aikana. Onkin tärkeää tiedostaa tässä hankintamenettelyssä, niin kuin toki muissakin hankintamenettelyissä, että kaikki kanssakäyminen perustuu vahvaan luottamukseen ja uskoon, että kaikki ovat luottamuksen arvoisia.

Hämeenlinnan yhteiskoulun uudisrakennus ja liikuntahalli -hankkeen suunnittelunohjausryhmään osallistuneiden rehtorin ja apulaisrehtorin mielestä (rehtori ja apulaisrehtori, henkilökohtainen tiedoksianto, 29.3.2023) kilpailullinen neuvottelumenettely on hankintamenettelynä hyvä, mikäli kaikilla neuvotteluun osallistuvilla on riittävän yksityiskohtainen kuva siitä, mitä halutaan. Rakennusurakoitsijan ja Hämeenlinnan

kaupungin talonrakennuttamispäällikön mielestä hankintamenettelyn käyttö on hyvä vaihtoehto hankinnan tekemiselle, kun hankkeen kustannusarvio on yli 10 miljoonaa euroa. Hankintamenettelyn hyötynä nähtiin se, että se antaa tilaajalle useamman näkökulman tarpeiden toteuttamiselle ja sen avulla on mahdollista hyödyntää ehdokkaiden ja heidän suunnittelijoidensa tuoreimpia näkemyksiä hankkeen reunaehtojen toteutumiseksi (talonrakennuttamispäällikkö, henkilökohtainen tiedonanto, 29.3.2023). Palkkion maksaminen 2. ja 3. sijoille jääneille koettiin hyvin merkitykselliseksi, koska se madalsi ehdokkaiden kynnystä lähteä kilpailuun mukaan. Hankintamenettelynä kilpailullinen neuvottelumenettely on kallimpaa tarjota erityisesti siksi, koska ehdokas joutuu jo tässä vaiheessa panostamaan oman suunnitteluryhmänsä kasaamiseen (rakennusurakoitsijan edustaja, henkilökohtainen tiedonanto, 6.4.2023).

Tässä hankkeessa lähtötietona osallistumispyynnössä oli vain itse osallistumispyyntö ja liiteasiakirjana lainvoimainen asemakaava merkintöineen. Rakennusurakoitsijan edustaja koki, että jos osallistumispyynnön liitteenä olisi ollut tarkempi selvitys tilatarpeista eli viitteellinen tilaohjelma ja tarjouksien arviointikriteerit olisi tuotu jo tässä vaiheessa selkeämmin esiin, olisi se selkeyttänyt paremmin jo heti hankintamenettelyn alkuvaiheessa ehdokkaalle tilaajan tarpeita ja niitä asioita, joita tilaaja hankkeessa arvostaa. Ehdokkaan tarjoussuunnittelu olisi tarkentunut nopeammin ja se ei olisi ollut niin työlästä ja neuvotteluvaihekin oltaisiin mahdollisesti saatu lyhyemmäksi. (rakennusurakoitsijan edustaja, henkilökohtainen tiedonanto, 6.4.2023)

Käyttäjän mielestä kilpailullinen neuvottelumenettely edellyttää riittävää valmistautumista etukäteen, jotta toivottuun lopputulokseen päästään. Tilaajalla pitää olla selkeä näkemys käyttäjistä ja heidän tarpeistaan, hankkeen toiminnallisista tavoitteista, tilatarpeista sekä määrien että niiden sisältöjen perusteella. Olisi ehkä jopa tarpeellista käydä käyttäjien kanssa jo jonkinlainen valmisteluvaihe ennen kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn ryhtymistä, jossa em. asiat olisi selkeytetty kaikille tilaajan suunnittelunohjausryhmän osapuolille ja näin oltaisiin jo hyvin aikaisessa vaiheessa saatu laajalti osallistettua eri osapuolia. Tällaisessa valmisteluvaiheessa voitaisiin myös tarkentaa ja saada yhteinen näkemys siitä, mitä ollaan tekemässä, millä aikataululla edetään ja mikä on hankkeen sisältö kokonaisuudessaan. (rehtori ja apulaisrehtori, henkilökohtainen tiedonanto, 29.3.2023)

Tämä julkisen hankintalain mahdollistama hankintamenettely antaa mielestäni paljon tilaa innovatiivisille ratkaisuille ja säästää rakennuttajan rakennuttamiskustannuksia.

Hankintatapa on kustannustehokasta, kunhan koko prosessin läpiviemiselle on varattu etukäteen koko suunnittelunohjausryhmän kalentereihin riittävästi aikaa ja aikataulutukseen on suhtauduttu riittävällä vakavuudella, ja on saatu koottua hyvin yhteistyökykyinen suunnittelunohjausryhmä. Prosessin aikataulutuksessa pitää huomioida myös riittävä aika kaupungin eri toimijoiden kanssa käytäviin keskusteluihin ja suunnitelmien esittelyyn. Tällaisia tahoja olivat esimerkkikohteessa muun muassa Hämeenlinnan kaupungin kaupunkirakennetoimialat kuten rakennusvalvonta, kaavoitus ja infran suunnittelu sekä sivistys- ja hyvinvointitoimialalta kaupunginmuseo.

Hankintamenettelyn yhtenä suurena haasteena on hankkeen useiden osapuolien erilaiset näkemykset, tahtotilat, vaatimukset ja mielipiteet ja se, että ne kaikki tulevat kuulluksi ja huomioiduksi riittävällä tasolla suunnittelun edetessä. Parhaimmillaan tällä hankintamenettelyllä syntyy lopputulos, johon kaikki voivat olla tyytyväisiä.

Lähteet

JHNY. (n.d.). *Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen valinta*. [Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen valinta | Hankinnat](#)

Hämeenlinnan kaupunki. (n.d.) *Lainvoimaiset kaavat*. [Lainvoimaiset kaavat - Hämeenlinna \(hameenlinna.fi\)](#)

Kauppa- ja teollisuusministeriö. (2007). *Uuden hankintalain pääperiaatteet tammikuuhelmikuu 2007*. Haettu 18.3.2023 osoitteesta <https://www.slideserve.com/lani/uuden-hankintalain-p-periaatteet>

Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 1397/2016. [Laki julkisista hankinnoista ja... 1397/2016 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX®](#)

Lappalainen, J. (14.1.2022), *Viranhaltijapäätös ehdokkaiden valinnasta Hämeenlinnan kaupungin Hämeenlinnan yhteiskoulun uudisrakennus –hanketta koskevassa hankinnassa*. Hämeenlinnan kaupunki.

Pekkala, E., Pohjonen, M., Huikko, K. & Ukkola, M. (2022). *Hankintojen kilpailuttaminen ja sopimusehdot*. Tietosanoma.

Riihinen, V. (2.10.2020). *Kilpailullinen neuvottelumenettely – mitä hyötyä siitä on?* Kuntarahoitus. <https://www.kuntarahoitus.fi/ajankohtaista/kilpailullinen-neuvottelumenettely-mita-hyotya-siita-on/>

RT 13-11272 (2017). *Kilpailullinen neuvottelumenettely EU-kynnysarvon ylittävissä suunnittelu- ja konsultointipalveluiden julkisissa hankinnoissa, ohje 2.4*. Rakennustieto Oy.

Ruuskanen, N. (2022). *Asiakasosallisuuden huomioiminen julkisissa hankinnoissa*. Suomen Kuntaliitto.

**Liite 1: Hämeenlinnan kaupunki, EU-hankintailmoitus, osallistumispyyntö,
HML/5309/02.08.06/2021, päiväys 01.12.2021**



**HÄMEENLINNAN
KAUPUNKI**

Hämeenlinnan kaupunki
EU-hankintailmoitus Osallistumispyyntö
HML/5309/02.08.06/2021
Päiväys 01.12.2021

1/8

EU-hankintailmoitus OSALLISTUMISPYYNTÖ HML/5309/02.08.06/2021

**Hämeenlinnan yhteiskoulun uudisrakennus (HYK) ja liikuntahalli,
kilpailullinen neuvottelumenettely**

I Kohta: Hankintaviranomainen

I.1) Nimi ja osoitteet

Virallinen nimi	Hämeenlinnan kaupunki
Kansallinen yritys- ja yhteisötunnus	0146921-4
Postiosoite	PL 84
Postitoimipaikka	Hämeenlinna
Postinumero	13101
Maa	Suomi
Yhteyshenkilö	Taru Gröhn
Puhelin	+358 36212157
Sähköpostiosoite	taru.grohn@hameenlinna.fi
NUTS-koodi	Kanta-Häme F11C2
Pääasiallinen osoite (URL)	http://www.hameenlinna.fi/

I.3) Viestintä

Hankinta-asiakirjat ovat suoraan saatavilla täydellisinä, rajoituksetta ja maksutta osoitteesta

<https://tarjouspalvelu.fi/hameenlinna?id=372780&tpk=801d98a1-4b92-4b7f-9e7e-d17b701f0fec>

Lisätietoja saa

Edellä mainittu osoite (Kohta I.1)

Tarjoukset tai osallistumishakemukset on tehtävä/jätettävä

Sähköisesti osoitteessa

<https://tarjouspalvelu.fi/hameenlinna?id=372780&tpk=801d98a1-4b92-4b7f-9e7e-d17b701f0fec>

I.4) Hankintaviranomaisen tyyppi

Kaupunki

I.5) Pääasiallinen toimiala

Yleinen julkishallinto

Hämeenlinnan kaupunki
PL 84
13101 Hämeenlinna
0146921-4

Puhelin +358 36211
Telefax
Email hameenlinnan.kaupunki@hameenlinna.fi
Internet <http://www.hameenlinna.fi/>



II Kohta: Hankinnan kohde

Hankinnan kohde

II.1 Hankinnan laajuus

II.1.1) Nimi

Hämeenlinnan yhteiskoulun uudisrakennus (HYK) ja liikuntahalli, kilpailullinen neuvottelumenettely

II.1.2) Pääasiallinen CPV-koodi

Päänimikkeistö

Rakennustyöt (45000000-7)

II.1.3) Sopimuksen tyyppi

Rakennusurakka

**II.1.4) Lyhyt kuvaus**

Hämeenlinnan yhteiskoulun tontilla sijaitseva vanha HYK-rakennus puretaan keväällä 2022 (purkutyö ei sisälly neuvottelumenettelyyn) ja tontille rakennetaan uudisrakennukset koulu- ja liikuntahallikäyttöön, joiden toiminnallisuudessa pitää huomioida tontilla sijaitseva aiemmin saneerattu Tuomela-rakennus. Muutos vahvistaa yhtenäiskoulun toimintaa. Uusi kokonaisuus mitoitetaan 900 oppilaalle, joista osa opiskelee aiemmin peruskorjatussa Tuomela-rakennuksessa.

Tontille sijoitettava liikuntahallirakennus palvelee koulun lisäksi iltakäyttäjiä.

Kaupunginhallituksen palveluverkkopäätöksessä kirjatut tavoitteet:

- yhtenäiskoulun mitoitus 900 oppilaalle (Tuomela + uudisrakennus), joista osa opiskelee aiemmin peruskorjatussa Tuomela-rakennuksessa
- tilat lähikirjastolle
- liikuntatila
- kenttä toimii lähiliikuntapaikkana

Hämeenlinnan kaupunginvaltuusto on tehnyt investointipäätöksen HÄMEENLINNAN YHTEISKOULUN (HYK) UUDISRAKENNUS nimiselle hankkeelle. Koulu mitoitetaan 450 oppilaalle. Kohteen hankintamenettelyksi on valittu kilpailullinen neuvottelumenettely. Lopullisessa urakoitsijan valinnassa tullaan huomioimaan tarjousten kokonaistaloudellinen edullisuus, joten laadun osuus urakoitsijavalintaan tulee olemaan suuressa roolissa.

Vaatimukset joista ei neuvotella:

- Energiatehokkuusluokka A
- Puhtaudenhallinta P1
- Kosteudenhallinnan toteuttaminen Kuivaketju 10- järjestelmän mukaisesti
- Koulun mitoitus sellaiseksi, että koulutyö rakennuksissa on sujuvaa
- Kantavat runkorakenteet toteutettava siten, että ne eivät ole esteenä tilojen muunneltavuudelle

Rakennuksien tulee olla laajuudeltaan sellaisia, että toiminnallisuus on sujuvaa. Rakennuksien ja muiden hankkeeseen liittyvien tilojen, järjestelmien, rakenteiden ja niissä käytettävien materiaalien tulee olla sellaisia, että ne takaavat käyttäjille turvallisen ja terveellisen oppimisympäristön, jotka soveltuvat käyttötarkoitukseensa. Kohteen kantavat runkorakenteet on toteutettava siten, että ne eivät ole esteenä tilojen muunneltavuudelle (erityisesti kantavia väliseinärakenteita tulee välttää).

II.1.6) Osia koskevat tiedot

Tätä sopimusta ei ole jaettu osiin

II.2.3) Suorituspaikka**NUTS-koodi**

Kanta-Häme FI1C2

Pääasiallinen suorituspaikka

Hämeenlinna

**II.2.4) Kuvaus hankinnasta**

Kyseessä on EU-raja-arvon ylittävä hankinta.

Kohteen hankinta toteutetaan kilpailullisena neuvottelumenettelynä. Tämän hankintailmoituksen tarkoituksena on saada soveltuvuusvaatimukset täyttäviltä yrityksiltä osallistumishakemuksia kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn.

Kaikki soveltuvuusvaatimukset täyttävät yritykset kutsutaan mukaan kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn, joka etenee alustavan suunnitelman mukaisesti seuraavasti:

- Hankintailmoituksen ja osallistumispyynnön julkaisu
- Mahdolliset hankintaa koskevat kysymykset ja niihin vastaaminen
- Osallistumishakemusten jättäminen Tarjouspalvelu.fi-järjestelmän välityksellä
- Osallistumishakemusten avaaminen ja ehdokkaiden soveltuvuuden arviointi
- Päätös soveltuvien ehdokkaiden valinnasta
- Neuvottelukutsujen ja liitteiden lähettäminen valituille ehdokkaille
- Neuvottelukierrokset jokaisen ehdokkaan kanssa erikseen
- Tarpeiden tyydyttämiseen soveltuvien vaihtoehtojen valitseminen
- Lopullisen tarjouspyynnön lähettäminen valituille ehdokkaille
- Mahdolliset tarjouspyyntöön liittyvät kysymykset ja niihin vastaaminen
- Lopullisten tarjousten jättäminen
- Lopullisten tarjousten avaaminen ja niiden tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastaminen
- Lopullisten tarjousten vertailu
- Hankintapäätös

II.2.5) Hankintasopimuksen tekoperusteet

Hinta ei ole ainoa myöntämisperuste, ja kaikki perusteet on mainittu pelkästään hankinta-asiakirjoissa

II.2.7) Sopimuksen, puitejärjestelyn tai dynaamisen hankintajärjestelmän kesto

50 kuukautta

Tätä sopimusta voidaan jatkaa

Ei

II.2.10) Tietoa eri vaihtoehtoista

Eri vaihtoehdot hyväksytään

Kyllä

II.2.11) Tietoa lisähankintamahdollisuuksista

Lisähankintamahdollisuudet

Ei

II.2.12) Tietoa sähköisistä luetteloista

Tarjoukset on esitettävä sähköisinä luetteloina tai niihin on sisällyttävä sähköinen luettelo

Ei



II.2.13) Tietoa Euroopan unionin rahastoista

Hankinta liittyy Euroopan unionin varoin rahoitettavaan hankkeeseen ja/tai ohjelmaan

Ei

III Kohta: Oikeudelliset, taloudelliset, rahoitukselliset ja tekniset tiedot**III.1) Osallistumisvaatimukset****III.1.2) Vaatimukset taloudellisesta ja rahoituksellisesta tilanteesta**

Valintaperusteet hankintaa koskevissa asiakirjoissa määritetyn mukaisesti

IV Kohta: Menettely**IV.1) Kuvaus****IV.1.1) Menettelyn luonne**

Kilpailullinen neuvottelumenettely

IV.1.8) Tietoa WTO:n julkisia hankintoja koskevasta sopimuksesta (GPA)

Hankintaan sovelletaan julkisia hankintoja koskevaa sopimusta

Kyllä

IV.2) Hallinnolliset tiedot**IV.2.2) Tarjousten tai osallistumishakemusten vastaanottamisen määräaika**

12.01.2022 12:00 (UTC +02:00)

IV.2.4) Kielet, joilla tarjoukset tai osallistumishakemukset voidaan toimittaa

suomi

VI Kohta: Täydentävät tiedot**VI.1) Toistuvia hankintoja koskevat tiedot**

Kyse on toistuvasta hankinnasta

Ei



VI.3) Lisätiedot

Vaatimukset joista ei neuvotella:

- Energiatehokkuusluokka A
- Puhtaudenhallinta P1
- Kosteudenhallinnan toteuttaminen Kuivaketju 10- järjestelmän mukaisesti
- Koulun mitoitus sellaiseksi, että koulutyö rakennuksissa on sujuvaa
- Kantavat runkorakenteet toteutettava siten, että ne eivät ole esteenä tilojen muunneltavuudelle

VI.4) Muutoksenhakumenettelyt

VI.4.1) Muutoksenhakuelin

Virallinen nimi	Markkinaoikeus
Postiosoite	Radanrakentajantie 5
Postitoimipaikka	Helsinki
Postinumero	00520
Maa	Suomi
Puhelin	+358 295643300
Sähköpostiosoite	markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksi	+358 295643314
Pääasiainen osoite (URL)	http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus

Tarjouspalvelun tiedot

Hankinnan tunniste

HML/5309/02.08.06/2021

Vertailuperusteiden määrittely järjestelmässä

Kokonaistaloudellinen edullisuus, pisteytys

Kuinka toimittajan tulee Tarjouspalvelussa ilmoittaa hankinnan kohteen tiedot

Syöttölomakkeella

Hankintamenettely

Lisätietokysymykset

Lisätietokysymykset on lähetettävä 20.12.2021 10:00 mennessä

Lisätiedot

Kysymykset tulee lähettää Tarjouspalvelu-toimittajaportaalista. Samasta paikasta löytyvät myös kysymyksiin annetut vastaukset.

Liikesalaisuustiedot



Toimittajat voivat ehdottaa tietoja liikesalaisuuksiksi Tarjouspalvelussa Kelpoisuusvaatimus- ja Hankinnan kohteet -lomakkeilla (hankintayksikkö voi molemmissa tapauksissa edelleen hallita liikesalaisuustietoja vertailutaulukkovaiheessa)

Kyllä

Muut ehdot

Ehdottomana soveltuvuusvaatimuksena kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn on ehdokkaan kyky toteuttaa Hämeenlinnan yhteiskoulun uudisrakennus- niminen hanke niin, että hankintayksikön kohteelle asettamat tarpeet pystytään tyydyttämään. Kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn osallistuvan yrityksen liikevaihto edellisessä vahvistetussa tilinpäätöksessä tulee olla vähintään 30M€ ja voimassa oleva luottoluokitus vähintään Rating alfa A+ tai vastaava.

Tarjouspyynnön muut ehdot	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus
Ehdokkaan (yrityksen) nimi	Syötettävä	
Ehdokkaan (yrityksen) Y-tunnus	Syötettävä	
Ehdokkaan (yrityksen) yhteystiedot	Syötettävä	
Ehdokkaalla on valmiudet toteuttaa hanke niin, että hankintayksikön alustavassa tarjouspyynnössä esittämät tarpeet täyttyvät.	Kyllä	
Ehdokkaan liikevaihto edelliseltä päättyneeltä tilikaudelta vahvistetussa tilinpäätöksessä on vähintään 30M€	Kyllä	
Ehdokkaan luottoluokitus on vähintään A+ Rating alfa tai vastaava	Kyllä	
Ehdokas on hoitanut kaikki tilaajavastuun asettamat velvoitteet	Kyllä	
Kalkki kommunikointi hankintayksikön kanssa käydään suomen kielellä	Kyllä	
Ehdokas pyytää saada osallistua HML/5309/02.08.06/2021 Hämeenlinnan yhteiskoulun uudisrakennus hankkeen kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn	Kyllä	

Muut tiedot

Hankintayksikön esittely

Hankintayksikkönä on Hämeenlinnan kaupungin kaupunkirakennetoimialan alainen tilapalvelut -tulosalue. Hämeenlinnan kaupungin tilapalveluiden rakennuttamisyksikkö vastaa talorakennusinvestointihankkeiden rakennuttamisesta.



Hankintamenettelyä koskevat lisätiedot

Kilpailullisen neuvottelumenettelyn päätteeksi esitetään lopullinen tarjouspyyntö niille ehdokkaille, joiden esittämällä suunnitelmilla tilaajan tarpeet voidaan tyydyttää.

Lopullisessa urakoitsijavalinnassa sijoille 2 ja 3 sijoittuneille ehdokkaille maksetaan suunnittelupalkkiot seuraavasti:

2. sijalle jääneelle maksetaan suunnittelukustannuksia 20000 €
3. sijalle jääneelle maksetaan suunnittelukustannuksia 10000 €

Kaikki esitetyt summat ovat arvonlisäverottomia (alv 0%).

Tarjouksen lähettäminen

Ehdokkaan vastuulla on tarjouksen/hakemuksen saapuminen perille määräajassa. Näin ollen tarjouksen/hakemuksen lähettämistä ei kannata jättää viime hetkeen. Myöhästyneet tarjoukset / hakemukset suljetaan pois hankintamenettelystä (järjestelmä ei ota vastaan myöhässä lähetettäviä tarjouksia/hakemuksia).

Tarjouksessa / hakemuksessa ei tule toimittaa mitään sellaisia tietoja tai liitteitä, joita ei ole vaadittu toimittamaan. Niiden toimittaminen lisää riskiä ehdokkaan tai tarjouksen/hakemuksen poissulkemisesta.

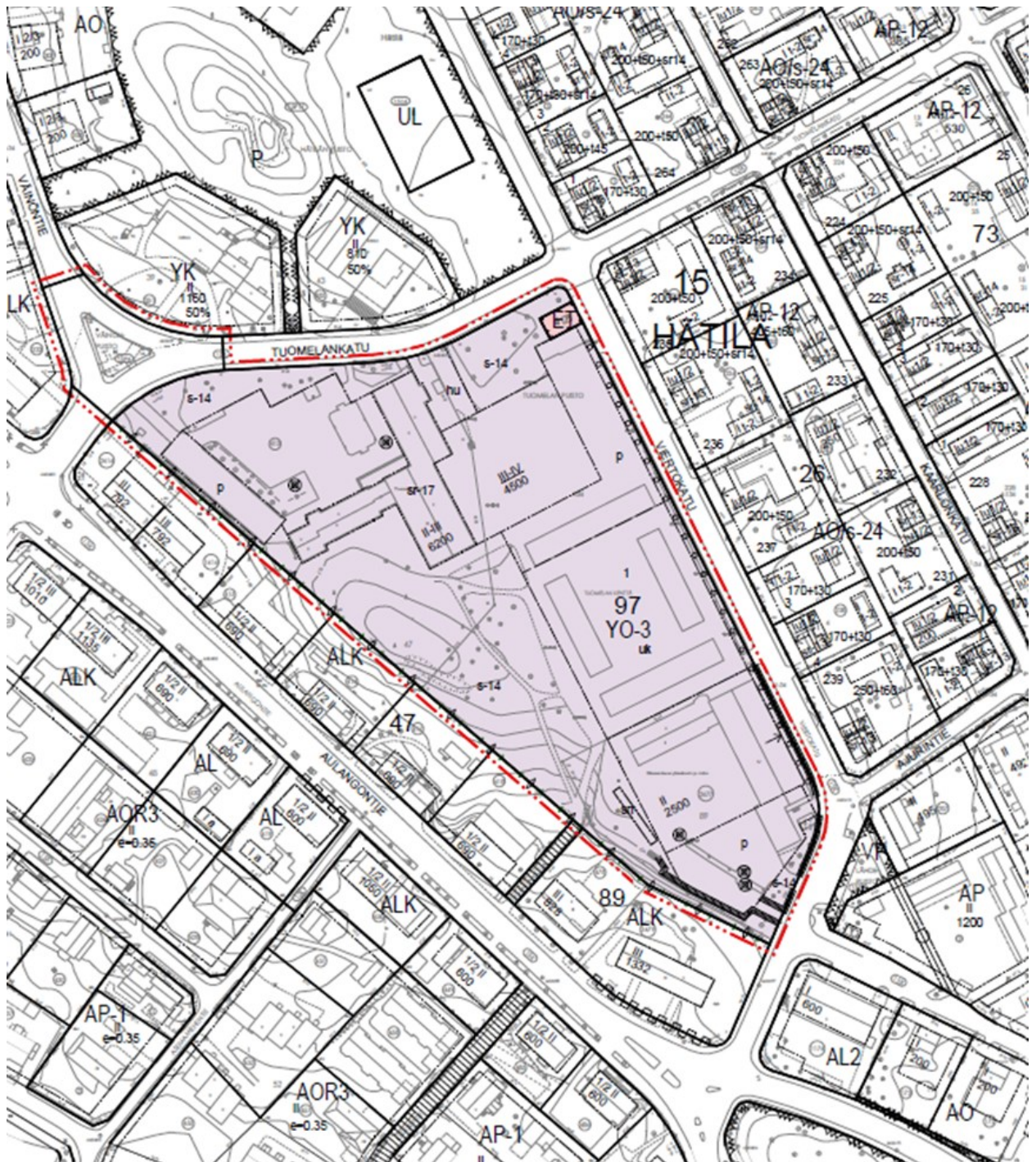
Liitteet ja linkit**Liitetiedostot**

2543_Hatilakk_lainvoimainen_09102021_allekirjoitettu.pdf
espd_372780.pdf

Allekirjoittajat

Nimi	Titteli
Janne Lappalainen	talonrakennuttamispäällikkö

Liite 2: Lainvoimainen asemakaava kaavamerkintöineen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

YO-3

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaa ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee olla moderneja ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värikyvän ja yksityiskohtien puolesta alueen yleislinjoihin sekä ympäröivän rakennuskannan ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien pihaväliköiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten julkisivumateriaalien tulee olla puuta, tiiltä tai rapattuja. Uudisrakennuksissa ei sallita tasakattoja. Alueesta on esitettävä rakennuslupavaiheessa phasisuunnitelma.

MET

Yhdyskuntatekoisista huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

—

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelialueen raja.

—

Kahden korttelin välinen raja.

—

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

15 HÄT

97

1

TUOM

120

IV

III-IV

□

Rakennusala.

p

Pysäköintipaikka.

p

Ohjeellinen pysäköintipaikka.

uk

Urheilukenttä.

hu

Huoltopiha.

↓

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

⊗

Suojettava puu.

○ ○ ○ ○

Istutettava puurivi.

e-14

Puistomaisena hoidettava alueen osa, jolla sijaitseva arvokas puusto säilytetään.

▨

Säilytettävä tukimuurit, jota ei saa purkaa.

sf-17

Kultuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai se osia ei saa purkaa eikä julkisivuita saa suorittaa sellaisia korjauksia- tai muutoksia, jotka turmelevat niiden kultuurihistoriallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

sf

Säilytettävä rakenne.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

1 § Auto- ja pyöräpaikat

- Autopaikkoja on varattava 1 ap / 80 k-m²
- Polkupyörien pysäköintipaikkoja on varattava 0,6 pp / oppilaita ja 0,4 pp /työntekijä. Vähintään suuret pyöräpaikat on rakennettava katetuiksi.
- Saatto- ja huoltokärrin tulee erottua koululasten reiteistä.
- Auto-, mopon- ja pyöräpaikkojen kulkuyhteydet eivät saa mennä esteeksi ulkoilmojen poikiin.

2 § Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäsiis korttelialueella rakentaa

linnastoinnista varten tiloja ja nämä saa sijoittaa rakennuksen katolle.

3 § Urheilukentän yhteyteen voidaan rakentaa kerrostalotiloja palvelevia

kylmä aputiloja 200k-m²

4 § Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee hyväksyttävä hulevesien

hallintasuunnitelma.



ASEMAKAAVAN MUUTOS:

15. KAUP. OSA, KORTTELIN 97 TONTTI 1, SEKÄ ERITYISALUE JA KATUALUE.

HÄTILÄN KOULUKESKUS

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS		NO 2543
Pöytäkirja 15/2019 TONTTIÄÄLLIKÖ KIMMO SILONEN	Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG:31479) Koordinaattijärjestelmä: N2000	
	0.6.2019 0.9.2019	EPPÄMÄÄKI LL/CK
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI JARI METTÄLÄ		0.10.2021 1000

Liite 3: Rakennuttajainsinöörin tehtävät, urakkakilpailutus, kilpailullinen neuvottelumenettely

Rakennuttajainsinööri

- Päivitä hankeaikataulu
- Järjestä markkinavuoropuhelu urakoitsijoille
 - Esim. hankkeen esittely yleisesti, paikka, koko, sijainti, tavoitteet ja tärkeät asiat, pyydetään urakoitsijan näkemyksiä
- Laadi osallistumispyyntö liitteineen
- Avaa ja tarkasta osallistumishakemukset
 - Tallenna muistiot hankedokumentaatioon
- Laadi hankintapäätös neuvotteluihin kutsuttavista ehdokkaista
 - Talonrakennuttamispäällikkö allekirjoittaa
- Sovi neuvotteluajankohdat ehdokkaiden kanssa
- Luo kullekin ehdokkaalle samansisältöinen Teams-kanava tmv.
 - Tähän tallennetaan kaikki neuvotteluvaiheessa jaettava materiaali samansisältöisenä jokaiselle ehdokkaalle
- Laadi asialistat ja esitysmateriaalit neuvottelukierroksille
- Järjestä työkohteen esittelykierroksia ehdokkaille
- Hanki lähtötietomateriaalia ehdokkaiden suunnittelun tarpeisiin
- Laadi neuvottelukierroksien linjauksien pöytäkirjat
- Laadi alustava urakkaohjelma ehdokkaille kommentoitavaksi
 - Erityisesti tilaajan hankinnat, välitavoitteet, pidennetyt takuuajat, mallikatselmuksset
- Laadi alustava rakennustapaselostus vähimmäisvaatimuksilla
 - Ehdokas täydentää ja liittää tarjouksensa liitteeksi
- Laadi mahdolliset urakan rajaukset ja vaiheistusohjeet
- Laadi lopullinen urakkaohjelma
- Laadi urakkasopimusluonnos
- Täydennä turvallisuusasiakirja
- Liitä tarjouspyyntöön kaupalliset ja tekniset asiakirjat
 - Ensisijaisesti sokopro tarjouspyyntölinkillä, jotta urakkalaskenta-aineisto on selkeästi dokumentoitu. Huomioi tiedostojen selkeä nimeäminen
- Laadi lopullinen tarjouspyyntö
 - Erityisesti soveltuvuusvaatimukset, laatuarviointiperusteet
- Vastaa tarjousaikana tarjoajien kysymyksiin
- Toimita tarjouspyyntöön liittyvät lisäkirjeet
 - Ensisijaisesti sokopro tarjouspyyntölinkillä, jotta urakkalaskenta-aineisto on selkeästi dokumentoitu
 - Varmista, että lisäkirjeen ja alkuperäisen tarjouspyynnön materiaalit ovat erotettavissa toisistaan jälkikäteen
- Avaa, tarkasta ja vertaile tarjoukset
 - Tallenna vertailumuistiot hankedokumentaatioon
- Laadi hankintapäätös
 - Talonrakennuttamispäällikkö allekirjoittaa
- Arkistoi tarjouspyyntöaineisto (+tarjoukset) Opukseen
 - Cloudia kilpailutuksen kautta, "siirrä asianhallintaan"
 - Tallenna koko aineisto myös hankedokumentaatioon
- Järjestä selonotto- ja /tai sopimusneuvottelu
- Tarkista, kommentoi ja hyväksy projekti aikataulu sekä maksuerätaulukko
- Laadi ja allekirjoituta urakkasopimus liitteineen
 - Huomioi tiedostojen selkeä nimeäminen
 - Talonrakennuttamispäällikkö allekirjoittaa
- Tallenna allekirjoitettu urakkasopimus liitteineen Cloudia Sopimukseen + Opukseen "siirrä asianhallintaan"
 - Tallenna myös tarjoajan allekirjoittajan valtakirja, jos allekirjoitettu valtakirjalla annetuin valtuuksin
- Täydennä kustannusseurantataulukko urakkatarjouksen ja maksuerätaulukon mukaisesti
- Tallenna urakan vakuus hankedokumentaatioon