

Päiväkodin rakennuttamistapa/ EVA

Tekninen lautakunta 05.08.2026 § 63
223/02.08.00.01/2026

Valmistelija: tekninen johtaja Kimmo Hälinen, puh. 0400 377 761

Tekniset palvelut on vertaillut päiväkodin rakennuttamistapoja kaupunginhallituksen hyväksymien EVA-periaatteiden mukaisesti. Rakennuttamistavalla tarkoitetaan sitä, miten rakennushanke organisoidaan ja toteutetaan tilaajan näkökulmasta ja miten hanke jaetaan sopimuksiksi, vastuualueiksi ja urakoiksi eri osapulten kesken, suunnittelu mukaan luettuna.

Suonenjoen kaupunginhallituksen 2.4.2024 hyväksymien ohjeiden mukaisesti suppea päätösten vaikutusten ennakkoarviointi (EVA) toteutetaan, kun päätöksillä on oleellisia vaikutuksia strategian toteutumiseen tai päätöksellä voi olla joko merkittäviä vaikutuksia harvoihin näkökulmiin tai vaikutukset ovat lieviä, mutta kohdistuvat useisiin näkökulmiin:

- ihmisten elinoloihin
- terveyteen
- viihtyvyyteen tai ympäristöön
- organisaatioon
- henkilöstöön tai talouteen ja elinvoimaisuuteen

Suppean EVA:n päätösten ennakkovalmistelu tehdään viranhaltijatyönä ja päätöksentekotasona on joko viranhaltija tai toimielin.

EVA-luonnos käsiteltiin luonnoksena huhtikuun teknisessä lautakunnassa. EVA- ohjeiden mukaisesti tämä niin sanottu suppea EVA käsiteltiin myös johtoryhmässä 10.4.2026. Johtoryhmän kirjausten mukaisesti EVA on määrä hyväksyä teknisessä lautakunnassa, jolla on keskeinen rooli päiväkotihankinnan valmistelussa ja päätöksenteossa.

Lainsäädännöllisesti ennakko vaikutusten arviointi perustuu ennen kaikkea hallintolain (434/2003) 31 §:ssä säädettyyn viranomaisen selvittämisvelvollisuuteen.

Ennakko vaikutusten arviointiin valitut rakennuttamistavat

Teknisten palveluiden esiselvityksen ja johtoryhmätyöskentelyn perusteella ennakko vaikutuksia vertailtiin neljällä eri urakoittamismuodolla/ rakennuttamistavalla:

- Suunnittelu + jaettu urakka
- Suunnittelu + kokonaisurakka
- KVR; kokonaisvastuurakentaminen
- Yhteistoiminnallinen KVR; yhteistoiminnallinen kokonaisvastuurakentaminen

Vaihtoehtoina ei ole tarkisteltu esimerkiksi isommille hankkeille paremmin sopivia allianssi ja projektijohtomalleja, joissa hankkeen sisällä on

tyypillisesti useita osahankkeita. Näissä malleissa tilaaja on ulkoistanut voimakkaasti rakennuttamisen.

Yhteenveto rakennuttamistapojen keskeisistä eroista

Liitteenä olevassa ennakko vaikutusten arvioinnissa rakennuttamistapoja on verrattu EVA -ohjeiden mukaisesti strategia- ja hyvinvointisuunnitelman, kuntalaisvaikutusten, ympäristövaikutusten, organisaatio- ja henkilöstövaikutusten, sekä taloudellisten vaikutusten kannalta. Rakennuttamistapojen keskeiset eroavaisuudet on myös kirjattu erojen näkemistä helpottamaan.

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 urakan 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 esikilpailutuksen 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 keskisuuri rakennusliike.

Liitteenä ennakko vaikutusten arviointi ja nelikenttäanalyysi urakointimuodosta.

Ehdotus

Tekninen johtaja ehdottaa, että lautakunta

1. Päättää hyväksyä Suonenjoen kaupungin päiväkodin rakennuttamistapaa koskevan ennakko vaikutusten arvioinnin Suonenjoen kaupunginhallituksen hyväksymien EVA-periaatteiden mukaisesti.
2. Päättää valita rakennuttamistavaksi yhteistoiminnallisen KVR-urakoinnin, jolla pystytään vaikutustenarvioinnin perusteella hankkimaan parhaiten kaupungin tarpeita palvelevan päiväkotirakennuksen kustannustietoisesti edeten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.