



BERATER

Asikkalan kunta

VESIVEHMAAN UUSI KOULU TOTEUTUS SR-MALLILLA

Hankekuvaus, projektisuunnitelma

PVM: ver. 2, 12.1.2026



1. Yleiskuvaus kohteesta ja hankkeesta

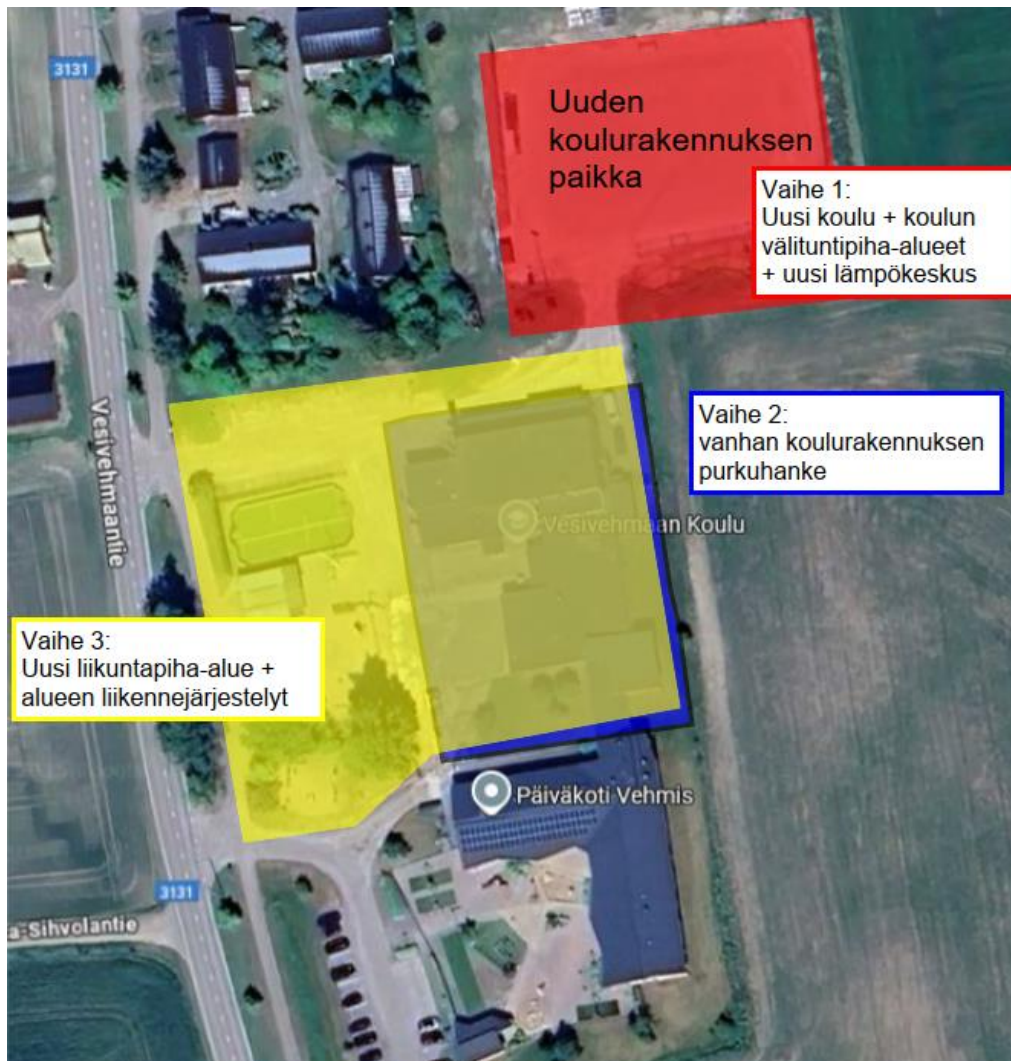
Asikkalan kunta on päättänyt toteuttaa ja rakennuttaa uuden koulurakennuksen nykyiselle Vesivehmaan koulun tontille. Hanke tarkoitus toteuttaa avoimella kilpailutuksella SR-hankemallilla. Kilpailutuksessa määritetään tietyt vähimmäiskriteerit tarjoajille lisäksi urakoitsijavalinnassa ja kilpailutuksessa suositeltavaa käyttää vertailuperusteena hinnan lisäksi tiettyjä laatupisteytyksiä.

Uusi koulurakennus tulisi sijoittumaan nykyiselle kunnan omistamalle tontille (nykyisen pelikentän kohdalle). Vanha koulurakennus on tarkoitus säilyttää toiminnassa rakentamisen ajan, jolloin erillisiä väistötiloja ei tarvita. Uudisrakennuksen kokonaislaajuus tulisi olemaan n. 1650 brm². Tarkemmat määrittelyt erillisissä asiakirjoissa.

Uuden koulun rakentamisen ja vanhan koulun purkamisen myötä tulee huomioida myös päiväkodin lämmitys, joka on nyt koulun lämpökeskuksen perässä. Nykyinen koulurakennus on tarkoituksenaan purkaa pois, kun uusi koulurakennus on valmistunut. Purun jälkeen rakennettaisiin vanhan koulun paikalle uusi liikuntapaikka. Samassa yhteydessä huomioitava myös liikennejärjestelyt ja parkkialueet.

Hankkeeseen liittyy käytännössä siis kolme erillistä vaihetta.

- Vaihe 1; uuden koulun rakentaminen lämpökeskuksineen ja koulun välituntihiha (2026-2027)
- Vaihe 2; vanhan koulun purku ja vaaditut muutokset päiväkodin sisäänkäyntiin ja julkisivuun sekä päiväkodin lämpökeskuksen rakentaminen päiväkodin yhteyteen (2027 kesä)
 - Näiden suunnittelu ja kilpailutus vuoden 2026 aikana.
 - Haitta-ainekartoitus ja muut purkuselvitykset kesän 2026 aikana
 - Museolle varattava mahdollisuus dokumentoida nykyinen rakennus kesän 2026 aikana
- Vaihe 3; uuden liikuntapaikan rakentaminen ja liikennejärjestelyt (kesä 2028)
 - tämän suunnittelu ja kilpailutus vuoden 2027 aikana.



1.1. Hankemalli ja kilpailutus

Hankemallina SR-urakka tarkoittaa, että valittu rakennusurakoitsija vastaa kohteen suunnittelusta sekä rakentamisesta. Kilpailutuksessa EU-hankinnan kynnysarvo vuodelle 2026 on 5,4 milj. €. Käytännössä se vaikuttaisi jonkin verran lähinnä tiettyihin vaatimuksiin ja määräaikoihin kilpailutuksessa. Pelkkä koulun SR-urakka ei ylitä EU-kynnysarvoa. Hanke kilpailutetaan kansallisena hankintana.

Kyseessä melko yksinkertainen rakennushanke, jolloin kilpailun kannalta on suositeltavinta käyttää avointa menettelyä, jolloin periaatteessa kuka vain pääsee tarjoamaan, mikäli täyttää asetetut minimivaatimukset. Urakoitsijalle asetettavat vaatimukset sekä pisteytyskriteerit tarkennetaan yhteisesti ohjausryhmän kanssa. Nämä voi liittyä esim. liikevaihtoon, referensseihin ja kokemukseen. Lisäksi voidaan pisteyttää tiettyjä teknisiä ratkaisuja kuten energiatehokkuutta. Kilpailutuksen yhteydessä tarjoajilta voidaan myös pyytää alustavat suunnitelmaehdotukset nähtäville ja nämäkin suunnitteluehdotukset on mahdollista pisteyttää ennakoon ilmoitettujen kriteerien mukaan.

1.2. Huomiotavia, selvitettäviä ja päätettäviä asioita

Kilpailutusta varten tarvittavia lisätietoja ja läpikäytäviä asioita ohjausryhmässä:

- Rakennusmateriaalivaatimuksena puurakennus, mutta edellytetäänkö massiivipuuta? Edellytetäänkö suoraan hirsirunko tai CLT vai huomioidaanko esim. laatupisteytyksessä?
- Tontin/rakennuspaikan pohjatutkimus ja perustamistapalausunto on teetetty Insinööri-toimisto Lepistöllä. Tämä täytyy käydä lävitse ja selvittää mahdolliset täydennystarpeet
- Alapohjaratkaisu, halutaanko painottaa esim. tuulettuvaa alapohjaa vai mennäänkö urakoitsijan suunnitteluratkaisulla.
- Valmistuskeittiön laitteiden ja kalusteiden määritykset (keittiökonsultti) yhdessä ruokahuollon kanssa
- Teknisen työn tilojen laitemääritykset.
- Mahdollisesti alustavat kaaviokuvat / pohjakuva tilojen sijoittumisesta (tämä ei ole kilpailutuksen kannalta välttämätön)
- Iltakäyttötilojen määrittely tilaohjelmaan ja muiden tilojen rajauksien määrittely.
- Tiedot ja suunnitelmat nykyisistä alueputkista ja johtoverkoista (sähkö, lämpö, vesi, sadevesi, viemärit yms.). Eli mistä saadaan liittymät ja onko jotain väistettävää tai siirrettävää.
- Kaavamuutos / sijoittamislupapäätös uudelle koulurakennukselle

Erillishankinnat ja hankkeet:

- Erillisurakka 1: Nykyisen koulun purku (vuosi 2027 kesä)
- Erillisurakka 2: Sisäänkäynti muutostyöt päiväkodin osalta (vuoden 2027 kesällä)
- Erillisurakka 3: Päiväkodin lämmitysjärjestelmän rakentaminen (vuosi 2027 kesä)
- Erillisurakka 4: Liikuntapihan toteutus (vuoden 2028 kesällä)
- Erillisurakka 5: Liikennejärjestelyt pihalle (vuoden 2028 kesällä)

1.3. Hankkeen aikataulu

Aikataulu ja eteneminen SR-hankemallilla on:

Vaihe:	Arvioitu ajankohta:
Tarjouspyyntömateriaalin ja aineiston laadinta	vko 2 – 7
Hankintailmoitus ja laskenta-aika	vko 8 – 12
Urakkatarjousten vertailu ja selonottoneuvottelut	vko 12
Urakoitsijapäätös ja päätöksen lainvoimaisuus: <i>Tekninen lautakunta (vko 13)</i> <i>Kunnanhallitus (vko 14)</i> <i>Kunnanvaltuusto (vko 16)</i>	vko 13 - 16
Urakkasopimus (ehdollisena mahd. aiemmin)	vko 19-20
Alkuvaiheen suunnittelu-aika (<i>kunnanhallituksen päätöksen jälkeen voi aloittaa ns. tilaajan riskillä</i>)	04/2026 – 06/2026
Rakennuslupavalmius	kesäkuu 2026
Maanrakennus- ja perustustöiden aloitus tontilla	08/2026
Rakentamisaika yhteensä n. 11-13 kk	08/2026 – 08/2027

Vanhan koulurakennuksen purku ja päiväkodin sisäänkäynnin uudet järjestelyt tehtäisiin kesällä 2027 (kesäkuu-syyskuun aikana). Puretun koulun paikalle uuden liikuntapihan työt sekä uudet liikennejärjestelyt tehtäisiin 2028 kesän aikana.

1.4. Aineisto ja materiaali hankkeen kilpailutukseen

Alla luettelo tarjouspyyntöön tarvittavista asiakirjoista sekä selvitys niiden laadinnasta.

- Tarjouspyyntö
 - Tähän löytyy malliasiakirjat / Berater. Voidaan valmistella etukäteen melko nopeasti kommenteille projektiryhmälle. Sovittava ja päätettävä yhdessä hyvät ja toimivat vähimmäisvaatimukset sekä laadulliset pisteytyskriteerit.
- Tarjouslomake
 - Tähän löytyy malliasiakirjat / Berater. Voidaan valmistella etukäteen melko nopeasti kommenteille projektiryhmälle. Huomioitavaksi mahdolliset erillishinnat, optiot tai yksikköhinnat. Esim. aurinkopaneelit

- Tilaohjelma
 - Osin jo laadittu, vaatii vielä tarkennuksia ja läpikäynnin käyttäjän kanssa, että kaikki on varmasti huomioitu. Annettava jonkinlainen vaihteluväli / toleranssi tilaneliöissä mahdollistaen erilaisia suunnitteluratkaisuja.
 - Mitä tiloja määritellään muuntojoustavaksi.
- Huonekortit
 - Saadaan laadittua tilaohjelman perusteella
 - Tähän löytyy malliasiakirjat / Berater.
 - Vaatii keskustelun / työpajan käyttäjän / käyttäjien kanssa, mitä varusteita tulee, mitä materiaalia, miten halutaan sähköt yms.
- Asemapiirustus, sijoittuminen tontille
 - Ei ole välttämätön eikä tarvitse vielä kovin tarkkaa, mutta voisi olla arkkitehdin laatima alustava esitys rakennuksen koosta, sijoittumisesta ja toimintojen sijoittumisista. Tämä läpikäytävä käyttäjän kanssa
- Kaaviokuvat tilaohjelman mukaisista tiloista
 - Ei ole välttämätön, mutta olisi hyödyllinen määritellä alustavasti jo tarjouspyyntöaineistoon. Toimii mallina, miten ja mihin mikäkin toiminto ja tila halutaan sijoittaa.
 - Tähän tarvitaan arkkitehtiä ja tulee läpikäydä käyttäjien kanssa
- Toiminnallinen kuvaus tai jokin muu selvitys, jossa määritellään ns. rakennusaikaiset rajoitteet tontilla sekä annetaan urakoitsijan suunnittelulle alueen toiminnalliset lähtötiedot ja tavoitteet sekä varusteet / varustetasot. Rajataan urakka-alue
 - Tähän löytyy malliasiakirjat / Berater. Voidaan valmistella etukäteen melko nopeasti kommenteille projektiryhmälle.
- Urakkaohjelma
 - Tähän löytyy malliasiakirjat / Berater. Voidaan valmistella etukäteen melko nopeasti kommenteille projektiryhmälle.
- Urakkasopimusluonnos
 - Tähän löytyy malliasiakirjat / Berater. Voidaan valmistella etukäteen melko nopeasti kommenteille projektiryhmälle.
- Turvallisuusasiakirja liitteineen
 - Tähän löytyy malliasiakirjat / Berater. Voidaan valmistella etukäteen melko nopeasti kommenteille projektiryhmälle.
- Kosteudenhallintaselvitys ja kosteudenhallinnan valvontasuunnitelma
 - Tähän löytyy malliasiakirjat / Berater. Voidaan valmistella etukäteen melko nopeasti kommenteille projektiryhmälle.

- Rakennustekninen laatutasomääritys ja suunnitteluohje
 - Tähän löytyy malliasiakirjat / Berater. Voidaan valmistella etukäteen melko nopeasti kommenteille projektiryhmälle.
- LVIA-tekkinen laatutasomääritys ja suunnitteluohje
 - Tähän löytyy malliasiakirjat / Berater. Voidaan valmistella etukäteen melko nopeasti kommenteille projektiryhmälle.
 - Erilliset lämmitysratkaisut koululle ja päiväkodille
 - Uudet liittymät koululle, nykyiset jää päiväkodin käyttöön
- Sähkötekkinen laatutasomääritys ja suunnitteluohje
 - Tähän löytyy malliasiakirjat / Berater. Voidaan valmistella etukäteen melko nopeasti kommenteille projektiryhmälle.
 - Aurinkopaneelien huomioiminen tai ainakin varaus
 - Latauspisteiden huomioiminen
 - Uudet liittymät koululle, nykyiset jää päiväkodin käyttöön
- AV-Pistesijoitukset, AV-kaapeloinnit ja laitteet
 - Tähän tarvitaan mahdollisesti erikoissuunnittelijalta konsultointia ja lähtötiedot käyttäjiltä. Vähintään pisteiden määritys ja toiminnan kuvaus huonekortteihin.
 - Laitteet erillishankintana
- Pohjatutkimus ja pinnanvaaitus
 - Jonkinlainen alustava pohjatutkimus, perustamistapalausunto tulisi olla kilpailutusta varten.
- Kädentaidontilojen ja laitteiden määritykset
 - Tarvitaanko erikoissuunnittelijalta lähtötietoja / määrityksiä vai pystyykö käyttäjä antamaan tiedot
 - Toimiiko Aurinkovuoren koulun laitetiedot pohjana?
- Keittiölaitteiden ja kalusteiden määritykset
 - Tarvitaan erikoissuunnittelijalta lähtötietoja / määrityksiä. Hankinta urakassa.
- Kaavatiedot urakoitsijan suunnittelua varten
 - Etukäteen kaavamuutos / lupa kaavapoikkeamaan ja sijoittamislupa uudelle koulurakennukselle

Projekti-suunnitelman laatijat:

Niko Jokinen ja Antti Veijalainen, Berater Oy