

**Urakkamuodot, joissa tehdään sopimus yhden urakoitsijan kanssa. Urakoitsija valitsee aliurakoitsijat. Pääurakoitsija vastaa kokonaisuudessaan rakentamisesta.**

	KVR-urakka tilaajan pääpiirustuksin / SR-hintapainotus tilaajan arkkitehtisuunnitelmin / Teknisten ratkaisujen urakka	KVR-urakka, urakoitsijan suunnitelmin / SR-hinta-, laatu- tai edullisuuspainotus	Kokonaisuurakka
A-B Aikataulun kireys ja varmuus	Nopea hankkeen läpivienti. Suunnittelun ja toteutuksen limitys nopeuttaa hanketta. Käyttäjät voidaan osallistaa tilaajan arkkitehtisuunnittelun aikana toiminnallisten ratkaisujen suunnitteluun eikä sillä ole vaikutusta hankkeen aikatauluun. Urakoitsijalle tarjousaikaa annettava noin 2 kuukautta	Nopea hankkeen läpivienti. Suunnittelun ja toteutuksen limitys nopeuttaa aikataulua. Jos tilaajalla on tarve tehdä tarkat ohjeet toiminnallisista vaatimuksista ja osallistaa käyttäjät, niin aikataulu pidentyy. Urakoitsijalle tarjousaikaa annettava noin 4 kuukautta	Hidas hankkeen läpivienti. Suunnitelmien on oltava täysin valmiit ennen tarjouspyyntöä ja toteutusta, mikä siirtää hankkeen käynnistystä ja pidentää sen kestoja. Suunnitelmien muuttaminen on kallista urakkasopimuksen syntymisen jälkeen. Noususuhdanteessa kertautuva läpivientikate lisää kustannuksia.
C-D Kustannusten taso ja varmuus	Urakka valitaan hinnan perusteella. Toiminnallisten ja laadullisten muutosten määrä on pieni, koska toiminnallinen suunnittelu ja laatudokumentit on tehty tilaajan ohjauksessa ja rakenteelliset ratkaisut on urakoitsija voinut tehdä omaan tuotantoonsa sopivaksi. Lapualla toteutetuissa kohteissa lisä- ja muutostyöt ovat olleet 1-2 %	Urakka valitaan hinnan ja laadun painotuksen suhteessa. Riskinä tilaajan toteutusvaiheessa haluamat toiminnalliset muutokset.	Urakka valitaan hinnan perusteella. Keskimäärin urakkahintaan tulee lisä- ja muutostöitä 2-10 %. Aikataulun hitauden vuoksi on olemassa rakentamiskustannusten nousuriski hankkeen suunnittelun ja valmistelun aikana.
E-F Toiminnallisen laadun toteutumisen varmuus	Toiminnalliset ratkaisut on valittu tilaajan toimesta ennen kilpailutusta. Arkkitehtuuri ja toiminnallisuus määritellään tilaajan suunnittelijan kanssa osallistamalla eri käyttäjä- ja päättäjätahot. Rakenteet ja käytettävät materiaalit määritellään viitteellisesti sanallisina. Urakoitsijat tarjoavat tarjouspyynnön mukaista rakennusta, mutta voivat hyödyntää omia rakenneratkaisuja. Tilaaja valitsee urakoitsijan hinnan perusteella, koska kaikki urakoitsijat tarjoavat samaa toiminnallista ratkaisua. Mahdollisuus hyödyntää modulaarisia ratkaisuja. Kannustaa yhteistoimintaan kaikkien osapuolten kesken, jolloin löydetään ammattitaitoisia ja innovatiivisia ratkaisuja parhaan mahdollisen lopputuloksen saavuttamiseksi.	Toiminnalliset ratkaisut eivät ole tiedossa ennen kilpailutusta. Arkkitehtuuri, toiminnallisuus, rakenteet ja käytettävät materiaalit määritellään viitteellisesti sanallisina. Tilaaja valitsee urakoitsijan sovitun hinta/laatu painotuksen perusteella urakoitsijan suunnitelmaehdotusten joukosta. Suunnitteluratkaisuihin vaikutusmahdollisuus on pieni. Mahdollisuus hyödyntää modulaarisia ratkaisuja ja urakoitsijan innovatiivisia ratkaisuja. Riskinä, että hintaa painetaan alas toiminnallisuuden ja arkkitehtuurin kustannuksella tai laaturapainotteisessa valitaan liian kallis ratkaisu.	Arkkitehtuuri, toiminnallisuus, rakenteet ja käytettävät materiaalit määritellään tarkasti. Tilaaja päättää täysin toiminnallisuudesta ja rakenneratkaisuista valitsemiensa suunnittelijoiden sekä osallistettavien käyttäjä- ja päättäjätahojen kanssa. Urakoitsijoiden innovatiiviset ratkaisut saattavat jäädä hyödyntämättä. Urakoitsija valitaan urakkahinnan ja urakoitsijan organisaation riittävän laadun perusteella.
G-H Urakoitsijan tarjoaminen	KVR-urakkamalli kohteissa, joissa on käyttäjäkohtaisia erikoistoiveita. Urakoitsijalle helpompi tarjota kuin KVR ilman arkkitehtisuunnitelmia ja tilaajalle helpompi vertailla hinnan perusteella, koska kaikki tarjoavat samaa toiminnallista ratkaisua.	Yleinen urakkamuoto toiminnallisesti ja arkkitehtuurillisesti yksinkertaisissa kohteissa. Urakoitsijalle työläs tarjottava ja sopii isoille rakennusliikkeille. Tilaajalle haastava valita, jos on mahdollista tarjota monia toiminnallisia ratkaisuja.	Yleinen ja paljon käytetty. Urakoitsijalle helppo tarjota, joten yleensä saadaan paljon tarjouksia. Myös pienemmillä rakennusliikkeillä on resurssit tarjota. Tilaajalle helppo valita urakoitsija hinnan perusteella
G-H Suunnittelun vastuut	Tilaajan toiminnallisilla / arkkitehtuurisilla suunnitelmilla ja urakoitsijan teknisillä suunnitelmilla. Arkkitehti-pääpiirustukset tilaajan toimesta ennen tarjouspyyntöä. Kumpikin osapuoli tekee sen osuuden suunnittelusta, johon on kiinnostus ja osaaminen (tilaaja yleisratkaisun ja urakoitsija tekniset ratkaisut). Mahdollistaa tilaajan ja urakoitsija yhteistyön suunnitteluratkaisujen kehittämisessä.	Tilaajan hankesuunnittelu ja laadun tason määrittäminen. Urakoitsijan arkkitehti ja toteutussuunnitelmat. Tilaajaa ei osallisteta suunnitteluun eikä ratkaisuja kehitetä yhdessä. Mahdollista kilpailuttaa laaturapainotteisesti, edullisuuspainotteisesti tai hintapainotteisesti.	Tilaajan suunnitelmilla. Urakoitsijaa ei osallisteta suunnitteluun eikä ratkaisuja kehitetä yhdessä. Kaikki suunnitelmat teetetään valmiiksi ennen tarjouspyyntöä tilaajan erikseen kilpailuttamalla suunnittelijoilla.

# Urakkamuodon valintatalo

LÄHTÖTILANNE	H	G	F	E	D	C	B	A
	<b>HALLINNOLLISET OMINAISUDET</b> Kuinka oleellista on oman työn vähäisyys sekä vastuuden siirtäminen muille osapuolille?	<b>JOUSTAVUUS / OHJATTAVUUS</b> Kuinka tarpeellisenä pidät mahdollisuutta muutoksiin suunnittelu- ja/tai rak. vaiheessa?	<b>LAADUN TOTEUTTAMISEN VARMUUS</b> Vaaditko rakennusyrityltä korkeaa laatutasoa tai teknistä erikoisaamista?	<b>SUUNNITELMIEN LAATUTASO</b> Kuinka tärkeä on suunnitelmien korkea laatutaso hankkeessasi?	<b>KUSTANNUSTEN VARMUUS</b> Haluatko tietää kustannukset mahd. aikaisessa vaiheessa ja onko niiden pitävyys tärkeää?	<b>KUSTANNUSTEN TASO</b> Kuinka tärkeänä pidät hankkeen kustannusten alhaisista tasoa?	<b>AIKATAULUN VARMUUS</b> Onko sovitun aikataulun toteutumisen varmuus ehdottoman tärkeää?	<b>AIKATAULUN KIREYS</b> Kuinka tärkeää nopea valmistuminen on hankkeellesi?
<b>SR-HINTAKILPAILU / KVR</b> KOKONAISHINTA (KILPAILTU)	5	2	1	1	4	4	4	4
<b>SR-LAATUKILPAILU / KVR</b> KOKONAISHINTA (KILPAILTU)	3	2	2	4	5	1	3	3
<b>KOKONAISURAKKA</b> KOKONAISHINTA (KILPAILTU)	4	3	3	5	3	4	2	1
<b>JAETTU-URAKKA</b> KOKONAISHINTA (KILPAILTU)	3	3	5	5	3	4	2	2
<b>PJ-URAKOINTI</b> TAVOITEHINTA (KILPAILTU)	1	4	3	3	3	3	4	3
<b>PJ-KONSULTOINTI</b> LASKUTYÖ (KILPAILTU)	1	5	4	4	2	4	3	5
<b>KOKONAISURAKKA</b> TAVOITEHINTA (KILPAILTU)	2	4	3	3	2	3	2	3
<b>KOKONAISURAKKA</b> LASKUTYÖ	1	5	4	3	1	1	1	5

Pisteskaala 1-5 ( 1 tarkoittaa huonosti tavoitetta tukevaa ja 5 hyvin tavoitetta tukevaa)

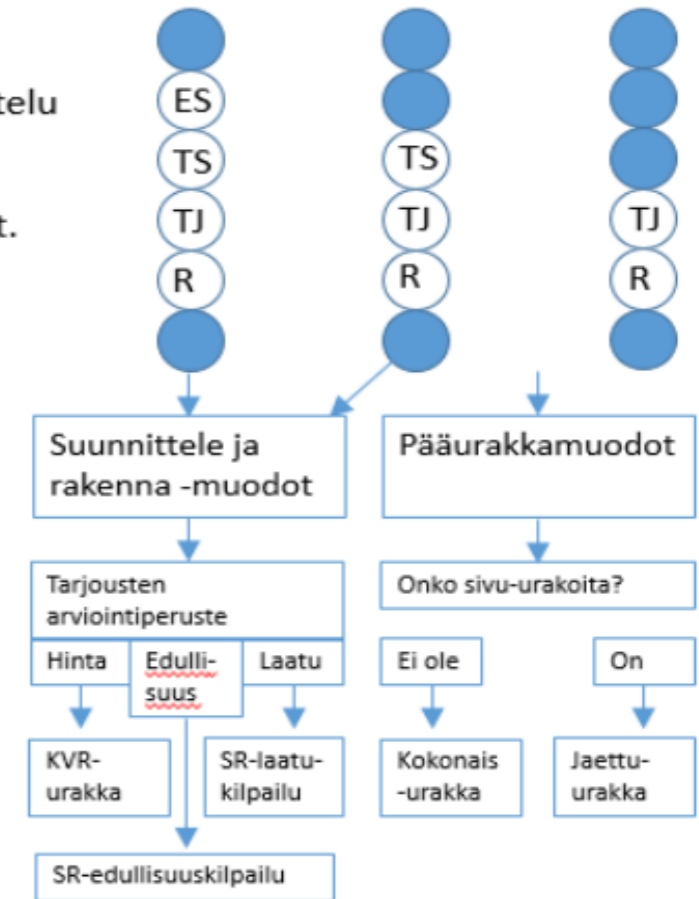
TKK / Rakentamistalous  
Tommi Peltonen

Lähde: Peltonen T. & Kiiras J. (1998) Rakennuttajan riskit eri toteutusmuodoissa. RAKLI ry ja Rakennustieto Oy. Helsinki  
Lähde: Jari Heikkilä, Asiakkaan päätöksentekoprosessin vaikutus rakennushankkeen toteutusmuodon valintaan. Diplomityö 2016. Tampereen Teknillinen Yliopisto

# Toteutusmuotojen pääluokat

1. Hankesuunnittelu
2. Ehdotus- ja yleissuunnittelu
3. Toteutussuunnittelu
4. Hankinta + työmaan joht.
5. Rakennustyöt
6. Ylläpito

## VASTUU HANKEVAIHEESTA



## SUUNNITTELUPÄÄTÖS

