

Viranhaltijapäätös: Toimitilajohtaja 21.02.2026 § 1/2026**Marjoniemen yhtenäiskoulun toteutusvaiheeseen siirtyminen****9514/02.08.00/2025****Selostus ja perustelut**

Marjoniemen yhtenäiskoulun yhteistoiminnallinen KVR-urakkakilpailutus on julkaistu 16.10.2024 avoimena EU-hankintarajan ylittävän hankinnan hankintailmoituksena Hilmassa.

Tilaaaja teki saatujen tarjousten arvioinnin ja vertailun perusteella päätöksen hankkeeseen ryhtymisestä, KVR-urakoitsijan valinnasta ja kehitysvaiheen aloittamisesta ja kaupunginhallitus teki hankintapäätöksen 29.09.2025 § 222 ja päätti SRV Rakennus Oy:n Marjoniemen yhtenäiskoulun KVR-urakoitsijaksi suoritettua hinta- ja laatupisteytyksen perusteella.

Hanke jakautuu kahteen vaiheeseen; kehitys- ja toteutusvaiheeseen. Kehitysvaiheessa tilaaja ja KVR-urakoitsija suunnitteli yhteisen tarkentavat suunnitteluun liittyviä asioita sekä tavoitehintaa alentavia asioita. Kehitysvaiheen sopimus allekirjoitettiin Kouvolan kaupungin tilapalvelun ja SRV rakennus Oy:n välillä 27.10.2025.

Kehitysvaiheen jälkeen tehdään päätös siirtymisestä varsinaiseen toteutusvaiheeseen, joka sisältää KVR-urakoitsijan jatkosuunnittelun sekä rakentamisen. Tilaaja päättää kehitysvaiheen tulosten pohjalta, saavuttiko kehitysvaihe sille asetettua tavoitteita ja voidaanko hankkeen toteutusvaihe aloittaa. Kaupunginhallitus 29.09.2025 §222 päätöksellään delegoi toimitilajohtajalle valtuuden päättää siirtymisen kehitysvaiheesta toteutusvaiheeseen, mikäli kehitysvaihe saavuttaa sille asetettua tavoitteita.

Tarjouspyynnössä hankinnalle asetettiin enimmäistavoitehintaa 34 387 000 euroa. Kehitysvaiheessa hintaa alentavia asioita oli laajuusmuutokset ja poistumisteiden kehittäminen ja hintaa nostavia asioita olivat mm. keittiökalusteiden täsmentyminen, käyttäjien toivomat muutokset koulun toiminnan kehittämisen näkökulmasta ja ympäristöluokituksen korottaminen. Kehitysvaiheen kustannusvaikutus tarjoushintaa tavoitteeseen oli alentavasti -331 158,00 euroa. Kehitysvaihe on täyttänyt sille asetettua tavoitteita.

Tarjouspyynnön liitteenä oli Rambollin tekemä alustava pohjatutkimus ja perustamistapalausunto (20.9.2024), jonka mukaan rakennusalueella suunniteltava rakennus voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksin. Kehitysvaiheessa tehtyjen jatkotutkimusten perusteella on havaittu, että perustamistapaa tulee muuttaa. Maanvarainen perustaminen muutettiin kehitysvaiheessa

paaluperustamiseksi + rossipohjaksi, jonka lisähinta on 474 149,00 euroa.

Kehitysvaiheessa on huomioitu lisä- ja muutostyö perustamistavan muutoksen takia urakkahinnassa. Kehitysvaiheen hinnan alennukset (-331 158 euroa, alv. 0 %) ja lisätyö perustamistavan muutoksen vuoksi (+474 149 euroa, alv. 0 %) korottaa urakan tavoitehintaa 142 991,00 euroa.

Kehitysvaiheen sopimuksen 6 kappaleen mukaan kehitysvaiheen sopimukseen sovelletaan tarjouspyyntöä 1.7.2025 liitteineen.

Tarjouspyyntöön sisältyvän urakkaohjelman 9.2 kohdan mukaan:

”Tavoitehintaan nostavasti tai laskevasti vaikuttavia lisä- ja muutostöitä ovat tilaajan haluamat muutokset ja lisäykset sopimusasiakirjojen mukaiseen laajuuteen, laatuvaatimukseen, toiminnallisuuteen tai muihin vaatimukseen. Muissa tapauksissa lisä- ja muutostyöt eivät vaikuta tavoitehintaan. Tavoitehintaan vaikuttavia lisä- ja muutostöitä eivät siten ole esimerkiksi:

- suunnitelmien täydentämisestä johtuvat muutokset
- suunnitelmissa havaituista puutteista tai virheellisyydestä johtuvat muutokset, paitsi, jos virhe on urakkalaskenta- tai muissa tilaajan vastuulla olevissa asiakirjoissa
- lainsäädännöstä tai viranomais määräyksistä tai niiden tulkinnoista aiheutuvat muutokset, mikäli määräys, johon muutostarve perustuu, on ollut tiedossa ennen toteutusvaiheen sopimuksen allekirjoittamista ja rakennusvalvonnan aloituskokousta.”

Perustamistavan muutos (maanvarainen anturaperustus muuttuu paaluperustukseksi + rossipohjaksi) perustuu kehitysvaiheen aikana tehtyyn perustamistavan jatkotutkimukseen. Alustavan pohjatutkimuksen perusteella tilaaja osoitti perustamistavaksi maanvaraisen anturaperustamisen. Perustamistavan muutoksessa on kyseessä tilaajan haluama muutos sopimusasiakirjojen mukaisiin vaatimukseen, jolloin siitä aiheutuvalla lisätyöllä on tavoitehintaa nostava vaikutus.

SRV Rakennus Oy:n urakkahinta on 142 991,00 euron lisäyksen jälkeen 33 032 368,72 euroa (alv. 0%) sisältäen SRV Rakennus Oy:n palkkion.

Päätös

Päätän, että Marjoniemen yhtenäiskoulu -hankkeessa siirrytään toteutusvaiheeseen selostusosan mukaisesti.

Päätösvallan peruste

Kaupunginhallitus 29.09.2025 §222 delegoi päätöksen toimitilajohtajalle valtuuden päättää siirtymisen kehitysvaiheesta toteutusvaiheeseen, mikäli kehitysvaihe saavuttaa sille asetetut tavoitteet.

Anneli Vartianen

Vt. Toimitilajohtaja

*** Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti ***

Lisätietoja:

rakennuttajapäällikkö Minna Kortesmaa, puh. 020 615 9134,
minna.kortesmaa(at)kouvola.fi, vt toimitilajohtaja Anneli Vartiainen puh.
020 615 7117, anneli.vartiainen(at)kouvola.fi

Jakelu:

Kirjaamo/kaupunginhallitus, SRV Rakennus Oy, Tuukka Forsell, Veikko Niemi, Minna Kortesmaa

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kouvolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kouvolan kaupunginhallitus.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Aukioloaika:

ma-pe klo 9.00-15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Päätöspöytäkirja

Päätöksestä ja sen liitteistä voi pyytää kopioita Kouvolan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs. Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

Päätöksen nähtäville asettaminen

Päätös on julkaistu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 21.02.2026

Päätöksen toimittaminen asianosaiselle

Päätös on lähetetty kirjeellä/sähköpostilla seuraavasti:

Päätöksen saaja: jakelussa mainitut

Päätöksen lähettämispäivä: 21.2.2026

Lähettäjä: VartiainenA