



BERATER

Iitin kunta

Hankeselvitys

Vuolenkosken uusi päiväkoti

PVM: 15.5.2023

Tämän hankeselvityksen yhteenvedon on laatinut: Niko Jokinen, Berater Oy

Iitin kunnan toimeksiannosta hankesuunnittelun valmistelussa mukana ollut mm.:

Niko Jokinen, Berater Oy

Antti Veijalainen, Berater Oy

Markku Vaara, Arkkitehdit Latva ja Vaara Oy

Sisällysluettelo

1. HANKKEEN YLEISKUVAUS JA LÄHTÖKOHDAT.....	3
2. RAKENNUSPAIKKA.....	4
3. VIRANOMAISTOIMENPITEET.....	7
4. SUUNNITTELUPERUSTEET.....	7
5. TALOTEKNISET JÄRJESTELMÄT.....	9
6. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT.....	10
7. KUSTANNUSARVIO JA HANKETALOUS.....	10
8. HANKKEEN TOTEUTUS JA MAHDOLLISET URAKKAMUODOT.....	11
9. HANKKEEN AIKATAULUTUS.....	12
10. HANKKEEN RISKIT.....	12

Liitteet:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| 1) Luonnospiirokset | 13.2.2023 |
| - asemapiirustus | |
| - pohjapiirustus | |
| - leikkauskuvat | |
| 2) Tavoitehintalaskelma | 26.4.2023 |
| 3) Pohjatutkimus ja -lausunto | 30.3.2023 |

1. HANKKEEN YLEISKUVAUS JA LÄHTÖKOHDAT

1.1. Taustatietoja ja lähtökohtia

Tämä hankeselvitys perustuu aiemmin laadittuun (12.10.2022) tarveselvitykseen, jossa kar-toitettu laajemmin litin kunnan kiinteistöjä ja investointitarpeita. Tarveselvityksessä on esi-tetty Vuolenkosken kylälle rakennettavaksi varhaiskasvatukselle uutta päiväkotirakennusta ja tätä on lähdetty edistämään tällä hankeselvityksellä ja alustavilla luonnossuunnitelmissa.

Nykyisin varhaiskasvatus Vuolenkoskella järjestetty päiväkotitoiminta Nuppulassa koulun tiloissa ja esiopetuksen toiminta on sijoitettu vuokrattuihin parakkikonttitaloihin koulun pihalle. Alle kol-mivuotiaat ovat omissa tiloissaan ns. ruokalarakennuksessa.

Vuolenkosken kyläkoulun ja varhaiskasvatuksen tilat nykyisin:

- puukoulu 462 kem²
- keittolarakennus 372 kem²
- esiopetuksen vuokrakontit 72 kem²

Päiväkodin tilat ovat nykyisin jääneet pieniksi ja ovat ahtaita. Tilatarvetta on ratkottu väliai-kaisilla vuokrakonteilla. Päiväkotitoiminta tiiviissä yhteistyössä samassa pihapiirissä olevan kou-lun kanssa hyödyntäen osittain samoja tiloja, kuten keittiötä ja ruokalaa.

Lähtökohtaisesti varhaiskasvatuksen tarve näyttää lähivuosina jatkuvan nykyisen laajuisena, mutta toimintaa ja tiloja on tarpeen kehittää ja saada myös vuokrakontit pois koulun pihalta.

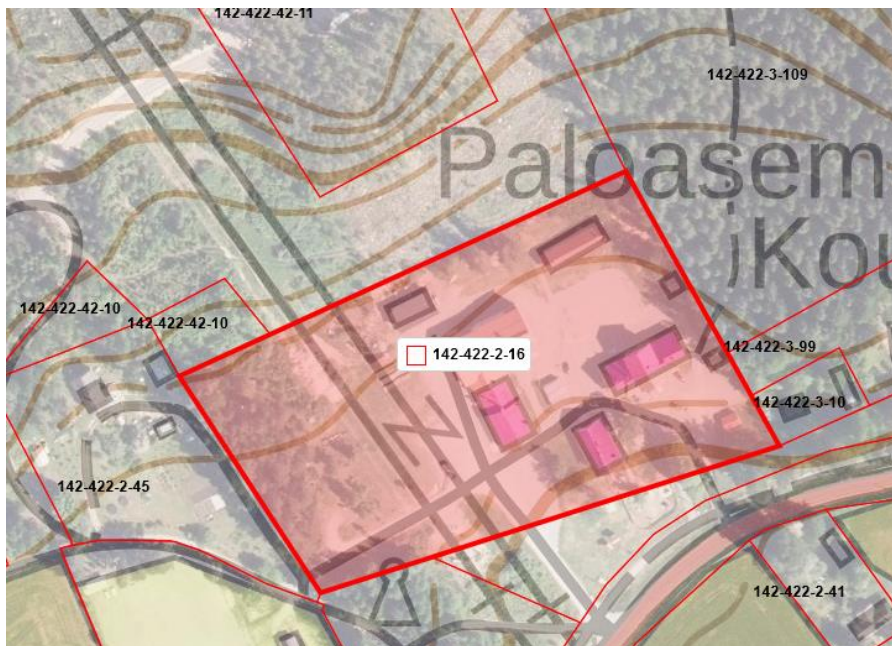
Tarveselvityksen yhteydessä uudelle päiväkotirakennukselle on osoitettu paikka nykyisen ton-tin reunalta ja alustavasti on sovittu myös viereisen metsätontin maanomistajan kanssa, että tonttien rajalta naapuritontin rinnettä voidaan hieman luiskata/leikata päiväkodin pihaa var-ten ja piharakenteita (aitaa) on mahdollista rakentaa lähemmäs kuin 4m rajasta. Tästä tulee laadittavaksi varsinainen rasitesopimus osapuolien kesken rakennuslupavaiheessa.

Hankesuunnittelun ja luonnossuunnittelun aikana päiväkodin suunnitelmaa on kehitetty yh-teistyössä varhaiskasvatuksen kanssa ja lopputuloksena on saatu tämän selvityksen liitteenä olevat suunnitelmat. Suunnitelmissa huomioitu myös koulun tarpeita lähinnä pihatoimintojen osalta.

Uusi päiväkotitoiminta suunniteltu 2-ryhmäisenä päiväkotina, jossa huoneistoala n. 275 m² ja brutto-ala 307 m². Lapsille sänkyäpaikkoja siten, että mahtuu 21+21 paikkaa. Varhaiskasvatuksen osalta vielä selvityksessä eri vaihtoehdot miten lapsiryhmät tulisi sijoittumaan. Joko niin, että pienimmät 0-3 vuotiaat jäävät nykyiseen ruokalarakennukseen ja uuteen päiväkotitoimintaan sijoittuu isommat lapset taikka sitten toisin päin.

2.2. Kaavatilanne

Kyseinen koulun tontti on kaava-alueen ulkopuolella ja kaava ei varsinaisesti rajoita rakentamista. Tontin rakentamisoikeuden käytetty määrä tulee tarkistaa suunnittelun alussa ja hakea tarvittaessa poikkeamaa. Tontin pinta-ala yhteensä n. 2,2 ha.



2.3. Rasitteet

Rakennuspaikalla ei ole varsinaisia rasitteita, muuten kuin tontin sisäisistä johdoista ja putkista, joita kulkee koulualueen pihan läpi.

2.4. Liikenne- ja kulkuyhteydet sekä pysäköinti

Hankesuunnittelun aikana käyty läpi mahdollisia kulkuyhteyksiä uudelle päiväkotirakennukselle ja koulun piha-alueelle.

Lopputulemana päädytty ratkaisuun, jossa koulun ns. takapihalle tuleva liittymäyhteys Vuolenkoskentieltä pysyy ennallaan. Uuden päiväkodin uusi parkkialue tulee sijoittumaan liikuntahallin pohjoispuolelle ja ajoreitti sinne tulisi kulkemaan paloaseman ja liikuntahallin länsipuolelta. Nykyinen tonttiliittymä Vuolenkoskentieltä säilyy ennallaan ja uusi ajoreitti kiertää paloaseman ja liikuntahallin vasemmalta puolelta hieman kauempaa ohi siten, että paloaseman viereen jää oma alueensa VPK:n käyttöön. Liikennejärjestelyistä keskustelu ja niitä käyty lävitse pelastuslaitoksen edustajan (Marjo Oksanen) kanssa hankesuunnitteluvaiheessa. Lopullisessa suunnittelussa tullaan huomioimaan paloaseman hälytysajot ja liikkeellelähdöt.

Päiväkodin henkilökunnan tarpeisiin mitoitus on 5 autopaikkaa ja lasten saattoliikenteelle myös 5 autopaikkaa.

2.5. Liittymät

Uusi päiväkotiki ei tarvitse omia uusia liittymiä, vaan rakennus liitetään nykyisten liittymien perään.

Lämpö- ja vesiliittymät otetaan nykyisestä ruokalarakennuksen kellarissa sijaitsevasta lämmönjakohuoneesta ja kaivetaan pihan läpi uuden päiväkodin tekniseen tilaan. Sähkölittymä liikuntahallin pääkeskuksesta ja liittymiskaapeli kaivetaan pihan läpi päiväkodin tekniseen tilaan.

2.6. Perustamisolosuhteet ja pohjatutkimukset

Perustamisolosuhteita tutkittu pohjatutkimuksella painokairauksilla, jonka perusteella todettu, että uusi rakennus voidaan perustaa maanvaraisena huomioiden maanvaihdot routimattomaan maa-ainekseen. (Pohjatutkimusaineisto liitteenä nro 4)

2.7. Piha-alueet ja leikkipihat

Päiväkodin leikkipihan alue on nyt hankesuunnitelmassa n. 1 200 m² kokoinen, joka tarkoittaa n. 29 m² / lapsi, kun suunnitteluohje on n. 20 m² / lapsi.

Päiväkodin piha tulee aidattavaksi ympäriinsä ja erotettavaksi myös koulun pihasta, mutta kulkuyhteys on mahdollista porttien kautta. Leikkivälineet perusratkaisuilla, joita voidaan tarkentaa toteutusvaiheen suunnittelussa.

Ruokalan vieressä alapihalla oleva nykyinen leikkialue säilyisi ennallaan ja siitä osoitetaan yhdelle päiväkotiryhmälle oma leikkipiha-alue.

Hankesuunnittelussa on huomioitu myös joitain toimenpiteitä koulun piha-alueelle. Koulun piha-alueen läpi joutuu kaivamaan ainakin liittymäkaapeleita ja -putkia. Lisäksi koulun toiveena on saada lisää virikettä / leikkivälineitä pihalle. Nykyisten purettavien parakkien paikalle on suunniteltu uutta leikkialuetta ja keinupaikkaa koululle ja purettavan maakellarin kohdalle pieneen rinteeseen myös uutta leikkialuetta ja leikkivälinettä koululle. Nykyinen pallokenttä keskellä pihaa säilyisi ennallaan.

2.8. Hakelämpölaitos

Päiväkotihankkeen hankesuunnittelun yhteydessä selvitettiin rinnalla myös uuden lämmöntuotantomuodon vaihtoehtoja.

Nykyisin tontin kaikki kiinteistöt lämmitetään öljykattilalla, joka sijaitsee ruokalarakennuksen kattilahuoneessa, josta lämmitys jaettu tontin eri rakennuksille ns. aluelämpönä. Nykyisen öljykeskuslämmityksen teho ei mitoituslanteessa riitä palvelemaan uuden päiväkodin tarpeita.

Tehon tarpeen lisääntymisen ja öljyn hinnan takia on selvitetty vaihtoehtoisia lämmöntuotannon muotoja. Kustannustehokkain ja järkevin on rakentaa uusi hakelämpölaitos ja nykyinen öljylämmitys jää rinnalle varalaitokseksi sekä vastaa lämmöntarpeen tehopiikkeihin ja hakelämpölaitoksen huoltokatkosten tarpeisiin. Vaihtoehtona hakelämpölaitokselle on tutkittu myös lämpöpumpppuihin perustuvaa lämpökeskusta, mutta etenkin vanhojen kiinteistöjen lämmitysjärjestelmien ja aluelämmöllä tuotettavan lämpöisen käyttöveden lämpötilatasot vaativat korkeita laitoslämpötiloja, joka heikentää lämpöpumpputarpeiden hyötysuhdetta. Hakelämpölaitos käyttää lämmityksen energiaa pääosin kotimaista puuhaketta, joka on tarpeen mukaan mahdollista tuottaa hyvinkin paikallisesti ja paikallisella työvoimalla.

Hakelämpölaitos toteutetaan oman hankkeena erillisellä kilpailutuksella.

3. VIRANOMAISTOIMENPITEET

3.1. Lupamenettely

Uusi päiväkotirakennus vaatii rakennusluvan hakemisen sekä lausunnon pelastuslaitokselta.

4. SUUNNITTELUPERUSTEET

4.1. Yleistä

Lähtökohtaisesti uusi päiväkotirakennus suunniteltu 1.kerroksisena ja harjakattoisena sekä puurakenteisena. Perustuksena maanvarainen betonilaatta. Suunnittelu tulee tarkentumaan rakennuslupa- ja toteutussuunnitteluvaiheessa.

Paloluokka lähtökohtaisesti P3.

Rakenteiden käyttöikätaavoite on 50 vuotta ja lämmönläpäisykertoimet voimassa olevien rakennusmääräysten mukaan.

Rakennus periaatteessa mahdollista toteuttaa kokonaan paikalla rakentaen taikka erilaisilla elementtiratkaisuilla esimerkiksi niin, että ulkoseinäelementit ovat voivat olla tehtynä kokonaan valmiiksi sisä- ja ulkoverhouksella taikka pelkästään rungot. Myös perustuksissa ja sokkelissa on mahdollista käyttää erilaisia ratkaisuja (esim. paikallavaletut betonisokkelit, sokkelielementit tai muurattuna kevytsoraharkoista). Näiden osalta kannattaa ratkaisu jättää urakoitsijalle, jolloin tulee huomioida sellainen ratkaisu mikä on kullekin urakoitsijalle edullisin toteuttaa. Yläpohja tulisi joka tapauksessa puurakenteisena NR-ristikoilla.

Varsinaista sääsuojaa ei ole huomioitu kustannusarviossa tehtäväksi koko rakennuksen päälle. Kastumisen estäminen ja sääsuojaus huomioidaan jo suunnittelussa sekä erityisesti työn aikana oikea-aikaisilla työvaiheilla sekä tarvittaessa paikallisella suojaamisella.

Tilaelementtirakentamista ei ole hankesuunnittelun aikana lähdetty tarkemmin selvittämään, koska tilaelementit rajoittaisivat jonkin verran rakennuksen muotoa ja tilakokoa sekä tilajakoa. Lisäksi perustustapa olisi jokin muu kuin maanvarainen betonilaatta.

Tämä Vuolenkosken päiväkotitoimitus on kuitenkin sen verran pieni yksikkö, että isompaa eroa kustannuksissa tai aikataulullisesti ei tule tilaelementtiratkaisulla tehtäessä taikka paikalla rakentaen esim. seinäelementeillä. Julkisessa kilpailutuksessa molempien vaihtoehtojen pitäminen on hyvin haastavaa yhdenvertaisuuden ja vertailun kannalta. Tilaelementtitoimittajia myös melko vähän, jolloin pelkästään sen kilpailuttaminen on pieni riski.

4.2. Julkisivut

Julkisivut puupaneelia, joka mukailee nykyistä rakennuskantaa tontilla.

4.3. Vesikatto

Kattotyyppinä harjakatto ulkopuoliset räystäät. Vesikatteenä nykyistä rakennuskantaa mukaillen konesaumattupeltikate taikka bitumihuopakate.

4.4. Sisä- ja pintarakenteet

Sisäpintojen rakennemateriaalit ja rakenteet käyttötarkoitukseen sopivia tavanomaisia perusratkaisuja, jotka tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Lattiapinnat:

Lähtökohtaisesti kuivien tilojen lattiat joko massapinnoitetta tai esim. vinyylilankkua (ei käytetä muovimattoja).

Märkätilojen lattiat vesieristetään ja pinnat lähtökohtaisesti klinkkerilaatoilla.

Seinäpinnat:

Kuivien tilojen seinäpinnat kipsilevytetyjä ja maalattuja. Märkätilojen seinät vesieristettyjä ja laattapintaisia.

Kattopinnat:

Pääosiltaan kattopinnat tulee olemaan alaslaskettuja järjestelmä alakattoja (T-lista), jolloin vapaa huoneen vapaakorkeus n. 2400-2500 mm. Osa tiloista mahdollisesti ilman alakattoa (ryhmähuoneet ja lepo- ja leikkihuoneet), jolloin huoneen vapaakorkeus n. 3000 mm).

Alakattojen yläpuolella tarkoitus tuoda talotekniikkaa, jolloin myös pääosa iv-kanavistosta jäisi lämpimälle puolelle ja yläpohjan höyrynsulun lävistyksiä tulee vähemmän.

5. TALOTEKNISET JÄRJESTELMÄT

5.1. Sisäilmaolosuhteiden tavoitetasot

Suunnittelussa ja rakentamissa sisäilman tavoitetaso on sisäilmaluokituksen S2 mukainen (tuloilman viilennyksellä).

Kaikkien tilojen osalta rakentamisen ja ilmanvaihtotöiden puhtausluokka on P1.

5.2. Lämpö

Rakennuksen lämmitysmuotona on aluelämpö. Rakennus liitetään nykyiseen aluelämpöverkostoon ruokalarakennuksen kattilahuoneessa, jonka lämmönlähteeksi toteutetaan uusi hakelämpölaite. Nykyinen öljykattila jää varalämmönlähteeksi. Uusi päiväkotit liitetään lämmitysjärjestelmään niin, että aluelämpöverkosto tulee toimimaan kaukolämpöperiaatteella ja päiväkotia varten rakennetaan lämmönjakokeskus vaihtimiseen päiväkodin tiloihin.

Rakennuksen lämmönjako toteutetaan vesikiertoisella lattialämmityksellä sekä eteisen kiertoilmakoneita ja tuloilmakonetta palvelevalla ilmanvaihdon lämmitysverkostolla

5.3. Viemärit

Päiväkodin viemärit kytketään nykyisiin viemäreihin pihapiirissä. Sadevesiviemärit toteutetaan ulkopuolisella putkituksella ja liitetään nykyisiin järjestelmiin rakennuksen ulkopuolella. Syöksytorvet varustetaan rännikaivoin.

5.4. Käyttövesi

Päiväkodin vesijohtoliitos tehdään nykyisessä kattilahuoneessa kylmävesiputkeen ja asennetaan samaan kaivantoon aluelämpöverkoston kanssa. Lämmin käyttövesi valmistetaan lämmönvaihtimella päiväkodin teknisessä tilassa. Vesijohtoputket alakatoissa ja kotoissa komposiittiputkea. Kalusteliitokset tehdään piiloasennuksella pex-putkelle suojaputkessa, jakotukit sijoitetaan tilojen alaslaskettuihin kattoihin

Päiväkodin vesikalusteet peruslaatuutasoa olevia vipusekoittajia

5.5. Ilmanvaihto ja jäähdytys

Rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, järjestelmän puhtausluokka P1 ja materiaalien päästöluokka M1.

Päiväkodin ilmanvaihtokone varustetaan poistoilmaan lauhduttavalla kompressorilla, jolla tuloilmaa voidaan viilentää.

Ilmanvaihtokoneet varustetaan lämmöntalteenottolaitteilla, joiden vuosihyöty-suhde on vähintään 70 %. Tilakohtainen raitisilmavirtaminimi lasten käytössä olevissa tiloissa on 8 dm³/s/hlö.

Rakennuksen ilmanvaihtoa ohjataan automaatiojärjestelmään ohjelmoitavan aikaohjelman mukaan, minkä lisäksi yhtenäisiin toiminnallisiin tiloihin asennetaan 0-3 h ajastinkytkimet.

5.6. Rakennusautomaatio

Kiinteistöautomaatio liitetään litin kunnan kaukovalvontajärjestelmään

6. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT

6.1. Liittymispiste ja sähkökeskus

Rakennus liitetään nykyisten rakennusten pääkeskuksiin ja uutta rakennusta varten tehdään oma ryhmäkeskus uuteen tekniseen tilaan.

Sähköautojen latausta varten varaus pääkeskukseen.

Huomioidaan sähköpääkeskuksessa varaukset aurinkosähköjärjestelmälle.

6.2. Sähköasennukset ja järjestelmät

Sähkökalusteiden asentamista ulkoseiniin vältetään.

Autoille toteutetaan lämmitystolpat (2 kpl) parkkialueelle.

Aluevalaistus seinävalaisimella ja pihalla pylväsvalaisimilla.

IP-pohjaista kameravalvontaa varten toteutetaan pisteet/valmius.

Rakennuksen merkki- ja turvavalistus toteutetaan yksiakullisena järjestelmänä

Päiväkoti varustetaan Cat 6 mukaisella yleiskaapelointijärjestelmällä (U/FTP) tietoliikennettä ja videovalvontaa varten. Järjestelmä liitetään kaapeloinnilla alueen nykyisiin järjestelmiin.

Rakennus varustetaan murtoilmaisujärjestelmällä.

Rakennus varustetaan automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä.

Rakennusta ei varusteta sähköisellä savunpoistojärjestelmällä.

Syöksytorvet ja vesikourut varustetaan sähkölämmityksellä.

7. KUSTANNUSARVIO JA HANKETALOUS

Uuden päiväkotihankkeen kustannukset laskettu TAKU- ohjelmalla rakennusosa-arviona ja tavoitehintalaskelmana.

Laskelman mukaan hankkeen kustannukset yhteensä: 1 355 000 € (alv 0%).

Tämä kokonaissumma sisältää suunnittelun, valvonnan ym. rakennuttajan kulut sekä hankevarauksen sekä kaikki päiväkotiin liittyvät rakentamiskulut ja pihatyöt. Päiväkodin kustannusarvioon sisältyy myös uusi tieyhteys/ajoreitti paloaseman ohi liikuntahallin taakse. Tavoitehinta-laskelman tyyppillinen vaihteluväli on -10 - +20 %.

Kustannuslaskennasta on jätetty pois koulun piha-alueen muutostyöt ja leikkivälineet sekä mahdollisen uuden hakelämpölaitoksen perustuksien rakentaminen. Nämä kulut yhteensä noin 15 000 – 20 000 € (alv 0%).

Kustannuksissa on myös huomioitu kylän talkootyönä toteutettava esivalmistelut ja nykyisten rakenteiden purkutytöt.

Vastaavien toteutuneiden hankkeiden perusteella on kuitenkin odotettavissa, että varsinaiset kilpailutetut urakkahinnat ovat summaltaan alle 1 milj. €. Tarkemmassa toteutussuunnitelmassa voidaan vaikuttaa rakenneratkaisuihin ja pintoihin ym. ja näissä lähtökohtana on ns. normaali perustaso.

Koulun piha-alueen työt ja uuden hakelämpölaitoksen vaatimat maatyöt + perustukset on mahdollista erottaa kokonaan erillisurakaksi tai vaihtoehtoisesti pyytää urakkatarjouksessa optiohintaa näille töille.

8. HANKKEEN TOTEUTUS JA MAHDOLLISET URAKKAMUODOT

Ehdottomasti suositeltavin ja soveltuvin toteutusmalli ja urakkamuoto tähän hankkeeseen on seuraavanlainen:

1. Tilaajavetoinen suunnittelu, jossa tehdään ensin suunnittelijoiden hankinta, joka mahdollista tehdä ns. suorahankintana tai esim. jonkinlaisena minikilpailutuksena. Julkisen kilpailutuksen kynnysarvona kansallisissa hankinnoissa suunnittelupalveluiden osalta on 60 000 € ja tässä hankkeessa suunnittelukustannuksien arvo tulee jäämään alle tuon kynnysarvon.
2. Urakkamuotona kokonaisurakka, joka tulee kilpailuttaa julkisena hankkeena, koska ylittää kansallisen kynnysarvon. Perusteluina kokonaisurakalle mm. se, että on selkeämpi vastuukysymysten osalta ja kokonaisurakoitsijan mahdollista hankkia aliurakoitsijoita joustavammin esim. paikallisista pienyrityksistä. Tämä ei onnistuisi, niin helposti jos kilpailutettiin sivu-urakat erikseen tilaajan omana hankintana. Lisäksi kokonaisurakoitsijalla on vastuu kaikista työsuorituksista ja aikataulusta, niin käytännössä he voivat sopia

joustavammin urakkarajoista, eikä välttämättä tarvitse odottaa toisen urakkasuoritusta, että muut työt pääsevät etenemään.

Kilpailutuksessa voidaan edellyttää valittua kokonaisurakoitsijaa järjestemään ennen töiden aloitusta (mahdollisesti yhteistyössä kunnan kanssa) markkinavuoropuhelu tilaisuus, johon voidaan kutsua paikallisia yrityksiä. Tilaisuudessa kerrotaan tulevasta urakasta ja osapuolet pääsevät keskustelemaan minkälaisia edellytyksiä ja mahdollisuuksia olisi yhteistyölle ja aliurakoinnille.

Muuta huomioitavaa:

- Rakennesuunnittelun osalta urakkalaskentasuunnitteluvaiheessa kannattaa tehdä vain ns. periaateratkaisut kuviin ja tarkempi toteutuksen rakennesuunnittelu sisällytetään urakoitsijalle, joka päättää millä rakennustavalla varsinainen toteutus tehdään. Eli tehdäänkö seinät elementteinä ja minkä kokoisina yms. sekä miten perustukset rakennetaan. Näiden osalta toteutussuunnittelu jää silloin urakoitsijan vastattavaksi.

9. HANKKEEN AIKATAULUTUS

Lähtökohtaisesti tavoitteena on ollut, että uusi päiväkotitoimitus on valmis käyttöönotettavaksi elokuussa 2024.

Tämä tarkoittaisi seuraavanlaista aikataulua hankkeen osalta:

- Hankesuunnittelun käsittely ja investointibudjetin hyväksyntä: 05/2023 – 06/2023
- Suunnittelijoiden hankinta ja suunnittelun käynnistys: 06/2023 – 08/2023
- Urakkalaskentasuunnitelmat ja urakkalaskennan asiakirjat: 08/2023 – 09/2023
- Rakennusluvan hakeminen: 08/2023 – 09/2023
- Urakkalaskenta: 09/2023 – 10/2023
- Urakoitsijavalinta: 11/2023
- Toteutusaika: 11/2023 – 08/2024

Aikataulua tullaan tarkentamaan viikko- ja päiväkohtaiselle tasolle hankkeen edetessä.

10. HANKKEEN RISKIT

Hankkeen riskit kohdistuvat lähinnä aikatauluun ja budjettiin. Aikataulu on melko tiukka ja edellyttää nopeita päätöksiä ja asioiden etenemisestä. Mikäli hankkeelle ei saada käynnistyslupaa ja investointipäätöstä ajoissa, niin liikkumavaraa ei juurikaan ole vaan vaikutukset heijastuu herkästi suoraan valmistumisaikaan.

Budjetin osalta riskit ovat hieman pienemmät. Yleinen kustannustaso on noussut ja vaihtelut ovat nopeitakin, mutta tällä hetkellä rakentamisen tilanne ja suhdanteet näyttäisi siltä, että tällaiselle hankkeelle on kysyntää ja kiinnostusta, jolloin saadaan myös kilpailua. Kustannuslaskenta on tehty ns. varman päälle, jolloin suurta huolta kustannuksien ylittymisestä ei pitäisi ainakaan sen osalta olla. Mikäli kustannuksien osalta tulee painetta, niin yksi mahdollisuus voisi olla myös kasvattaa joltain osin talkootyön osuutta esim. maatöiden ja pihatöiden osalta.