

Tilaaja:  
Kempeleen kunta

Hanke:  
Kempeleen uusi lukio

## KVR-URAKKATARJOUSTEN VERTAILU JA PISTEYTYS, YHTEENVETO

Tarjouksista hyväksytään rakennuttajalle kokonaistaloudellisesti edullisin / hinta-laatusuhteeltaan paras tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen tarjous. Tarjousten vertailussa huomiottiin viisi vertailuperustetta. Nämä vertailuperusteet on esitetty alla olevassa taulukossa painoarvoineen:

| Vertailuperuste:                                                    | Painoarvo % |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>OSA 1: TARJOUSHINTA</b>                                          | <b>70 %</b> |
| 1.1 Palkkio %                                                       | 15 %        |
| 1.2 Tavoitehint                                                     | 55 %        |
| <b>OSA 2: LAATU</b>                                                 | <b>30 %</b> |
| 2.1 Tarjoussuunnitelman käytettävyys ja toimivuus                   | 14 %        |
| 2.2 Rakennettu ympäristö ja arkkitehtuuri                           | 8 %         |
| 2.3 Kyvykyys yhteistoimintaan ja saadut kehitysehdotukset (työpaja) | 8 %         |

Muita kuin tarjousaineistossa esitettyjä tietoja (esim. viittauksia internet-sivuille) ei huomioida tarjouksia arvosteltaessa.

### 1. OSA 1: TARJOUSHINTA (70 %, maks. 70 pistettä)

Tarjoushinnan osalta vertailupisteet muodostuvat seuraavasti:

#### 1.1 Palkkio %:

Alhaisimman palkkio % ilmoittanut tarjoaja saa 15 pistettä. Muiden tarjoajien pisteytys tehdään:

*Palkkio %-pisteet = halvin palkkio % x 15 pistettä / kyseisen tarjoajan palkkio %*

|                        | Palkkio % | Pisteet      |
|------------------------|-----------|--------------|
| Hartela Oy             | 6,48 %    | <b>15,00</b> |
| Rakennusliike Lapti Oy | 7,00 %    | <b>13,89</b> |

#### 1.2 Tavoitehint

Alhaisimman tavoitehinnan ilmoittanut tarjoaja saa 55 pistettä.

– + 1 % tavoitehinnassa vähentää 1 pisteen

Hintapisteet lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella.

|                        | Tavoitehint € (alv. 0 %) | Pisteet      |
|------------------------|--------------------------|--------------|
| Hartela Oy             | 14 489 000,00 €          | <b>51,88</b> |
| Rakennusliike Lapti Oy | 14 050 972,50 €          | <b>55,00</b> |

---

## 2. OSA 2: LAATU (30 %, maks. 30 pistettä)

Tarjousvertailussa laatu pisteiden enimmäismäärä on 30 pistettä. Vertailukriteerien arviointi suoritettiin asteikolla 1-4 pistettä ja saatu pistemäärä painotettiin kyseisen vertailukriteerin mukaisella painoarvolla.

Laadun pisteytys tehtiin tilaajan arviointiryhmän edustajien toimesta (11 hlöä) ja kunkin osion ja alakriteerien pistemäärä muodostui arviointien keskiarvon perusteella.

Kunkin vertailukriteerin osalta eniten pisteitä saanut tarjoaja saa ko. kriteerin osoittaman maksimipistemäärän. Muut tarjoajat saavat pisteitä suhteessa vertailukriteeristä eniten pisteitä saaneeseen kaavalla: tarjoajan pistemäärä / korkeimmat saadut pisteet \* vertailukriteerin maksimipistemäärä.

### 2.1 Käytettävyys ja toimivuus (14 %, maks. 14 pistettä)

Käytettävyyden ja toimivuuden osalta arviointi tehtiin seuraavien alakriteerien perusteella:

1. Pedagogisessa suunnitelmassa esitettyjen arvojen ja tavoitteiden toteutuminen
2. Tilojen sijoittelulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen
3. Pohjaratkaisun (Suunnitelman) yleinen toimivuus ja muunneltavuus

Tämän vertailukriteerin osalta tarjoajan pisteet määritettiin alakriteereittäin käyttäen nelipor- taista asteikkoa. Lopulliset pisteet määrittyivät alakriteerikohtaisten pistemäärien keskiarvona kahden desimaalin tarkkuudella. Asteikko ja sitä vastaavat alakriteerikohtaiset pisteet olivat seuraavat:

1 piste:

Tarjoajan tarjous täyttää tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset käytettävyyden ja toimivuuden suhteen, mutta ratkaisu on kokonaisuus huomioon ottaen välttävä.

2 pistettä:

Tarjoajan tarjous täyttää tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset käytettävyyden ja toimivuuden suhteen. Kokonaisratkaisu on toimiva ja kokonaisuus huomioon ottaen kohtalainen.

3 pistettä:

Tarjoajan tarjous on käytettävyyden ja toimivuuden suhteen laadukas ja innovatiivinen. Kokonaisratkaisu sisältää lisäarvoa tuovia ratkaisuja.

4 pistettä:

Tarjoajan tarjouksessa on huomioitu erinomaisesti käytettävyys ja toimivuus sekä esitetty useita lisäarvoa ja innovatiivisuutta tuovia ratkaisuja. Esitetyt ratkaisut ovat konkreettisia ja erinomaisesti sovellettavissa kyseiseen hankintaan.

Arvioinnissa arvostettiin erityisesti seuraavia ominaisuuksia:

- Pedagogisessa suunnitelmassa esitettyjen arvojen ja tavoitteiden toteutuminen;
  - tilojen toiminnallisuus, kalustusratkaisut, monipuolisen käytön mahdollisuudet, yhteydet
  - ylioppilaskirjoitusten järjestäminen on huomioitu tilojen suunnittelussa
- Pohjaratkaisujen yleinen toimivuus;
  - rakennuksen kokonaisuus ja tilojen sijoittelu rakennuksen sisällä

- sisäänkäynnit, kulkureitit, vaatesäilytys ja oppilaslokeroiden sijainti
- yhteisten tilojen sijoittelu ja saavutettavuus
- Monipuolisten pedagogisten ratkaisujen toteutusmahdollisuus;
  - tilat mahdollistavat monipuolisen työskentelyn ja eriyttämisen
  - oppimisympäristöjen/ tilojen monikäyttöisyys (päivä- ja iltakäyttö)

|                        | Alakriteeri 1 | Alakriteeri 2 | Alakriteeri 3 | Pistekeskisarvo | Laatupisteet |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|
| Hartela Oy             | 2,73          | 2,36          | 3,09          | 2,73            | <b>10,33</b> |
| Rakennusliike Lapti Oy | 3,82          | 3,73          | 3,55          | 3,70            | <b>14,00</b> |

## 2.2 Rakennettu ympäristö ja arkkitehtuuri (8 %, maks. 8 pistettä)

Tarjousten vertailussa huomioitiin tarjottujen suunnitteluratkaisujen eroavaisuudet siinä, miten tarjoaja on huomionnut rakennetun ympäristön kokonaisuudessaan ja arkkitehtuurin. Arviointi tehtiin seuraavien alakriteerien perusteella:

1. tontin logistiikka (pysäköinti, huolto, saattoliikenne yms.), piha-alueen toimivuus ja turvallisuus
2. arkkitehtuuri, rakennuksen yleisilme ulkona ja sisällä sekä soveltuvuus ympäristöön

Tämän vertailukriteerin osalta tarjoajan pisteet määritettiin alakriteereittäin käyttäen nelipor-  
taista asteikkoa. Lopulliset pisteet määrittyivät alakriteerikohtaisten pistemäärien keskiarvona  
kahden desimaalin tarkkuudella. Asteikko ja sitä vastaavat alakriteerikohtaiset pisteet olivat  
seuraavat:

1 piste:

Tarjoajan tarjous täyttää tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset tontin käytön, arkkitehtuurin  
ja rakennetun ympäristön suhteen, ja ratkaisu on kokonaisuus huomioon ottaen välttävä.

2 pistettä:

Tarjoajan tarjous täyttää tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset tontin käytön, arkkitehtuurin  
ja rakennetun ympäristön suhteen. Kokonaisratkaisu on toimiva ja kokonaisuus huomioon ot-  
taen kohtalainen.

3 pistettä:

Tarjoajan tarjous on tontin käytön, arkkitehtuurin ja rakennetun ympäristön suhteen laadukas  
ja innovatiivinen. Kokonaisratkaisu sisältää lisäarvoa tuovia ratkaisuja.

4 pistettä:

Tarjoajan tarjouksessa on huomioitu erinomaisesti tontin käyttö, arkkitehtuuri ja rakennettu  
ympäristö sekä esitetty useita lisälaatua ja innovatiivisuutta tuovia ratkaisuja. Esitetyt ratkai-  
sut ovat konkreettisia ja erinomaisesti sovellettavissa kyseiseen hankintaan.

Arvioinnissa arvostettiin erityisesti seuraavia ominaisuuksia:

- rakennus sopii luontevasti ympäristöönsä ja tukee alueen kokonaiskuvaa
- rakennuksen julkisivumateriaalit ovat säälle alttiilla osilla pitkäaikaiskestäviä ja mah-  
dollisimman huoltovapaita. Puumateriaalia sijoitetaan vähemmän säälle alttiille alu-  
eille kuten syvennykset ja katokset.

- rakennuksen massoittelu ja sijoittelu tontille on toteutettu niin, että saavutettavuus on toimiva niin oppilaiden, henkilökunnan kuin huoltoliikenteenkin osalta.
- kulkuyhteys lukiosta Kirkonkylätaloon on sujuva (mm. päivittäinen ruokailu)
- kulkuyhteydet lukiosta paikoitusalueille ja julkisen liikenteen pysäkillä ovat sujuvat
- kulkuyhteys lukiosta D-salin suuntaan on sujuvasti järjestetty
- piha-alueen toiminnot ovat selkeästi järjestetty ja yhteydet toimivat
- julkisivua piha-alueiden ja koulutien suuntaan on elävöitetty
- rakennuksen sisätilat ovat selkeät, luovat mielenkiintoisia ja viihtyisiä tiloja/näkymiä
- liikennevirrat (saatto-, huolto-, auto-, mopo- ja kevyt liikenne) on otettu huomioon suunnittelussa
- piha-alueet ovat kunnossapidon kannalta toimivia ja turvallisia

|                        | Alakriteeri 1 | Alakriteeri 2 | Pistekeskisarvo | Laatupisteet |
|------------------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|
| Hartela Oy             | 1,64          | 2,09          | 1,86            | <b>3,77</b>  |
| Rakennusliike Lapti Oy | 4,00          | 3,91          | 3,95            | <b>8,00</b>  |

## 2.3 Kyvykkyys yhteistoimintaan ja tarjoajalta saadut kehitysehdotukset neuvottelutyöpajoissa (8 %, maks. 8 pistettä)

Arvioinnin suoritti arviointiraati, joka koostui molempiin neuvotteluihin osallistuneista henkilöistä. Arviointi tehtiin työpajatyöskentelyn perusteella ja siinä huomioitiin seuraavat kriteerit:

1. tarjoajan yhteistoimintakyky ja vuorovaikutusosaaminen
2. tarjoajalta saadut toteutuskelpoiset kehitysehdotukset, jotka tuottavat lisäarvoa tilaajalle

Tämän vertailukriteerin osalta tarjoajan pisteet määritettiin alakriteereittäin käyttäen nelipor-  
taista asteikkoa. Lopulliset pisteet määrittyivät alakriteerikohtaisten pistemäärien keskiarvona  
kahden desimaalin tarkkuudella. Asteikko ja sitä vastaavat alakriteerikohtaiset pisteet olivat  
seuraavat:

| Arviointiasteikko                                                                                                     | Heikko / välttävä<br>0-25 pistettä                                                       | Välttävä / tyydyttävä<br>26-50 pistettä                                                                                   | Tyydyttävä / hyvä<br>51-75 pistettä                                                                                          | Hyvä / erinomainen<br>76-100 pistettä                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tarjoajan yhteis-<br/>toimintakyky ja vuoro-<br/>vaikutusosaaminen</b>                                             | Tarjoajan yhteistoimin-<br>takyky ja vuorovaiku-<br>tusosaaminen on heik-<br>koa.        | Tarjoajan yhteistoimin-<br>takyky ja vuorovaiku-<br>tusosaaminen on vält-<br>tävää.                                       | Tarjoajan yhteistoimin-<br>takyky ja vuorovaiku-<br>tusosaaminen on hyvä-<br>lä tasolla. Tarjoaja he-<br>rättää luottamusta. | Tarjoajan yhteistoimin-<br>takyky ja vuorovaiku-<br>tusosaaminen on erin-<br>omaisella tasolla. Tar-<br>joaja herättää luotta-<br>musta ja halua yhteis-<br>työhön.                       |
| <b>Tarjoajalta saadut<br/>toteutuskelpoiset<br/>kehitysehdotukset,<br/>jotka tuottavat lisä-<br/>arvoa tilaajalle</b> | Kehitysehdotuksia ei<br>ole tai ne ovat heikkoja.<br>Ei tuota tilaajalle lisäar-<br>voa. | Kehitysehdotuksia on<br>vähän ja ne ovat välttä-<br>viä. Kehitysehdotukset<br>tuottavat tilaajalle hie-<br>man lisäarvoa. | Kehitysehdotukset ovat<br>hyviä ja toteutuskelpoi-<br>sia. Kehitysehdotukset<br>tuottavat tilaajalle lisä-<br>arvoa.         | Tarjoajalla on useita<br>kehitysehdotuksia,<br>jotka ovat toteutuskel-<br>poisia ja erinomaisesti<br>suunniteltu. Kehityseh-<br>dotukset tuottavat<br>tilaajalle huomattavaa<br>lisäarvoa |

Annetut pisteet skaalattiin asteikolle 1-4.

# LIITE 1. TARJOUSTEN ARVIOINTIPÖYTÄKIRJA

23.9.2026

5 (5)

---

|                        | Alakriteeri 1 | Alakriteeri 2 | Pistekeskisarvo | Laatupisteet |
|------------------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|
| Hartela Oy             | 2,43          | 2,28          | 2,35            | <b>5,05</b>  |
| Rakennusliike Lapti Oy | 3,69          | 3,77          | 3,73            | <b>8,00</b>  |

## 3. YHTEENVETO

Arviointikohtien perusteella lasketut tarjoajien kokonaispisteet ovat seuraavat:

|                        | Kokonaispisteet |
|------------------------|-----------------|
| Hartela Oy             | <b>86,03</b>    |
| Rakennusliike Lapti Oy | <b>98,89</b>    |

Pisteytyksen perusteella kokonaistaloudellisimman tarjouksen on tehnyt **Rakennusliike Lapti Oy**.

Kempeleessä 23.9.2026

Tuomo Perälä  
Tekninen johtaja  
Kempeleen kunta