

## **Monitoimiareena, toteutusmuodon valinta**

**4628/10.03.07.00/2023**

### **Kaupunginhallitus 29.09.2025 § 225**

**Valmistelija:** apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, [tuukka.forsell\(at\)kouvola.fi](mailto:tuukka.forsell(at)kouvola.fi)

#### **Yhteenveto**

Kouvolan kaupungin tilapalvelut on laatinut 29.4.2025 päivätyn monitoimiareenan hankesuunnitelman ja sen on hyväksynyt liikunta- ja kulttuurilautakunta ja kasvatusta- ja opetuslautakunta toukokuussa 2025. Hankesuunnitelmassa on kirjaus, että urakkamuotona on ajateltu käytettävän perinteistä kokonaisurakkaa. Hankesuunnitelmassa esitetyssä toteutusaikataulussa on huomioitu kuitenkin useampi urakkamuoto.

Hanke etenee seuraavaksi rakennusurakan kilpailutuksen valmisteleminen. Osana valmistelua pitää tässä vaiheessa ratkaista hankkeen toteutusmuoto.

Toteutusmuodon valinta on yksi tärkeimmistä päätöksistä hankkeen onnistumisen kannalta. Toteutusmuoto määrittää, kuinka vastuut, riskit ja päätöksenteko jakautuvat tilaajan, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kesken. Oikein valittu toteutusmuoto varmistaa kustannusten ja aikataulun hallinnan lisäksi sen, että hanke toteutuu tilaajan asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Monitoimiareenan rakennushankkeen ennakoidun arvon perusteella tulevasta hankinnasta päättää kaupunginhallitus. Koska nyt käsiteltävässä asiassa on olennaisesti kyse hankinnan valmistelua koskevasta toimenpiteestä ja strategisesti keskeisestä hankinnasta, on päätösvalta toteutusmuodon valinnasta hankintavaltuuden mukaisesti kaupunginhallituksella.

Perinteinen KVR-urakka (kokonaisvastuu-urakka) on tässä hankkeessa perusteltu valinta toteutusmuodoksi, sillä se tarjoaa tilaajalle selkeän vastuunjaon sekä paremman kustannus- ja aikatauluvarmuuden verrattuna esimerkiksi kokonais- tai jaettuun urakkaan. Urakoitsijan vastatessa sekä suunnittelusta että rakentamisesta, mahdollistetaan urakoitsijan potentiaali kustannustehokkaisiin ratkaisuihin sekä vähennetään tilaajan riskiä suunnitteluvirheiden ja suunnitelmien yhteensovitusongelmien osalta. KVR-urakassa on oleellista määrittää tilaajan ja käyttäjien tavoitteet selkeästi ja yksiselitteisesti tarjouspyyntövaiheessa, hyvissä ajoin ennen lopullisen tarjouspyynnön toimittamista.

## **Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle**

Monitoimiareenan rakennushankkeen ennakoidun arvon perusteella tulevasta hankinnasta päättää kaupunginhallitus (Hallintosääntö 70 §). Koska nyt käsiteltävässä asiassa on olennaisesti kyse hankinnan valmistelua koskevasta toimenpiteestä ja strategisesti keskeisestä hankinnasta, on päätösvalta urakkamuodon valinnasta hankintavaltuuden mukaisesti kaupunginhallituksella.

Kouvolan kaupungin sisäisenä toimintaohjeena osana hankintojen kehittämistoimenpiteitä ja vuoropuhelun lisäämiseksi päätöksenteon valmisteluvaiheessa, on otettu maaliskuusta 2025 alkaen käyttöön organisaatiossa nk. merkittävien hankintojen kaksivaiheinen päätöksentekomenettely, jossa taloudellisesti taikka strategisesti merkittäväksi katsottava hankinta voidaan saattaa jo valmisteluvaiheessa toimielimen käsiteltäväksi.

Kyseessä on strategisesti merkittävä hanke ja selkeä linkitys myös kaupunkistrategiaan. Kouvolan strategiassa Kouvola mainitaan aktiivisten kaupunkina sekä liikkuvan elämäntavan ja urheilumahdollisuudet tarjoavana urheilukaupunkina. Monitoimiareena luo mahdollisuuksia erityisesti liikunnalle ja urheilulle ja sen elinvoima- ja aluetaloudellisten vaikutusten arvioidaan olevan merkittävät. Monitoimiareenan toteutusmuodon oikealla valinnalla varmistetaan hankkeen onnistuminen ja sen kustannusten ja riskien hallinta.

### **Asian valmistelun tausta**

Kouvolan kaupungin tilapalvelut on laatinut 29.4.2025 päivätyn monitoimiareenan hankesuunnitelman ja sen on hyväksynyt liikunta- ja kulttuurilautakunta 15.05.2025, § 43, ja kasvatus- ja opetuslautakunta 22.5.2025, § 39. Hankesuunnitelmassa on kirjaus, että urakkamuotona on ajateltu käytettävän perinteistä kokonaisurakkaa. Hankesuunnitelmassa esitetyssä toteutusaikataulussa on huomioitu kuitenkin useampi urakkamuoto: kokonaisurakka, jaettu urakka ja (yhteistoiminnallinen) KVR-urakka.

Toteutusmuodon valinta on yksi tärkeimmistä päätöksistä hankkeen onnistumisen kannalta. Toteutusmuoto määrittää, kuinka vastuut, riskit ja päätöksenteko jakautuvat tilaajan, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kesken. Oikein valittu toteutusmuoto varmistaa kustannusten ja aikataulun hallinnan lisäksi sen, että hanke toteutuu tilaajan asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Jokainen urakkamuoto sisältää omat riskinsä, mutta perinteinen KVR-urakka (kokonaisvastuu-urakka) on tässä hankkeessa perusteltu valinta urakkamuodoksi, sillä se tarjoaa tilaajalle selkeän vastuunjaon sekä paremman kustannus- ja aikatauluvarmuuden verrattuna esimerkiksi kokonais- tai jaettuun urakkaan, sillä merkittävä osa riskeistä siirtyy urakoitsijan hallittavaksi. Urakoitsijan vastatessa varsinaisesta

suunnittelusta, että rakentamisesta mahdollistetaan urakoitsijan potentiaali kustannustehokkaisiin ratkaisuihin sekä vähennetään tilaajan riskiä suunnitteluvirheiden ja suunnitelmien yhteensovitusongelmien osalta. KVR-urakassa on oleellista määrittää tilaajan ja käyttäjien tavoitteet selkeästi ja yksiselitteisesti tarjouspyyntövaiheessa, hyvissä ajoin ennen lopullisen tarjouspyynnön toimittamista.

Hallintosäännön 15 §:n mukaan konsernipalvelujen toimialan palveluna on mm. tilapalvelut ja sen johtajana on toimitilajohtaja. Tilapalvelut vastaa talonrakennushankkeiden rakennuttamisesta. Tilapalveluiden lautakuntana toimii kaupunginhallitus.

Lisätietoja: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 6159013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi ja monitoimiareenan rakennuttajapäällikkö Tuomas Taskula, puh 020 615 7616, tuomas.taskula(at)kouvola.fi

### **Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää valita liikunta- ja kulttuurilautakunnan ja kasvatus- ja opetuslautakunnan hyväksymän (29.4.2025 päivätyn) monitoimiareenan hankesuunnitelman mukaisen monitoimiareenan toteutusmuodoksi selostusosan mukaisesti kokonaisvastuu-urakan (KVR).

### **Kaupunginhallituksen päätös:**

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen. Lisäksi kaupunginhallitus merkitsi tiedoksi, että hankesuunnitelmat tuodaan kaupunginhallitukselle liitteenä sekä toimielinten päätöksenteon jälkeen tiedoksi.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden rakennuttajapäällikkö Anneli Vartiainenille, joka oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

---