

Päiväkodin rakennuttamistapa – EVA:us

Valitut urakoittamisvaihtoehdot EVA:kseen sekä niiden tiivistelmä

A. Suunnittelu + jaettu urakka; kilpailutetaan suunnittelu – suunnittelun jälkeen kilpailutetaan pääurakka ja pääurakoitsijalle alistettavat sivu-urakoitsijat (LVI-Sähkö-Automaatio)

Tuttu ja turvallinen tämän kokoiseen kohteeseen. Helppo aloittaa, kun speksaus tarkentuu suunnitteluajana. Usein hinta karkaa, kun suunnittelijan kustannustietoisuuteen ei voi luottaa. Tilaajalla kumminkin iso vaikutusmahdollisuus ja paljon aikaa paneutua suunnitteluvaiheessa. Urakoitsijan innovaatiot jäävät hyödyntämättä. Urakkarajapintaristiriidoista paljon lisä-/muutostöitä. Hitaampi, kuin KVR.

B. Suunnittelu + kokonaisurakka; kilpailutetaan suunnittelu – suunnittelun jälkeen kilpailutetaan kokonaisurakka. Urakoitsija hankkii itse LVI-, sähkö-, ja automaation alihankkijat.

Helppo aloittaa, kun speksaus tarkentuu suunnitteluajana. Rakennuttajalle helpompi valvottava, kuin A. Vähemmän lisätöitä, kun urakkarajapintaristiriidoista niitä ei tule. Saadaanko samassa paketissa edullisin rakennusurakoitsija ja edullisimmat erityisurakoitsijat. Käytännössä hinta voi nousta, kun rakennusurakoitsija laskee lisäksi katteensa myös alihankintoihin. Myös tässä vaihtoehdossa suunnittelijan huono kustannustietoisuus voi nostaa kustannuksia. Tilaajalla kumminkin iso vaikutusmahdollisuus ja paljon aikaa paneutua suunnitteluvaiheessa. Urakoitsijan innovaatiot jäävät hyödyntämättä.

C. KVR; kokonaisvastuurakentaminen, urakoitsija vastaa suunnitteluttamisesta ja rakentamisesta tilaajan kilpailutuksessa asettamien raamien sisällä.

Hankkeelle voidaan määritellä kattohintaa, mutta tällöin laadun pisteytys vaativa tehtävä. Nopea toteutus, kun suunnittelu ja rakentaminen limittyy. Urakoitsijan osaaminen ja alihankkijaverkostot tiputtavat hintaa, mutta urakka-ajana raamin sisällä tapahtunut innovointi menee urakoitsijan hyödyksi. ”Raamin/ speksien ulkopuoliselle innovoinnille voidaan sopia säästöjen jako. Aikatauluriski helppo hallita, mutta tilaajan vaikutusmahdollisuus suunnittelu ja rakennusaikaan heikko.

D. Yhteistoiminnallinen KVR; Yhteistoiminnallinen kokonaisvastuurakentaminen.

Urakoitsija valikoituu edellisestä poiketen siten, että ensin tehdään esikilpailutus, josta valitaan esim. kolme kokonaisedullisinta urakoitsijaa. Tämän jälkeen käydään urakoitsijoiden kanssa innovaationeuvottelut. Lopulliseen kilpailutukseen laaditaan speksaus/ luonnossuunnitelma ideointien pohjalta. Tarjouksen jättävät kaikki neuvotteluissa olleet. Tässä kohtaa on saatu suurin innovaatiohyöty verrattuna perinteiseen KVR-urakkaan. Tämän jälkeen urakoitsija vastaa suunnitteluttamisesta ja rakentamisesta tilaajan kilpailutuksessa asettamien raamien sisällä, kuten KVR-urakassa. Urakka-aikana urakkaraamien ulkopuoliset innovointihyödyt jaetaan tilaajan ja urakoitsijan kesken.

Hankkeelle voidaan määritellä kattohintaa. Noin 2 kk hitaampi toteutus, kuin KVR, mutta nopeampi, kuin jaettu urakka. Urakoitsijan osaaminen ja alihankkijaverkostot tiputtavat hintaa. Aikatauluriski helppo hallita. Tilaaja pystyy vaikuttamaan suunnitteluun koko rakentamishankkeen ajan. Aikaa suunnitelmien tarkasteluun on vähemmän, kuin jaetussa urakassa.

Yhteenveto

Kaikilla kuvatuilla rakennuttamistavoilla on rakennutettu päiväkoteja 2020- luvulla. Suonenjoella on aina käytetty jaettua urakkaa isommissa hankkeissa ja pienemmissä urakoissa kokonaisurakkaa. Tässä hankkeessa jaettu urakka on tuttu ja turvallinen, mutta siinä voidaan ”ajautua” kalliisiin ratkaisuihin, joita ei urakkakilpailutuksen jälkeen ole mahdollista enää muuttaa edullisemmaksi. KVR- urakka on nopein toteuttaa ja siinä saadaan tehokkaasti monistettua urakoitsijalla oleva oppi sekä urakoitsijan valmiit yhteistyökumppanit suunnittelussa. KVR- urakan sisältöön on erittäin vaikea tehdä muutoksia sen jälkeen, kun urakka ja urakoitsijan suunnittelu on kilpailutettu. Tämän vuoksi tilaajan pitäisi urakkaa kilpailutettaessa osata tehdä hyvät speksaukset. Hyvässä urakkakilpailutilanteessa KVR- urakan innovaatiohyödyt näkyvät urakkahinnassa. Yhteistoiminnallinen KVR- mahdollistaa urakkasisällön kehittämisen erityisesti esikilpailutukseen jälkeisissä innovaationeuvotteluissa, joissa on käytettävissä useamman urakoitsijan osaaminen, eli suuri osa urakoitsijainnovaatioista on käytettävissä jo lopullisessa urakkakilpailutuksessa. Yhteistoiminnallinen KVR on teknisten palvelujen esitys ensisijaiseksi urakoittamistavaksi. Kuopiossa yhteistoiminnallisen KVR- mallin kilpailutukseen on osallistunut ja voittanut keski-suuri rakennusliike.

(Vaihtoehtoina ei ole tarkisteltu esim. allianssi ja projektijohtomallia. Em. mallit ovat vaihtoehtona selkeästi isommille kohteille, joissa on hankkeen sisällä useita osahankkeita. Lisäksi hankkeiden sisällä suunnittelun ja urakoiden kilpailutus voidaan toteuttaa monipuolisesti. Näissä malleissa tilaaja on ulkoistanut voimakkaasti rakennuttamisen.)

sininen = positiivinen

Vaalea = neutraali

Harmaa = negatiivinen

[Arvioitavan päätöksen nimi]	A. Suunnittelu + jaettu urakka	B. Suunnittelu + kokonaisurakka	C. KVR (ensin luonnossuunnitelma ja speksaus)	D. Yhteistominnaallinen KVR (mahdollisuus asettaa "kattohinta")
Aloitusedellytykset	Suunnittelukilpailutus ensin. Suunnittelu-aika käyttäjiä osallistaen. Urakkakilpailutus kansallisena hankintana.	Suunnittelukilpailutus ensin. Suunnittelu-aika käyttäjiä osallistaen. Urakkakilpailutus kansallisena hankintana.	Luonnossuunnitelma ja tilojen rakenteelliset ja toiminnalliset määritykset tehdään ohjaamaan urakoitsijaa, joka suunnitteluttaa kohteen ja ideoi mahdollisimman toimivan/ edullisen speksit täyttävän tuotteen. Urakkakilpailutus kansallisena hankintana.	Esikilpailutus tehdään luonnossuunnitelmalla. Valitaan esim. kolme parasta, ideoidaan kolmen parhaan urakoitsijan kanssa tarkennettu luonnossuunnitelma johon voittaja haetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä.
Keskeiset eroavaisuudet - 1. aikataulu - 2. hinta - 3. riskit/ edut - 4. urakoitsija-markkinat – markkinaselvitysten perusteella	1. Suunnittelutyö tiukasti tilaajan ohjauksessa käyttäjiä kuullen. Suunnittelukilpailutuksen valmistelu ja suunnittelu. Valmistuisi v. 2026 TA:n mukaan. Urakoitsijalla kokonaisvastuu myös sivu-urakoitsijoiden aikataulusta alistamissopimuksin. 2. Hintaan voidaan vaikuttaa suunnitteluvaiheessa. Paljon vaikuttaa suunnittelijan laatu ja kyky löytää kompromisseja käyttäjien tarpeisiin. Käytännössä vaativa. (Suunnittelija ei ole missään vastuussa kustannusarvioidensa pitävyydestä.) Voi ujuttaa kalliita valintoja suunnitelmiin. 3. Keskisuuret uskaltavat tarjota – tiukempi hintakilpailu. Suunnitelmaristiriidoista vastaa tilaaja. Em. voi	1. Sama pääosin, kuin VE A. Urakoitsijalla kokonaisvastuu aikataulusta. Urakoitsija vastaa suoraan aliurakoitsijoistaan ja valitsee niihin luottokumppanit. Aikatauluväennöt helpompia tilaajalle. 2. Tarjoajat hieman isompia firmoja kuin Ve 1:ssä. 3. Keskisuuret uskaltavat tarjota – tiukempi hintakilpailu. Tilaaajalle ei jää pääurakan ja sivu-urakoiden yhteensovittamisriskiä. Tilaaaja maksaa urakkahinnassa päällekkäisiä katteita. Aina ei ole varmaa miten hyvin urakoitsija löytää kokonaisedullisimmat alaurakoitsijat 4. Toteutunut; Tasnteen pk. Tampere	1. Luonnossuunnitteluvaihe nopea, mutta speksaus tärkeää. Urakkakilpailutus normaaliin tapaan. - Urakointi voi alkaa, vaikka suunnittelu on vielä yksityiskohtien osalta vielä pahasti kesken. Eli suunnittelu menee limi rakentamisen kanssa. - Nopea läpimenoaika. 2. Urakoitsijan urakka-aikana hieromat säästöt menevät täysin urakoitsijan eduksi. Tämä voi osin. näkyä urakkahinnassa, jos urakoitsija on jo tarjousvaiheessa pystynyt luottamaan kykyihinsä hiero säästöjä. 3. Suunnittelu ja rakentamisvastuu yhdellä toimijalla. KVR siirtää suunnitteluvirheiden ja yhteensovituksen riskit urakoitsijalle. Speksauksien vaikeus. (Tämä on käytännössä täysin sama, kuin vuokratarkaisuja kilpailutettaessa. Siinä on vain helpommin hyväksyttävissä puutteet, koska koetaan tilat tilapäisinä.) Tarjoajina	1. Kilpailullisen kaksiporaisuus hidastaa urakan aloittamista. Urakka-aikana tilaajan mukana olo suunnitelmahieronnassa hidastaa hiukan. Nopea läpimenoaika. 2. Suunnittelu ja urakka-aikana mahdollisuus löytää säästöjä suunnittelijan, urakoitsijan ja tilaajan yhteisinnovoinnilla. Säästöistä osa urakoitsijan hyödyksi ja osa tilaajalle. 3. Suunnittelu ja rakentamisvastuu yhdellä toimijalla. KVR siirtää suunnitteluvirheiden ja yhteensovituksen riskit urakoitsijalle. Speksausta voi vielä tarkentaa urakan edetessä. Lopputuote varmuudella hyvä. Urakkamuoto meille uusi. Vastuiden hallinta? Tarjoajina isot ja jotkut keskisuuret firmat – isommat katteet ja yleiskulut. - Urakoitsijan aiempien projektien osaaminen saadaan hyödyksi hankkeelle. 4.

	aiheuttaa kuluja ja viiveitä. Vaatii vahvaa suunnittelunohjausta, jotta ristiriitaista tietoa tulee mahdollisimman vähän. Yhteensovittaminen häiriöherkkää. Pääurakoitsijalla iso merkitys, jos hoitaa hyvin/huonosti päätoteuttajan vastuuta. 4. Toteutunut; Kaunisnurmen pk. Kouvola		vain isot firmat – isot katteet ja yleiskulut. - Urakoitsijan aiempien projektien osaaminen saadaan hyödyksi hankkeelle. 4. Toteutunut; Huhtisen uusi pk. Porvoo, Siilinkosken pk. Siilinjärvi (Sakela Rakennus Oy)	Toteutunut; Teeriniemen pk. Vaasa, Jynkän pk. Kuopio (Rakennusliike Lapti Oy), Sinikellon pk. Kuopio (Rakennusliike Konttinen Oy)
Strategia ja hyvinvointisuunnitelma vaikutukset Strategian painopisteet: - Aktiivinen ja hyvinvoiva suonenjokelainen - Asumisen ja elinympäristön kehittäminen - Savon yrittäjämönteisin kaupunki - Viestinnän ja toiminnan uudistaminen Aktiivinen ja hyvinvoiva suonenjokelainen - Omaehtoiseen toimintaan kannustaminen - Ennakointi ja ennaltaehkäisevät palvelut - Ylpeä kotiseudustaan	- Ko. urakointimuodolla saadaan suunnittelunohjauksella varmistettua, että saadaan mitä halutaan. - Käyttäjien kuuleminen helppo toteuttaa vahvasti. - Vaikeampi varmistaa budjettikuri. - Vahvistus kustannusennusteilla saadaan vasta, kun urakkatarjoukset on saatu. Sen jälkeen ei käytännössä voi muuttaa merkittävästi. - Riskit helppo hallita - Ei rohkean valinta	- Ko. urakointimuodolla saadaan suunnittelunohjauksella varmistettua, että saadaan mitä halutaan. - Käyttäjien kuuleminen helppo toteuttaa vahvasti. - Vaikeampi varmistaa budjettikuri. - Vahvistus kustannusennusteilla saadaan vasta, kun urakkatarjoukset on saatu. Sen jälkeen ei käytännössä voi muuttaa merkittävästi. - Riskit helppo hallita - Ei rohkean valinta	- Alkuspeksaus haastavaa tärkeää, koska suunnitelmien tarkistus kevyempää ja urakka-aikana heikommat vaikutusmahdollisuudet. Luonnoskuvat teetättäminen voi olla järkevää. Liian tiuka speksit nostaa hintaa ja väljät mahdollistaa ei toivotun lopputuloksen. - Kustannustietous jo kun KVR-tarjoukset saadaan ja suunnittelu ei ole alkanut. Nopempi - Kohtuullisen turvallinen, mutta edistyksellinen tapa rakentaa.	- Sama kuin edellä, mutta KVR-urakkatarjousten saamisen jälkeen tilaajalla paremmat vaikutusmahdollisuudet. Urakkakilpailutus on monivaiheinen. - Lopullisesti urakoitsija valitaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. (n. 2 kk pitempi kesto, kuin KVR). - Tällä mallilla potentiaalisin mahdollisuus saada kustannustehokas päiväkoti myös käyttökuluiltaan. - Osallistaminen lisää tyytyväisyyttä. - Vaativin toteuttaa hyvin. - Edistyksellisin ja rohkein valinta
Kuntalaisvaikutukset	- Mahdollisuus osallistaa hyvin jo suunnittelu aikaan. - Päiväkoti saadaan 3-6 kk myöhemmin, kuin KVR malleissa. - Onnistuessaan edullisempi kuin kokonaisurakka, mutta riskinä huonon suunnittelun	Mahdollisuus osallistaa hyvin jo suunnittelu aikaan. Päiväkoti saadaan 3-6 kk myöhemmin, kuin KVR malleissa. Kalliimpi, kuin kokonaisurakka, mutta riskinä huonon suunnittelun ristiriidat, jotka voi jäädä haittaamaan toiminnassa.	- Kustannusvarmuus on parempi kuin monissa muissa malleissa → verorahojen käyttö ennakoitavaa. - Nopeampi läpimenoaika, koska suunnittelu ja rakentaminen kulkevat yhdessä → palvelut kuntalaisille aiemmin. - Tilojen toimivuus riippuu urakoitsijan suunnitteluratkaisuista. Jos urakoitsija	- Korkein potentiaali laadukkaisiin tiloihin, koska loppukäyttäjät (henkilöstö, perheet) voivat osallistua suunnitteluun. - Parempi toimivuus ja turvallisuus → lisää hyvinvointia, pienentää käyttö- ja ylläpitokustannuksia pitkällä aikavälillä. - Hankkeen valmistelu vie enemmän aikaa, mikä voi viivästyttää palvelujen saatavuutta lyhyellä aikavälillä.

	ristiriidat, jotka voi jäädä haittaamaan toiminnassa.	- Aikataulu helpompi hallita, kun urakkarajaukset eivät aiheuta ristiriitatilanteiden lisäaikavaroja.	käyttää vakioituja päiväkotimalleja, tämä voi olla hyvin käyttäjälähtöistä – tai vaihtoehtoisesti liian geneeristä. - Mahdolliset säästöpainot suunnittelussa voivat vaikuttaa käytettävyyteen tai ylläpitokustannuksiin. - Tärkeää varmistaa laatu- ja palvelukriteerit sopimuksessa	- Kuntalaisille usein paras lopputulos pitkällä aikavälillä, mutta ei nopein malli.
Ympäristövaikutukset	- Materiaalihukka mahdollinen. - Paikallinen urakoitsija ja toimija voi päästä paremmin mukaan. - Koordinaation puutteet voi lisätä hukkatyötä. Tilaaja voi vaikuttaa alihankkijoihin ja määrittää ympäristöä turvaavia ehtoja. - Tilaaja ohjaa suunnittelua, mutta toteutus on usean urakoitsijan käsissä → koordinaation puutteet voivat lisätä jätteitä ja hukkatyötä. - Työmaan liikenne, materiaalityöt ja logistiikka voivat kuormittaa ympäristöä enemmän, jos osaurakoitsijoiden toimia ei synkronoida hyvin. - Mahdollisuus kilpailuttaa ympäristöystävällisiä toimijoita osaurakoittain.	- Ympäristövaikutuksiin voidaan vaikuttaa valinnoin vain suunnitteluajaksi. - Urakka aikana vain valvotaan, että kaikki suunniteltu toteutuu. - Tilaaja ei voi vaikuttaa alihankkijoihin, jos heillä tilaajavastuut kunnossa. - Tilaaja ohjaa suunnittelun, jolloin ympäristövaatimukset voidaan yrittää määrittää tarkastikin.	- Suunnittelu ja toteutus urakoitsijan vastuulla. Sopimuksin ympäristövaikutusten ohjaamiseen ei tilaajalla ole mahdollisuuksia. - Kustannustehokkuus on ympäristöä säästävää, mutta elinkaarikustannusten vaikutus pitäisi osata speksata jo hankkeen alussa ennen KVR kilpailutusta. - Urakoitsija vastaa suunnittelusta → voi optimoida rakenteet ja työmaan logistiikan, mikä usein vähentää hukkaa ja päästöjä. - Monet KVR-toimijat käyttävät vakioratkaisuja (esim. puurunkoisia päiväkoteja), joiden hiilijalanjälki on laskettu etukäteen. Riskinä on, että urakoitsija optimoi ympäristön kustannuksella, jos tarjouskilpailu painottaa hintaa. - Halvimman hinnan mallit ja hintakatto voi ohjata ympäristön kannalta negatiivisiin ratkaisuihin.	- Kehitysvaiheessa voidaan yhdessä asettaa tarkat hiilijalanjälkitavoitteet, materiaalikriteerit ja elinkaarivaatimukset. Tässä mallissa ei em. suhteen ole vaarana ylittämistä. - Avoin kustannusrakenne tekee ympäristöinvestoinneista läpinäkyviä → päätökset voidaan arvioida pitkän aikavälin hyötyjen mukaan. - Yhteistyö mahdollistaa innovatiiviset ratkaisut (esim. aurinkopaneelit, energiatehokas talotekniikka, massiivipuu). - Työmaan häiriöt ja ympäristökuormat voidaan minimoida paremmin, koska riskit ja suunnitelmat jaetaan yhteisesti.

Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset	- Rakennuttamiskuormitus merkittävä. - Sivu-urakoiden välisten ja pää sekä sivu-urakoiden välisiä ristiriitojen ja lisätyöselvittelyjen työ vaatii aikaa ja osaamista. Niitä tulee joka tapauksessa. -Hyvällä suunnittelun-ojauksella ja tarjouspyynnöllä voidaan ristiriitoja vähentää. - Kaikissa vaihtoehdoissa on syytä palkata rakennuttajakonsultti. - Käyttäjillä hyvä vaikutusmahdollisuus suunnitteluvaiheessa, mutta aikataulujen venyminen voi kuormittaa. - Heikko suunnittelun laatu jää lopputulokseen ja voi kuormittaa henkilöstöä käytön aikana (huono akustiikka, valaistus, tilojen käyttö, materiaalit ym.)	- Edelliseen verrattuna urakoittaminen on helpompaa ja urakkarajojen selvittelyjä vähemmän. - Suunnitelmaristiriitojen selvittelystä ja lopullisista valinnoista päättää osaava rakennuttaja. Kuormitus edelliseen verrattuna vähäisempää erityisesti rakennusaikana. - Henkilöstön vaikuttaminen suunnitteluajana vastaavalla tavalla helppoa, kuin edellisessä vaihtoehdossa. - Heikko suunnittelun laatu jää lopputulokseen ja voi kuormittaa henkilöstöä käytön aikana (huono akustiikka, valaistus, tilojen käyttö, materiaalit ym.)	- Kunnan projektiorganisaation kuormitus on suhteellisen pieni, koska urakoitsija hoitaa suunnittelun ja toteutuksen. - Vähemmän sopimuksia ja vähemmän rajapintojen valvontaa → hallittava ja ennakoitava malli. - Vaatii tilaajalta suunnitteluohjeiden ja laatuvaatimusten hyvää määrittelyä. - Käyttäjien osallistumismahdollisuudet rajoitetumpia, ellei kunta erikseen edellytä osallistamista suunnitteluvaiheessa. - Lopputuloksen laatu vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin käyttäjävaatimukset kirjataan. - Käytön aikaiset vaikutukset voivat olla joko erittäin hyviä tai heikkoja, riippuen urakoitsijan suunnitteluratkaisuista.	- Kunnan organisaation kuormitus on tasapainoinen, mutta kehitysvaihe vaatii aktiivista osallistumista. Vaatii erittäin ammattitaitoisen kehitysvaiheen rakennuttajaosaajan. - Parantaa sisäistä yhteistyötä (tekninen toimi + varhaiskasvatus + muut sidosryhmät). - Malli usein selkeyttää työnjakoa ja vähentää tulevia reklamaatioita → hallinnollinen työ vähenee pitkällä aikavälillä. - Käyttäjät (esim. varhaiskasvatuksen henkilökunta) voivat aidosti vaikuttaa tilaratkaisuihin vielä rakennusaikana → työolosuhteet paranevat. - Sitoutuminen kasvaa, kun henkilöstö on mukana suunnittelussa. - Vähemmän käyttöönottovaiheen haasteita ja vähemmän stressiä muuton yhteydessä, koska tilat vastaavat todellisia tarpeita. - Parempi työergonomia, akustiikka, valaistus ja tilajärjestelyt vähentävät henkilöstön kuormitusta. (Huom! Kaikki rakennusaikana tehty kehittämistyö on kuitenkin kalliimpaa, kuin jos vaatimukset saadaan speksattua jo hankkeen alussa.)
Taloudelliset vaikutukset (=> Kaikilla voidaan onnistua talouskuriin, mutta talouskuriin panostaminen tapahtuu eri vaiheissa, jos suunnitellaan erikseen)	4–5,3 M€, mutta riskinä kustannusten nousu kilpailutuksen jälkeen, jos urakoiden yhteensovitus epäonnistuu. Vaatii osaavan rakennuttaja-/ valvojan.	4,2–5,5 M€. Kustannusarviota nostaa päällekkäiset katteet ja kokonaisvastuu edelliseen nähden. - Lisätöitä ei tule niin paljon kuin jaetussa urakassa.	4-5 m€. - Kustannukset pysyy kurissa investoinnin osalta - Hyvässä kilpailutilanteessa urakoitsija innovoi jo laskentavaiheessa, jolloin hyöty urakkahintaan. - Urakoitsija voi tehdä käyttökuluja nostavia ratkaisuja, jos alkuspeksaukset ovat huonot	3,8 – 5,5 M€ - Kustannukset pysyy kurissa investoinnin osalta. - Kehitysvaiheessa useamman urakoitsijan innovaatiohyödyt lopulliseen urakkakilpailutukseen. Tässä kohtaa - Ratkaisuihin voi vaikuttaa vielä urakan alettua, jolloin kustannushyödyt osittain tilaajalle, mutta kuluja voidaan innostua nostamaankin valinnoilla.

			- Mahdollista myös määrittää kattohinta (ranskalainen urakka) - Erittäin vähän lisätöitä.	- Urakoitsija voi tehdä käyttökuluja nostavia ratkaisuja, jos alkuspeksaukset ovat huonot - Tilaajalla vaikutusmahdollisuus myös käyttökuluihin urakan loppuun saakka, mutta kuluja nostavat ratkaisut voi olla vaikea tunnistaa. - Mahdollista myös määrittää kattohinta (ranskalainen urakka) - Erittäin vähän lisätöitä.
--	--	--	---	---