

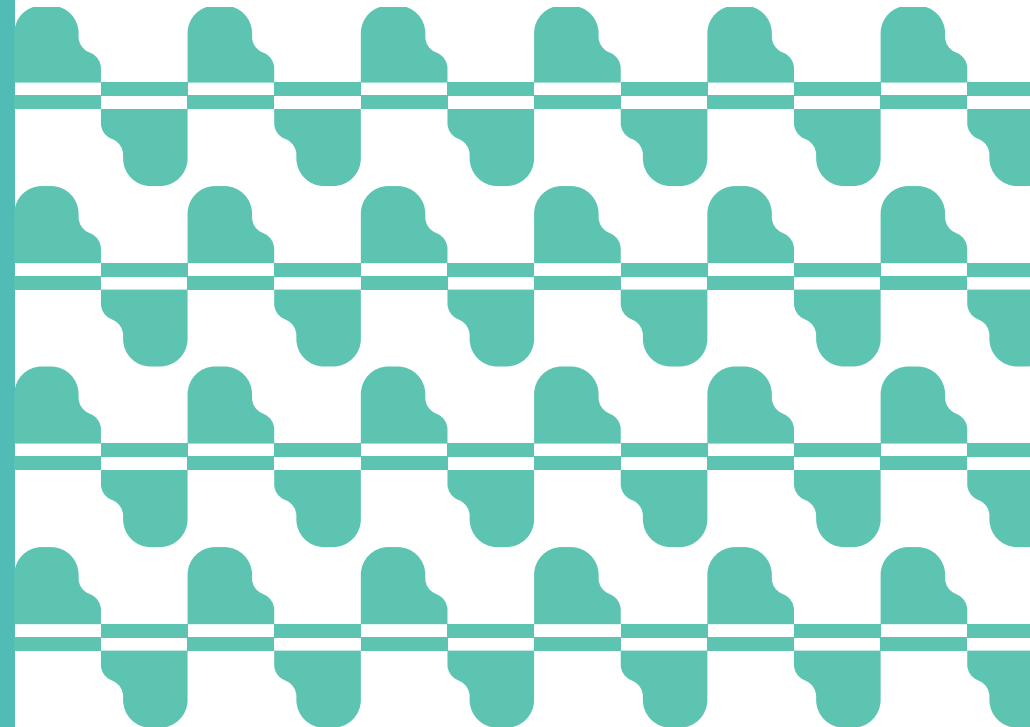
Harjulan koulu ja päiväkoti -hanke

Katsaus hankkeen etenemiseen

16.3.2020

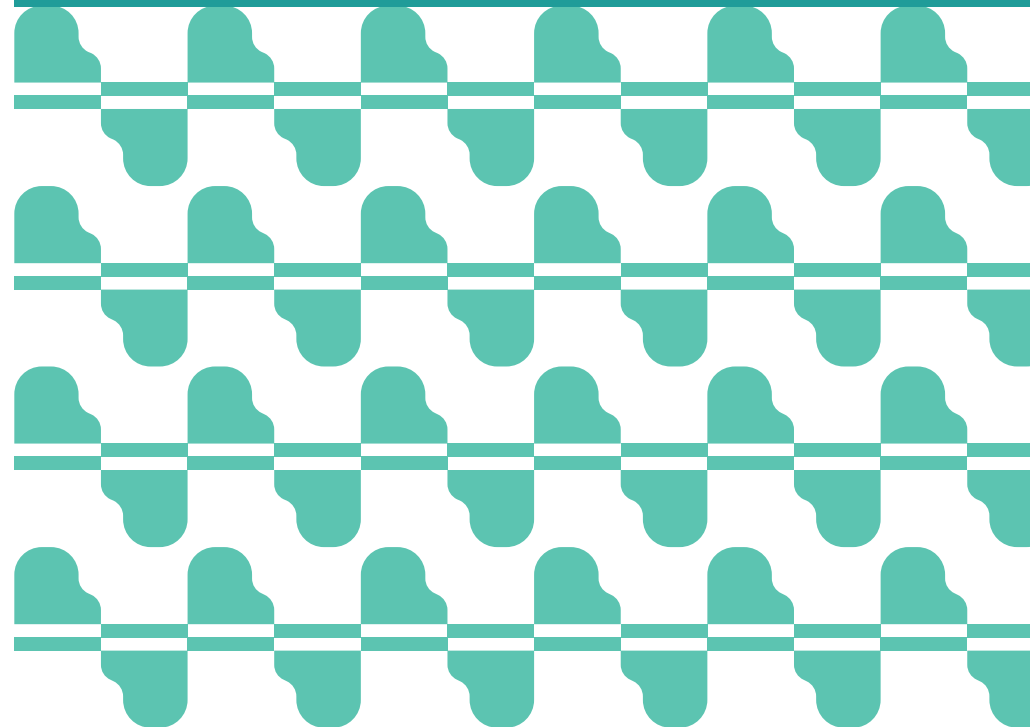


Järvenpää



Harjulan koulu ja päiväkoti –hanke

- **Tausta:** Harjulan uusi koulu on osa pysyvää palveluverkkoa ja se tulee tulevaisuudessa vastaamaan koko Harjulan koulun alueen väestönkehitykseen. Tilat mahdollistavat 4 ryhmäisen päiväkodin, 3 esiopetusryhmää sekä 3-sarjaisen alakoulun.
- **Tarve:** Koulun mitoituksen suhde ennustettuun väestökehitykseen ja suunniteltuihin oppilasvirtoihin on tarkastettu 11.3.2020. Ennusteen mukaisesti Harjulan koulu on toteutettavissa alkuperäisessä laajuudessa ilman, että hankkeesta aiheutuu kouluverkkoon ylikapasiteettia. Tulevien investointihankkeiden laajuutta tulee kuitenkin tarkastella muuttuneiden väestöennustetietojen mukaisesti ennen hankkeiden käynnistyspäätöstä ja edelleen vuosittain investointiohjelman päivityksen yhteydessä, jotta kouluratkaisuilla ei lisätä kaupungin menopaineita.
- **Visio:** Harjulan uusi koulu tarjoaa uuden oppimisen periaatteisiin soveltuvat tehokkaat ja muunneltavat tilat, jotka mahdollistavat iltakäytön ja huomioivat ilmaisuhenkisyyden. Kaikki rakennuksen tilat ovat myös varhaiskasvatuksen käytössä ja mahdollistavat päiväkodin ja koulun toiminnan yhtenä kokonaisuutena.
- **Budjetti:** 21 194 000 €



Yhteenveto hankkeen etenemisestä

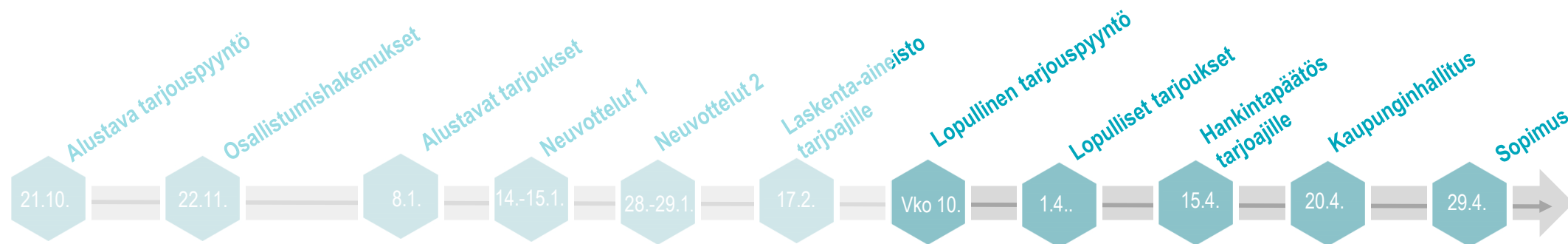
- **Hanke etenee aikataulussa ja kustannusennusteen mukaan budjetissa**
 - Suunnitteluratkaisua on kehitetty ehdotus- ja yleissuunnitteluvaiheiden aikana aktiivisesti kustannusohjauksen keinoin, jolloin suunnitteluratkaisu on varmistettu pysyvän hankkeelle asetetussa budjetissa.
 - Aikataulun mukaisesti yleissuunnitteluvaihe päättyi tammi- ja helmikuun vaihteessa ja suunnittelussa on nyt siirrytty toteutussuunnitteluun.
- **Käyttäjät ovat olleet aktiivisesti mukana kehittämässä suunnitelmia**
 - Käyttäjille on järjestetty syksyn ajan kahden viikon välein työpajoja, joissa he ovat käyneet läpi tiloihin liittyviä lähtötietovaatimuksia sekä ottaneet aktiivisesti kantaa suunnitelmaluonnoksiin. Käyttäjien työpajoissa esiin nostetut kommentit on huomioitu jatkuvasti päivitettyissä suunnitelmissa.
- **Lähitulevaisuuden tärkeimmät tavoitteet ovat seuraavat:**
 - Onnistunut rakentajan hankinta
 - Suunnitelma- ja työmaahankintapakettien aikataulutuksen siten, että ne mahdollistavat parhaan mahdollisen lopputuloksen
 - A- ja C-rakennusten onnistunut purku ja uuden rakennuksen rakennusluvan saanti aikataulun mukaisesti

Käyttäjien osallistaminen

- Työpaja 1: toimintojen sijoittuminen uuden ja vanhan välillä
- Työpaja 2: jatkokehitys
- Työpaja 3: jatkokehitys ja siitä jalostuminen tilaratkaisuiksi
- Työpaja 4: tilaratkaisuvaatimukset ja 24/7 käyttö
- Kick off: vierailtiin 3 eri kohteessa joissa haettiin ideoita toteutukseen
- Yleissuunnitteluvaihe:
- Työpaja 5: päiväkodin tarkempi tilavaatimusten käsittely
- Työpaja 6: solujen tarkempi tilavaatimuskäsittely
- Työpaja 7: Pihan vaatimukset
- Työpaja 8: kiintokalusteet
- Muut työpajat: työsuojelun sekä opiston työpajat

Projektinjohtourakoitsijan hankinta 1/3

- Harjulan koulu ja päiväkoti ja -hanke toteutetaan projektinjohtourakkana, missä valittava projektinjohtourakoitsija vastaa hankkeen projektinjohtotehtävistä, työmaan johdosta, vastaanotto- ja käyttöönottonmenettelystä sekä takuuajan tehtävistä.
 - Projektinjohtourakka sopii Harjulan hankkeen toteutukseen hankkeen kiireellisen aikataulun vuoksi, koska mallilla rakentaja voidaan hankkia ilman toteutustason suunnitelmia ja suunnittelu jatkuu rakentamisen kanssa limittäin.
 - Projektinjohtourakka on myös kustannustehokas ratkaisu toteutusmuotona, koska tilaaja on suorassa sopimussuhteessa suunnittelijoihin ja esimerkiksi suunnittelun aikana heränneet muutostarpeet voidaan viedä tehokkaasti suunnitelmiin
- Projektinjohtourakoitsijan hankinta on edennyt hankintaneuvotteluiden loppuun ja lopullinen tarjouspyyntö on julkaistu mukana oleville rakentajille 6.3.2020.



Projektinjohtourakoitsijan hankinta 2/3

- **Tilaaajan tavoitteet projektinjohtourakoitsijan hankinnalle on esitetty alla olevassa taulukossa**

Kustannusohjaus-osaaminen	Aikatauluohjaus-osaaminen	Laadunhallinta ja elinkaarinäkökulma	Käyttäjälähtöisyys
Tilaaajan tavoitteena on toteuttaa hanke kustannustehokkaasti hyödyntäen aktiivista kustannusten tarkastelua ja kustannusohjausta.	Hankkeen toteutusaikataulu on tiukka. Tilaaaja toivoo tiivistä yhteistyötä hankkeen osapuolien välillä. Tilaaajan tavoite on, että rakennus on käyttövalmis 4/2022	Tilaaajan tavoitteena on rakennuttaa terve ja käyttäjäystävällinen rakennus. Kosteudenhallinta, elinkaarikestävät ratkaisut sekä ympäristöystävälliset ratkaisut.	Tilat mahdollistavat uuden oppimisen mukaisen opetuksen, opetustilat ovat avarat ja niitä on mahdollisuus yhdistellä tarpeen mukaan. Rakennus palvelee myös muuta kuin koulukäyttöä monipuolisesti.

Projektinjohtourakoitsijan hankinta 3/3

- **Projektinjohtourakoitsija valitaan laadullisin ja hinnallisin perustein. Laatuosion painotus on 60% ja hintaosion 40%**
 - Tarjoajat ovat alustavan tarjouksen yhteydessä laatineet tarjouksen laatuosion, joka koostuu hankkeen suunnittelu-aikataulusta, hankintasuunnitelmasta, työmaan yleisaikataulusta, edellisten osioiden riskisuunnitelmista sekä aliurakoitsijamallista.
 - Lopullisen tarjouksen yhteydessä tarjoajat jättävät hintatarjouksensa tarjouspyyntöaineistossa esitettyjen yleissuunnitelmien pohjalta. Hankinta tehdään niin sanottuna ranskalaisena urakkana, missä tarjoajille on kerrottu urakkaan käytettävissä oleva budjetti ja he tarjoavat projektinjohtopalkkiota (30 pistettä) ja työmaan johto- ja hallintokorvausta (10 pistettä).
- Laatuosiossa esitetyt aikataulut arvioidaan hankinnassa niiden toteutuskelpoisuuden mukaan. Riskisuunnitelmista painotetaan arvioinnissa tunnistettujen riskien ja niille esitettyjen vastatoimien relevanttiutta. Aliurakoitsijamallissa arvioidaan tarjoajan työmaaorganisaation toimintatapoja laadukkaasti työmaan toteuttamiseksi.
- Hintaosio pisteytetään siten, että halvimmat hintakomponentit tarjonnut tarjoaja saa osiosta täydet pisteet ja muut tarjoajat pisteytetään suhteessa parhaaseen tarjoukseen kaavalla

"edullisin tarjottu hintakomponentti"/"tarjoajan hintakomponentti" * "hintakomponentin painoarvo"

Hankkeen budjetti ja yleissuunnittelu vaiheen kustannusarvio

27.2.2020

Kustannuserä	Budjetti	Kustannusarvio (27.2.2020)
Rakentaminen (PJU)	14 800 000 €	14 450 000 €
Rakentamisen lisävaraus (korjausrakentaminen, pohjaolosuhteriski, maalämpö)	650 000 €	650 000 €
PJU hankinta yhteensä	15 450 000 €	15 100 000 €
Suunnittelu	1 580 000 €	1 580 000 €
Rakennuttaminen	750 000 €	750 000 €
Maa-alue tehtävät (A- ja C-osien purku ja liittymät)	510 000 €	500 000 €
Hankkeen hallintokustannukset	210 000 €	210 000 €
Käyttäjä	130 000 €	130 000 €
Käyttäjän kehittämisvaraus (tila- ja kalusteratkaisut)	100 000 €	100 000 €
Tilaaajan riskivaraus	1 140 000 €	1 140 000 €
Irtokalusteet ja varusteet	1 330 000 €	1 130 000 €
Yhteensä	21 200 000 €	20 835 000 €

Mestaritoiminnan valtuutus

- Mestaritoiminta Oy hakee kaupungin valtuutusta valmistella sekä päättää toteutusvaihetta koskevat hankinnat sekä allekirjoittaa ja valvoa asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta.

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää:

- Merkitä hankkeen tilanteen tiedoksi.
- antaa Mestaritoiminta Oy:lle valtuutuksen valmistella sekä päättää toteutusvaihetta koskevat hankinnat sekä allekirjoittaa ja valvoa asiaa koskevat sopimukset kaupungin puolesta.