

## Kuivaniemen Asemakylän saneerausurakan kilpailutus

Yhdltk 25.03.2026 § 41  
87/10.03.01.00/2025

Valmistelija Infra- ja ympäristöpalvelupäällikkö Taija Savilaakso

lin kunnanvaltuusto on kokouksessaan 8.12.2025 § 114 hyväksynyt talousarvion vuodelle 2026 ja taloussuunnitelman vuosille 2027 ja 2028.

Yhdyskuntalautakunta on kokouksessaan 16.12.2025 § 153 vahvistanut Kuivaniemen Asemakylän alueelle laaditut katusuunnitelmat sekä kokouksessaan 20.1.2026 § 8 hyväksynyt talousarvion pohjalta laaditun Infra- ja ympäristöpalveluiden investointien rakentamishojelman, joka sisältää määrärahavarausten Kuivaniemen Asemakylän katujen saneerauksen ensimmäiseen vaiheeseen. Asemakylän alueen saneeraukseen kuuluu katualueiden lisäksi myös vesihuollon saneeraus lin vesiliikelaitoksen toimesta. Alueen saneerauksen lopulliset rakentamissuunnitelmat ovat valmistuneet helmikuussa 2026.

Kuivaniemen Asemakylän katujen saneerauksen urakan toteutusta on suunniteltu kuuden vuoden ajalle, mutta hankinnan toteuttamisessa on tarkoituksenmukaista kilpailuttaa urakka talousarvion ja taloussuunnitelmavuosien mukaisesti kolmen vuoden perusjaksolle, johon sisältyy optiot enintään kolmeksi lisävuodeksi (3+1+1+1). Hankintalain 25 §:n ja 26 §:n mukaiset kynnysarvot rakennusurakoissa ovat 150 000 € (kansallinen kynnysarvo) ja 5 404 000 € (EU-kynnysarvo). Kuivaniemen Asemakylän saneerauksen urakan arvioitu arvo alittaa EU-kynnysarvon. Toisin kuin puite- ja käyttöoikeussopimuksissa, hankintalaissa ei ole määrätty rajoitusta rakennusurakan kestolle. Hankintalain 27 §:n mukaisesti hankinnan ennakoitu arvo tulee laskea kokonaisarvona, johon sisällytetään myös optiot ja muut mahdolliset sopimuskauden pidennykset.

Hankinta toteutettaisiin yhtenä kokonaisurakkana, koska kyseessä on teknisesti ja toiminnallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Menettely ei siten ole hankintalain vastaista hankinnan pilkkomista, vaan perustuu hankinnan tarkoituksenmukaiseen toteuttamiseen. Urakkaan sisältyvät optiot on määritelty etukäteen hankinta-asiakirjoissa ja niiden arvo huomioidaan siis hankinnan ennakoidussa kokonaisarvossa hankintalain 27 §:n mukaisesti.

Valitulla urakkamallilla varmistetaan hankkeen toteuttamisen joustavuus suhteessa kunnan talousarviossa vuosittain päätettäviin investointimäärärahoihin. Malli mahdollistaa rakentamisen vaiheittaisen etenemisen siten, että tilaaja ei sitoudu koko kuuden vuoden toteutukseen tässä vaiheessa, mutta säilyttää mahdollisuuden jatkaa hanketta optiovuosien kautta ilman uutta kilpailutusta. Samalla urakkamalli turvaa hankkeen teknisen laadun ja selkeän vastuunjaon. Kadunsaneeraus on rakenteellisesti yhtenäinen kokonaisuus, jossa eri työvaiheet muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden. Yhden urakoitsijan kokonaisvastuu koko toteutuksen ajan vähentää merkittävästi rakenteellisiin rajapintoihin, laatuun sekä takuuvastuusiin liittyviä riskejä verrattuna malliin, jossa toteutus jaettaisiin useisiin erillisiin urakoihin.

Yhden urakoitsijan kokonaisvastuu ja useamman vuoden mittainen toteutus mahdollistavat resurssien, työvaiheiden ja hankintojen tehokkaamman suunnittelun, mikä voi näkyä kilpailukyysisempänä hinnoitteluna. Samalla vähennetään useiden erillisten kilpailutusten ja urakoitsijavaihdosten aiheuttamia lisäkustannuksia sekä hallinnollista työtä. Erityisesti rakenteellisten laatuvirheiden ja rajapintaongelmien riskin pienentyminen vähentää mahdollisia korjaus- ja

ylläpitokustannuksia myöhemmässä vaiheessa, mikä osaltaan parantaa hankkeen kokonaistaloudellisuutta.

Optiovuosien käyttöönotosta päätetään erikseen tilaajan toimesta. Päätöksenteossa huomioidaan hankkeen eteneminen, käytettävissä olevat määrärahat sekä toteutuksen laatu ja toimivuus. Menettelyllä varmistetaan, että hankinnan ohjaus säilyy kunnalla koko toteutuksen ajan.

Edellä esitetyllä urakkamallilla yhdistetään näin ollen lin kunnan talousarvio-ohjauksen edellyttämä joustavuus, hankintalain mukainen avoin ja syrjimätön kilpailutus sekä hankkeen teknisen laadun ja vastuunhallinnan kannalta keskeiset tavoitteet. Malli muodostaa kokonaisuutena perustellun ja riskienhallinnan näkökulmasta kestävänsä ratkaisun hankkeen toteuttamiselle. Lisäksi urakkamallilla voidaan saavuttaa kustannustehokkuutta koko hankkeen elinkaaren aikana.

lin kunnan hankintaohjeen ja hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää yli 750 000 €:n rakennushankkeista.

Esittelijä Yhdyskuntajohtaja Vakkuri Johanna lin kunta

Päätösesitys Yhdyskuntalautakunta päättää käynnistää Kuivaniemen Asemakylän katujen saneerausurakan kilpailutuksen siten, että

1. urakka toteutetaan yhtenä kokonaisurakkana, joka kilpailutetaan kolmen (3) vuoden perusjaksolle siten, että urakkaan sisältyy optiot enintään kolmeksi (3) lisävuodeksi (1+1+1),
2. urakka kilpailutetaan siten, että valittava urakoitsija vastaa hankkeen toteutuksesta kokonaisuutena koko urakka-ajalta, mukaan lukien mahdolliset optiovuodet, mikäli optiot otetaan käyttöön.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Yhdyskuntapalvelut laatii tarjouspyyntöasiakirjat ja kilpailuttaa hankinnan.