

## Sulkavan koulukeskuksen rakentaminen

KHALL 25.11.2024 § 173

### Selostus

Sulkavan kunta on valinnut hankesuunnittelun kilpailutuksen jälkeen hankesuunnittelun toteuttajaksi Granlund Oy:n. Granlund Oy on toimittanut hankesuunnittelun luonnokset ja näitä luonnoksia on esitelty kuntalaisillassa ja luonnosten perusteella on järjestetty käyttäjä- ja kuntalaiskysely.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 4.3.2024 päättänyt nimetä kouluhankkeen tilasuunnittelun työryhmän. Hankesuunnittelun luonnoksia ja osallistamisen tuloksia käsiteltiin tilaratkaisun suunnittelun työryhmässä. Työryhmä päätti esittää kunnahallituksen päätettäväksi seuraavat linjaukset hankesuunnittelun loppuunsaattamiseksi.

- Hankesuunnittelun oppilasmääränä käytetään Sulkavan kunnan oppilasennusteen vuoden 2029-2030 mukaista oppilasmäärää 130 (0-9 luokat) + 0 lukiolaista, eli oppilasmäärä yhteensä 130. Luku sisältää myös Lohilahden nykyiset oppilaat.
- Opetustilojen määrä supistetaan tällä hetkellä luonnoksissa olevasta 20kpl alaspäin määrään 16 kpl. Luokkakokoja suunnitellaan eri kokoisia, tarkentaen oppilasmääräennusteen mukaisesti ja huomioidaan tilojen yhdistäminen/jakaminen yhdistelmäluokkien varalta. Tiloja yhteensä 16 kpl seuraavasti:
  - o Eskari 2 kpl
  - o Lukio 3 kpl
  - o Luokat 1 – 9, yhteensä 9 kpl
  - o Erityisopetus 2 kpl
- Tilojen suunnittelussa huomioidaan muut Sulkavan kunnan monikäyttötilat.
- Esikoulun tilat huomioidaan uudessa koulussa.
- Käsiyötilojen ja luokkaosien laajennusosa suunnitellaan teknis-taloudellisesti edullisimmalla vaihtoehdolla joko yksi- tai kaksi kerroksisena, jotta huomioidaan vuokratilamahdollisuus ja näin saadaan tehokas muuntojousto tilan tarpeen pienentyessä tai kasvaessa.
- Tässä hankesuunnittelussa ei tehdä liikuntahalliosaan liittyviä linjauksia, koska tämä osuus on siirtymässä myöhemmin toteutettavaksi.
- Kouluosa huomioidaan kunnan budjetoinnissa.

### Valmistelija

Tekninen johtaja Asta Veikkanen

### Esittelijä

Kunnanjohtaja Sakari Varala

### Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä tilasuunnittelun työryhmän ehdotuksen hankesuunnittelun linjauksiksi.

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen johtaja Asta Veikkanen oli paikalla tämän pykälän käsittelyn

aikana klo 16.03 - 16.31.

Mirja Anunti-Virta saapui klo 16.07 tämän pykälän käsittelyn aikana.

Oppilasmäärä linjattiin 115 kirkonkylän yksikön yhtenäiskoulun oppilasennusteen mukaisesti.

Esiopetukselle tehdään tilat koulun yhteyteen.

Uudisrakennukseen ei suunnitella erikseen lukiolle tiloja. Huomioidaan kaikki kunnassa olevat monikäyttötilat.

Luokkatilojen määräksi linjataan 13 - 16 tilaa.

Erityisopetukselle suunnitellaan kaksi tilaa.

Liikuntahallia ei tehdä tässä vaiheessa.

1- tai 2 -kerrosratkaisut tarkastellaan tulevissa suunnitelmissa.

Eetu Nissinen siirtyi etäyhteyteen klo 16.31 tämän pykälän käsittelyn aikana.

## KHALL 06.02.2025 § 26

### Selostus

Sulkavan kunnassa on käynnissä keskuskoulun hankesuunnittelu. Kunnanhallitus on kokouksessaan 25.11.2024 antanut linjaukset hankesuunnittelun loppuun saattamiseksi.

Koulun tilasuunnittelun työryhmä on kokouksessaan 21.1.2025 käynyt läpi kunnanhallituksen linjausten jälkeen päivitettyt hankesuunnitelmat. Ohjausryhmä esittää koulukeskuksen hankesuunnitelmaa kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi. Ohjausryhmä toteaa, että tarvittavat kustannussäästöt ratkaistaan toteutussuunnitteluvaiheessa.

Hankesuunnitelmasta tehtiin seuraavia mm. nostoja ohjausryhmässä:

- Nykyinen koulurakennus 5 004 m<sup>2</sup>. Uusi koulurakennus 2 524 m<sup>2</sup>. --> pienenee 2 480 m<sup>2</sup>.
- Kustannusarvio 5 661 340 €, alv 0 %. Sisältää rakennuttajankustannuksia 525 000 € (9 %) ja hankevarausta 337 340 € (6 %). Ei sisällä purkukustannuksia.
- Liikuntahalli on suunnitelmassa mukana optiona ja mainintana, että toteutetaan myöhemmin.
- Tilavarauksia on pienennetty kunnanhallituksen linjausten mukaisesti, asiat täsmentyvät toteutussuunnittelun vaiheessa.
- Purkutyöstä ja lämpöratkaisusta tarvitaan myös arvio/suunnitelma.
- Kunnanhallituksen taloudellisen ohjauksen myötä on selvää, että rajauksia ja supistamista on jouduttu tekemään verrattuna aiempiin luonnoksiin.
- Kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti ei ole alakoulu/yläkoulu jakoa, vaan yleiskäyttöisiä opetustiloja.

Työryhmän kokouksessa todettiin, että laadittu hankesuunnitelma on normaalia hankesuunnitelmaa tarkempi. Hankesuunnittelun aikana tehdyt

linjaukset ovat olleet yksityiskohtaisia ja näiden avulla hanketta ollaan määritetty hyvin tarkasti, tämä tuo säästöjä toteutussuunnitteluvaiheessa.

Valmistelija	Tekninen johtaja Asta Veikkanen
Esittelijä	Kunnanjohtaja Sakari Varala
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy koulun hankesuunnitelman ohjausryhmän ehdotuksen mukaisesti.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.  Tekninen johtaja Asta Veikkanen oli paikalla kokouksen käsittelyn aikana klo 14.02 - 14.22.

#### KHALL 10.03.2025 § 33

Selostus	<p>Sulkavan kunta on hyväksynyt 6.2.2025 kokouksessaan uuden koulukeskuksen hankesuunnittelun.</p> <p>Sulkavan kunta on yhteistyössä Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n kanssa valmistellut tarjouspyyntöasiakirjat uuden keskuskoulun toteutussuunnittelua varten.</p> <p>Laaditun tarjouspyynnön mukaan tilaaja valitsee hinta-laatusuhteeltaan edullisimman ja vähimmäisvaatimukset täyttävän tarjouksen. Tarjouspyynnössä laatupisteiden osuus on 30% ja hinnan 70%.</p> <p>Tarjouspyyntö avataan julkisten hankintojen palvelussa kunnanhallituksen päätöksen voimaan tullessa. Tarjouspyynnön aukioloaika on neljä (4) viikkoa tarjouspyynnön julkaisusta laskettaessa.</p> <p>Koulukeskuksen suunnitteluun on varattu vuodelle 2025 investointimäärärahoja 252 000€. Keskuskoulun rakentamiseen on varattu 4,9 miljoonaa euroa vuodelle 2026.</p>
----------	---

Valmistelija	Tekninen johtaja Asta Veikkanen
Esittelijä	Kunnanjohtaja Sakari Varala
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy koulun toteutussuunnittelun tarjouspyyntöasiakirjat ja valtuuttaa teknisen johtajan tekemään asiakirjoihin tarvittaessa tarkennuksia ja muutoksia, jotka eivät oleellisesti muuta tarjouspyynnön sisältöä.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.  Tekninen johtaja Asta Veikkanen oli pykälän käsittelyn aikana paikalla klo 17.15 - 17.25.  Aku Mikkonen saapui kokoukseen klo 17.39 tämän pykälän jälkeen.

KHALL 29.04.2025 § 72

Selostus	<p>Sulkavan kunnan koulukeskuksen toteutussuunnittelun tarjouskilpailu on ollut avoinna HILMA-ilmoituskanavassa 5.3. – 8.4.2025 välisenä aikana.</p> <p>Toteutussuunnitteluun saatiin määräajassa 9 tarjousta. Tarjouksen jättivät: A-insinöörit Suunnittelu Oy, Arcadia Oy Arkkitehtitoimisto, Arkkitehtitoimisto Art Michael Oy, Granlund Oy, Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy, Arkkitehtuuritoimisto Heimo Varis Oy, Rejlers Rakentaminen Oy, Swego Finland Oy, UKI Arkkitehdit Oy.</p> <p>Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jätti Arkkitehtuuritoimisto Heimo Varis Oy ja tarjous on arvoltaan 313 510 €, alv 0 %. Tarjoajan kanssa on käyty selonottoneuvottelut, jossa tarjous todettiin tarjouspyynnön mukaiseksi.</p> <p>Sulkavan kunnan talousarvion investointisuunnitelmassa on varattu kouluhankkeen suunnitteluun 252 000 euroa vuodelle 2025.</p> <p>Kouluhankkeen ohjausryhmä on kokouksessaan 14.4.2025 todennut, että ohjausryhmä esittää kunnanhallitukselle toteutussuunnittelun kilpailutuksen perusteella kouluhankkeen toteutussuunnitelman laatijaksi Arkkitehtuuritoimisto Heimo Varis Oy:tä. Lisäksi esitetään kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus esittäisi kunnanvaltuustolle kouluhankkeen suunnitteluun lisämäärärahaa 80.000 euroa.</p>
Valmistelija	Tekninen johtaja Asta Veikkanen
Esittelijä	Kunnanjohtaja Sakari Varala
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy Arkkitehtuuritoimisto Heimo Varis Oy:n suunnittelutarjouksen 313 519€, alv 0% ehdollisena sille, että valtuusto myöntää hankkeelle tarvittavan lisämäärärahan
Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Tekninen johtaja Asta Veikkanen oli kokouksen käsittelyn aikana paikalla klo 10.36 - 10.42.</p>

KHALL 09.12.2025 § 236

Selostus	<p>Sulkavan koulukeskuksen toteutussuunnittelu on valmistunut 31.10.2025. Valmistuneet suunnitelmat on esitelty ohjausryhmälle 28.11.2025. Valmistuneita suunnitelmia on esitelty kunnanhallitukselle ja valtuustolle 1.12. ja 2.12.2025. Koulukeskuksen suunnitelmia on esitelty koulun henkilökunnalle 8.12.2025.</p> <p>Hankesuunnittelun yhteydessä on aiemmin päätetty että rakennusurakka kilpailutetaan jaettuna urakkana. Koulukeskukselle on toteutussuunnittelun aikana päätetty suunnitella kiinteistökohtainen maalämpöjärjestelmä. Maalämpöjärjestelmä sisällytetään LVIS-urakkaan.</p>
----------	--

Kalustehankinta on tilaajan erillishankinta ja tämän kilpailutus toteutetaan rakennusurakan kanssa samaan aikaan. Sisustussuunnittelu huomioidaan myös erillishankintana.

Valmistelija	Tekninen johtaja Asta Veikkanen
Esittelijä	Kunnanjohtaja Sakari Varala
Päätösehdotus	Ohjausryhmä esittää, että kunnanhallitus hyväksyy koulun toteutussuunnitelmat ja päättää aloittaa uuden koulun rakennusurakan kilpailutuksen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.  Tekninen johtaja Asta Veikkanen oli paikalla tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.33 - 18.04.

#### KHALL 19.01.2026 § 6

Selostus	<p>Sulkavan kunta on hyväksynyt 9.12.2025 kokouksessaan uuden koulukeskuksen toteutussuunnitelmat ja päättänyt aloittaa uuden koulun rakennusurakan kilpailutuksen.</p> <p>Sulkavan kunta on yhteistyössä Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n kanssa valmistellut tarjouspyyntöasiakirjat uuden koulukeskuksen rakennusurakkaa varten.</p> <p>Hanke käsittää Sulkavan koulukeskuksen ns. vanhan osan purkamisen vaiheittain, ns. uuden osan peruskorjauksen ja muutostyöt, uuden osan rakentamisen sekä piha- ja aluetyöt suunnitelmien mukaisesti.</p> <p>Tarjouspyyntö avataan julkisten hankintojen palvelussa kunnanhallituksen päätöksen voimaan tullessa. Tarjouspyynnön aukioloaika on neljä (4) viikkoa tarjouspyynnön julkaisusta laskettaessa.</p> <p>Keskuskoulun rakentamiseen on varattu 5,3 miljoonaa euroa vuodelle 2026-2027 sisältäen kiinteistökohtaisen maalämpöjärjestelmän rakentamisen.</p>
----------	---

Valmistelija	Tekninen johtaja Asta Veikkanen
Esittelijä	Kunnanjohtaja Sakari Varala
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy koulun urakkakilpailutuksen tarjouspyyntöasiakirjat ja valtuuttaa teknisen johtajan tekemään asiakirjoihin tarvittaessa tarkennuksia ja muutoksia, jotka eivät oleellisesti muuta tarjouspyynnön sisältöä. Tarjouspyyntömateriaali ei ole julkista materiaalia ennen tarjouspyynnön julkistamista.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.  Tekninen johtaja Asta Veikkanen oli kokouksessa paikalla tämän pykälän käsittelyn aikana klo 10.08 - 10.19.

Selostus

Sulkavan kunta on kilpailuttanut uuden koulukeskuksen urakat. Tarjousaika umpeutui 9.3.2026 ja määräaikaan mennessä saatiin 7 tarjousta rakennusurakkaan, 5 tarjousta sähköurakkaan ja 4 tarjousta LVIA-urakkaan.

Edullisimman tarjouksen rakennusurakkaan jätti Rakennusliike Soimu Oy. Toiseksi edullisimman tarjouksen rakennusurakkaan jätti Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy, arvoltaan 4 980 257 €, alv 0%. Edullisimman tarjouksen sähköurakkaan jätti Sähkötoimisto Kenttälä Oy, arvoltaan 741 000 €, alv 0 %. Edullisimman tarjouksen LVIA-urakkaan jätti Star Expert Oy, arvoltaan 1 485 000 €, alv 0%.

Selonottoneuvotteluiden aikana ilmeni, että rakennusurakoiden edullisin tarjous ei ole tarjouspyynnön mukainen tarjouksen sisällön epäselvyyksien vuoksi. Tarjouspyynnön hylkäämisen perusteina pidettiin kolmea eri Rakennusliike Soimu Oy:n tarjouksessa esille nousutta syytä.

Hylkäämisen perusteena pidettiin tarjoajan tarjouksessaan esittämiä vaihtoehtoisia tuotteita tarjouspyyntöön nähden. Tarjouspyynnössä tarjoajien tuli laskea urakkatarjous tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisilla tuotteilla, urakoitsija voi rakentamisen aikana tarvittaessa hyväksyttää vaihtoehtoisia tuotteita tilaajalla, tarjous tuli kuitenkin jättää tarjouspyynnön mukaisilla tuotteilla, jotta tarjoukset olisivat vertailukelpoisia.

Rakennusliike Soimu Oy:n tarjouksessa sääsuojaa ei ole sisällytetty tarjoukseen tarjouspyyntöasiakirjojen ja suunnitelmien mukaisesti, jolloin tarjous ei ole vertailukelpoinen muihin tarjouksiin nähden.

Rakennusliike Soimu Oy on selonottoneuvottelussa esittänyt tilaajalle 6 sivuisen laskentamuistion (päiväty 17.3.2026), selonottoneuvottelu on keskeytetty laskentamuistion toimituksen jälkeen. Urakoitsijan mukaan laskentamuistioon kirjattuja asioita ei ole huomioitu tarjouksessa. Tilaaja katsoo, että Rakennusliike Soimu Oy:n tarjous ei laskentamuistion tarkennuksien perusteella kata koko urakkaa, vaan osa töistä on jäänyt hinnoittelematta. Tarjous ei näin ollen ole vertailukelpoinen. Rakennuttaja, tilaaja ja suunnittelijat ovat tarkastaneet laskentamuistion ja todenneet että laskentamuistiossa esitetyt asiat olisi pystynyt suunnitelmien mukaisesti huomioimaan tarjouksessa.

Näin ollen rakennusurakoiden edullisin tarjous (Rakennusliike Soimu Oy) tulee hylätä.

Toiseksi edullisimman rakennusurakkatarjouksen jättäneen tarjoajan Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:n kanssa pidettiin selonottoneuvottelut ja tarjoaja totesi, että tarjouspyyntöaineisto oli selkeä ja tämän perusteella pystyi antamaan urakkatarjouksen. Selonottoneuvotteluissa todettiin Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:n tarjous tarjouspyynnön mukaiseksi.

Selonottoneuvottelut pidettiin myös sähköurakan ja LVIA-urakan osalta edullisimmat tarjoukset antaneiden urakoitsijoiden kanssa ja tarjoukset todettiin tarjouspyynnön mukaisiksi.

Hankkeen kustannusarvioksi on esitetty liitteenä olevan arvion mukaista esitystä.

Kouluhankkeen investointivaraus vuosille 2026-2027: 5 350 000€ + purkuraha 350 000€ = 5,7 milj euroa.

Kouluhankkeen kustannusarvio, mukana halvimmat tarjouspyynnön mukaiset tarjoukset:

Urakkahinta yhteensä: 7 206 257€

Erillishankinnat:

Irtokalusteet 200 000€

Siivouskeskuksen laitteet 10 000€

Keittiölaitteet 100 000€

Sisustus +sisustussuunnittelu 50 000€

Rak aikainen suunnittelu 31 350€

Rakennuttaminen 240 231€

Urakat, erillishankinnat ja lisätyövaraus YHTEENSÄ: 8 342 276€

Lisämäärärahan tarve: 2 642 276€

Hallintosäännön 29 §:n kohdan 2 mukaan *Hankinnat, joiden arvo ylittää 50.000 €, päättää asianosainen lautakunta tai kunnanhallitus, jollei erityistapauksessa kunnanhallitus tai valtuusto ole muuta päättänyt.*

Liitteet	Tarjousten vertailutaulukot
Valmistelija	Tekninen johtaja Asta Veikkanen
Esittelijä	Kunnanjohtaja Sakari Varala
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. että keskuskoulun rakentaminen aloitetaan vuoden 2026 aikana ja lisämäärärahavaraus esitetään kustannusarvion mukaisesti. Kunnanhallitus päättää valita rakennusurakan osalta Pallas Rakennus Kaakkois-Suomi Oy:n tarjouksen hankintapäätökseen. LVI- ja sähköurakoiden osalta kunnanhallitus päättää valita edullisimmat tarjoukset hankintapäätökseen. Kunnanhallituksen päätös on ehdollinen sille, että kunnanvaltuusto hyväksyy lisämäärärahan. Kunnanhallitus esittää valtuustolle:</li><li>2. että valtuusto myöntää lisämäärärahan 2 642 276 € koulukeskuksen rakentamiseen, jolloin kokonaiskustannusarvio tulee olemaan 8 342 279 €.</li></ol>
Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Tekninen johtaja Asta Veikkanen oli kokouksessa paikalla tämän pykälän käsittelyn aikana klo 10.07 - 10.41.</p>