

26.3.2019

**RANUAN KOULUKESKUS**

**TOTEUTUSMUOTOVERTAILU**

## SISÄLLYSLUETTELO

1 Selvityksen tausta .....	3
2 Toteutusvaihtoehdot .....	3
2.1 Perinteinen tapa tilaajan suunnittelijoilla .....	3
2.2 Kokonaisvastuu-urakka sisältäen suunnittelun (KVR) .....	3
3 Vaihtoehtojen vertailu Ranuan kouluhankkeeseen .....	3
3.1 Perinteinen tapa tilaajan suunnitelmilla .....	3
3.2 Kokonaisvastuu-urakka sisältäen suunnittelun (KVR) .....	3
4 Johtopäätökset .....	4

## 1 Selvityksen tausta

Selvitys on laadittu Ranuan uuden koulukeskushankkeen toteutusmuodon valintaa varten.

## 2 Toteutusvaihtoehdot

### 2.1 Perinteinen tapa tilaajan suunnittelijoilla

Perinteisesti tilaajat kiinnittävät ensin suunnittelijat, joiden kanssa rakennus suunnitellaan valmiiksi ja tämän jälkeen kilpailutetaan toteuttajat.

Tilaaaja tekee urakoitsijan/urakoitsijoiden kanssa ja urakoitsija toteuttaa rakennus työn tilaajan laatimien asiakirjojen pohjalta. Tilaaaja on tässä urakkamuodossa lähtökohtaisesti vastuussa suunnitelma-asiakirjojen tiedoista.

Tilaaaja voi kilpailuttaa työt yhtenä kokonaisurakkana, tai jaettuina urakkoina. Jaetussa urakkamuodossa eri urakoitsijat eivät siis lähtökohtaisesti ole sopimussuhteessa keskenään vaan jokaisella urakoitsijalla on urakkasopimus tilaajana olevan yhtiön kanssa. Yleensä rakennusurakoitsija vastuutetaan pääurakoitsijaksi, jonka alle alistetaan alistamisopimuksella aliurakoitsijat.

Tämä toteutusmuodossa suunnitellaan siis kohde ensin täysin valmiiksi ja tämän jälkeen kilpailutetaan toteuttaja.

### 2.2 Kokonaisvastuu-urakka sisältäen suunnittelun (KVR)

Kokonaisvastuu-urakka (eli KVR-urakka) on urakkamuoto, missä urakoitsija vastaa suunnittelusta ja rakentamisesta. KVR-urakkamuodosta käytetään myös nimitystä avaimet käteen –urakka, sillä tässä urakkamuodossa urakoitsija sekä suunnittelee että myös suorittaa varsinaisen rakennustyön.

KVR-urakoinnissakin rakennustyötä tilaavalla yhtiöllä on lähtökohtaisesti yksi sopimus-kumppani. Urakoitsijan vastuu onkin siten KVR-urakassa perinteistä kokonaisurakkaa laajempi.

## 3 Vaihtoehtojen vertailu Ranuan kouluhankkeeseen

### 3.1 Perinteinen tapa tilaajan suunnitelmilla

+ totuttu urakkamuoto  
+ tilaajan vaikutusmahdollisuudet suunnitteluvaiheessa on hyvät

- hidas toteutusmuoto, rakentamisen aloitus menee talvikaudelle 2020, eikä rakennukselle jää yhtä pitkää tuuletusaikaa ennen käyttöä, kuin mitä kvr-urakkamuodossa.  
- joustamaton  
- useita sopimuksia

### 3.2 Kokonaisvastuu-urakka sisältäen suunnittelun (KVR)

+ toteutusratkaisut saadaan tehokkaiksi  
+ hankkeen läpivientiaika lyhenee verrattuna tilaajan suunnitelmilla toteutettaviin malleihin, rakentamisen päästäisiin aloittamaan jo kesäkaudella 2020 ja muoto mahdollistaa pitkän tuuletusajan ennen käyttöönottoa 8/2022.  
+ mahdollisuus edetä rankskalaisen urakan tyyliä, eli määrittää kattohinta

26.3.2019

---

- tilaajan ja käyttäjän aktiivinen ote tarvitaan toiminnallisuuden varmistamiseen jo tarjouspyyntövaiheessa
- vaatii hyvät tarjouspyyntöasiakirjat, jotta saadaan mitä halutaan

#### 4 Johtopäätökset

KVR-urakka muoto soveltuu parhaiten Ranuan koulukeskushankkeen toteutusmalliksi laaditun selvityksen perusteella alueen toimijoiden keskuudessa. Toteutusmuoto mahdollistaa parhaan mahdollisen kokonaisaikataulun ja sitouttaa toteuttajan hankkeen suunnitteluun, sekä mahdollistaa ranskalaisen urakan mallin.

Oulussa 26.3.2019

Rakennuttajatoimisto Promen Oy / hankkeen projektiryhmä

**Liitteet:**

- 1 ) Alustava projektiaikataulu toteutettaessa KVR -urakka
- 2) Alustava projektiaikataulu toteutettaessa perinteisellä muodolla



