

MÄNTYHARJUN UUSI SEURAKUNTATALO

UUDISRAKENNUKSEN HANKESUUNNITELMA 27.7.2026

Vilma Vierimaa, Mäntyharjun seurakunta
Henri Korhonen & Iita Harju, FinProma Oy

Tiivistelmä hankesuunnitelmasta	3
Yhteystiedot	4
1. Hankesuunnitelma - lähtötilanne	5
1.1. Perusteet uudisrakennushankkeelle.....	5
1.2. Hankesuunnitelman tarkoitus.....	5
2. Hankkeen lähtötiedot, tarkoitus ja tavoitteet sekä käyttäjäryhmät	6
2.1. Käyttäjäkysely, kysymykset	6
2.2. Käyttäjäkysely, tilojen käyttöiä ja -tarve	7
2.3. Käyttäjäkysely, tiloihin liittyvät erityistarpeet	10
2.4. Seurakuntatalon käyttäjäryhmät	12
2.5. Hankkeen tavoitteet.....	12
3. Hankkeen laajuus ja toteutussisältö	14
3.1. Alueosat	14
3.2. Talo-osat.....	14
3.3. Tilaosat	14
3.4. Putkiosat ja vesikalusteet sekä lämmitysjärjestelmät	15
3.5. Ilmanvaihto-osat ja jäähdytys	15
3.6. Sähköosat	16
3.7. Tietotekniset osat ja AV-laitteet	16
3.8. Muut osat.....	16
3.9. Laitteosat.....	16
3.10. Yleisohjeet liittymistä ja rakentamisen laadusta	17
3.11. Uudisrakennuksen tilaohjelma	17
4. Hankkeen aikataulu ja budjetti	21
4.1. Hankeaikataulu	21
4.2. Hankebudjetti.....	21
4.3. Rahoitus	23
5. Hankkeen osapuolet, sidosryhmät ja kokouskäytänteet.....	24
5.1. Hankkeen osapuolet ja sidosryhmät.....	24
5.2. Kokouskäytänteet	25
5.3. Rakentamislupa.....	26
5.3.1. Tietomalli	26

5.3.2.	Energiaselvitys	27
5.3.3.	Hiilijalanjälkilaskenta	27
6.	Hankekokonaisuuksien riskien arviointi	28
6.1.	Taloudelliset riskit	28
6.2.	Yhteistoimintaan liittyvät riskit	30
6.3.	Suunnitteluun liittyvät riskit.....	31
6.4.	Rakentamiseen liittyvät riskit.....	32
6.5.	Muut riskit.....	34
7.	Vaihtoehtoiset toteutusmuodot ja näiden vertailu	36
7.1.	Kokonaisurakka	36
7.2.	Jaettu urakka	37
7.3.	Kokonaisvastuurakentaminen / KVR-urakka.....	38
7.4.	Projektinjohtourakat tai projektinjohtopalvelumalli	39
7.5.	Suosittelavin toteutusmuoto	41
8.	Muut hankekohtaiset erityispiirteet ja laadunvarmistus	42
9.	Päätöksentekomenettelyt.....	43
9.1.	Lisä- ja muutostyöt.....	43
9.2.	Viestintäperiaatteet	43

Tiivistelmä hankesuunnitelmasta

Mäntyharjun seurakunnan nykyisessä seurakuntakeskuksessa on kärsitty heikosta sisäilman laadusta useamman vuoden ajan. Vuonna 2025 teetettyjen teknisen kuntoarvion ja sisäilmatutkimusten perusteella rakennus on monilta osin teknisen käyttöikänsä päässä, ja siinä on havaittu laajalti mikrobivaurioita. Nykyinen seurakuntakeskus on lisäksi seurakunnan nykyisiin tarpeisiin nähden ylimitoitettu, eivätkä tilat vastaa kaikilta osin toiminnan muuttuneita tarpeita. Näistä syistä seurakunta on päättänyt valmistelemaan nykyisen seurakuntakeskuksen purkamista ja uuden seurakuntatalon rakentamista.

Hankesuunnitelman tarkoituksena on määrittää uuden seurakuntatalon tilatarpeet, alustava laajuus, aikataulu, kustannusarvio, riskienhallinta sekä hankkeen jatkovalmistelun ja päätöksenteon keskeiset lähtökohdat.

Tilatarpeita on selvitetty käyttäjäkyselyllä, jossa kartoitettiin seurakunnan eri toimintojen tarvitsemia tiloja, käyttäjämääriä ja erityistarpeita. Vastauksissa korostuivat erityisesti monikäyttöiset ja muunneltavat tilat, riittävän suuri yhteinen sali, toimivat kerho- ja ryhmätilat, rauhalliset työ- ja keskustelutilat, hyvin varusteltu keittiö, riittävät varastotilat, tilojen looginen sijoittelu sekä esteettömyys. Uuden rakennuksen käyttäjiä ovat seurakunnan henkilöstön lisäksi muun muassa lapset, nuoret, perheet, ikäihmiset, rippikouluryhmät, muisto- ja juhlatilaisuuksien käyttäjät, diakonian asiakkaat sekä mahdolliset ulkopuoliset yhteistyökumppanit ja tilojen vuokraajat.

Hankkeen keskeisiksi tavoitteiksi on asetettu esteettömyys, kestävä, puhdas ja terveellinen rakentaminen, nykyisiin ja tuleviin käyttötarpeisiin varautuminen sekä seurakunnan näkyvyys muuttuvassa toimintaympäristössä. Uudisrakennus suunnitellaan yksikerroksiseksi, helposti saavutettavaksi, muuntojoustavaksi ja seurakunnan toimintaa pitkällä aikavälillä palvelevaksi kokonaisuudeksi.

Uusi seurakuntatalo sijoitetaan Kompanmäen päälle nykyistä näkyvämmälle ja hulevesien hallinnan kannalta paremmalle paikalle. Rakennus suunnitellaan lähtökohtaisesti hirsi-/puurakenteisena, ympäristöönsä soveltuvana ja esteettömästi saavutettavana. Tilaohjelman kokonaislaajuus on noin 717 m^2 ja bruttoala noin 926 brm^2 .

Hankkeen alustavan aikataulun mukaan suunnitteluryhmän kilpailutus toteutetaan elo–syyskuussa 2026, suunnitteluvaihe ajoittuu syyskuusta 2026 maaliskuuhun 2027, urakkakilpailutus huhti–toukokuulle 2027 ja rakentaminen kesäkuusta 2027 elokuuhun 2028. Uuden seurakuntakeskuksen käyttöönotto ajoittuu alustavasti elo–syyskuulle 2028. Hankebudjetti on noin 3,32 milj. euroa alv 0 % ja noin 4,17 milj. euroa alv 25,5 %.

Yhteystiedot

Rakennuskohteen yhteystiedot

Mäntyharjun uusi seurakuntatalo
Kompantie 6
52700 Mäntyharju

Tilaaaja

Talouspäällikkö
Vilma Vierimaa
puh. 0400 143 346
vilma.vierimaa@evl.fi

Rakennuttajakonsultti

FinProma Oy
Peltokatu 26
33100 Tampere

Projektipäällikkö
Henri Korhonen

Projekti-insinööri
Iita Harju
puh. 040 411 0511
iita.harju@finproma.fi

1. Hankesuunnitelma - lähtötilanne

1.1. Perusteet uudisrakennushankkeelle

Nykyisessä Mäntyharjun seurakuntakeskuksessa on kärsitty heikosta sisäilman laadusta jo useamman vuoden ajan. Asian selvittämiseksi seurakunta on talouspäällikön johdolla päättänyt vuoden 2025 aikana tutkia seurakuntakeskuksen todellisen teknisen kunnon sekä sisäilman laadun. Tekninen kuntoarvio sekä sisäilmatutkimukset on suoritettu Granlund Oy:n Mikkelin aluetoimiston toimesta.

Teknisen kuntoarvion perusteella Mäntyharjun seurakuntakeskus on monien rakenneosien osalta teknisen käyttöikänsä päässä ja vaatisi akuutisti laajamittaista peruskorjausta. Käyttöikään ja tekniseen kuntoon perustuvat peruskorjaustarpeet jakaantuvat tasaisesti rakenneosiin sekä taloteknisiin osiin. Lisäksi sisäilmatutkimuksen perusteella rakennuksesta on havaittu laajalti mikrobivaurioita, joiden korjaamisen kustannukset todennäköisesti laajentuisivat kuntoarviossa arvioituista luvuista.

Nykyinen seurakuntatalo on lisäksi koettu liian suureksi seurakunnan tosiasiallisiin tarpeisiin nähden. Rakennuksessa on yhteensä tilaa 1730 kem², joka voidaan kokonaisuutena arvioida olevan pyöreästi kaksinkertainen seurakunnan tosiasiallisiin tarpeisiin nähden. Tilat eivät myöskään vastaa seurakunnan rakennusvuodesta 1986 muuttuneita toiminta- ja tilatarpeita.

Näin ollen peruskorjaushankkeessa riskiksi seurakunnalle olisi voinut muodostua tilanne, jossa peruskorjatut tilat olisivat edelleen seurakunnan tarpeisiin ylimitoitettut. Lisäksi sisäilmahankkeisiin sisältyy kokemukseen perustuvan tiedon valossa korostunut mahdollisuus hankkeen epäonnistumisesta. Edeltävien syiden vuoksi seurakunta on päättänyt purkamaan nykyisen seurakuntakeskuksen ja aloittamaan uuden seurakuntatalon suunnittelun.

1.2. Hankesuunnitelman tarkoitus

Tässä hankesuunnitelmassa kuvataan valmistelun pohjalta uudisrakennukseen tarvittavia tiloja, hankelaajuutta, hankeaikataulua sekä hankkeen jatkoaskelmerkkejä. Lisäksi esitetään hankkeen budjetti. Hankesuunnitelmassa otetaan kantaa myös riskienhallintaan, päätöksentekomenettelyihin ja toimintaan rakennusaikana. Vaiheen tuloksena syntyy hankesuunnitelma ja päätöksenteossa hyväksytyn hankesuunnitelman perusteella investointipäätös, jonka pohjalta lähdetään edistämään varsinaista toteutus suunnittelua.

Hankesuunnittelussa asetetaan hankkeelle tarkoitus ja tavoitteet, jotka ohjaavat suunnittelua koko hankkeen ajan. Hankesuunnitteluvaiheessa kootaan ja määritellään toimeksiantajan investointipäätökseen tarvitsemat uudisrakennushanketta koskevat tiedot. Hankesuunnitelmasta suunnittelijat saavat tietoonsa tilaajan tahtotilan suunnittelutyönsä tueksi. Hankesuunnittelu on luonteeltaan tarkentuva prosessi, jossa haetaan tasapainoa tavoitteiden, tarpeiden, taloudellisten reunaehtojen ja aikataulullisten realiteettien välille.

2. Hankkeen lähtötiedot, tarkoitus ja tavoitteet sekä käyttäjäryhmät

2.1. Käyttäjäkysely, kysymykset

Tarpeiden kartoittamiseksi Mäntyharjun seurakuntatalon uudisrakennushanketta varten teetettiin käyttäjäkysely, jossa tarkoituksena oli selvittää tilatarpeita, tarvittavia toimintoja sekä käyttäjämääriä.

Alla on kuvattu käyttäjäkyselyiden kysymykset:

1. *Rooliisi liittyvät toiminnot tai työnkuva (esim. asiakkaan vastaanotto, tulostus, kokoukset, perhekerhotoiminta):*
 - Kerhotilat
 - Toimistotilat ("suljettu toimisto" omaa käyttöä varten)
 - Asiakasvastaanotto
 - Keittiö
 - Taukotilat
 - Suihku- ja peseytymistilat
 - Sali- ja kokoontumistilat
 - Muu, mikä?
2. *Rooliisi liittyvien toimintojen keskimääräiset ajankohdat ja kestot (esim. käytän **itse** päivittäin, käytän viikoittain, käytän kuukausittain, käytän harvoin, en käytä ollenkaan):*
 - Kerhotilat
 - Toimistotilat ("suljettu toimisto" omaa käyttöä varten)
 - Asiakasvastaanotto
 - Keittiö
 - Taukotilat
 - Suihku- ja peseytymistilat
 - Sali- ja kokoontumistilat
 - Muu, mikä?
3. *Rooliisi tarvitsemat tilat/tilatyypit (esim. kokoustila, oma huone, ruokasali) sekä tarvittavien tilojen keskimääräiset ja maksimikäyttäjämäärät. Kirjaa esimerkiksi kerhojen samaan aikaan tapahtuvat osallistujamäärät keskimäärin ja korkeimmillaan.*
4. *Voisiko rooliisi/toimintasi tilatarpeen ratkaista muillakin tavoin, kuin nykyisellä ratkaisulla (esim. toimistotilat yhteiskäyttöisistä tiloista)*
5. *Tarvittavien tilojen muut tarpeet (esim. äänieristys, varastointi, uloskäynti, tilat vierekkäin). Millaiset tilat olisivat optimaaliset tukemaan eri toimintoja?*
6. *Voisiko rooliisi tarvitsemat tilat sijaita seurakunnan muussa rakennuksessa/sijainnissa: Esim. kerho- tai kuorotoiminta?*
7. *Rooliisi oletetut tilamuutokset/-tarpeet seuraavan 10–20 vuoden aika. Kuinka odotat esimerkiksi asiakkaiden ikärakenteen ja tarpeiden tai määrän muuttuvan.*

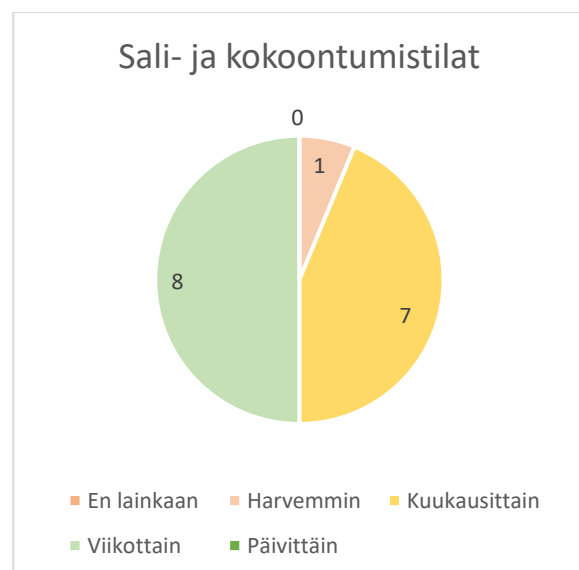
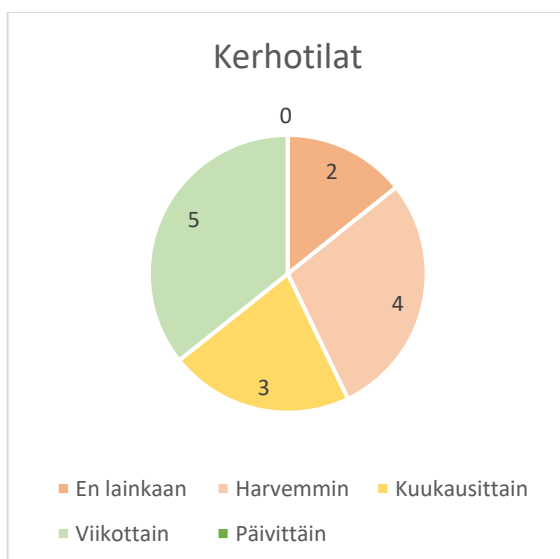
Nykyisestä seurakuntakeskuksesta luovutaan. Nykyisessä seurakuntakeskuksessa on kuitenkin voinut olla sellaisia tiloja ja ominaisuuksia, jotka ovat palvelleet toimintaa mallikkaasti. Pohdi nykyisiä tiloja ja omaa rooliasi. Mitä ottaisit nykyisestä seurakuntatalosta mukaan ja mitä haluaisit ehdottomasti välttää.

8. Onko nykyisissä tiloissa sellaisia ominaisuuksia/tiloja, jotka soveltuvat erityisesti omiin työtehtäviisi / käyttöön. Esim. salit, kerhotilat, varastotilat jne. Mitä ottaisit nykyisistä tiloista mukaan uuteen rakennukseen?
9. Onko nykyisissä tiloissa sellaisia ominaisuuksia/tiloja, jotka soveltuvat erittäin heikosti omiin työtehtäviisi / käyttöön. Esim. salit, kerhotilat, varastotilat jne. Mitä jättäisit nykyisistä tiloista menneisyyteen. Mikä on turhaa, puutteellista tai toimimatonta?
10. Muut nykyisiin ja tuleviin tiloihin, toimintoihin tai tilatarpeisiin liittyvät huomiot:
11. Vapaa sana. Mitä esimerkiksi toivot uudelta seurakuntatalolta?

2.2.Käyttäjäkysely, tilojen käyttöiheys ja -tarve

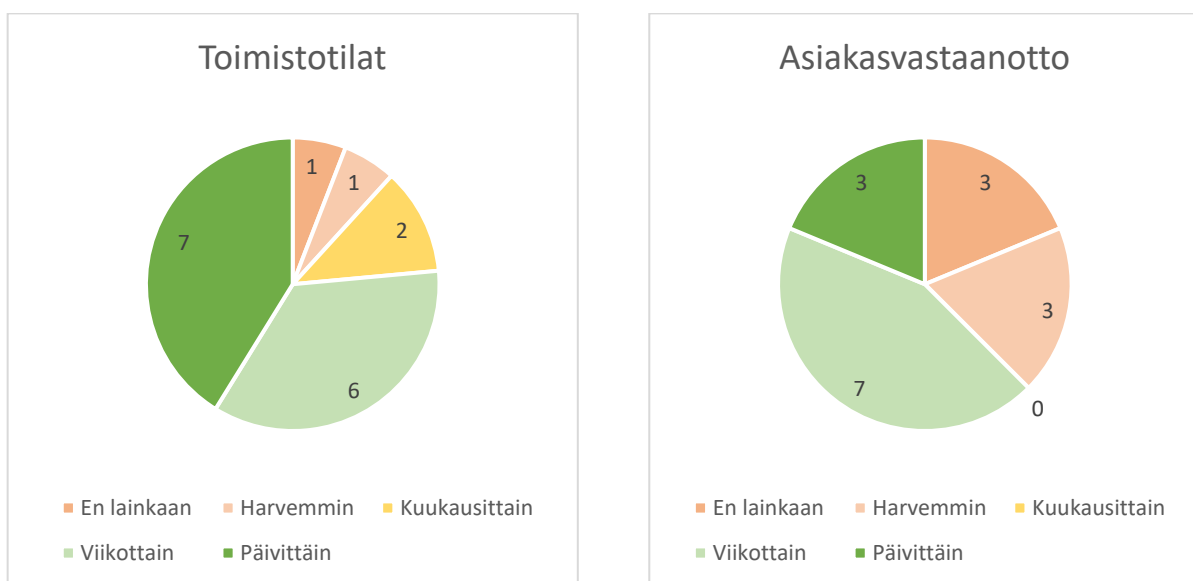
Käyttäjäkyselyn alussa pyydettiin vastaajia arvioimaan omaa tilojen käyttöään nykyisessä seurakuntatalossa. Kysymyksen tarkoituksena oli avata tilatarpeita ja mahdollisuutta tilojen monikäyttöisyyteen. Kysymyksen asettelusta ja vastauksesta ei voida kuitenkaan tehdä täydellisiä johtopäätöksiä tilatarpeen määrittämiseksi. Tilaohjelmassa tulee huomioida siis myös sellaisia tiloja, joille ei varsinaisesti ole aktiivista käyttöä, mutta joiden alimitoittaminen tai puuttuminen kokonaan voivat muodostua käytäntöön tai työturvallisuuteen liittyviksi ongelmaksi. Tällaisia tiloja kyselyn perusteella olivat esimerkiksi sosiaali- ja peseytymistilat.

Lisäksi tutkimustulosten arvioimisessa on huomioitava, etteivät kaikki vastanneet arvioineet osaltaan tarvetta kaikille tiloille. Kyselyyn vastasi yhteensä 18 vastaajaa, joista kolmannes jätti arvioimatta oman tarpeensa suihku- ja peseytymistiloille.



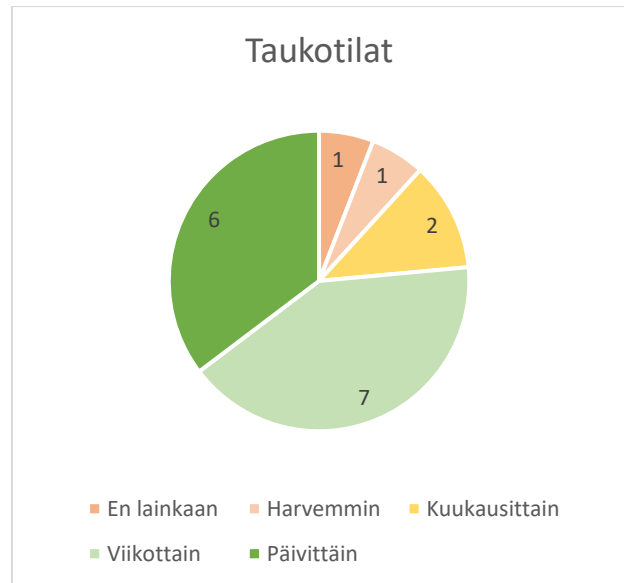
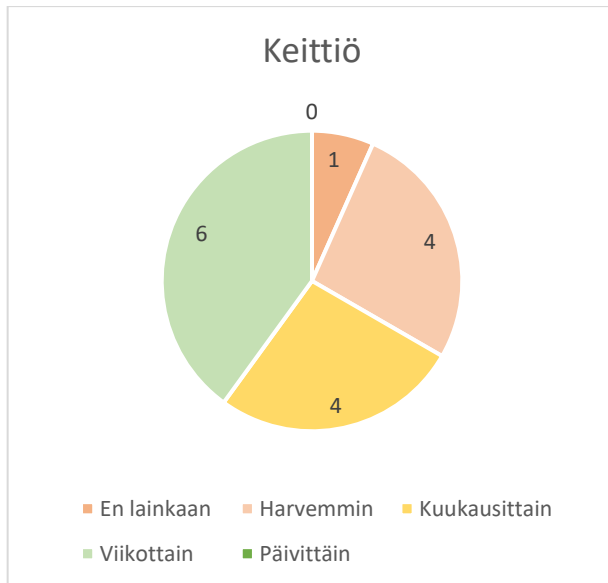
Kyselyn perusteella seurakuntakeskuksen nykyisten kerhotilojen käyttö on korkeimmillaan viikoittaista tai kuukausitasoista. Kukaan vastaaja ei arvioinut tarvitsevansa kerhotiloja omaan toimintaansa päivittäin. Vastaavasti sali- ja kokoontumistiloja ei käytetä seurakuntatalolla päivittäin, mutta viikoittaisten tai kuukausittaisten käyttäjien osuus vastaajista on merkittävä.

Sali- ja kokoontumistilojen sekä kerhotilojen keskinäistä monikäyttöisyyttä tutkitaan hankesuunnitelmassa, sillä molemmat toiminnot tarvitsevat laajaa vapaata väliseinätöntä tilaa. Merkittävimmät kysymykset sali- ja kokoontumistilojen sekä kerhotilojen yhdistämisestä liittyvät kuitenkin kalustamiseen sekä siihen, voidaanko tilojen käyttämistä limittää käyttöaikojen puitteissa.



Toimistotilojen tarve koettiin päivittäiseksi tai vähintään viikoittaiseksi yli kolmessa neljästä jätetyistä vastauksista. Tuloksista voidaan päätellä, että toimistotilat muodostavat vastaajien päivittäisistä työtilatarpeista merkittävimmän osan. Tämä ei kuitenkaan suoraan tarkoita sitä, että jokaiselle seurakunnan työntekijälle tulisi tarjota oma henkilökohtainen työpisteensä, sillä esimerkiksi usea kyselyyn vastaaja arvioi, että voisi jakaa oman työtilansa myös muiden työntekijöiden kanssa.

Asiakasvastaanottotilat jakoivat vastaajat kahteen leiriin. Asiakasvastaanottotiloja joko tarvitaan vastaajien roolissa vähintään viikoittain tai ei lähes ollenkaan. Runsaasti asiakasvastaanottotyötä tekevien työntekijöiden toimistot voitaisiin tulosten perusteella sijoittaa asiakasvastaanottotiloihin.

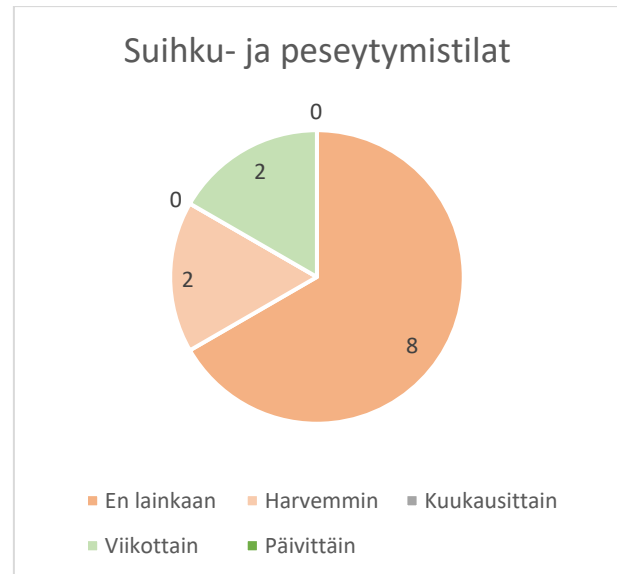


Keittiötilojen tarve ei alkuvaiheen käyttäjäkyselyssä korostunut seurakunnan työntekijöiden keskuudessa, mutta tästä ei voida tehdä suoraa johtopäätöstä tilatarpeen puuttumisesta. Keittiötoiminta ei luonteeltaan sido useita työntekijöitä samanaikaisesti, minkä vuoksi tarve ei välttämättä näy henkilöstömitoituksessa. Hankkeen jatkosuunnittelussa lähtökohdaksi asetetaan valmistuskeittiön toteuttaminen, joka mahdollistaa omatoimisen ruokatuotannon. Tämä tukee seurakunnan toiminnallisia tavoitteita sekä luo edellytykset ruokapalveluiden tarjoamiseen esimerkiksi muistotilaisuuksien ja muiden tilaisuuksien yhteydessä. Keittiön mitoitus ja varustelutaso määritellään tilaohjelmassa vastaamaan tätä käyttöä ja arvioitua palvelukysyntää.

Taukotilat koettiin kyselyssä erittäin tarpeellisiksi. Ainoastaan alle neljännes vastaajista koki tarvitsevansa taukotiloja kuukausittain tai vähemmän. Viihtyisillä ja toimivilla taukotiloilla on myös tutkitusti merkitystä työhyvinvoinnin, työterveyden ja työssä jaksamisen kannalta. Taukotilojen mitoitus tulee tehdä perustuen arvioituun työntekijämäärään.

Keittiön ja taukotilojen suunnittelun keskiössä on myös se, tarvitseeko seurakunta tosiasiaassa valmistustasosta keittiötä ja voisiko keittiö olla laajalti kaikkien seurakunnan työntekijöiden käytettävissä päällekkäisten tilojen rakentamisen välttämiseksi.

Suihku- ja peseytymistiloille ei käytännössä juurikaan nähty vastaajien kesken tarvetta. Suihku- ja peseytymistilat tulee kuitenkin tarjota työntekijöille jo pelkästään työturvallisuuslain näkökulmasta. Lisäksi osa seurakunnan työntekijöistä tarvitsee suihku- ja peseytymistiloja työnsä puolesta tai ainakin mahdollisuuden siihen. Suihku- ja peseytymistilat voidaan kuitenkin mitoittaa kyselyssä selvinneen tarpeen mukaan. Vastauksista voidaan lisäksi päätellä, että tarvetta esimerkiksi nykyisenkaltaisille saunatiloille ei ole.



2.3. Käyttäjäkysely, tiloihin liittyvät erityistarpeet

Käyttäjäkyselyssä pyydettiin myös arvioimaan sitä, millaisia ja millä tavoin varusteltuja tiloja uuteen seurakuntataloon tarvitaan. Vastauksissa oli jonkin verran hajontaa, sillä esimerkiksi osa vastaajista koki monikäyttöisten yhteiskäyttöisten toimistojen olevan riittäviä oman roolinsa kannalta, kun taas osa vastaajista koki tarvitsevänsä omia toimistotiloja. Tämä on sinänsä ymmärrettävää, sillä esimerkiksi taloustoimiston tehtävissä vaaditaan erityistä keskittymistä, kun taas seurakunnallisen toiminnan suunnittelussa ja kehittämisessä on etuna usein mahdollisuus keskustella työkaverin kanssa. Osa teemoista nähtiin korostuvan useammassa vastauksessa, kuten riittävien ja toimivien varastotilojen tarve.

Ohessa alla tiivistelmä annetuista vastauksista ja vastauksissa korostuneista teemoista. Tiivistelmässä ei ole korostettu sellaisia asioita, jotka korostuvat vain yksittäisissä vastauksissa, mutta niitä otetaan kuitenkin huomioon mahdollisuuksien mukaan myöhemmänä tilaohjelmaa laatiessa.

1. Monikäyttöiset ja muunneltavat tilat

- Uusien tilojen toivotaan olevan monikäyttöisiä ja helposti muunneltavia eri toimintoihin (kerhot, kokoukset, tilaisuudet).
- Tilojen jakaminen esimerkiksi siirrettävillä seinillä tai sermeillä koetaan hyödylliseksi.
- Samoja tiloja olisi hyvä voida käyttää sekä työntekijöiden että seurakuntalaisten toimintaan.

2. Riittävän suuri yhteinen sali

- Tarvitaan monikäyttöinen sali/kokoontumistila, joka sopii seurakunnan tilaisuuksiin, kerhoihin, muistotilaisuuksiin ja erilaisiin tapahtumiin.
- Tilojen tulisi soveltua kymmenistä osallistujista suurempiin, noin sata henkeä osallistaviin tapahtumiin tilanteesta riippuen.

3. Toimivat kerho- ja ryhmätilat

- Tarve lapsi-, perhe- ja nuorisotyön kerhotiloille.
- Tilojen tulisi olla helposti valvottavia, turvallisia ja riittävän äänieristettyjä ja ääntä absorboivia.
- Lasten tila varustetaan lasten kalustein ja leikkimökillä
- Suuremmissa ryhmissä akustiikka ja hälyisyys on aiemmin koettu haasteeksi.
- Nuorten tila erikseen

4. Rauhalliset työ- ja keskustelutilat

- Tarvitaan rauhallisia työhuoneita tai työpisteitä, joista osa voi olla yhteiskäyttöisiä.
- Erityisesti yksittäisten työhuoneiden osalta korostuu tarve äänieristetyille keskustelutilalle (sielunhoito, asiakaskohtaukset) sekä hiljaisille työtiloille keskittymistä varten.

5. Keittiö ja tarjoilutilat

- Hyvin varusteltu keittiö koetaan tärkeäksi erityisesti tapahtumia, muistotilaisuuksia ja kerhotoimintaa varten.
- Keittiön tulisi olla lähellä kokoontumistiloja.

6. Riittävät varastotilat

- Moni vastaaja korostaa varastotilan puutetta nykyisissä tiloissa.
- Varastotilaa tarvitaan esimerkiksi kerhovälineille, tapahtumatarvikkeille ja toimistomateriaalille.

7. Tilojen käytännöllinen sijoittelu

- Tilojen toivotaan olevan loogisesti lähekkäin (esim. toimistot, kokoontumistilat ja keittiö).
- Turhaa siirtymistä eri kerrosten välillä halutaan vähentää.
- Esteettömyys ja helppo liikkuminen ovat tärkeitä.

8. Yhteiset tauko- ja kohtaamistilat henkilöstölle

- Tarve henkilökunnan taukotiloille ja yhteisille kohtaamispaikoille, joka sijoitetaan riittävän yksityiseen paikkaan
- Nämä tukevat yhteistyötä ja arjen työskentelyä.

Yhteenvedona vastaajat toivoivat seurakuntakeskukselta ennen kaikkea **monikäyttöisiä, muunneltavia ja toiminnallisesti järkevästi sijoitettuja tiloja**, joissa huomioidaan riittävällä tasolla:

- Muunneltavat ja monikäyttöiset tilat, mutta toisaalta myös vakioidut toimistotilat
- Tilojen looginen sijoittelu sekä riittävän yksityisyyden turvaaminen tauko- ja sosiaalitiloja varten
- Tilojen äänieristys ja rauhallisuus

- Varastotilojen riittävyys ja sijoittelu
- Esteettömyyden ja eri käyttäjäryhmien huomioiminen kulkuteissa sekä WC-tiloissa

Tulevaisuuden näkymissä korostuivat yleiset kansalliset trendit kuten ikäluokkien pieneneminen ja väestön vanheneminen, jotka voivat johtaa myös toiminnan muutoksiin. Käytännössä tämä tarkoittaa tilojen suunnittelussa sitä, että rakennuksen suunnittelussa tulee tutkia myös muita käyttömahdollisuuksia.

2.4. Seurakuntatalon käyttäjäryhmät

Seurakuntatalon käyttäjäryhmät ovat oleellinen tieto hankesuunnittelussa sen linjaamiseksi, kenelle tiloja suunnitellaan:

Seurakunnan omasta henkilöstöstä tiloja käyttävät papit, diakoniatyö, nuoriso- ja lapsityö, varhaiskasvatus, taloustoimiston työntekijät sekä kiinteistöhoitajat ja seurakuntamestarit.

Seurakuntalaisten osalta suunnittelussa tulee huomioida lapset ja nuoret, perheet, ikäihmiset, rippikouluryhmät, muisto- ja juhlatilaisuudet sekä diakonian asiakkaat toki unohtamatta myös työikäistä väestöä.

Ulkopuolisiksi käyttäjäryhmiksi käyttäjäkyselyissä mainittiin esimerkiksi yhteistyö kunnan, puolustusvoimien kutsuntojen, musiikkiopiston, paikallisten järjestöjen sekä tilojen mahdollisten muiden vuokraajien kanssa.

Mäntyharjun uudelle seurakuntatalolle tarvitaan tilat

- taloustoimistolle, jossa työntekijöinä yhden viranhaltijan lisäksi yksi taloustoimiston työntekijä ja arkistotyöntekijä
- kirkkoherranvirasto, jossa yksi työntekijä
- papeille, joissa työntekijöinä yhden viranhaltijan lisäksi kaksi seurakuntapastoria
- kiinteistöpäällikölle yksi liikkuva työpiste
- kanttorille yksi liikkuva työpiste, sillä toimitiloina käytössä on myös kirkko
- lapsi- ja nuorisotyölle, jossa on yhteensä 1+1 työntekijää
- diakoniatyölle, jossa on yhteensä kaksi työntekijää

Lisäksi seurakunnassa työskentelee seurakuntamestareita ja puutarhureita, joissa yhteensä sisältäen kiinteistöpäällikön neljä työntekijää. Seurakuntamestareiden ja puutarhureiden tarvitseman tilat osoitetaan kuitenkin seurakunnan muihin kiinteistöihin.

2.5. Hankkeen tavoitteet

Hankkeen tarkoitus ja tavoitteet tulee olla linjassa seurakunnan tarpeiden, toiminnan, arvojen sekä tulevaisuuden näkymien kanssa. Hankkeelle kirjataan seuraavat neljä pääasiallista tavoitetta, joiden jokaisen hankkeen päätöksen tulee perustua:

- 1) Esteettömyys. Uudisrakennuksen tulee olla kaikkien seurakunnan työntekijöiden ja seurakuntalaisten käytettävissä. Rakennus suunnitellaan yksikerroksiseksi.
- 2) Kestävä rakentaminen. Rakennus tulee rakentaa ympäristöystävällisesti materiaaleja ja ympäristöä säästäten. Kestävyys tulee ulottaa rakennuksen elinkaaren tarkasteluun, jolloin rakennuksessa tulee hyödyntää uusimpia ja puhtaimpia uusiutuvan energian tuottomenetelmiä.
- 3) Puhdas rakentaminen. Rakennus pitää ympäristöystävällisen rakentamisen lisäksi rakentaa sellaisista materiaaleista ja sellaisin rakennustavoin, ettei materiaaleista tai rakennustavasta johtuen aiheudu käyttöturvallisuutta tai terveellisyyttä vaarantavia tekijöitä. Rakentamisessa suositaan M1-materiaaleja.
- 4) Valmistautuminen nykyhetkeen ja tulevaan. Rakennus tulee suunnitella ja rakentaa siten, että soveltuu käyttöön nyt ja tulevaisuudessa. Rakennuksen suunnittelussa arvioidaan mahdollisia muita käyttötarkoituksia tilanteessa, jossa seurakunnan omien toimintojen myötä rakennus uhkaa jäädä vajaakäyttöiseksi.
- 5) Seurakunnan tulee olla esillä muuttuvassa maailmassa. Uudisrakennuksen tulee olla sellainen arkkitehtoninen kokonaisuus, joka soveltuu erilaisiin tilaisuuksiin. Uudisrakennus rakennetaan näkyväksi, mutta kuitenkin hillityksi kokonaisuudeksi.

3. Hankkeen laajuus ja toteutussisältö

3.1. Alueosat

Uusi seurakuntatalo sijoitetaan nykyisen seurakuntakeskuksen rakennuspaikasta poiketen mäen päälle tarjoten näkyvämmän ja hulevesien ohjauksen kannalta paremman sijainnin. Rakennuksen perustustapa määritetään pohjatutkimusten perusteella.

Rakennus varustetaan riittävän suurella pysäköintialueella, joka varustetaan sähköautojen latauspisteillä. Ajoneuvoliikenne suunnitellaan siten, että risteävää liikennettä vältetään. Alueopasteet tuodaan riittävän kauas Kompantien varteen siten, että rakennus on helposti saavutettavissa ja huomattavissa. Aluesuunnittelussa huomioidaan jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden helppo ja turvallinen saapuminen kohteelle. Suunnitteluvaiheessa tutkitaan ja suunnitellaan kohteelle myös vaihtoehtoinen saapumisreitti kevyelle liikenteelle rakennuksen itäpuolelta. Pyöräilyä tuetaan riittävillä pyöränsäilytysmahdollisuuksilla. Pysäköinti- ja kulkureitit asfaltoidaan.

Rakennuksen piha-alue varustetaan huomioiden eri ikä- ja käyttäjäryhmien tarpeet. Piha-alueelle rakennetaan lapsille leikkipaikka sekä varttuneemmalle väelle penkit ja muut istahtamispaikat. Kasvillisuus tontilla pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan kuitenkin siten, että rakennus on havaittavissa myös Mäntyharjuntien puolelta.

3.2. Talo-osat

Rakennus suunnitellaan hirsirakenteisena siten, että myös rakennuksen julkisivu voi olla hirttä. Julkisivu maalataan arkkitehdin esityksen ja tilaajan päätöksen mukaiseen sävyyn.

Perustamistavan perusteella määritetään rakennukselle soveltuvimmat alapohjarakenteet.

Rakennus suunnitellaan ympäristöönsä sulautuvaksi siten, että rakennuksen sisälle päästetään mahdollisuuksien mukaan runsaasti luonnonvaloa. Seurakuntasalin päätyseinä rakennetaan lasiseinäksi tai varustetaan suurella valoaukolla. Sisäänkäyntejä varataan pääsisäänkäynnin lisäksi myös henkilökunnalle sekä keittiön liikenteelle. Kulku rakennuksen jokaiselle sisäänkäynnille suunnitellaan esteettömäksi ja sisäänkäynnit varustetaan katoksin.

Rakennuksen vesikatto suunnitellaan pinnoitetulla peltikatteella, jonka lopullinen materiaali valitaan teknisen käyttöiän, ulkonäön sekä ympäristövaikutusten näkökulmasta. Vesikatto varustetaan lumiastein sekä nousukiskollisin kulkutikkain. Rakennus suunnitellaan joko pulpetti- tai harjakattoisena ja IV-konehuone sijoitetaan rakennuksen yläpohjaan. Rakennuksen räystäät tuodaan riittävän pitkälle rakennuksen seinälinjojen yli.

3.3. Tilaosat

Rakennuksen sisäpuolisissa pinnoissa voi näkyä hirsirunko sellaisenaan. Sisäpinnat maalataan arkkitehdin esityksen mukaisesti. Lattiapinnat valitaan huomioiden kulutuskestävyys sekä tilojen

käyttötarkoitus. Lattiamateriaalit voivat vaihdella tilakohtaisesti. Rakennuksen alakatot suunnitellaan siten, että talotekniikka saadaan peitettyä. Talotekniikka tulee kuitenkin olla tarkasteltavissa vähintään tarkastusluukuista. Alakattomateriaalin valitsee arkkitehti. Tilojen muuntojoustavuus turvataan salitiloissa siirrettävin väliseinin siten, että seurakuntasaliin voidaan yhdistää myös lasten kerhotila.

Rakennus varustetaan riittävin sisäopastein siten, että kulku seurakuntatalon sisällä on intuitiivista ja helppoa. Lisäksi kulku tiloista toiseen tulee tarvittaessa olla rajoitettavissa siten, että esimerkiksi iltakäyttö mahdollistetaan salitiloissa kuitenkin lukiten toimistotilat kulun ulkopuolelle.

3.4.Putkiosat ja vesikalusteet sekä lämmitysjärjestelmät

Rakennus suunnitellaan mahdollisimman pitkäikäiseksi myös käyttövesi- ja viemäriputkien näkökulmasta. LVI-suunnittelija määrittää kohteelle soveltuvimmat ratkaisut komposiitti- ja kupariputkien välillä. Viemärijärjestelmä rakennetaan muoviviemärein. Vesikalusteet valitaan siten, että ne ovat alalla yleisesti käytössä olevia ratkaisuja, joihin löytyy riittävästi varaosia. LVI-suunnittelija varmistaa tilaajalta muiden käytössä olevien rakennusten vesikalusteiden merkin ja mallin.

Rakennus liitetään kaukolämpöverkostoon. Suunnittelussa harkitaan lämmönsäteilylaitteita joko perinteisten pattereiden tai lattialämmityksen välillä. Myös edeltävien hybridiratkaisut voivat soveltua kohteelle.

Kaukolämmön vaihtoehtona tutkitaan suunnitteluvaiheessa myös maalämpöä.

Maalämpöjärjestelmän yhteydessä tutkitaan myös viilennyksen mahdollisuutta. Rakennus ei sijaitse pohjavesialueella, eikä rakennuskohteella lähtökohtaisesti ole merkittävässä määrin johto-, kaapeli- tai putkirasitteita. Peruskallion korkeustaso arvioidaan perustamistapalausunnon yhteydessä.

3.5.Ilmanvaihto-osat ja jäähdytys

Rakennus varustetaan koneellisella tulo-poisto-ilmanvaihdoilla S2-sisäilmastoluokituksen mukaisesti. Ilmanvaihdon päätelaitteisiin tulee ottaa kantaa myös arkkitehtisuunnittelussa. Ilmanvaihdon kanavat ääneneristetään riittävässä määrin eri tiloissa huomioiden tiloihin liittyvät tarpeet. Ilmanvaihdon tuloilma lämmitetään patteriverkoston kautta.

Rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida myös tilakohtainen jäähdytystarve. Koska rakennus varustetaan aurinkopaneelijärjestelmällä, voidaan tilakohtaisessa jäähdytyksessä hyödyntää sekä aurinkoenergiaa että maalämpöä.

3.6.Sähköosat

Rakennus varustetaan riittävillä tiloihin soveltuvilla ja säädettävissä olevilla valaisimilla. Valaisinten kirkkaus sekä värilämpötila tulee olla säädeltävissä oleskelutiloissa. Sähkösuunnittelija määrittelee valaisinten ohjausjärjestelmän DALI:n ja KNX:n väliltä. Vanhasta seurakuntakeskuksesta hyödynnetään aikanaan Mäntyharjun seurakuntakeskukselle suunnitellut ja toteutetut käpyvalaisimet.

Rakennus varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä. Pysäköintiä varten rakennetaan sähköauton latauspisteet. Piha-alueiden valaistukseen kiinnitetään erityishuomiota siten, ettei kulkuväylille jää pimeitä alueita. Rakennuksen julkisivun valaisemista tutkitaan suunnitteluvaiheessa.

Rakennus varustetaan paloilmaisin- sekä murtohälytysjärjestelmällä. Paloilmaisin liitetään häkeen. Rakennuksen ulkopuoli varustetaan valvontakamerajärjestelmällä.

3.7.Tietotekniset osat ja AV-laitteet

Rakennus varustetaan riittävällä sisäverkolla. Jokaiseen kerho- ja toimistotilaan tuodaan riittävä määrä IT-pistorasioita. Rakennus varustetaan edeltävien lisäksi langattomalla sisäverkolla. Tietoteknisten järjestelmien suunnittelussa tulee huomioida IT-alueen huomiot sekä ohjeistukset, sillä rakennus liitetään kirkkoverkkoon.

Rakennuksen seurakuntasali varustetaan riittävillä äänentoistojärjestelmillä sekä esitystekniikalla. Suunnitteluvaiheessa tulee arvioida myös striimaustarvetta tai suunniteltava vähintään varaus sellaiselle. Myös pienryhmä- ja kokoustilat varustetaan esitysteknisin laittein, joskin ne voidaan toteuttaa paikallisesti kevyemmin esimerkiksi näytöillä.

3.8.Muut osat

Rakennukseen suunnitellaan sellainen älylukitusjärjestelmä, joka mahdollistaa erilaisten avainoikeuksien koodaamisen.

Kokoontumistilojen ikkunat varustetaan pimennysverhoilla, jotta esitystekniikalle voidaan luoda riittävät puitteet. Toimistotilat tulee varustaa esimerkiksi sälekaihtimilla siten, että käyttäjällä on mahdollisuus estää ulkoa tuleva häikäisy.

Vanhasta, purettavasta seurakuntakeskuksesta, voidaan ottaa talteen ja tuoda uuteen rakennuskohteeseen lastentilan leikkimökki.

3.9.Laiteosat

Rakennuksen keittiö rakennetaan valmistuskeittiötasoiseksi, jonka laitteet soveltuvat tosiasialliseen ruoanvalmistukseen. Laitteiden tulee olla keskenään yhteensopivia siten, että ruoanvalmistusvälineiden määrä voidaan pitää tarpeellisella tasolla. Keittiön suunnittelua varten

kiinnitetään erillinen keittiö(laite)suunnittelija, joka arvioi myös saliin liittyvien tarjoilupöytien mallit ja sijainnin.

3.10. Yleisohjeet liittymistä ja rakentamisen laadusta

Rakennuksen liittymät sekä sijoituspaikka:

- Rakennus liitetään lähtökohtaisesti olemassa olevaan kaukolämpöliittymään
- Rakennus liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon
- Rakennus liitetään Järvi-Suomen energian sähköverkkoon
- Rakennus varustetaan aurinkopaneelijärjestelmällä (alustava järjestelmäkoko 10 kWp)
- Pysäköintialueelle rakennetaan sähköauton latausmahdollisuus. Urakkaraja latauspisteen rakentamisesta (sisältyykö urakkaan vai hankitaanko ulkopuoliselta toimijalta) tulee määrittää ennen urakan tarjouspyyntövaihetta.
- Rakennus toteutetaan yksikerroksisena hirsi- tai puurakennuksena, joka sijoitetaan Kompanmäen päälle. Alue- ja pihasuunnittelussa huomioitava esteetön pysäköintimahdollisuus riittävän ylös mäen päälle

Suunnittelussa sekä myöhemmässä urakkalaskennassa tulee huomioida seuraavat määräävät laatuvaatimukset:

- | | |
|-----------------------------------|----|
| • Sisäilmastoluokka | S2 |
| • Materiaalien päästöluokka | M1 |
| • Rakentamisen puhtausluokka | P1 |
| • Ilmanvaihtotöiden puhtausluokka | P1 |

3.11. Uudisrakennuksen tilaohjelma

Tilaohjelma muodostaa toiminnallisesti selkeän ja monikäyttöisen kokonaisuuden, jossa tilat on ryhmitelty käyttäjäryhmien ja toimintojen mukaan. Rakennus jakautuu pääpiirteissään kokoontumistiloihin, työskentelytiloihin, tukitiloihin sekä teknisiin tiloihin siten, että eri toimintojen samanaikainen käyttö on mahdollista ilman merkittäviä häiriöitä.

Kokoontumistilat muodostavat rakennuksen toiminnallisen ytimen. Seurakuntasali on mitoitettu noin 140 m² kokoiseksi, ja sen yhteyteen sijoittuva lasten kerhotila olisi yhdistettävissä saliin siirrettävällä väliseinällä. Nuorten ja monitoimikäyttöön tarkoitettu kerhotila on sijoitettu erilleen, mikä tukee eri käyttäjäryhmien samanaikaista, mutta toisistaan riippumatonta toimintaa. Kokoontumistilojen yhteyteen sijoittuvat myös riittävät varasto- ja WC-tilat.

Henkilökunnan tilat on keskitetty rakennuksen omaan vyöhykkeeseen, esimerkiksi henkilökunnan sisäänkäynnin yhteyteen. Sosiaali- ja taukotilat sisältävät pukuhuoneet, suihkutilat sekä taukotilan minikeittiöllä. Ratkaisu tukee henkilökunnan arjen sujuvuutta ja erottaa taukotilat selkeästi asiakastiloista.

Toimistotilat muodostavat sekä erillisiä työhuoneita että yhteiskäyttöisiä työskentely- ja neuvottelutiloja. Tilakokonaisuuteen sisältyy muun muassa kirkkoherran työhuone, seurakuntatoimisto, diakonia- ja sielunhoitotyöhön soveltuvat ääneneristetyt tilat sekä avoin työtila. Neuvottelu- ja kokoontumistilat on suunniteltu muuntojoustaviksi ja varustetaan esitystekniikalla. Ratkaisu mahdollistaa tilojen tehokkaan käytön.

Keittiö toteutetaan valmistuskeittiönä, mikä mahdollistaa ruoan valmistamisen paikan päällä sekä ruokapalveluiden tuottamisen erilaisiin tilaisuuksiin. Keittiön yhteyteen sijoittuvat keittiöhenkilökunnan tilat, varasto sekä suora yhteys ulos tavaraliikennettä ja jätehuoltoa varten.

Tukitilat, kuten aula- ja odotustilat, siivouskeskus sekä varastot, tukevat rakennuksen päivittäistä käyttöä. Tilojen suunnittelussa tulee huomioida myös selkeät kulkuyhteydet sekä mahdollisuus rajata eri tiloja käytön mukaan.

Tekniset tilat, kuten ilmanvaihtokonehuone, lämmönjakohuone sekä sähkö- ja ATK-tilat, on arvioitu vastaamaan rakennuksen tarpeita.

Kokonaisuudessaan tilaohjelman laajuus on noin 713 m^2 ja bruttoala noin 921 brm^2 . Ratkaisu tarjoaa toiminnallisesti tehokkaan, muuntojoustavan ja seurakunnan toiminnan tarpeisiin pitkällä aikavälillä soveltuvan tilakokonaisuuden.

1. kerros	m2	kpl	m2	Huomiot
Sosiaali- ja taukotilat				
Pukuhuone, N	10	1	10	Sijoituspaikka rakennuksen päätyyn
Suihku, N	2	1	2	Sijoituspaikka rakennuksen päätyyn
Pukuhuone, M	10	1	10	Sijoituspaikka rakennuksen päätyyn
Suihku, M	2	1	2	Sijoituspaikka rakennuksen päätyyn
Henkilökunnan taukotilat minikeittiöllä	30	1	30	Sijoituspaikka rakennuksen päätyyn
Henkilökunnan WC-tilat	2	2	4	Sijoituspaikka rakennuksen päätyyn
Kokoontumistilat				
				Yhdistettävissä lasten kerhotilaan siirrettävällä väliseinällä. Tilan päätyseinä kokonaan valoikkunaksi / lasiseinäksi.
Seurakuntasali	140	1	140	
Kerhotila, lapset	40	1	40	Yhdistettävissä seurakuntasaliin siirrettävällä väliseinällä
Kerhotila, nuoret ja monitoimikäyttö	40	1	40	Varustetaan yhdelle seinälle rakennettavalla minikeittiöllä, jossa mikro, jääkaappi ja kahvinkeitto mahdollisuus
Kerhotilat yhteinen varasto	20	1	20	Varastotilojen tarve tulee arvioida vielä arkkitehtipohjissa
WC-tilat, yleiset tilat				
	m2	kpl	m2	

WC-tilat salien yhteydessä	2	4	8	Erottelu alkuun M / N, mutta kaikissa tiloissa silti sama varustelu
Esteetön WC	5,5	1	5,5	Varusteluun myös lastenhoitotarvikkeet
Toimistot	m2	kpl	m2	
Kirkkoherran työhuone	12	1	12	Oma toimisto
Seurakuntatoimisto	25	1	25	Varataan yksi toimistotila talous- ja virastotoimistolle.
Diakoniavastaanotto	15	1	15	Ääneneristetty. Kalustus kahdelle hengelle. Tilaan kaksi ovea. Varattavissa myös muille muina aikoina
Sielunhoituhuone	12	1	12	Ääneneristetty. Tilaan kaksi ovea. Varattavissa muille muina aikoina
Neuvottelutila 1. työpisteet ja pienryhmät	30	1	30	Varustus: esitystekniikka, pöytäryhmä, neuvoston osallistuminen
Kanttorin työtila	12	1	12	Ääneneristetty
Työpisteet, avotoimisto	40	1	40	Varustus tuodaan väistötiloista
Toimistotarvikevarasto ja tulostus	7,5	1	7,5	Tulostusmahdollisuus, paperit, vihkot, kynät ym. Toimistotarvikkeet sekä työntekijäkohtainen posti
Arkisto	25	1	25	Tilat 30 metrille arkistoa.
Keittiö	m2	kpl	m2	
Valmistuskeittiö	40	1	40	Varustus ammattikeittiötasoinen. Ei kylmähuonetta, vaan erilliset GN-kylmä- ja pakastinkaapit. Huomioitava tavaraliikenne ulkoa sekä jättepisteiden sijoittelu ulkona keittiön lähelle.
Keittiön varasto	8	1	8	Kuiva-aineet ja muut keittiötarpeet
Keittiön WC	2	1	2	Vain keittiötyöntekijöiden käyttöön.
Keittiön siivouskomero	4	1	4	Vain keittiön siivousvälineille
Tekniikka	m2	kpl	m2	
IV-konehuone	40	1	40	Sijoitetaan yläpohjaan
Lämmönjako	16	1	16	Rakennus liitetään lähtökohtaisesti kaukolämpöön.
Sähköpääkeskus + ATK-laitteet	7	1	7	Tilavaraus tarkastettava sähkösuunnittelijalta. Ryhmäkeskukset tilakohtaisesti.
Tukitilat	m2	kpl	m2	

				Varustelutaso: pyykinpesukone, siivouskärry, pieni lattiakone, hyllyköt siivoustarvikkeille, altaat ym.
Siivouskeskus	10	1	10	
Aula, odotustila	40	1	40	Sali- ja kerhotilojen yhteyteen.
Sisäänkäynti aula, tuulikaappi	3	1	3	
Sisäänkäynti, tuulikaappi, työntekijät	3	1	3	
Varastotilat, muut	20	1	20	Tarkastettava riittävyys arkkitehtisuunnittelussa
Käytävätilat	102,5	1	102,5	Arvioitava riittävälle tasolle arkkitehtisuunnittelussa. Määrä laskennallinen.
Ulkovarasto	15	1	15	
Yhteensä tilat			800,5	m2
Huoneistoneliöt			712,5	hum2
Bruttoala			920,5	brm2

4. Hankkeen aikataulu ja budjetti

4.1. Hankeaikataulu

Hanke aikataulutetaan hankesuunnitelmassa jo täysin valmiiksi saatettuna. Aikataulussa huomioidaan myös päätöksentekoaikat sekä viranomaisprosessien kesto. Tulee huomioida, että v. 2026 voimaan astuneen rakentamislain mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tulee antaa käsittelyajalleen takuu aika, joka on kolme (3) kuukautta.

Valittavan pääsuunnittelijan tulee laatia tarkempi suunnittelu aikataulu omasta ja muiden suunnittelijoiden työstä. Vastaavasti valittavan urakoitsijan tulee laatia rakennusajalle vastaava aikataulu, jossa aikataulutetaan myös mahdollisten sivu- ja aliurakoitsijoiden työvaiheet keskinäisine riippuvuuksineen. Aikataulujen tarkentamisen vaatimukset tulee huomioida keskeisissä tarjouspyyntöasiakirjoissa.

Hankkeen alustava aikataulu tiivistettynä alla:

Tarveselvitysvaihe seurakuntatalon tarpeista	2–3/2026
Hankesuunnitteluvaihe	3–7/2026
Hankesuunnitelmaan liittyvien viitesuunnitelmien hankinta ja piirtäminen	5–6/2026
Purku-urakan valmistelevat työt (<i>purkulupa, urakan kilpailutusasiakirjat</i>) rinnan hankesuunnitteluvaiheen kanssa	1–4/2026
Purku-urakan kilpailuttaminen	5–6/2026
Päätöksenteko uuden rakennuksen hankesuunnitelmasta sekä purku-urakan tarjouksen hyväksymisestä samanaikaisesti	7–8/2026
Suunnittelijoiden kilpailutus, uusi seurakuntakeskus	8–9/2026
Suunnittelu aika uuteen seurakuntakeskukseen	9/2026–3/2027
Urakkakilpailutus, uusi seurakuntakeskus	4–5/2027
Rakentamisaika, uusi seurakuntakeskus	6/2027–8/2028
Uuden seurakuntakeskuksen käyttöönotto	8–9/2028

4.2. Hankebudjetti

Hankkeen kustannusarvio perustuu kohdassa 3.11. esitettyyn tilaohjelmaan sekä alustaviin suunnitteluratkaisuihin, joiden pohjalta on arvioitu kokonaisuus. Kustannukset on esitetty sekä arvonlisäverottomina että arvonlisäverollisina (alv 25,5 %).

Kustannusarviossa on huomioitu myös nykyisen seurakuntakeskuksen purkaminen sekä purku-urakkaan liittyvät selvitykset ja lupamaksut. Purkutöiden kokonaiskustannukseksi arvioidaan noin 166 000 € (alv 0 %) eli noin 209 000 € (alv 25,5 %).

Uudisrakennuksen rakennusteknisten töiden osuus on merkittävin. Uudisrakentamisen kokonaiskustannukseksi arvioidaan noin 3,16 M€ alv 25,5 %. Lisäksi kustannuksiin tulee noin 60 000 euroa (alv 25,5) alue- ja piharakentamisen kustannuksia sekä varaus aurinkopaneelijärjestelmälle.

Rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset sisältävät mm. suunnittelualojen palkkiot, valvonnan, turvallisuuskoordinaation sekä muut hankkeen läpivientiin liittyvät asiantuntijatehtävät. Näiden osuudeksi arvioidaan noin 345 000 € (alv 0 %), eli noin 433 000 € (alv 25,5 %).

Hankkeelle on varattu lisäksi 8 %:n suuruinen hankevaraus urakkakustannuksista, mikä vastaa noin 309 000 euroa (alv 25,5 %). Varaustaso on perusteltu hankkeessa, jossa suunnitteluratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelun aikana, mutta hankesuunnitelmavaiheen lähtötiedot ovat olemassa.

Kustannusarvion perusteella hankkeen kokonaisbudjetiksi muodostuu noin 3,31 M€ (alv 0 %) ja noin 4,15 M€ (alv 25,5 %). Esitettyä budjettia voidaan pitää hankesuunnitteluvaiheessa realistisena kokonaisarviona, jonka tarkkuus sijoittuu tyypillisesti vaihteluvälille -10...+25 %.

Jatkosuunnittelussa kustannuksiin voidaan vaikuttaa erityisesti rakennuksen laajuuden, laatutason sekä teknisten ratkaisujen kautta.

Kustannusarvio Mäntyharjun seurakuntatalo

Purkutyöt	Hinta alv 0 %	Hinta alv 25,5 %
Asbesti- ja haitta-aine-, purkumateriaali- ym. selvitykset ja luvat	10 500,00 €	13 177,50 €
Vanhan seurakuntakeskuksen purkaminen	155 700,00 €	195 403,50 €
Purkutyöt välisumma	166 200,00 €	208 581,00 €
Uudisrakennuksen kustannukset		
Rakennustekniset työt sisältäen maanrakennustyöt	1 626 816,77 €	2 041 655,05 €
Putkityöt	125 139,75 €	157 050,39 €
Lämmitysjärjestelmä	100 111,80 €	125 640,31 €
IV-työt	350 391,30 €	439 741,09 €
Sähkötyöt	300 335,40 €	376 920,93 €
Uudisrakentaminen, välisumma	2 502 795,03 €	3 141 007,76 €
Aluerakentaminen, piha-alueet ym.	27 808,83 €	34 900,09 €
Aurinkopaneelit varaus	20 000,00 €	25 100,00 €

Muut hankekustannukset

Rakennuttaminen	58 398,55 €	73 290,18 €
Rakennustöiden valvonta ja turvallisuuskoordinaattori	33 370,60 €	41 880,10 €
LVIA-töiden valvonta	19 466,18 €	24 430,06 €
Sähkötöiden valvonta	19 466,18 €	24 430,06 €
Kosteudenhallintakoordinaattori	11 123,53 €	13 960,03 €
Pää- ja arkkitehtisuunnittelu	76 474,29 €	95 975,24 €
Geosuunnittelu ja pohjarakennetutkimukset	16 685,30 €	20 940,05 €
Rakennesuunnittelu	27 808,83 €	34 900,09 €
LVIA-suunnittelu	19 466,18 €	24 430,06 €
Sähkösuunnittelu	19 466,18 €	24 430,06 €
AV-suunnittelu	6 952,21 €	8 725,02 €
Keittiölaitesuunnittelu	6 952,21 €	8 725,02 €
Muut rakennuttamiskustannukset, luvat ym.	27 808,83 €	34 900,09 €
Rakennuttaminen ja suunnittelukustannukset yhteensä	343 439,10 €	431 016,07 €
Yhteensä hankekustannukset	3 060 242,96 €	3 840 604,92 €
Hankevaraukset (8 % urakkakustannuksista)	244 819,44 €	307 248,39 €
Hankebudjetti	3 305 062,40 €	4 147 853,31 €

4.3. Rahoitus

Hanke on tarkoitus rahoittaa osin seurakunnan omilla tilivaroilla sekä lisäksi pankkilainalla. Pankkilainan määrä tulee arvioida seurakunnan kassan ja siten maksuvalmiuden perusteella. Lähtökohtaisesti seurakuntataloihin ei enää myönnetä kirkkohallituksen toimesta rakennusavustusta, vaan avustukset on tarkoitettu rakennuskulttuuriperinnön hoitamiseen.

5. Hankkeen osapuolet, sidosryhmät ja kokouskäytänteet

5.1. Hankkeen osapuolet ja sidosryhmät

Hankkeen tilaajana ja siten juridisesti rakennushankkeeseen ryhtyvänä toimii Mäntyharjun seurakunta.

Hankkeelle tulee kiinnittää:

- rakennuttajakonsultti hoitamaan rakennuttamistehtäviä (vahva suositus, ei pakollista)
- pääsuunnittelija (pakollinen, Rakentamislaki 751/2023, 92 §)
- arkkitehti (pakollinen, Rakentamislaki 751/2023, 93 §)
 - pääsuunnittelija ja arkkitehtisuunnittelija on erittäin suositeltavaa hankkia kokonaisuutena samalta toimijalta.
- geosuunnittelija ja pohjatutkimukset (pakollinen)
 - perustamistavan selvittämiseksi on hankittava geosuunnittelija sekä pohjarakennetutkimus, jossa selvitetään vaihtoehdot rakennuksen perustustavalle. Geosuunnittelija määrittää hankkeelle pohjatutkimusten perusteella oleelliset lähtötiedot muita suunnittelijoita varten.
- rakennesuunnittelija (rakentamisluvan ehto)
- LVIA-suunnittelija (rakentamisluvan ehto)
- sähkösuunnittelija (käytännössä pakollinen)
- akustiikkasuunnittelija (kiinnitetään seurakuntasalin suunnittelutehtäviä varten, sillä tilaan tarvitaan riittävän hyvät akustiset olosuhteet)
- turvallisuuskoordinaattori (pakollinen, VNa 205/2009, 2 luku 5 § 1. mom.)
 - mikäli hankkeelle ei kiinnitetä ulkopuolista turvallisuuskoordinaattoria, tulkitaan lainsäädännön näkökulmasta joko tilaajan johtavan viranhaltijan eli talouspäällikön johtavan hankkeen työturvallisuutta tai tilaajan rikkoneen Valtioneuvoston asetusta rakennustyön turvallisuudesta 205/2009.
 - turvallisuuskoordinaattorin tehtävät kannattavaa yhdistää rakennusvaiheessa rakennustöiden valvojan tehtäviin.
- kosteudenhallintakoordinaattori (käytännössä pakollinen Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017, 3 luku 12 § 1. mom.)
 - tehtävän voi jättää suunnitteluajana rakennuttajakonsultin tehtäväksi ja työmaa-aikaisena rakennustöiden valvojan tehtäväksi. Rooli voi kuitenkin olla myös erillinen.
- rakennustöiden valvoja (vahva suositus, mutta ei pakollista)
 - tehtävää ei kannata yhdistää suunnittelutehtäviin eikä jättää täyttämättä. Rakennustöiden valvoja valvoo tilaajan edun toteutumista työmaa-aikana.
- talotekniikkatöiden valvoja(t) (vahva suositus, mutta ei pakollista)
 - tehtäviä ei kannata yhdistää suunnittelutehtäviin eikä jättää täyttämättä. Talotekniikkatöiden valvojat valvovat tilaajan edun toteutumista työmaa-aikana.

Mahdollisuus on kuitenkin kiinnittää 1, 2 tai 3 erillistä valvojaa LVI-, sähkö- ja automaatiovalvontatehtävien suorittamiseksi.

- päätoteuttaja eli pääurakoitsija (käytännössä pakollinen, VNa 205/2009, 2 luku 6 § 1. mom.)
 - käytännössä päätoteuttajalla tarkoitetaan rakennushankkeelle kiinnitettävää pääurakoitsijaa urakkamuodosta riippumatta. Jaetussa urakassa pääurakoitsijaksi määrätään yleensä rakennusurakoitsija. Pääurakoitsija kiinnittää hankkeelle puolestaan vastaavan työnjohtajan (rakentamisluvan vaatimus) sekä asiantuntevat rakennustyötä ohjaavat työnjohtajat.

Lisäksi voidaan kiinnittää tavoitteista ja urakkamuodosta riippuen:

- tietomallikoordinaattori (ei pakollista)
 - rakentamislupahakemus tulee jättää vuodesta 2026 alkaen tietomallimuotoisella tai muutoin koneluettavassa muodossa olevalla rakentamislupa-aineistolla, jolloin pohdittavaksi tulee se, osoitetaanko yhdistelmämallin (joka sisältää kaikki suunnittelualat) koordinaatiotehtävät kolmannelle osapuolelle. Työn voi osoittaa myös pääsuunnittelijan tehtäväksi.
- puhtaudenhallintakoordinaattori (ei pakollista, aiheesta mainitaan mm. ohjekortissa RT 07-11299 - Sisäilmastoluokitus 2018)
 - mikäli hankkeelta vaaditaan P1-tason puhtaudenhallintaa mahdollisten myöhempien pölyhaittojen vähentämiseksi, on puhtautta valvovan koordinaattorin kiinnittämistä harkittava.
- alistetut sivu-urakoitsijat
 - mikäli hanke toteutetaan jaettuna urakkana, voidaan hankkeelle kiinnittää alistetuiksi sivu-urakoitsijoiksi putki-, sähkö-, IV- ja rakennusautomaatiourakoitsijat

Hankkeen ulkoiset sidosryhmät:

- Mäntyharjun rakennusvalvonta
 - myöntää hankkeelle rakentamisluvan.
- Lupa- ja valvontavirasto (ent. Aluehallintovirasto, AVI)
 - ei varsinainen sidosryhmä, vaan valtion viranomainen, joka on oikeutettu valvomaan mm. työturvallisuuden noudattamista rakennustyömailla.

5.2.Kokouskäytänteet

Tarvittaessa suunnitteluajaisena, päätöksenteon helpottamiseksi ja sujuvoittamiseksi voidaan pitää pääsuunnittelija-, arkkitehti- ja rakennuttajakonsulttivetoisia esittelytilaisuuksia, jossa esitellään hankkeen suunnitelmia, budjettia sekä aikataulutilannetta.

Seurakunnan pitämät mahdolliset iltakoulut järjestetään viranhaltijavetoisesti, mutta myös näihin voidaan kutsua projektiryhmä esittelemään suunnittelu- ja hanketilannetta.

Suunnitteluryhmän kokoukset voidaan pitää pääasiassa Teams-kokouksina, sillä kyse on uudisrakennuksen suunnittelusta, jota ei voida kuitenkaan tutkia paikan päällä rakennuskohdetta paremmin. Suunnitteluryhmä tulee kuitenkin tutustuttaa riittävässä määrin rakennuspaikkaan.

Työmaa-aikaiset työmaakokoukset on syytä järjestää paikan päällä, sillä osa kokouksissa läpikäytävistä asioista vaatii lähempää tarkastelua ja tilaajan päätöksentekoa.

5.3. Rakentamislupa

Hankkeessa varaudutaan Rakentamislaki 751/2023 mukaisiin rakentamislupavaatimuksiin siten, että keskeiset selvitykset ja digitaaliset aineistot tuotetaan jo suunnitteluvaiheessa päätöksenteon ja lupaprosessin tueksi.

Rakentamislain mukaisesti rakentamishankkeeseen ryhtyvän rakennuspaikan omistajan tai haltijan on haettava kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä rakennuskohteesta ja sen laajuudesta riippuen:

- 1) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa allekirjoituksellaan;
- 2) rakennuksen rakennussuunnitelmien laadinnassa tehty pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli tai tiedot koneluettavassa muodossa taikka muun kuin rakennuksen osalta selvitys rakennuskohteesta ja sen vaikutuksista ympäröivään alueeseen;
- 3) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen perustellusta syystä edellyttää, että rakentamislupahakemukseen liitetään myös:

- 1) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 2) energiaselvitys;
- 3) rakennustuoteluettelo;
- 4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 5) selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen osalta, jos kyseessä on korjaushanke;
- 6) muu kuin 1–5 kohdassa tarkoitettu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Tässä hankkeessa vaaditut rakentamislupahakemuksen liitteet tarkentuvat rakennusvalvontaviranomaisen kanssa myöhemmin käytävien ennakoneuvottelujen perusteella.

5.3.1. Tietomalli

Suunnittelussa hyödynnetään tietomallipohjaista toimintatapaa, jonka avulla varmistetaan eri suunnittelualojen yhteensovitus sekä tuotetaan luotettava tietopohja hankkeen laajuuden, kustannusten ja vaikutusten arviointiin sekä rakentamislupahakemusta varten. Tietomalli toimii

keskeisenä lähtötietona myös energiatehokkuuden ja vähähiilisyyden tarkasteluille, mikä parantaa ratkaisujen vertailtavuutta ja tukee hankkeen ohjausta varhaisessa vaiheessa.

Rakentamislupavaiheessa tietomallia voidaan hyödyntää erityisesti:

- laajuus- ja massoittelutarkasteluissa
- energialaskennan lähtötietona
- hiilijalanjälkilaskennan tietopohjana
- Energiaselvitys ja energiatodistus

5.3.2. Energiaselvitys

Rakennuksen energiatehokkuus osoitetaan rakentamislupavaiheessa laadittavalla energiaselvityksellä, jossa määritetään rakennuksen energiatehokkuusluku sekä kuvataan keskeiset energiaratkaisut. Energiaselvityksen avulla osoitetaan vaatimustenmukaisuus ja tuetaan sellaisten ratkaisujen valintaa, jotka ovat linjassa sekä hankkeen että seurakunnan energiatehokkuus- ja ilmastotavoitteiden kanssa. Selvitys muodostaa perustan myöhemmin laadittavalle energiatodistukselle ja antaa tilaajalle näkymän rakennuksen tuleviin käyttökustannuksiin.

5.3.3. Hiilijalanjälkilaskenta

Lisäksi hankkeessa laaditaan hiilijalanjälkilaskenta, eli ilmastaselvitys, jossa arvioidaan rakennuksen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki sekä mahdollinen hiilikädenjälki (mahdolliset positiiviset ilmastovaikutukset). Tarkastelu perustuu suunnitteluratkaisuihin ja tietomallista saataviin määrätietoihin, jolloin eri vaihtoehtojen vaikutuksia voidaan vertailla luotettavasti jo ennen rakentamispäätöksiä. Näin varmistetaan, että hanke täyttää vähähiilisyyttä koskevat vaatimukset ja että valitut ratkaisut tukevat pitkäjänteisesti tilaajan strategisia tavoitteita sekä kestäväää rakentamista.

Edellä mainitut kokonaisuudet eivät ole pelkkiä lupavaatimuksia, vaan ne toimivat hankkeen ohjausvälineinä; hyvin koordinoitu tietomalli parantaa ennakoitavuutta ja riskienhallintaa, energiaselvitys auttaa hallitsemaan tulevan seurakuntakodin käyttökustannuksia ja hiilijalanjälkilaskenta tukee seurakunnan ympäristödiplomin mukaisia strategisia ympäristötavoitteita ja ohjausta.

6. Hankekokonaisuuksien riskien arviointi

Esitettyihin laajuuksiin esitetään riskienarviointimatriisin mukaista jaottelua riskeittäin.

Tapahtuman todennäköisyys	Vakavuus		
	Vähäinen	Keskitaso	Vakava
Epätodennäköinen	1. Merkityksetön riski	2. Vähäinen riski	3. Kohtalainen riski
Mahdollinen	2. Vähäinen riski	3. Kohtalainen riski	4. Merkittävä riski
Todennäköinen	3. Kohtalainen riski	4. Merkittävä riski	5. Sietämätön riski

Taulukko 1, Riskienarviointimatriisi

6.1. Taloudelliset riskit

Taloudelliset riskit voivat vaikuttaa hankkeen toteuttamiseen estäen urakan käynnistämisen kokonaan tai jättäen jonkin urakkaan suunnittelun osan hankkeen ulkopuolelle. Tämän kappaleen tavoitteena on määrittää toimenpiteet taloudellisten riskien minimoimiselle.

Kustannustason nousu suunnittelun aikana.

Tapahtuman todennäköisyys on mahdollinen ja toteutuessaan vaikutus on keskitasoa. Näin ollen riskiksi muodostuu riskimatriisin mukainen **kohtalainen riski**.

Tapahtuman riskiä hallitaan suunnittelun kustannusohjauksella, budjetoimalla hankkeelle tarvittavat hankevarat ja ymmärtämällä yleisen kustannusindeksin nousu. Kustannustason raju nousu voi lykätä hankkeen aloittamista, mutta rajua ja aiempia vuosia ylittävää kustannustason nousua voidaan pitää epätodennäköisenä tapahtumana.

Hankeeseen kasvaminen suunnittelun aikana

Hankeeseen kasvaminen suunnittelun aikana voi lisätä hankkeen arvioituja kustannuksia. Hankelaajuuden kasvaminen voi johtua esimerkiksi suunnittelun aikana ilmi tulevista tilaajan tarpeista, joita ei hankesuunnittelun aikana ole joko otettu huomioon tai joita ei olla tunnistettu. Tapahtuman todennäköisyys on epätodennäköinen ja vakavuus keskitasoa. Näin ollen riskiksi muodostuu riskimatriisissa **vähäinen riski**.

Tapahtuman riskiä hallitaan arvioimalla riittävällä tasolla rakennuksen tavoitteellinen laajuus ennen suunnittelun aloittamista. Hankkeen budjetti päivitetään hankesuunnitteluvaiheen jälkeen, jolloin tavoitteena on, että hankkeen laajuus tarkkaan määritetty yllätysten minimoimiseksi.

Hankebudjetti määritetty väärin

Hankkeen budjetti voidaan määrittää väärin esimerkiksi ali- tai yliarvioimalla hankkeen tulevia kustannuksia. Hintojen aliarvioiminen voi olla hankkeen käynnistämistä estävä tapahtuma, kun vastaavasti hintojen yliarvioiminen voi jättää osan toiminnan muutoksista turhaan hankkeen

ulkopuolelle. Tapahtuma on epätodennäköinen, mutta konkretisoituessaan vakava. Näin ollen tapahtuman riskiksi muodostuu **kohtalainen riski**.

Hankkeen kustannusarviota päivitetään hankkeen aikana. Suunnitteluajana eri vaihtoehtoisia ehdotustapoja tulee arvioida myös kustannusteknisistä näkökulmista, hakien tasapainoa tarpeenmukaisen, toimivan ja oikein kustannusmitoitettun ratkaisun väliltä. Hankkeelle määritetään hankesuunnitteluvaiheessa sellainen kustannusraami, jossa suunnittelun aikaisille lisäyksille tai kehitysajatuksille jää tarpeeksi liikkumavaraa.

Seurakunta ei saa rahoitusta hankkeelle

Seurakunnan tulee hankesuunnittelun aikana arvioida seurakunnan hankkeeseen käytössä oleva budjetti mahdollisimman tarkalla tasolla. Realismia on, että suurta hanketta ei välttämättä saada toteutettua vain kassavarojen voimin, joten seurakunnan tulee tarkastella eri rahoitusmahdollisuuksia hankkeen eteenpäinviemiseksi.

Tapahtuman todennäköisyys on epätodennäköinen, mutta tapahtuman vakavuus on vakava. Näin ollen tapahtuman riskiksi muodostuu **kohtalainen riski**. Toisaalta tilaajan ei ole syytä sitoutua urakan toteuttamiseen ilman rahoituksen varmistamista sekä sisäistä päätöksentekoaan, joka pienentää riskin taloudellista painoa.

Urakoitsijan konkurssi tai vakava taloustilanteen heikkeneminen

Hankkeen tekninen ja taloudellinen laajuus on tavanomainen, mutta toisaalta monelle pienelle urakoitsijalle liian suuri. Hankelaajuus huomioiden on syytä kiinnittää huomiota urakoitsijan taloudelliseen asemaan ja suoriutumiseen.

- *Urakoitsijalta tulee edellyttää riittäviä referenssikohteita*
- *Urakoitsijalta tulee edellyttää riittävät taloudelliset tunnusluvut*
 - *Vähimmäisvaatimuksena tilaajavastuulain vaatimukset esim. veroihin liittyvien maksujen hoitamisessa*
 - *Lisäksi voidaan vaatia tiettyjen taloudellisten tunnuslukujen täyttymistä, esimerkiksi Rating Alfan tasoon A perustuen*
- *Maksuerätaulukko tulee laatia sopivaksi suhteessa työsuoritukseen ja sen etenemiseen. Toimitusvaikeuksia ajatellen tulee maksuerätaulukot laatia niin, että tilaaja ei joudu maksamaan vielä tekemättömästä työstä tai toimittamattomista materiaaleista, mutta kuitenkin siten, ettei urakoitsija kanna yksin hankkeen taloudellisia vastuita.*
- *Hankkeen taloudellisen valvonnan suorittamiseksi, eli laskujen tarkastusta ja maksuerien arvioimiseksi, tulee maksuerien laskutuskelpoisuutta arvioida työmaan etenemisen näkökulmasta esimerkiksi työmaavalvojan toimesta*

Riskinä on, että mikäli urakoitsija hankalassa markkinatilanteessa ei suoriudu tehtävästään, niin hankkeen kokonaiskustannukset nousevat, aikataulu venyy ja laatu saattaa paikoitellen johtuen huonosta työsuoritteesta olla heikkoa, eikä sen korjaaminen onnistu ajallaan. Tapahtuman

todennäköisyys on mahdollinen ja vakavuus keskitasoa. Näin ollen riskiksi muodostuu riskimatriisin mukainen **kohtalainen riski**. Riskiä voidaan vähentää lisäksi vaatimalla urakoitsijalta vähimmäistasoa esimerkiksi yrityksen luottoluokituksen osalta.

6.2.Yhteistoimintaan liittyvät riskit

Tiedonkulun epäonnistuminen

Tiedonkulkuun voi liittyä sisäisiä tai ulkoisia riskejä. Sisäiset riskit liittyvät hankeryhmän tiedonkulkuun ja sen katveisiin. Mikäli suunnitteluryhmä ei jaa kaikkea tietoaan asianosaisille ja ryhmän sisällä muodostuu kuppikuntia, voi osalla ryhmästä olla puutteelliset, vanhat tai paikkaansa pitämättömät lähtötiedot tai tiedot hankkeen tavoitteista.

Ulkoisen tiedonkulun epäonnistuminen voi aiheuttaa työmaalle harhautuvia tai rakentamisesta häiriintyviä, mikäli hankkeesta ei tiedoteta ulospäin oikea-aikaisesti tai oikein. Lisäksi seurakunnan jäsenten tulee saada tietää avoimesti se, mihin seurakunta käyttää yhteisiä rahoja.

Riski tiedonkulun epäonnistumiselle on mahdollinen ja vakavuus keskitasoa. Näin ollen tapahtuman riskiksi muodostuu **kohtalainen riski**.

Aikatauluriskit

Aikatauluriskit voivat liittyä päätöksenteon, suunnittelun, tutkimusten tai urakan aikatauluihin.

Päätöksenteon viivästyminen voi osaltaan pitkittyä suunnitteluajataulua tai urakan aloittamisaikataulua, joka venyttää hankkeen aloitus- ja päättämisaikajankohtaa. Lisäksi suunnittelijoiden tai urakoitsijoiden oma toiminta voi vaikuttaa aikatauluun esimerkiksi suunnitelmaviiveiden tai hankinta-aikataulun viivästymisen osalta.

Jo hankesuunnitelmassa tulee määrittää hankkeen kokonaisaikataulu ja sitä tulee seurata ja tarvittaessa päivittää hankkeen edetessä. Päätöksenteolle, suunnittelulle, tutkimustarpeille sekä urakoinnille tulee varata tarpeeksi paljon aikaa. Toisaalta tulee myös huomata, että esimerkiksi liian pitkä suunnittelu-aika voi vaikuttaa esimerkiksi rakennus- tai talotekniikkaosien saatavuuteen, jolloin osa jo suunnitelluista kokonaisuuksista voi vanhentua.

Urakkaan liittyviä riskejä voidaan ulkoistaa urakoitsijalle seuraavasti:

- *Urakkakilpailutuksessa esitetään aikataulu ja sopimuksessa sovitaan aika urakan suorittamiselle. Mikäli suorituksen ja töiden aikataulu syystä tai toisesta venyy, aiheutuu tästä seurakunnalle pidentynyt väistötilatarve*
- *Mikäli aikataulun venyminen työmaa-aikana riippuu tilaajasta, aiheuttaa se tietyin edellytyksin myös lisäkustannuksia rakentamisenaikaisiin käyttö- ja yhteiskustannuksiin.*
- *Mikäli aikataulu venyy urakoitsijasta johtuvasta syystä, on tilaajalla tietyin edellytyksin mahdollisuus saada korvausta. Näistä on kuitenkin mainittava kilpailutus- ja sopimusasiakirjoissa.*

Hankkeen suunnitelman mukaisen etenemisen osalta hankkeeseen kiinnitetään valvoja, joka valvoo, että urakoitsija pysyy sovitussa aikataulussa sekä tarvittaessa ryhtyy toimenpiteisiin, jos urakoitsija ei pysy sovitussa aikataulussa.

Riski aikatauluviiveisiin on hyvin suunniteltuna epätodennäköinen, mutta riskin vakavuus keskitasoa. Näin ollen riskiksi muodostuu riskimatriisissa **vähäinen riski**.

Kohteen käyttö rakentamisen aikana

Kohdetta ei oteta käyttöön rakentamisen aikana edes osittain. Myös ulkopuolisten pääsy alueelle työmaalle estetään. Toisaalta rakennusalueelle voi pyrkiä työmaa-aidoista tai varoittavista kylteistä huolimatta ulkopuolisia. Työmaa tulee varustaa aitojen lisäksi valvontalaitteistolla, jolloin vartija voi poistaa työmaalle pyrkijän myös työmaa-ajan ulkopuolella.

Riski on hyvin suunniteltuna epätodennäköinen ja vakavuus työmaa-ajan ulkopuolella vähäinen. Näin ollen riskiksi muodostuu riskimatriisissa **merkityksetön riski**. Mahdollisuutta ei vähäisestä riskistä huolimatta voida sulkea pois, vaan pääurakoitsija tulee suojata työmaa myös ulkopuolisilta siltä, että työmaalle pääseminen on vähintäänkin haastavaa urakka-aikana.

6.3.Suunnitteluun liittyvät riskit

Toiminnalliset riskit ilmenevät rakennuksen käyttöönottovaiheessa, mutta niiden tapahtumiin vaikutetaan eniten suunnittelun alkuvaiheessa. Seurakunnan tulee jo hankesuunnitteluvaiheessa pyrkiä tuomaan esiin niitä toiminnallisia tavoitteita, jotka ainakin halutaan toteuttaa. Rakennuttajakonsultin tulee ymmärtää seurakunnan prioriteettijärjestys ja listata muutostoiveet ja -tarpeet prioriteettijärjestyksen mukaisesti tärkeimmästä vähiten tärkeään. Näin ollen voidaan arvioida kustannusarviota luodessa se, mitkä toiminnot voidaan mahdollisesti jättää hankkeen ulkopuolelle.

Valittu suunnitelma ei vastaa seurakunnan tarpeita

Mikäli seurakunnan, rakennuttajakonsultin ja suunnittelijoiden välinen viestintä ei onnistu suunnittelulla tavalla, on riskinä se, etteivät hankkeeseen hankitut asiantuntijat ymmärrä seurakunnan tahtotilaa ja tavoitteiden taustaa. Riskiksi voi muodostua myös tilanne, jossa seurakunnan avainhenkilöt eivät saa osallistua suunnittelun eteenpäinviemiseen tarvittaessa laajuudessa, ja suunnitteluun mahdollisesti eksyneet virheelliset käsitykset jäävät suunnitteluun mukaan. Tapahtuman todennäköisyys on epätodennäköinen, mutta tapahtuman vakavuus on keskitasoa. Näin ollen tapahtuman riskiksi muodostuu **vähäinen riski**.

Hankesuunnittelu tunnistetaan kokoavaksi asiakirjaksi, jossa tarpeet perustuvat tarveselvityksessä esiin tulleisiin toiminnan tarpeisiin. Hankesuunnitteluvaiheessa pidetään tarvittava määrä yhteistoiminnallisia palavereja, kokouksia tai työpajoja, joissa hankesuunnittelusisältöä

katselmoidaan eri näkökulmista ja pohditaan suunnittelusisällön vastaavuutta todelliseen tarpeeseen nähden.

Epäonnistunut suunnittelijavalinta

Epäonnistunut suunnittelijavalinta voi johtua projektinjohton tekemästä virhearviosta suunnittelun vaativuustasoa määrittäessään. Näin ollen vähimmäisvaatimukset koskien suunnittelijoiden osaamista voidaan määrittää liian alhaisiksi ja kohteelle saadaan kokematon suunnittelija. Riski on suurin arkkitehdin ja rakennesuunnittelijan valinnassa, sillä rakennusteknisesti kohde on tavanomaista haastavampi ja monimuotoisempi. Tapahtuman todennäköisyys on epätodennäköinen, mutta tapahtuman vakavuus on keskitasoa. Näin ollen tapahtuman riskiksi muodostuu **vähäinen riski**.

Projektinjohto arvioi suunnittelun haastavuustason suunnittelualoittain ennen suunnittelutarjouspyyntöjen lähettämistä. Tarvittaessa suunnittelija tulee voida vaihtaa, mikäli suunnittelu ei etene syystä tai toisesta sovitulla tavalla.

6.4.Rakentamiseen liittyvät riskit

Rakentamiseen liittyvät riskit voivat liittyä rakentamisen juridiseen puoleen tai urakkasuorituksen sisältöön. Vaikka näiden osa-alueiden välillä onkin suuri kuilu, voivat molemmat johtaa epäonnistuneeseen urakkasuoritukseen, aikatauluviiveisiin tai rakentamisen laatuvirheisiin.

Väärä urakkamuoto

On mahdollista, että seurakunta päätyy valitsemaan urakkamuodoksi sellaisen urakkamuodon, johon seurakunnan omien työntekijöiden resurssit eivät riitä. Näin voi käydä esimerkiksi jaetun urakan osalta, mikäli urakkaan liittyvä rakennusaikainen rakennuttaminen päädytään tekemään seurakunnan omana työnä. Tapahtuman todennäköisyys on epätodennäköinen, mutta tapahtuman vakavuus on keskitasoa. Näin ollen tapahtuman riskiksi muodostuu **vähäinen riski**.

Urakkamuodosta keskustellaan ennen urakan aloittamista tilaajan ja rakennuttajakonsultin kesken. Kaikkien eri urakkamuotomahdollisuuksien uhkat ja mahdollisuudet (=riskit) käydään läpi, jotta voidaan varmistua seurakunnan kantokyvystä työntekijäresurssien kannalta. Lisäksi rakentamisen aikaiseen rakennuttamiseen on syytä kiinnittää ulkopuolinen toimija riskin yhä pienentämiseksi.

Epäonnistunut urakoitsijavalinta

Urakoitsijavalinnan epäonnistuminen voi johtaa laadultaan heikkoon lopputulokseen, jonka virheet voivat tulla korjattavaksi urakan aikana, välittömästi urakan jälkeen tai viiveellä esimerkiksi urakan yleisen takuuajan päättymisen jälkeen. Toisaalta urakoitsijoiden virhevastuu koskee

rakennusvirheitä kymmenen (10) vuoden ajan vastaanotosta lukien, joten riski pienenee jo lainsäädännön turvin. Urakoitsijavalinnassa painotetaan urakoitsijoiden osaamista vähintään vähimmäisreferenssivaatimuksin sekä määrätään urakoitsijoita ottamaan työmaakohtaiset vakuutukset ja vakuudet.

Tapahtuman todennäköisyys on mahdollinen ja tapahtuessaan vakava. Näin ollen riskiksi muodostuu **merkittävä riski**, joka tulee muistaa kaupallista urakka-aineistoa valmistellessa ja tarjouspyynnön ehtoja määritettäessä.

Virheet urakkasuorituksessa

Urakoitsijan virheet urakkasuorituksessa voivat johtua epäselvästä suunnitteluaineistosta, urakoitsijan vahingosta, urakoitsijan osaamattomuudesta tai tuottamuksellisesta toiminnasta. Seurakunnan tulee kiinnittää hankkeen toteutusta valvomaan asiantunteva valvoja. Vastaavasti myös suunnittelutyön etenemistä tulee valvoa suunnitteluryhmän ulkopuolisen toimijan (esimerkiksi rakennuttajakonsultin) toimesta.

Tapahtuman todennäköisyys on mahdollinen ja tapahtuessaan keskitasoa. Näin ollen riskiksi muodostuu **kohtalainen riski**.

Vesivahingot urakan aikana

Urakoinnin aikana voi tapahtua vesivahinkoja eri syistä. Rakennustöihin aiheutuu suora riski satavan veden ja lumen osalta. Vastaavasti putkitöistä aiheutuu vesivuotoriski uusien asennettavien vesi- ja viemäriputkien osalta. Tilaajan on syytä ennen urakkakilpailutusta laatia tai laadituttaa kosteudenhallintaselvitys, jolla urakoitsijalle tuodaan tietoon vesivahinkoriskit sekä alustavanlaatuinen ohjeistus näiden riskien huomioimiseen. Rakennus on suositeltavaa toteuttaa sääsuojattuna riskien vähentämiseksi. Urakoitsija laatii ennen urakkasuoritusta kosteudenhallinta-asiakirjan ja ohjeen työmaan käyttöön.

Tapahtuman todennäköisyys on hyvin suunniteltuna epätodennäköinen, mutta hallitsemattomana mahdollinen. Urakka-ajan säällä on suuri vaikutus riskiin. Tapahtuma on sattuuessaan vakava ja näin ollen riskiksi muodostaa **kohtalainen - merkittävä riski**.

Urakasta aiheutuvat tulipalot tai tulipalon riski

Kohteen rakennustyöt suunnitellaan siten, että tulityöt kohteella minimoidaan tai pyritään välttämään kokonaisuudessaan. Paloturvallisuuteen voi vaikuttaa kuitenkin koneiden käyttäminen rakennuksen läheisyydessä tai niihin mahdollisesti aiheutuvat (sähkö)viat. Myös työmaasähköjärjestelmästä voi aiheutua tulipaloriskiä.

Tulipalon riskiä ei voida täysin välttää. Kohde tulee varustaa paloilmallisimilla myös työmaan aikana. Tulitöitä vältetään ja tulitöille pyritään keksimään vaihtoehtoinen toteutustapa.

Tapahtuman todennäköisyys on hyvin suunniteltuna epätodennäköinen, mutta hallitsemattomana

mahdollinen. Tapahtuma on sattuessaan vakava ja näin ollen riskiksi muodostaa **kohtalainen - merkittävä riski**.

Valvonnan epäonnistuminen

Valvonnan epäonnistumisen juuret johtavat tilaajan tekemään valvojavaliintaan. Valintakriteerit valvojalle voi olla liian löyhät, liian tiukat tai hinta liian merkittävä tekijä valinnassa. Tilaajan tulee ymmärtää ennen valvojan kiinnittämistä se, mitkä ovat urakoinnin kannalta painotettavat tekijät valvojavaliinnassa (esim. aiemmat referenssihankkeet ym.).

Tapahtuman todennäköisyys hyvin suunniteltuna ja valvojan rooli ymmärtäen on epätodennäköinen ja tapahtuma sattuessaan keskitasoa. Näin ollen riski valvonnan epäonnistumisesta on **vähäinen**.

6.5. Muut riskit

Varkaudet ja ilkivalta

On mahdollista, että työmaahan kohdistuu varkauksia tai muunlaista ilkivaltaa. Työkoneet ja -kalut pidetään lukitussa tilassa. Urakoitsijan vastuulle asetetaan työmaan valvonta urakka-aikaisena.

Riski varkauksille ja ilkivallalle on olemassa jokaisella työmaalla ja sitä voidaan pitää hyvinkin mahdollisena. Tapahtuman vakavuus voi olla vakava, keskitaso tai vähäinen. Keskimäärin riski tulee arvioida kuitenkin kategoriaan **kohtalainen riski**.

Ympäristö ja liikenne

Rakennus sijaitsee keskeisellä sijainnilla ja siten alueella liikkuu paljon jalankulkijoita ja liikennettä. Urakoitsijan tulee huomioida liikennejärjestelyt varsinkin materiaaleja kohteelle kuljettaessaan ja haalatessaan. Läheiseen ympäristöön rajoittuu käytännössä myös muita kiinteistöjä, jolloin kulkujärjestelyt ja tiedottamisen merkitys korostuvat.

Kun urakoitsijalta vaaditaan suunnitelmaa työmaaliikenteestä, voidaan taklata suurin osa työmaan ympäristön riskeistä. Tapahtuman todennäköisyys hyvin suunniteltuna on epätodennäköinen ja tapahtuma sattuessaan keskitasoa. Näin ollen riski ympäristöön ja liikenteeseen liittyen on **vähäinen**.

Urakan vastaanotto ja takuu aika

Urakan vastaanotto on tapahduttava hallitusti ja koordinoitusti, jotta kaikki työsuoritukset voidaan vastaanottaa hyväksytysti. Työnaikaista laadunvarmistusta tehdään työnsuorituksena aikana ja dokumentoidaan piiloon jäävät rakenteet. Vastaanottoon on varattava riittävä aika, jotta

työsuoritus ehditään tarkastamaan tarkasti jokaisessa huoneistossa ja saadaan puutteet kirjattua sekä korjattua ennen vastaanottoa.

Ennen takuuaikaa on huomioitava, että urakoitsija on jättänyt takuuajan vakuuden sekä seurakunnan työntekijöiden käytönopastus on tapahtunut riittävän tarkalla tasolla. Takuuajan vakuus on 2 vuotta voimassa ja se vapautetaan vasta, kun 2-vuotistakuutarkastus on tehty sekä siinä ilmenneet puutteet korjattu.

Hyvin suoritettu valvonta pienentää vastaanoton riskiä huomattavasti ja takuuajan tarkastusten pitäminen ajallaan vähentää jälkipyykin todennäköisyyttä. Tapahtuman todennäköisyys on hyvin suunniteltuna epätodennäköinen ja vakavuus keskimäärin keskitasoa. Näin ollen tapahtuman riskiksi muodostuu **vähäinen riski**.

7. Vaihtoehtoiset toteutusmuodot ja näiden vertailu

Hankesuunnitelman ja hankkeelle laaditun kustannusarvion tulee ohjata suunnittelua ja siten myöhempää toteutusta. Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion tulee olla hankkeen reunaehtoihin nähden realistinen, mutta kuitenkin sellainen, että seurakunta voi siihen taloudellisesti sitoutua. Vaikka hankesuunnitteluvaihe edustaakin hankkeen työmäärästä sekä kustannuksista murto-osaa, vaikuttaa hankesuunnitteluvaiheessa tehdyt päätökset merkittävästi investointi- ja elinkaarikustannusten muodostumiseen.

Hankesuunnitteluvaiheessa tehdyt päätökset vaikuttavat oleellisesti myös tilaajalle kohdistuvaan työmäärään esimerkiksi suunnittelu- ja toteutusmuotoa valitessa. Mikäli suunnittelu- ja toteutusvaiheen tehtävät jaetaan useammalle osapuolelle, kohdistuu tilaajalle suurempi määrä hallinnollista työtä esimerkiksi työsuoritteiden sopimuksenmukaisuuden valvomisesta ja päätöksenteosta.

Työmäärää, kustannuksia ja laatua voidaan hallita hankkeessa suunnittelun toteutusmuodon sekä hankkeen toteutusmuodon huolellisella valitsemisella. Hankkeen toteuttaminen jaettuna urakkana varmistaa tilaajalle maksimaalisen päätösvallan suunnitelmien sisällöstä ja voi vähentää työmaan yleiskustannuksia, kun taas KVR-urakka vähentää johtavien viranhaltijoiden työmäärää. Jäljemmissä alaluvuissa käsitellään vaihtoehtoiset hankemuodot sekä niihin liittyvät reunaehdot sekä erityispiirteet. Oikein hankittuina ja suunniteltuina jokainen toteutusmuoto uudishankkeelle on mahdollinen.

7.1. Kokonaisurakka

Seurakunnan painottaessa vahvaa päätäntävaltaa suunnitelmien sisältöön sekä laatutasoon ovat perinteiset kokonaisurakkamuodot, kokonaisurakka ja jaettu urakka tilaajalle parhaat vaihtoehdot. Mikäli halutaan kuitenkin vähentää hallinnollista työtä, voidaan pesäero hankemuotojen tehdä välillä siinä, jaetaanko urakka pienempiin osiin vai toteutetaanko hanke yhden pääurakoitsijan ja pääurakoitsijan aliurakoitsijoiden toimesta.

Kokonaisurakassa tilaaja laadituttaa suunnitelmat itse erikseen ja suunnitelmien pohjalta kilpailutetaan yksi (1) kokonaisurakoitsija. Urakoitsija vastaa itse töidensä alihankinnoista. Tilaaaja laatii vain yhden urakkasopimuksen ja urakoitsija vastaa yksin tilaajan suuntaan kaikista urakan mahdollisista aikatauluviiveistä tai takuukorjauksista.

Kokonaisurakan houkuttelevuutta nostaa seurakunnan rooli rakennushankkeeseen ryhtyvänä osapuolena, jossa seurakuntatalo tulee toteuttaa seurakunnan toimintaa tukevaksi, mutta kuitenkin viranhaltijoiden kontrolle tulevaa työmäärää suitsien.

Kokonaisurakan etuja ovat seuraavat kohdat:

- + Tilaajalla vahva mahdollisuus vaikuttaa suunnittelusisältöön ja laatutasoon
- + Laatu ja tavoitteet selvät tilaajan laadittamien suunnitelmien myötä
- + Selkeät sopimussuhteet, urakkasopimus vain yhden urakoitsijan kanssa

- + Selkeät vastuut tilaajan ja urakoitsijan välillä
- + Perinteinen tapa toimia, johon löytyy paljon osaavia urakoitsijoita
- + Mahdolliset reklamaatiot käsitellään vain kahden sopimusosapuolen välillä (tilaaja & kokonaisurakoitsija)
- + Kolmansilla osapuolilla ei lähtökohtaisesti voi olla vaateita sopimusosapuolille urakka-aikana tai sen jälkeen koskien urakkasopimuksen sisältöä

Haitat:

- Kokonaisinvestointikustannukset voivat olla jaettua urakkaa tai KVR-urakkaakin korkeammat
- Suosii isompia rakennusliikkeitä pienempien urakoitsijoiden sijaan

7.2.Jaettu urakka

Urakoitsijat kilpailutetaan ja valitaan tilaajan laadituttamien valmiiden suunnitelmien perusteella. Jaettu urakka on yhtä nopea toteuttaa kokonaisurakkaan verrattuna. Toisaalta jaetussa urakassa urakoitsijat eivät ole keskenään suorassa sopimussuhteessa, vaan urakoitsijoiden väliset keskinäiset velvoitteet määritetään ainoastaan sivu-urakan alistamissopimuksella. Näin ollen urakoitsijoiden mahdollisesti toisilleen kohdistamat taloudelliset vaatimukset voivat tulla jossain määrin tilaajan maksettavaksi. Näin voisi tapahtua esimerkiksi putkiurakkaan liittyvien töiden viivästyessä rakennusurakoitsijan omien töiden viivästyksen seurauksena.

Urakkamuodon haittoja ovat sen hallitsemiseen liittyvät riskitekijät. Seurakunta solmii sekä pää- että sivu-urakoitsijoiden kanssa erilliset urakkasopimukset ja vastaa näin sopimussisällön valvonnasta itsenäisesti (tai rakennuttajakonsultin avustuksella). Sivu-urakat alistetaan pääurakkaan alistamissopimuksella, jolla varaudutaan töiden aikatauluttamiseen liittyviin kustannusriskeihin. Toisaalta tilaajalle muodostuu vahvempi myötävaikutusvelvoite työmaan aikatauluttamiseen liittyviin asioihin.

Jaetun urakan etuja ovat seuraavat kohdat:

- + Tilaajalla vahva mahdollisuus vaikuttaa suunnittelusisältöön ja laatutasoon
- + Laatu ja tavoitteet selvät tilaajan laadituttamien suunnitelmien myötä
- + Tilaaja voi määrittää itsenäisesti urakan yksityiskohdat ja hankintarajat
- + Urakan jakamisen tuomat hintaedeut, sillä osa hallinnollista töistä jää tilaajalle
- + Paikallisten yritysten mahdollisuus osallistua urakkaan paranee, kun urakkakokonaisuudet pienenevät
- + Perinteinen tapa toimia, johon löytyy paljon osaavia tekijöitä

Haitat:

- Suurempi vastuu kokonaisuudesta tilaajalla
- Mahdolliset lisä- ja muutostyöt etenkin urakkarajojen mahdollisten ristiriitojen osalta

- Sopimussuhteita enemmän, joka lisää tilaajan työmäärää sekä tarvetta valvontaan ja yhteensovittamiseen

7.3.Kokonaisvastuurakentaminen / KVR-urakka

Vaihtoehtoissa KVR-urakka kiinnitetään urakoitsija huolehtimaan hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta lähtötietojen perusteella. Hankkeen kustannuksiin vaikuttaa tällöin tehtyjen hankesuunnitelman ja suunnitteluohjelman tarkkuustaso. Vaihtoehtoista urakkamuotoa tämä voi olla aikataulullisesti nopein, sillä päätöksentekoportaat vähenevät ja urakoitsija voi vaikuttaa materiaalivalintoihin huomioiden omat vakiotoimittajansa ja heidän toimitusaikataulunsa. Toisaalta hintaa voi olla vaikea arvioida ilman olemassa olevia suunnitelmia, joten riski kustannuksista voi siirtyä urakoitsijan tarjouksen kautta seurakunnan kustannukseksi.

Nopean läpimenoajan ja viranhaltijoiden työmäärän vähentämisen näkökulmasta KVR-urakka on toimivin vaihtoehto. Lisäksi todelliset urakkakustannukset saadaan tietää jo pian hankesuunnitteluvaiheen jälkeen. Tällöin sitoudutaan tiettyyn kustannustasoon jo suunnittelua edeltävässä urakkalaskentavaiheessa. Urakan kustannukset ovat hyvin selvillä, mutta toisaalta urakkamuoto voi sisältää urakoitsijan kannalta suuremman katteen, sillä urakoitsija huomioinee riskivaraudet urakkahinnassa.

KVR-urakan voi toteuttaa myös ns. teknisenä KVR-urakkana, jolloin tilaaja laadituttaa itse arkkitehtisuunnitelmat, jonka KVR-urakoitsijan suunnitteluryhmä jalostaa rakenne- ja taloteknisten järjestelmien osalta lopulliseksi kokonaissuunnitelmaksi.

KVR-urakan etuja ovat seuraavat kohdat:

- + Voidaan kilpailuttaa hankesuunnitelman mukaisilla lähtötiedoilla
- + Vastuu suunnitelmista ja toteutuksesta yhdellä urakoitsijalla
- + Budjetinhallinta helpompaa, joka tosin riippuu tilaajan lähtötietojen tarkkuudesta
- + Nopeampi aloittaa, kun suunnittelua ja rakentamista voidaan tehdä rinnakkain
- + Joustavuus ja innovatiivisuus, KVR-urakoitsijalta voi tulla hyviä ja ehdotuksia ratkaisuihin. Tilaaja pystyy kuitenkin osittain vielä vaikuttamaan urakan sisältöön
- + / - Suunnittelukustannukset voivat laskea, mutta varsinainen urakkahankinta on vaativampi ja rakennuttamisen sekä valvonnan merkitys korostuu
- + / - Lisä- ja muutostöiden hallinta, kun suunnitteluvastuu on urakoitsijalla

Haitat:

- / + Lisä- ja muutostöiden hallinta, kun suunnitteluvastuu on urakoitsijalla
- Kilpailijoita urakkamuotoon löytyy vähemmän
- Riippuvuus KVR-urakoitsijasta, tilaaja ei välttämättä pääse kaikilta osin vaikuttamaan suunnitelmiin haluamallaan tavalla ilman lisäkustannuksia.
- Lähtötiedot ja laatutaso tulee tietää ja laatia etukäteen hyvin tarkasti.
- Kilpailuttaminen työläämpää ja lisää alkupään rakennuttamisen kustannuksia

- Epäselvä aineisto voi johtaa epäselviin sopimusehtoihin, josta puolestaan voi syntyä helposti riitatilanteita.

7.4. Projektinjohtourakat tai projektinjohtopalvelumalli

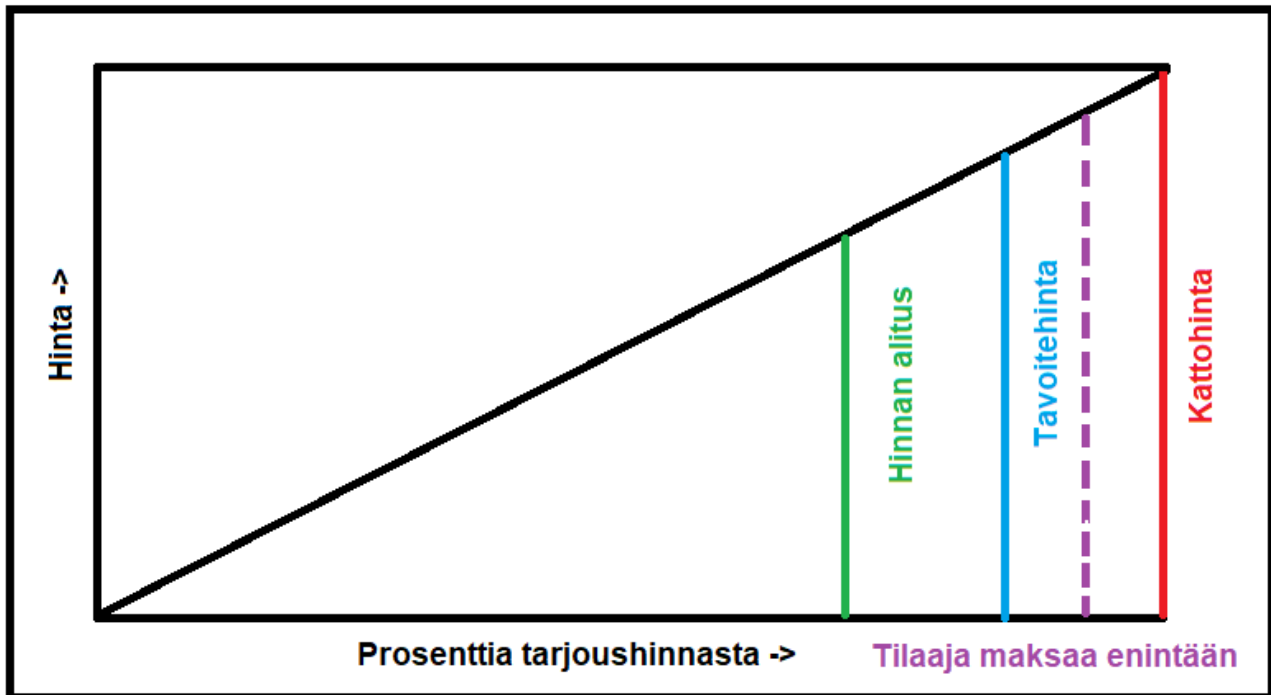
Urakka voidaan toteuttaa myös erilaisilla projektinjohtomalleilla. Projektinjohtourakassa valitaan yksi päätoteuttaja johtamaan työmaata ja hankkimaan sekä työmaapalvelut, että kaikki alihankinnat omaan lukuunsa. Projektinjohtourakka voidaan joko kilpailuttaa luonnossuunnitelmatasoisilla suunnitelmilla tai vaihtoehtoisesti jo valmiilla suunnitelmilla.

Projektinjohtourakkamallin suurimmat hyödyt (taloudellisuus suhteessa toiminnallisuuteen) saavutetaan kuitenkin, mikäli urakoitsijalle annetaan myös suunnitteluvastuu.

Suunnitteluvastuullinen projektinjohtourakoitsija kehittää luonnossuunnitelmat toteutussuunnitelmiksi tilaajan (urakkakilpailutusvaiheessa) edellyttämällä tavalla. Näin ollen urakkamuoto voidaan kilpailuttaa käytännössä arkkitehtisuunnittelijan tuottamalla luonnos- tai yleissuunnitelmatasoisella aineistolla sekä hankesuunnitelmalla, jossa talotekniset reunaehdot on määriteltä valmiiksi. Mikäli urakkakilpailutus tehdään luonnos- tai yleissuunnitelmilla, kannustaa se urakoitsijaa löytämään tarkoituksenmukaisimpia ratkaisuita urakkahinnassa pysyäkseen.

Mikäli urakkaan sisältyy suunnittelua, voidaan urakka kilpailuttaa tavoite- ja kattohintaisena. Tavoite- ja kattohintainen sopimus jakaa urakan riskiä ja hyötyä molemmille sopimusosapuolille, kun taas kiinteähintaisessa sopimuksessa sopimuksen allekirjoittamisen jälkeinen hintariski ja myös hintaan liittyvät säästömahdollisuudet siirtyvät vain urakoitsijalle. Molemmissa vaihtoehdoissa tilaaja tietää kuitenkin hankkeen maksimikustannuksen, mutta hintamallista riippuen urakoitsijalle voi syntyä tämän ylittäviä kustannuksia. Rakennuttaja saa urakkaan kohdistuen laskut vain projektinjohtourakoitsijalta ja valvoo vain yhden kaiken kattavan urakkasopimuksen toteutumista.

Seuraavana esitetyssä kuvaajassa on hahmoteltu sitä, kuinka projektinjohtomallien hinta tilaajan kannalta asettuisi. Mikäli tavoitehinnan ylittävät kustannukset aina kattohintaan saakka jakaa puoliksi tilaajan ja urakoitsijan kesken, tietää tilaaja jo sopimusta solmiessaan sen maksimisumman siihen, kuinka paljon urakka enimmillään maksaa.



Projektinjohtourakassa ja projektinjohtopalvelumallissa on paljon yhtäläisyyksiä. Molemmissa päätoimeittaja vastaa urakan läpiviemisestä sekä mahdollisesta suunnittelusta urakan aikana. Projektinjohtopalvelumallissa kuitenkin **solmitaan** osaurakkasopimukset suoraan **tilaajan nimiin** työmaalla toimivien urakoitsijoiden kanssa.

Projektinjohtopalvelumallissa urakan vetovastuu on tilaajalla tai tilaajan kiinnittämällä konsultilla. Vetovastuullinen taho vastaa hankkeen jakamisesta hankintapaketteihin ja sopimuksista urakoitsijoiden kanssa. Projektinjohtopalvelumallin riskinä on, että urakoitsijoilla ei ilman erillistä sopimusta ole keskinäisiä vastuita tai velvollisuuksia. Toisaalta taas hinnan alitukseen liittyvät mahdollisuudet siirtyvät suurimmilta osin tilaajan ja projektinjohtopalvelusta vastaavan jaettavaksi.

Projektinjohtopalvelumalli on hankintateknisesti projektinjohtourakkaa haastavampi. Projektinjohtopalvelun tuottaja hankitaan erikseen, mutta julkisen sektorin hankkimana urakoitsijoiden valinta on kinkkisempi. Urakoitsijat voidaan kuitenkin kilpailuttaa ennakkoon puitesopimusmenettelyllä, jolloin kuhunkin urakan osa-alueeseen saadaan valmiit tarjoajat.

Projektinjohtourakkamainen tilanne voi syntyä myös silloin, kun hanke kilpailutetaan kokonaisurakkana ja valittu kokonaisurakoitsija kiinnittää hankkeelle käytännössä vain oman työnjohtonsa aliurakoiden muut urakan työt. Tällöin ei kuitenkaan toki sovelleta tavoite- tai kattohintamalleja, vaan urakka kilpailutetaan kokonaisurakan mukaisesti kokonaishintaisena.

Projektinjohtourakkamuotojen etuja ovat seuraavat kohdat:

- + Suunnitelmia kehitetään ainakin samanaikaisesti urakoinnin kanssa, jolloin lopputuloksena voi syntyä tarkoituksenmukaisempia ja edullisimpia ratkaisuja
- + Aikataulu tehokkaampi, kun suunnittelu ja urakointi limittyy
- + Tilaajan vastuu suunnittelun ohjauksesta kokonais- tai jaettua urakkaa pienemmät

- + Projektinjohtourakassa urakoitsija vastaa suunnitelmien oikeellisuudesta ja kantaa suunnitteluriskin
- + Hinnoittelu ja kattohinta ovat tilaajan tiedossa. Suunnitelmasisältöä voidaan pienentää joustavasti, mikäli kustannukset ovat arvioitua suuremmat
- + Urakkasisältö tulee olla tiedossa vain aihetasolla - kilpailutuksessa ei tarvita valmiita suunnitelmia, eikä lukittauduta yhteen valittuun toteutusvaihtoehtoon

Haitat:

- Hankintateknisesti haastavampi ja kilpailutus vaatii tarkat juridiset reunaehdot
- Urakkasisältö voi jäädä tilaajan ja urakoitsijan välillä epäselväksi

7.5.Suosittelavin toteutusmuoto

Seurakunnan päätöksenteko, julkinen hankintalaki, hankkeen kustannusten ennustettavuus ja hankelaajuuden tarkempi määrittäminen huomioiden suositeltavin toteutusmuoto hankkeelle on joko kokonaisurakka tai KVR-urakka riippuen siitä, kuinka paljon tilaaja on valmis antamaan suunnittelun ohjausvastuita oman pääasiallisen ohjausvaltansa ulkopuolelle.

Hankkeelle ei suositella jaettua urakkaa, sillä se ei tuo aiheutuvaan työmääräänsä nähden riittävästi kustannussäästöjä tilaajalle. Vastaavasti projektinjohtourakoita ei suositella käytettävän hankkeella, sillä niiden hyödyt hankinnan monimutkaisuuteen nähden jäävät hatariksi.

Mikäli tilaaja päättää toteuttaa hankkeen KVR-urakkana, tulee päätös tehdä lähes välittömästi hankesuunnitelman valmistumisen jälkeen. KVR-urakka voidaan toteuttaa myös ns. teknisenä KVR-urakkana, jolloin tilaaja saa itse päättää tilaratkaisut sekä tilapintojen laatutason urakoitsijan huolehtiessa taloteknisistä ratkaisuista.

Yhtä hyvä ratkaisu hankkeen toteuttamiseksi on (kustannusohjattu) kokonaisurakka, jossa tilaaja hankkii suunnittelijat ja laadituttaa heillä toteutussuunnitelmat valmiiksi ennen urakkalaskentaa. Tällöin tilaajalla on mahdollisuus vaikuttaa kaikkeen suunnitelmasisältöön ja jättää mahdollisesti harkintansa mukaan niitä osa-alueita hankkeelta pois, jotka koetaan liian kalliina hankkeen tavoitteisiin nähden.

Hankkeen suunnittelumuodon tulee perustua tavoitteelliseen urakkamuotoon. Tilaajan lukuun ei ole tarpeen kiinnittää kaikkia suunnittelijoita, mikäli hanke toteutetaan KVR-urakkana.

8. Muut hankekohtaiset erityispiirteet ja laadunvarmistus

Hankkeen talouden, laadun, aikataulun ja turvallisuuden tavoitteiden saavuttamisen varmistamiseksi käytetään alla kuvattuja keinoja. Kaikilta hankkeeseen kiinnitettäviltä osapuolilta vaaditaan näyttöjä aiemmasta osaamisesta uudisrakentamisen parissa. Vahvimmin ja vakuuttavinta osaamista vaaditaan pääsuunnittelijalta sekä urakkavaiheen päätoteuttajalta. Myös muilta vastuullisilta suunnittelijoilta ja sivu-urakoitsijalta vaaditaan tarvittavat näytöt vastaavista suunnittelu tai rakennuskohteista.

Hankkeen toteutusvaiheeseen tehdään riittävän kattava erillinen toimeksiantosopimus työmaavalvonnasta. Valvojalle kuuluu yleisvalvonta, työmaan turvallisuuden ja ympäristön valvonta, ajallinen valvonta, teknisen toteutuksen laadunvalvonta ja taloudellinen valvonta sekä dokumentointi. Hankkeelle on syytä kiinnittää myös erilliset talotekniikkavalvojat urakkavaiheeseen. Myös erillisen kosteudenhallintakoordinaattorin kiinnittämistä suositellaan vahvasti, vaikkei tähän tulisikaan ulkoista painetta esimerkiksi rakennusvalvonnasta.

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusvaiheen turvallisuusasioiden koordinointi, turvallisuusasiakirjan laadinta ja turvallisuuden varmistaminen toteutetaan turvallisuuskoordinaattorin avulla. Työmaavalvoja ja rakennusaikainen turvallisuuskoordinaattori voivat olla myös tarvittaessa sama henkilö. Turvallisuuskoordinaattorin tehtävät voidaan jakaa kaksiosaiseksi siten, että turvallisuuskoordinaattorin tehtävät siirtyvät toteutuksen alkaessa suunnitteluajana turvallisuuskoordinaattorina toimivalta urakan ajaksi valvojalle. Selvyyden vuoksi todetaan, että turvallisuuskoordinaattorin kiinnittäminen on pakollista ja mikäli erillistä turvallisuuskoordinaattoria ei kiinnitetä jäävät turvallisuuskoordinaattorin tehtävät ja vastuut tilaajan kannettaviksi.

Hankkeen kaupallisten tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjojen laadinnassa käytetään apuna rakennuttajakonsulttia.

Jotta hankkeen eri avainosapuolet pysyvät ajan tasalla ja mahdollisia ongelmia voidaan ennakoida, on tärkeää pitää riittävä määrä projektinjohdon kokouksia, suunnittelukokouksia ja työmaakokouksia. Tilaaja ja tilaajan kiinnittämät valvojat osallistuvat systemaattisesti myös valitsemiinsa muihin ja sovittuihin kokouksiin.

Peruslaatuaso määritetään arkkitehtisuunnittelijan rakennustyöselostukseen esimerkiksi pintamateriaalien valinnan yhteydessä. Nyrkkisääntönä on, että valittavien materiaalien tulee soveltua arkkitehtonisesti seurakuntatalon yleisilmeeseen sekä materiaalien tulee olla käyttöä kestäviä ja mahdollisimman pitkäikäisiä. Materiaaleilta vaaditaan tarvittavat CE- ja M1-merkinnät sekä todistukset materiaalien alkuperästä. Jo rakentamislupa vaiheessa tulee selvittää rakentamisen ilmastovaikutukset eli hiilijalanjäljet ja -kädenjäljet (rakentamisluvan ehto vuodesta 2026 alkaen).

9. Päätöksentekomenettelyt

Hankkeen sujuvan etenemisen kannalta on tärkeää, että päätöksentekovaltuudet on kirjattu ja selvitetty sekä päätöksentekomenettelyt ovat selkeät.

9.1. Lisä- ja muutostyöt

Hankkeeseen tulee varata riittävä varaus kustannuksille liittyen lisä- ja muutostöihin. Tällainen varaus voi uudisrakennushankkeen osalta olla esimerkiksi 2...8 % urakkakustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että lisä- ja muutostöitä ei tule sekoittaa hankesuunnitteluvaiheen budjettiin, jonka osumatarkkuus on yleisellä tasolla -10 - + 25 %.

Vähintään talouspäällikkö tulee valtuuttaa sopimaan joustavasti suunnittelijan kanssa mahdollisesta lisäsuunnittelusta sekä urakoitsijan kanssa lisä- ja muutostöistä. Edeltävien valtuuksien tulisi olla vähintään alla olevan taulukon mukaisia.

- Kirkkoherra ja talouspäällikkö yhdessä 30 000,00 € asti
 - Valvojan tai rakennuttajakonsultin suosituksella
- Kiireelliset lisätyöt talouspäällikön vahvistuksella 20 000,00 € asti
 - Valvojan tai rakennuttajakonsultin suosituksella

9.2. Viestintäperiaatteet

Hankkeen viestintäperiaatteita tarkastellaan sekä hankkeen sisäisen että ulkoisen viestinnän näkökulmasta.

Käyttäjälle ja seurakuntalaisille viestintä:

Viranhaltijat tarvittaessa yhteistyössä rakennuttajakonsultin kanssa. Kuitenkin niin, että vain viranhaltijat viestivät asiat eteenpäin projektiryhmän ulkopuolelle

Julkisuuteen viestintä:

Viranhaltijat tarvittaessa yhteistyössä rakennuttajakonsultin kanssa. Kuitenkin niin, että vain viranhaltijat viestivät asiat eteenpäin projektiryhmän ulkopuolelle

Hankkeen sisäinen viestintä:

Kaikki viestit jaetaan kaikille hankkeen osapuolille eli rakennuttajan edustajalle (viranhaltijat), rakennuttajakonsultille, valvojalle sekä suunnitteluosapuolille. Urakan aikana myös urakoitsijan tulee vastaanottaa kaikki hankkeeseen liittyvä viestintä. Selvyyden vuoksi todetaan, että osapuolten keskinäisiin sopimuksiin liittyvä viestintä viestitään vain sopimusosapuolten kesken.

Raportointi:

Projektin johto raportoi kirkkoherralle ja talouspäällikölle (n. kerran kuussa) hankkeen etenemisestä erillisellä tiedotteella tai kokouspöytäkirjan muodossa. Talouspäällikölle toimitetaan

tiedoksi kaikki hankkeen kokouspöytäkirjat (työmaakokoukset ja suunnittelukokoukset). Hankkeen etenemisen raportointi kirkkoneuvostolle ja kirkkovaltuustolle tarpeen mukaan.

Projektipankki:

Hankkeelle on syytä hankkia projektipankki, jotta ajantasaiset suunnitelmat ovat aina eri suunnitteluosapuolten käytettävissä. Projektipankki tulee avata, kun hankkeen suunnittelu aloitetaan (=arkkitehti aloittaa suunnittelutyönsä). Projektipankin kokonaiskustannus on arviolta edullisimmillaan 3000-5000 euroa hankkeen ajalta.

Projektipankkeja on saatavilla lukuisilta alan toimijoilta. Projektipankista voi lisäksi tilata hankkeen suunnitelmia paperisena esimerkiksi työmaalle. Vaihtoehtoja projektipankiksi ovat esimerkiksi Buildercomin BEM, Haahtelan Pris tai SokoPro.

Hankesuunnitelman on Mäntyharjun seurakunnan toimeksiannosta koonnut,

FinProma Oy



Henri Korhonen
Projektipäällikkö

FinProma Oy



Iita Harju
Rakennuttamisen asiantuntija

Liitteet ja viittaukset