
Tilaaaja:
Raahen seurakunta
Sovionkatu 1
92100 Raahе

Hankinta:
Kultalan leirikeskus

HANKEKUVAUS

SISÄLLYSLUETTELO:

1.	HANKKEEN KUVAUS.....	3
1.1	Hankkeen kuvaus	3
1.2	Hankinnan sisältö ja optiot.....	3
1.3	Hankkeen keskeiset tavoitteet	4
1.4	Hankkeen aikataulu	4
2.	RAKENNUSHANKKEEN YHTEYSTIEDOT	5
2.1	Tilaaaja / Rakennuttaja	5
2.2	Rakennuttajakonsultti	5
3.	TOTEUTUSMUODON KUVAUS	6
3.1	Toteutusmuoto.....	6
3.2	Hankkeen vaiheet.....	6
4.	HANKINTAPROSESSI.....	7
4.1	Hankintamenettely ja aikataulu	7
4.2	Tarjoajien valinta.....	7
4.3	Neuvottelumenettelyn kuvaus.....	7
4.4	Lopullisen tarjouksen jättäminen.....	9
4.5	Tarjouksen hyväksymisperusteet.....	10
4.6	Tarjouksen hylkääminen	10
4.7	Tarjouksen voimassaoloaika	10
4.8	Tarjouskorvaus	10
5.	LISÄTIEDOT	11

KULTALAN LEIRIKESKUS

KVR-URAKKA

1. HANKKEEN KUVAUS

1.1 Hankkeen kuvaus

Hankkeessa rakennetaan uusi Kultalan leirikeskus purettavan leirikeskusrakennuksen tilalle KVR-urakkana. Uudisrakennus pitää sisällään vastaavia tiloja kuin nykyisessä leirikeskuksessa – mm. majoitushuoneita, monitoimitiloja, jotka toimivat esim. opetus- tai neuvottelutarkoituksessa, erilaisia harrastetiloja, ruokasali ja monitoimitila, joka toimii samalla juhlatilana.

Leirikeskuksen yhteyteen rakennetaan saunarakennus, jossa on myös takahuone. Urakkaan sisältyvät myös leirikeskuksen kiinteät kalusteet. Leirikeskusrakennuksen lämmitys toteutetaan maalämpöratkaisulla. Nykyinen käytössä oleva imeytyskenttä kunnostetaan tilaajan toimesta.

Leirikeskusta käyttävät lapset, nuoret, perheet, vanhukset ja erityisryhmät.

Kohteen laajuus on noin 1100 brm².

Rakennuspaikan tiedot:

Osoite: Kultalantie 125, 92220 Piehinki

Kiinteistötunnus: 678-411-6-74 ja 678-411-6-62

Vanhan rakennuksen purkutyöt alkavat loppusyksystä 2025. Purkutyöt valmistuvat keväällä 2026 ennen varsinaisen rakennustyön aloitusta.

Rakennuslupa on haettavissa normaalin lupamenettelyn kautta ja kohteella on voimassa oleva poikkeuslupa.

1.2 Hankinnan sisältö ja optiot

Hankinta sisältää Kultalan leirikeskuksen suunnittelu- ja rakennustyöt siten, että kohde voidaan luovuttaa tilaajalle täysin valmiina sopimuksen mukaisessa laajuudessa sekä laatu- ja muiden vaatimusten mukaisesti. Nykyisen rakennuksen purkutyöt tilaaja toteuttaa erillisenä hankkeena ennen varsinaisen rakennustyön käynnistymistä.

Tarjoaja nimeää osallistumishakemuslomakkeella hankkeeseen keskeiset suunnittelijat ja urakoitsijat. Tarjoaja esittää tilaajalle myöhemmin hyväksyttäväksi hankkeen vaatimuksia vastaavat muut aliurakoitsijat sekä ainakin seuraavat suunnittelijat ja asiantuntijat:

- akustiikkasuunnittelija
- palotekninen suunnittelija
- AV-suunnittelija

Kaikki edellä mainitut suunnittelu- ja konsulttisopimukset tehdään KVR-urakoitsijan nimiin.

Tietomallikoordinaattorin, P1-puhtaudenkoordinaattorin ja kosteudenhallintakoordinaattorin nimeää tilaaja ja vastaa näiden kustannuksista.

Urakoitsija hankkii suunnitelmien mukaiseen rakentamiseen tarvittavan rakennusluvan siihen liittyvine toimenpiteineen. Urakoitsija vastaa myös muiden työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta ja kustannuksista.

Rakennuslupamaksusta vastaa tilaaja.

Urakoitsija vastaa myös vesi-, viemäri-, maalämpö-, sähkö sekä KTV-, data- ja puhe-
linliittymien hankkimisesta ja liittymäsopimuksien valmistelusta. Liittymismaksuista vastaa tilaaja.

Hankintaan sisältyvät seuraavat optiot ja niiden suunnittelu:

- ulkoalueiden harrastetilat ja varastot + jätekatokset
- pyöräkatokset
- irtokaluste-/sisustussuunnittelu

Tilaaja tekee päätöksen optioiden hyödyntämisestä erikseen hankkeen aikana.

1.3 Hankkeen keskeiset tavoitteet

Tärkeimmät tilaajan asettamat tavoitteet hankkeelle ja sen toteuttamiselle:

- soveltuu ympärivuotiseen leirikäyttöön
- leirikäyttöön soveltuvat tilat, jossa huomioidaan myös kova kulutus
- terveelliset, viihtyisät ja turvalliset tilat
- aikaan saada arvoa rahalle
- käyttöikä tavoite 50 v
- tilojen soveltavuus, tehokkuus ja muunneltavuus toiminnallisiin tarpeisiin - kestävä kehityksen huomioiminen
- energiatehokkuus
- aikataulun ja kustannuspuitteen pitävyys

1.4 Hankkeen aikataulu

Hankinnan alustava aikataulu on seuraava:

- | | |
|---|----------------|
| - Osallistumishakemus | vko 20–23/2025 |
| - Päätös tarjoajista | vko 24/2025 |
| - Alustavan tarjouksen laatiminen | vko 25–34/2025 |
| - Neuvottelut ja lopullisen tarjouspyynnön lähettäminen | vko 35–36/2025 |
| - Lopullisen tarjouksen laatiminen | vko 36–39/2025 |
| - Tarjousten vertailu, kirkkoneuvoston käsittely | vko 40–41/2025 |

- Hankintapäätös ja muutoksenhakuaika	vko 43–45/2025
- Urakkasopimus ja suunnitteluvaihe	vko 45/2025–13/2026
- Rakentamisvaihe	vko 14/2026–22/2027

Aikataulu voi tarkentua hankintamenettelyn edetessä.

2. RAKENNUSHANKKEEN YHTEYSTIEDOT

2.1 Tilaaja / Rakennuttaja

Kohteen tilaajan tiedot:

Nimi: Raahen seurakunta
Osoite: Sovionkatu 1, 92100 Raahе
Yhdyshenkilö: Ville Salmela, Kiinteistöpäällikkö
Puhelin: 050 314 4368
Sähköposti: ville.salmela@evl.fi

Tilaajan edustajana toimii:

Nimi: Ville Salmela
Osoite: Sovionkatu 1 92100 Raahе
Puhelin: 050 3144368
Sähköposti: ville.salmela@evl.fi

Tilaajan avustava konsultti

Nimi: Tero Ojala
Osoite: Kirkkokatu 33 A
Puhelin: 040- 6315065
Sähköposti: tero.ojala@helaakoski.com

2.2 Rakennuttajakonsultti

Nimi: A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
Osoite: Alasintie 10E, 90400 Oulu
Projektijohtaja: Jari Ojala
Puhelin: 050 440 8720
Sähköposti: jari.ojala@ains.fi

Projektipäällikkö: Valtteri Tokkonen
Puhelin: 041 730 9673
Sähköposti: valtteri.tokkonen@ains.fi

3. TOTEUTUSMUODON KUVAUS

3.1 Toteutusmuoto

Hankkeen toteutusmuotona on KVR-urakka, jossa urakoitsija vastaa hankkeen suunnittelusta, lupien hankkimisesta ja rakentamisesta.

Suunnittelutehtävien ja urakan sisältö sekä ehdot esitetään tarkemmin tarjouspyyntöasiakirjoissa.

3.2 Hankkeen vaiheet

Osallistumishakemusvaihe

Osallistumishakemusvaiheessa hankintayksikkö pyytää jättämään hanketta koskevan osallistumishakemuksen hankintailmoituksen mukaisesti.

Osallistumishakemusvaiheessa tilaaja valitsee hankkeen neuvottelu- ja tarjousvaiheeseen osallistuvat yritykset.

Neuvotteluvaihe

Neuvotteluvaihe on luonteeltaan hankkeen toteutusta ja hyvän lopullisen tarjouspyynnön sekä tarjouksen laatimista edistävä hankintaprosessivaihe. Neuvotteluvaiheessa arvioidaan Tarjoajakonsortion toimittamaa laatuaineistoa neuvottelukutsussa ja sen liitteessä esitettävillä perusteilla. Neuvotteluvaiheen laatupesteytyksellä on vaikutus hinta-laatu-pisteityksen laatuosioon.

Tarjousvaihe

Neuvotteluvaiheen jälkeen tilaaja pyytää tarjoajakonsortiolta urakkatarjouksen sisältäen sekä hinta- että laatuosion.

Tarjousvaiheessa tilaaja hyödyntää tarvittaessa neuvotteluvaiheessa eri konsortioiden kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta saatuja vastauksia/palautteita lopullisessa tarjouspyynnössä.

Tarjousvaihe päättyy tilaajan hankintapäätökseen.

Suunnittelu- ja rakennusvaihe

Suunnittelu- ja rakennusvaihe voidaan aloittaa, kun / mikäli osapuolet allekirjoittavat rakennusvaiheen urakkasopimuksen.

Rakennusvaihe muodostuu suunnittelu- ja rakennusvaiheesta sekä takuuajasta. Rakennusvaihe alkaa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy töiden valmistamiseen ja hyväksytyyn vastaanottoon, mistä alkaa takuu aika. Takuu aika on vähintään kolme (3) vuotta, jonka aikana urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksen mukaisuudesta, mukaan lukien suunnittelu- ja rakennustyöt. Hanke päättyy takuuajan päättyessä. Urakoitsija voi tarjouksessaan sitoutua kolmea vuotta pidempää takuu aikaan, mikä huomioidaan tarjousten arvioinnissa vertailuperusteiden ja pisteytyksen mukaisesti.

Rakennusvaiheen urakkasopimuksen yleisinä sopimusehtoina käytetään Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998.

4. HANKINTAPROSESSI

4.1 Hankintamenettely ja aikataulu

Hankintamenettelynä käytetään kilpailullista neuvottelumenettelyä.

Alustava aikataulu on esitetty kohdassa 1.4. Aikataulua voidaan tarkentaa alustavan ja lopullisen tarjouspyynnön yhteydessä.

4.2 Tarjoajien valinta

Osallistumishakemukset tulee jättää hankintailmoituksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä sähköisesti Hilma-järjestelmän tarjouspyynnön kautta.

Neuvottelumenettelyyn valitaan osallistumishakemuksen jättäneistä ehdokkaista 4 tarjoajaa. Mikäli osallistumishakemuksen jättäneitä on vähemmän kuin 4, valitaan kaikki soveltuvat ehdokkaat. Mikäli ilmoittautuneita ehdokkaita on tätä enemmän, käytetään tarjoajien määrän rajoittamisessa osallistumishakemuslomakkeessa esitettyjä kriteereitä.

4.3 Neuvottelumenettelyn kuvaus

Neuvottelukutsu / alustava tarjouspyyntö:

Tilaaaja lähettää valituille tarjoajille neuvottelukutsun / alustavan tarjouspyynnön, jossa on esitetty tarkemmin hankintamenettelyn esittelytilaisuuksien sekä neuvotteluiden ajankohdat ja sisältö.

Ehdotussuunnitelma:

Ennen neuvottelujen käynnistämistä tarjoaja laatii leirikeskuksen alustavat ehdotussuunnitelmat sisältäen:

- käyttösuunnitelma (rakennuksen sijoitus, piha-alueen järjestelyt)
- pohjakaaviot
- julkisivuluonnokset, joissa on esitetty pääasialliset julkisivumateriaalit
- tärkeimmät rakennetyypit
- LVI-järjestelmäselostus
- sähköjärjestelmäselostus
- toimituksen sisällön kokonaiskustannusarvio

Suunnitelma toimitetaan tilaajalle neuvottelukutsussa tarkemmin esitetyllä tavalla ja aikataulussa ennen neuvotteluja.

Neuvottelut / kehitystyöpajat:

Neuvottelu on luonteeltaan hankkeen toteutusta ja hyvän tarjouksen laatimista edistävä kehitystyöpaja. Neuvotteluissa tarjoaja esittelee tilaajan ja käyttäjien edustajille ratkaisunsa hankkeen toteuttamiseksi. Työpajassa tarjoajalla on mahdollista pyytää tilaajan ja käyttäjien edustajilta palautetta tarjoajan esittämästä ratkaisusta sekä kehittää ratkaisua tilaajan ja käyttäjien palautetta hyödyntäen. Neuvottelun kesto on alustavasti kolme tuntia / tarjoaja.

Neuvottelut käydään luottamuksellisina, eikä tilaaja anna tietoja tavalla, joka vaarantaa tarjouskilpailuun osallistuvien tasapuolisen kohtelun. Tilaja ei paljasta muille tarjoajille minkään neuvotteluihin osallistuvan ehdokkaan tai tarjoajan antamia luottamuksellisia tietoja.

Tilaajan tavoitteena on neuvottelujen ja tarjousten avulla sekä hankintailmoituksessa ilmoitettujen valintaperusteiden perusteella tunnistaa tarjoaja, joka parhaiten pystyy toteuttamaan hankkeen.

Työpajaan tulee osallistua seuraavat tarjoajan osallistumishakemuksessa nimetyt avainhenkilöt:

- projektinjohtaja
- pää- ja arkkitehtisuunnittelija
- vastaava työnjohtaja
- vastaava LVI-suunnittelija
- vastaava sähkösuunnittelija

Em. avainhenkilöiden lisäksi työpajaan voi osallistua kaksi tarjoajan valitsemaa muuta henkilöä, joita ei kuitenkaan huomioida kohdan A2 Kyvykkyys yhteistoimintaan mukaisessa tarjousten arvioinnissa. Muiden henkilöiden osallistuminen on työpajaan kielletty. Pakottavissa tilanteissa, esimerkiksi sairaustapauksissa, tarjoaja voi kuitenkin käyttää varahenkilöä. Varahenkilön käyttö perusteineen on hyväksyttävä etukäteen tilaajalla.

Tilaaajan nimeämänä neuvottelujen ja työpajojen fasilitaattorina toimii Jari Ojala / A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy. Fasilitaattori (työpajaohjaaja) vastaa neuvotteluiden ja työpajojen valmistelusta ja ohjaamisesta. Fasilitaattori ei osallistu tarjoajien arviointiin.

Työpajoissa käsiteltävät aiheet ja aikataulut tarkennetaan neuvottelukutsussa.

Neuvottelujen dokumentointi:

Neuvotteluista ei julkaista pöytäkirjaa tai muistiota. Tilaaajan kannanotto neuvotteluissa esiin tulleisiin kysymyksiin ilmenee tarjouspyyntöasiakirjoista.

Lopullinen tarjouspyyntö:

Tilaaaja lähettää tarjoajille neuvotteluiden jälkeen tarjouspyynnön, jossa esitetään hankinnan tarkemmat ehdot ja sisältö sekä ohjeet tarjouksen tekemiselle määräaikoineen.

4.4 Lopullisen tarjouksen jättäminen

Lopullinen tarjous annetaan tarjouspyyntökirjeessä ilmoitetulla tavalla ja tarjouspyynnöstä ilmenevään määräaikaan mennessä.

Tarjous sisältää alustavasti:

- tarjouslomakkeen (tarjoushinta)
- Arkkitehtisuunnitelmat
 - o Ehdotussuunnitelmaluonnokset
 - Pohjapiirustukset 1:100
 - Leikkauspiirustukset 1:100
 - Asemapiirustus ja tontinkäyttösuunnitelma 1:500
 - Julkisivupiirustukset
 - o Rakennustapaselostus
 - o 3D-havainnekuvat rakennuksesta, huoneistojen sisätiloista ja sen sijoittumisesta ympäristöön
- Geo-suunnitelmat
 - o Selvitys perustamistavasta
- Rakennesuunnitelmat
 - o Rakennetyypit tärkeimmistä alapohja-, ulkoseinä-, yläpohja- ja väliseinä-rakenteista
 - o Selvitys rakennejärjestelmistä
- LVIA – suunnitelmat
 - o Asemapiirustus 1:200
 - o Rakennustapaselostus sekä selvitys laite-, tarvike- ja järjestelmävalinnoista
- Sähkösuunnitelmat
 - o Asemapiirustus 1:200
 - o Rakennustapaselostus sekä selvitys laite-, tarvike- ja järjestelmävalinnoista

Asiakirjojen julkisuudesta annetun lain perusteella tarjoukset ovat päätöksenteon jälkeen pääsääntöisesti julkisia. Tarjouksen antajan tulee tarjouksessaan erikseen mainita, mikäli haluaa tarjouksen tai sen osan säilytettävän salaisena.

4.5 Tarjouksen hyväksymisperusteet

Tarjouksista hyväksytään hinta-laatusuhteeltaan paras tarjous. Tarjouksen alustavat arviointiperusteet on esitetty hankekuvauksen liitteenä.

Työpajojen arvioinnista ja tarjousten pisteytyksistä vastaa tilaajan valitsema arviointiryhmä, joka nimetään alustavassa tarjouspyynnössä.

Tilaaaja voi täydentää tai muuttaa arviointiryhmää tai käyttää niin halutessaan arvioinnissa apuna erikoisalueiden asiantuntijoita hankinnan aikana.

Lopullinen tilaajaa sitova sopimus syntyy vasta, kun tilaaja ja tarjoaja ovat allekirjoittaneet sopimuksen. Sopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan, kun hankintapäätös on lainvoimainen ja hankintalaissa säädetty 14 vrk odotusaika on kulunut.

4.6 Tarjouksen hylkääminen

Kaikki tarjoukset voidaan jättää hyväksymättä hankintalain mukaisilla perusteilla tai mikäli tilaaja päättää keskeyttää hankinnan toteuttamisen. Tarjoajalle ei ole oikeutta vaatia tilaajalta korvauksia tarjouksen hylkäämisen vuoksi.

Mikäli saaduista tarjouksista yksikään ei vastaa tarjouspyyntöä tai kustannustasoa tilaajan edellyttämällä tavalla taikka olosuhteet tarjouskilpailun aikana muuttuvat muuten sellaisiksi, ettei tilaaja voi hyödyntää tarjouskilpailun tuloksia, tilaaja voi keskeyttää hankintamenettelyn osittain tai kokonaan.

Tilaaajalla on oikeus tarkistaa julkisista hankinnoista annetussa laissa säädettyjä pois-sulkemisperusteita koskevat tiedot tarjoajilta koko hankintamenettelyn ajan. Mikäli tarjoajaa tai jotakin tarjoajaryhmittymän yksittäistä yritystä koskee hankintalaissa säädetty poissulkemisperuste, Tilaaaja on velvollinen sulkemaan tarjoajan / tarjoajaryhmittymän pois tarjouskilpailusta.

4.7 Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on allekirjoitettu urakkasopimus työn suorittamisesta, kuitenkin enintään kolmen kuukauden ajan tarjouspyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä lukien.

4.8 Tarjouskorvaus

Tilaaaja ei maksa korvausta tarjouksen tekemisestä tai siitä aiheutuneista kuluista.

5. LISÄTIEDOT

Hankintamenettelyn kieli on suomi ja neuvottelut käydään suomen kielellä.

Lisätiedot:

Mahdolliset hankintailmoitukseen liittyvät kysymykset tulee esittää kirjallisesti hankintailmoituksessa esitetyllä tavalla.

Oulussa 13.5.2025

LIITTEET:

Liite 1	Tämä hankekuvaus 13.5.2025
Liite 2	Suoritusorganisaation soveltuvuus 13.5.2025
Liite 3	Tarjoajien määrän rajoittaminen 13.5.2025
Liite 4	Lopullisten tarjousten vertailuperusteet, alustava 13.5.2025
Liite 5	ARK-viitesuunnitelmat 3.5.2025