

Lägesrapport om beredningen av byggnadsentreprenaden för Kantvikin koulu

Nämnden för lokaltjänster 04.09.2025 § 39

730/10.03.02.01/2025

Beredare	byggchef Hanne Nylund, fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen Nämnden för lokaltjänster beslutar: 1 anteckna situationen för beredningen av byggnadsentreprenaden för Kantvikin koulu för kännedom 2 befullmäktiga tjänsteinnehavarna att fortsätta beredningen av byggprojektet för Kantvikin koulu som livscykelprojekt, det slutgiltiga beslutet om entreprenadform tillställs nämnden separat för beslutsfattande.
Behandling	Ledamot Henri Taussi anlände till sammanträdet kl. 17.06 i början av behandlingen av paragrafen. Direktör för småbarnspedagogik Anu Vesiluoma och Kimmo J. Niemi och Jon Forssell från CAPEX Advisors Oy, närvarade under behandlingen av det här ärendet. Kimmo J. Niemi och Jon Forssell avlägsnades sig kl. 18.30 i slutet av behandlingen av det här ärendet.
Beslut	Nämnden för lokaltjänster beslutade enligt beslutsförslaget.
Redogörelse	Projektplanen för Kantvikin koulu har godkänts vid kommunfullmäktiges sammanträde 19.5.2025 § 46. I samband med ärendet beslutade nämnden befullmäktiga nämnden för lokaltjänster att besluta om entreprenadformen för projektet. Kyrkslätt har tidigare goda erfarenheter av tillämpning av livscykelmodellen på fyra stora livscykelprojekt, och modellen har såväl i Kyrkslätt som i andra kommuner och städer visat sig vara ett fungerande sätt att producera högklassiga, kostnadseffektiva och långlivade verksamhetslokaler. Styrkorna med livscykelmodellen är riskhantering, förutsebarhet av kostnaderna, säkerställande av lokalernas användbarhet och frigörande av kommunens resurser från hanteringen av användningsskedet i projektet. I ett livscykelprojekt svarar den privata serviceproducenten genom ett avtal för planeringen av projektet, byggandet och fastighetstjänsterna för en viss avtalsperiod som man i förväg kommit överens om. Avtalsperioden är typiskt 20 år. Med tanke på helhetsoptimering är fördelen att en entreprenör som har tillgång till omfattande resurser, aktuella kostnadsuppgifter och livscykelmedvetenhet deltar i planeringen. När samma aktör svarar för projektet från planeringen och byggandet i första fasen ända till underhållet och bär ekonomiskt ansvar på lång sikt kan man styra lösningarna så att investerings- och driftkostnaderna optimeras och byggnadens funktion,

miljömål, kvalitet och kostnadseffektivitet stöder varandra under hela livscykeln.

Upphandlingen av livscykel-serviceproducenten görs genom konkurrenspräglad dialog. Serviceproducenten väljs på grundval av ekonomisk fördelaktighet. Ekonomisk fördelaktighet är ett begrepp i upphandlingslagstiftningen. Med det avses bedömning av alternativa anbud enligt de kriterier som ställts upp för projektet. Bedömningsgrunderna för totalekonomisk fördelaktighet är bl.a. pris och driftskostnader, anbudens tekniska fördelar samt estetiska och funktionella egenskaper.

Under förhandlingsfasen utvecklar anbudsgivarna sina planer, och vid inlämningen av anbudet har alla som deltar i anbudsförfarandet långtgående planer för såväl arkitekturen, konstruktionerna som de tekniska lösningarna. Anbudsprocessen är alltså resurskrävande och dyr, anbudsgivarens kostnader kan gå upp till 200 000–300 000 euro.

Som byggnadsprojekt är Kantvikin koulu relativt litet, varvid ordnande av anbudsförfarande för den skulle vara fördelaktigt med iakttagande av anbudsgivarnas anbudskostnader. Risken är att man inte får tillräckligt många deltagare i anbudsförfarandet. Därför har Kyrksläpps kommun ordnat en marknadsdialog där man bl.a. har diskuterat möjligheten att lätta på upphandlingsfasen i livscykelprojektet. Ärendet klargörs närmare i dokumentet "Kirkkonummen Kantvikin koulu, Kevennetyn hankintaprosessin soveltaminen elinkaarihankkeessa", som ingår som tilläggsmaterial.