

Orimattilan yleisten alueiden ja kiinteistöjen kunnossapidon kokonaispalvelun (alueurakan) kilpailutuksen periaatteet

Elinvoimavaliokunta 03.02.2026 § 23
51/02.08.00/2026

Valmistelu ja lisätiedot Lisätietoja ja valmistelut: Yhdyskuntatekniikan päällikkö Ari-Pekka Rajaranta, puh. 0447813745, Yhdyskuntatekniikan insinööri Perttu Ylikärppä puh. 044 781 3619, Kiinteistöisännöitsijä Marja Ovaska, puh. 040 515 5087 ja suunnittelu- ja vihertyöasiantuntija Mari Kauppinen, fi, puh. 044 781 3964

Orimattilan kaupungin elinvoimatoimiala (yhdyskuntatekniikka ja tilapalvelu) on aloittanut Orimattilan kunnossapitopalvelun (alueurakan) kilpailuttamisen valmistelun. Nykyinen katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kiinteistöjen piha-alueiden kunnossapidon alueurakkasopimus päättyy 30. syyskuuta 2026.

Kilpailutuksen valmistelun tavoitteena on tuottaa tarjouspyyntömateriaali ja kilpailuttaa uusi Orimattilan yleisten alueiden ja kiinteistöjen pihojen kunnossapidon kokonaispalvelun palveluntuottaja.

Taustaa:

Tekninen lautakunta on hyväksynyt alueurakan kunnossapidon nykyisen laatutason (TEKLT 08.03.2016 § 44). Kilpailutusasiakirjoissa laatutaso näkyy erityisesti tulevan tarjouspyynnön teknisessä asiakirjoissa (tehtäväkortit, kohde- ja aluekartat sekä taulukot), joissa määritetään hoidettavien kohteiden laatutaso, miten ja milloin työ suoritetaan sekä laadun mittaamisen perusteet.

Elinvoima- ja tekninen valiokunta (09.04.2019 § 61) on päivittänyt tehtäväkortteja jo vuonna 2019, jolloin katujen kunnossapitoluokitukseen lisättiin luokka III.

Elinvoima- ja tekninen valiokunta päätti kokouksessaan 17.11.2020 § 169 hyväksyä nykyisen alueurakan kilpailutuksen valmistelun ja laatutason vuosille 2021–2026. Tässä päätöksessä elinvoima- ja teknisen toimialan urakan laatutasoon valmistelemat muutokset eivät pääsääntöisesti poikenneet (TEKLT 08.03.2016 § 44) hyväksytystä laatutasosta.

Vuonna 2024 talouden tasapainottamistoimenpiteiden myötä haettiin säästöjä myös meneillään olevan alueurakan kustannuksista. Muutokset hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 6.5.2024 § 33. Säästöt kohdistuivat viheralueisiin mm. niittyjen niittokertojen ja vähentämiseen ja kadunvarsiniittojen niittokertojen ja laajuuden

vähentämiseen. Lisäksi vähennettiin urakoitsijan työnjohtomuutosten myöstä kiinteistö- ja vihertyöjohdon työosuutta urakassa. Lisäksi vuoden 2026 talousarvioon on kirjattuna yhdyskuntatekniikan ja tilapalveluiden osalta elinvoimavaliokunnan 14.10.2025 § 56 esittämänä, että alueurakan kilpailutuksen yhteydessä tarkennetaan laatutasoa kustannusten vähentämiseksi.

Kilpailutuksen valmistelun periaatteet:

Kilpailutuksen valmistelu on tarkoitus tehdä nykyisen palvelun (alueurakan) periaatteiden pohjalta, sisältäen edellä mainitut jo tehdyt muutokset sekä huomioida esitys kustannusten vähentämisestä.

Oheismateriaaliksi liitetyn aikataulun mukaan tarkoituksena on käydä kaupunkistrategian mukaisesti markkinavuoropuhelua maaliskuussa. Markkinavuoropuhelujen keskustelujen pohjalta täsmennetään asiakirjoja.

Vuoden 2020 ja nyt tehtävän kilpailutuksen välissä hankintalaki sekä Clouidia -ympäristö ovat muuttuneet merkittävästi, ja aiempia sähköisiä hankinta-asiakirjoja eikä sopimuspohjaa voi käyttää pohjana nyt tehtävän hankinnan kilpailuttamisessa.

Tehtävää hankintaa koskevien palvelukuvausten (tehtäväkortit, rajaukset yms.) osalta voidaan käyttää aiempia asiakirjoja nyt laadittavien asiakirjojen pohjana, mutta kaikki asiakirjat käydään läpi kriittisesti virheettömän hankintamenettelyn ja hankintayksikön kannalta mahdollisimman tarkoituksenmukaisen hankinnan aikaansaamiseksi. Myös laatulupaukset päivitetään vastaamaan viiden vuoden aikana kehittyneitä mekanismeja ja tietoja.

Kunnossapidon kokonaispalvelun kilpailutuksen valmistelussa on mukana kilpailutettuna konsulttina Navico Oy (yhdyskuntatekniikan päällikön viranhaltijapäätös § 1/2026), joka oli mukana myös edellisen alueurakan kilpailuttamisessa vuonna 2020.

Kokouksessa yleisten alueiden kunnossapidon kokonaispalvelun (alueurakan) kilpailutusta taustoittaa Navico Oy:n Timo Perälä. Asioina käydään läpi mm.:

- Kunnossapidon toiminnan vaikuttavuus ja kaupunkistrategia.
- Kunnossapito ja kokonaistaloudellisuus.
- Hankintojen kehittäminen ja veropalauma.
- Kunnossapidon kilpailutuksen kokonaisuus ja kehittäminen.

Nykyisen urakan laadun peruseriaatteet esitellään kokouksessa.

Kustannusten vähentämisen osalta kilpailutuksen valmistelussa tullaan tarkastelemaan mahdollisuutta säästöihin muuttamalla laatutasovaatimuksia, mahdollisilla aluemuutoksilla ja tällä hetkellä

urakassa käytössä olevien urakkaan sidottujen määrien vähentämisellä.

Aikataulu:

Kilpailutuksen etenemisen aikataululuonnos on kokousasian oheismateriaalina. Aikataulussa esitetään mm., että tarjouspyynnön valmistelun etenemistä tullaan esittelemään elinvoimavaliokunnassa kevään aikana mm. tilannekatsaus kilpailutuksen yhteydessä tehtävistä markkinavuoropuheluista.

Oheismateriaali: Orimattilan yleisten alueiden ja kiinteistöjen kunnossapidon kokonaispalvelun kilpailutuksen valmistelun aikataululuonnos

Tarjouspyyntöasiakirjat tuodaan luonnosvaiheessa elinvoimavaliokunnan käsittelyyn kevään aikana (toukokuussa) ja kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi kesäkuussa.

Yritysvaikutusten arviointi

Myönteinen vaikutus	positiivinen 3	neutraali 2	negatiivinen 1	Kielteinen vaikutus
Edistää yritystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa	3			Kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa
Lisää Orimattilan vetovoimatekijöitä	3			Vähentää Orimattilan vetovoimatekijöitä
Vaikuttaa positiivisesti työllisyyteen ja aluetalouteen	3			Ei työllisyys- tai aluetalousvaikutuksia
Vaikuttaa positiivisesti yritysilmapiiriin	3			Vaikuttaa negatiivisesti yritysilmapiiriin

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta päättää hyväksyä liikenneväylien, yleisten alueiden ja viheralueiden sekä kiinteistöjen piha-alueiden kunnossapidon kilpailutuksen valmistelun jatkamisen esitettyjen pääperiaatteiden ja aikataulun mukaisesti.

Päätös	Elinvoimavaliokunta päätti hyväksyä liikenneväylien, yleisten alueiden ja viheralueiden sekä kiinteistöjen piha-alueiden kunnossapidon kilpailutuksen valmistelun jatkamisen esitettyjen pääperiaatteiden ja aikataulun mukaisesti.
Toimivalta	Hallintosääntö luku 6. 5 §
Jakelu	yhdyskuntatekniikan päällikkö yhdyskuntatekniikan insinööri kiinteistöisännöitsijä suunnittelu- ja vihertyöasiantuntija