



Tarjoaja

Lemminkäinen Talo Oy

Laatupisteet

68 / 80 p

		K-arvo	Pisteet
2.2 Laatuarviointi			
2.2.1 Suunnitteluratkaisun toiminnallisuus, tehokkuus ja innovatiivisuus (max 60 p)		4,17	50
Laatuvertailussa arvioidaan, miten aineistossa on huomioitu:			
- Tilojen muunneltavuus ja joustavuus (mm. yhteiskäytöllisyys, kolmas sektori, iltakäyttö) (5p)	4		
- Esteettömyys asiakastilat, piha (5p)	4		
- Tilojen turvallisuus (pelastautuminen, suojautuminen, pelastaminen), näköyhteydet yhteisten tilojen ja käytävien välillä (5p)	4		
- Palveluiden integraation toteutuminen ja henkilöresurssien tehokkaan käytön mahdollistaminen (5p)	5		
- Kokonaisratkaisun muu logistinen toimivuus Hyvinvointikeskuksen henkilökunnan näkökulmasta; tilojen ja sisäänkäyntien sijoittuminen, logistiikka puhdas ja likainen, vainajien reitit (max 5p)	3		
- Asiakkaan näkökulmasta (mm. info-pisteen sijoittuminen, odotustilat, opastus) (5p)	4		
- Asiakkaiden ja henkilökunnan siirtymät palveluista / tilasta toiseen toisia ja toimintaa häiritsemättä ja sujuvasti (5p)	4		
- Tilojen terveellisyys, viihtyisyys ja akustiikka, odotustilojen sijoittuminen tartuntojen leviämisen näkökulmasta (5p)	5		
- Piha-alueen toiminnallisuus, selkeys, valvottavuus, toiminta-alueet, kuntoutumiskäyttö (5p)	4		
- Hälytysajoneuvo-, asiakas-, huolto- ja muun liikenteen toimivuus sekä turvalliset ja toimivat kevyen liikenteen reitit (5p)	4		
- Henkilökunnan, virka-autojen ja asiakkaiden pysäköinti ja polkupyörien säilytysjärjestelyt, yhteydet rakennukseen sekä pysäköintialueiden yhteiskäyttö jäähallin kanssa (5p)	5		
- Paikallisten ilmasto-olosuhteiden (mm. lumiolosuhteet ja ulkolämpötila, lumen läjitys) huomiointi suunnitteluratkaisussa (5p)	4		
<i>Pisteytys kunkin edellä mainitun osakokonaisuuden osalta:</i> - 5p = ratkaisussa on huomioitu nämä seikat erinomaisesti - 3p = ratkaisussa on huomioitu nämä seikat hyvin - 1p = ratkaisussa on huomioitu nämä seikat enintään tyydyttävästi			
2.2.2 Suunnitteluratkaisun soveltuvuus ympäristöön (6 p)		3,00	6
Laatuarvioinnissa arvioidaan miten:			
- rakennus soveltuu visuaalisesti ympäristöön ja on siten omaleimainen, että lisää Ranuan kiinnostavuutta (3p)	3		
- ulkotilojen jäsentely ja tontin käyttö soveltuu ympäristöön ja ympäröiviin alueisiin ja infraan (3p)	3		
<i>Pisteytys kunkin edellä mainitun osakokonaisuuden osalta:</i> - 3p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet erinomaisesti - 2p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet hyvin - 1p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet enintään tyydyttävästi			

Laatuarvioinnissa arvioidaan seuraavia seikkoja:

- A) - Rakennuksen energiatehokkuus (arviointi Suomen rakentamismääräyskokoelma D3 Rakennusten energiatehokkuus, Määräykset ja ohjeet 2012 mukaisesti). Määräyksen mukaisesti lasketun kokonaisenergiankulutuksen, E-luku, vaatimus suunnitteluratkaisulle on 170 kWh/m². Määräystenmukaisuus osoitetaan määräyksen kohdan 5 mukaisella energiaselvityksellä sekä tulosten esittämisellä. Tarjousaineistossa tulee E-luvun laskennasta esittää dokumentteina:
- E-luvun laskennan lähtötiedot
 - E-luvun laskennan tulokset
- 3
- Pisteytys edellä mainitun osakokonaisuuden osalta (5p):*
- 3p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet erinomaisesti, E-luku enintään 150 kWh/m²
 - 2p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet hyvin, E-luku 151-160 kWh/m²
 - 1p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet enintään tyydyttävästi, E-luku 161-170 kWh/m²
- B) - Hankkeen ympäristötavoitteiden ja kestävä kehityksen periaatteiden parantamiseen tähtäävät toimenpiteet ja suunnitteluratkaisut. Tarjousaineistossa tulee esittää hankkeen pisteytys ja arvosana LEED for Building Design and Construction (LEED BD+C) -luokitusmallin mukaisesti. Edellä mainitun luokitusmallin alta löytyvän kriteeristön valinta jätetään tarjoajille vapaaksi siten, että mahdollista on käyttää joko LEED BD+C: Healthcare -kriteeristöä tai LEED BD+C: New Construction and Major Renovations -kriteeristöä.
- Tarjousaineistossa tulee esittää hankkeen pisteytys ja arvosana valitun LEED BD + C -kriteeristön mukaisesti. Luokituksen ja tarvittavien laskelmien tekijän tulee olla järjestelmän ylläpitäjän akreditoima ammattilainen (AP = Accredited Professional), joka on saanut koulutuksen järjestelmän käyttöön. Pisteytys ja arvosana tarkastetaan Tilaajan LEED -asiantuntijoiden toimesta.
- Mahdollisesta sertifikaatin hakemisesta tilaaja päättää myöhemmin erikseen eikä ser-tifioinnin vaatimia käännöstöitä ja sertifiointikustannuksia tule huomioida tarjouksessa. Valmiudet tarjouksessa esitetyn LEED-arvosanan mukaisen sertifikaatin hakemiseen on oltava olemassa.
- 3
- Pisteytys edellä mainitun osakokonaisuuden osalta (3p):*
- 3p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet erinomaisesti (LEED Gold)
 - 2p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet hyvin (LEED Silver)
 - 1p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet enintään tyydyttävästi (LEED Certified)
- C) PTS-suunnitelma (3 p) 2
- PTS-suunnitelma. Tarjoajan on laadittava kunnossapidon pitkän tähtäyksen suunnitelma (PTS). PTS:n on vastattava hankkeen vaatimuksia sekä käyttäjämääriä ja käyttöintensiteettiä. PTS-ohjelman tulee sisältää vähintään RT:n viitekortin ja ohjeen (RT18-10922/ST 96.03) edellyttämät vuosi- ja muut korjaukset. Muilta osin noudatetaan KiinteistöRYL 2009:n kunnossapitovaatimuksia ohjeineen.
- Laatuvertailussa arvioidaan PTS-suunnitelman osalta:
- a) Kuinka hyvin PTS-toimenpiteet on ajoitettu käyttöaikojen ulkopuolelle, jolloin ne eivät aiheuta häiriöitä toiminnalle.
 - b) Ovatko PTS-toimenpiteet ovat RT-kortin mukaisia ja kuinka hyvin mahdolliset poikkeamat RT-kortin ajoituksiin on perusteltu.
 - c) Millaisia PTS-ohjelmaa tukevia ylläpitotoimenpiteitä suoritetaan PTS-ohjelman lisäksi.
- Pisteytys tämän osakokonaisuuden osalta:*
- 3p = PTS-toimenpiteiden ajoitus, määrä ja laatu on kokonaisuutena erinomainen
 - 2p = PTS-toimenpiteiden ajoitus, määrä ja laatu on kokonaisuutena hyvä
 - 1p = PTS-toimenpiteiden ajoitus, määrä ja laatu on kokonaisuutena enintään tyydyttävä

2.2.4 Suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma (5 p)

4

4,00

4

Urakoitsijan on laadittava suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma tarjouspyynnön liitteenä olevan projektisuunnitelmapohjan mukaisesti. Projektisuunnitelmapohjan osiossa 1 on kuvattu ne Tilaaajan arvostamat seikat, jotka huomidaan projektisuunnitelman laatuarvioinnissa.

Pisteytys tämän osakokonaisuuden osalta:

- 5p = Tilaaajan arvostamat seikat on huomioitu projektisuunnitelmassa erinomaisesti
- 3p = Tilaaajan arvostamat seikat on huomioitu projektisuunnitelmassa hyvin
- 1p = Tilaaajan arvostamat seikat on huomioitu projektisuunnitelmassa enintään tyydyttävästi



Tarjoaja	Lemminkäinen Talo Oy
Laatupisteet	68,0

2.2 Laatuarviointiarviointi**2.2.1 Suunnitteluratkaisun toiminnallisuus, tehokkuus ja innovatiivisuus (max 60 p)**

Tilojen muunneltavuus ja joustavuus (mm. yhteiskäytöllisyys, kolmas sektori, iltakäyttö) (5p) 4,0

Ruokasali ja neuvottelutilat ovat hyvin saavutettavissa ja keskeisesti sijoitettu, mikä edistää yhteiskäytöllisyyttä. Neuvottelutila on hyvin rajattavissa ja sinne voidaan kulkea suoraan käytävältä. Ruokasalia voidaan käyttää ruokailun ulkopuolella esim. henkilökunnan koulutus-/infokäyttöön hyvin, mutta ulkoyhteyksien takia iltakäytön järjestäminen ulkopuolisille tahoille on haastavaa. Ruokasali ja neuvottelutilat sijaitsevat muiden toimintojen keskellä, mikä mahdollistaa ulkopuolisten käyttäjien pääsyn poliklinikan alueelle. Huonetilat ovat samankokoisia, mikä helpottaa joustavaa käyttöä. Siivet on lohkottavissa ja rajattavissa tulevaisuudessa eri käyttöön. Tilojen muunneltavuus yksityiseen toimintaan usealle eri toimijalle ja yksittäisten huoneiden/huoneryhmien erittely on haastavaa. Kulkureitit menisivät muiden tilojen läpi, kun eri palvelut eivät ole erotettavissa omiksi osastoikseen. Eri palveluihin ei ole omaa sisäänkäyntiä eikä mahdollisuutta sellaisen rakentamiseen myöhemmässä vaiheessa ilman mittavia muutostöitä. Oma ruokala kuntoutusosastolla on hyvä asia muunneltavuuden kannalta, sillä kuntoutusosasto voidaan eriyttää omaksi kokonaisuudekseen. Palvelutalon laajennuksen toteuttamisvaihtoehdot eivät ole täysin onnistuneet. Toiminnallisesti paras vaihtoehto olisi, että laajennukset olisivat kiinteässä yhteydessä olemassaolevaan rakennukseen. Laajennusosa on joustavimmin käytettävissä silloin, kun tilat ovat ns. saman katon alla (henkilöstöresurssi, ruoanjakelu, turvallisuus, valvonta). Lisäksi esitetty palveluasumisen laajennuksen toteuttaminen estäisi kulkuyhteyden/pelastustien rakennuksen ympäri.

Esteettömyys asiakastilat, piha (5p) 4,0

Esteettömyys on sekä asiakastiloissa että piha-alueella tasoerojen puuttuessa hyvä. Liikuntarajoitteisten siirtymämatka pysäköintipaikoiltaan pääsisäänkäynnille ei ole aivan lyhyt. Pääsisäänkäynnin edessä on asiakkaiden jättöpaikka, mikä on hyvä ratkaisu. Toisaalta tämä voi aiheuttaa myös sen, että jättöpaikalle pysäköidään asiakkaiden autoja. Asiakasliikenne eri toimintoihin ja kulkureitit sisällä ovat pääosin selkeitä ja leveitä myös liikuntarajoitteisten käyttöön.

Tilojen turvallisuus (pelastautuminen, suojautuminen, pelastaminen), näköyhteydet yhteisten tilojen ja käytävien välillä (5p) 4,0

Käytävätilojen valvonta onnistuu hyvin pääsisäänkäynnin infopisteestä. Lääkehuone ja lääkekeskus on hyvin sijoitettu ja kulku tiloihin tapahtuu hiljaisemmilta käytävältä, mikä on hyvä turvallisuuden ja valvonnan näkökulmasta. Poistumistiet on hyvin sijoitettu ja pelastautuminen rakennuksesta onnistuu hyvin, mm. kuntoutusosastolta poistumistiet ovat tilojen molemmissä päädyistä. Pelastustiet rakennuksen ympärillä on järjestetty toimivaksi ja yksikerroksisuus vaikuttaa positiivisesti pelastautumiseen ja turvallisuuteen. Avopalveluosaston poikittaiskäytävien osalta esim. palotilanteissa savunpoisto on hankalasti järjestettävissä ja valvonnassa joudutaan käyttämään kameravalvontaa.

Palveluiden integraation toteutuminen ja henkilöresurssien tehokkaan käytön mahdollistaminen (5p) <i>Poliklinikka-, röntgen- ja laboratoriotilojen hyvät keskinäiset yhteydet ja sijoittelu toistensa välittömään läheisyyteen mahdollistavat palveluiden integraation ja henkilöresurssien tehokkaan käytön. Kuntoutusosaston henkilökunnan taukotilat ja kanslia on sijoitettu erittäin hyvin, koska toimivien näköyhteyksien takia aikaa ei mene tarpeettomiin liikkumisiin. Kuntoutusosaston henkilökunta pystyy hyödyntämään tehokkaasti poliklinikan tiloja ilta-aikoina. Tilojen monipuolinen ja tehokas käyttö eri osastojen henkilökunnan toimesta on mahdollista. Neuvottelutilat on sijoitettu keskeisesti ja ne ovat helposti saavutettavissa eri toiminnoista.</i>	5,0
Kokonaisratkaisun muu logistinen toimivuus Hyvinvointikeskuksen henkilökunnan näkökulmasta; tilojen ja sisäänkäyntien sijoittuminen, logistiikka puhdas ja likainen, vainajien reitit (max 5p) <i>Hoitotarvikkeet tulevat samaan paikkaan kootusti, mutta tarvikkeiden kuljetusmatka on pitkä kuntoutusosastolle. Potilaiden kuljetusmatkat ovat lyhyet ja selkeät. Vainajien reitit on hyvin huomioitu. Tavarantoimitus eri toimintoihin ja keittiöön tapahtuu saman ulko-oven kautta, mikä ei ole paras mahdollinen ratkaisu. Tavarantoimitus keittiölle on erittäin ahdas ja hankala. Rullakot estävät pääsyn henkilökunnan sosiaalitilaan. Varastotilat ovat hyvin saavutettavissa tavarantoimituksen oton kannalta. Ruuan jakelu kuntoutusosastolle toimii hyvin ruuanjakelupisteen sijainnin vuoksi, mutta matka jakelukeittiöön on pitkä. Kuntoutusosaston pyykkihuolto toimii hyvin. Jätteiden viemärimatka on pitkä rakennuksen toisesta päästä.</i>	3,0
Tilojen ja palveluiden sijoittuminen ja yhteydet Hyvinvointikeskuksessa asiakkaan näkökulmasta (mm. info-pisteen sijoittuminen, odotustilat, opastus) (5p) <i>Pääsisäänkäynnit on selkeästi erotettavissa. Infopiste on pääsisäänkäynnin läheisyydessä. Odotustilat ovat toimivat ja ne ovat hyvissä paikoissa toimintojen näkökulmasta. Asiakkailla on näköyhteys vastaanottotiloihin. Apuvälineiden huoltotilat ovat keskellä rakennusta kaukana ulko-ovesta, mikä hankaloittaa asiakkaiden pääsyä tiloihin ja esim. likaisia apuvälineitä joudutaan kuljettamaan rakennuksen sisällä. Asiakasliikenne ohjautuu ulkoa selkeästi ja sisätiloissa on selkeät linjat asiakasliikenteelle.</i>	4,0
Asiakkaiden ja henkilökunnan siirtymät palveluista / tilasta toiseen toisia ja toimintaa häiritsemättä ja sujuvasti (5p) <i>Ratkaisussa on huomioitu hyvin potilaiden ja henkilökunnan reittien eriyttäminen. Tämä rauhoittaa asiakastilojen liikennettä. Tukipalvelutilat ja henkilökunnan sosiaalitilat ovat etäällä osastosta ja lääkärin vastaanottotiloista, mikä lisää henkilökunnan liikennettä ja tavarankuljetukseen käytettävää aikaa. Potilaita voidaan kuljettaa rauhallisempaa käytävää pitkin tutkimuksiin. Välimatkat on lyhyet eniten käytettyjen tilojen välillä.</i>	4,0
Tilojen terveellisyys, viihtyisyys ja akustiikka, odotustilojen sijoittuminen tartuntojen leviämisen näkökulmasta (5p) <i>Tilojen viihtyisyyteen on panostettu sisustuksellisilla sisäkatilla. Odotustiloja voidaan eriyttää ja käyttää valikoidusti infektio-tilanteissa. Tilojen sijoittumisessa on huomioitu erinomaisesti ympäröivien tilojen hiljaisuusvaatimukset. Toiminnot on osastoitu siten, että "äänekkäämmät" toiminnot ovat omalla "osastollaan" ja toimintojen luonteenomaisuudesta johtuen enemmän hiljaisuutta ja yksityisyyttä (mm. mtt) kaipaavat toiminnot omalla "osastollaan".</i>	5,0
Piha-alueen toiminnallisuus, selkeys, valvottavuus, toiminta-alueet, kuntoutumiskäyttö (5p) <i>Piha-alue on eriytetty hyvin toiminnallisiksi kokonaisuuksiksi sisäänkäyntien saavutettavuuden ja valvonnan sekä huollon näkökulmasta. Sisäpiha mahdollistaa erittäin hyvin valvottavan kuntoutusalueen. Jätehuoltopisteen sijoittelu on toiminnallisesti ongelmallinen huollon ja tyhjennyksen näkökulmasta.</i>	4,0

Hälytysajoneuvo-, asiakas-, huolto- ja muun liikenteen toimivuus sekä turvalliset ja toimivat kevyen liikenteen reitit (5p)	4,0
<i>Huolto-, asiakas- ja ambulanssiliiikenne eivät risteä tontilla ja reitit toimivat hyvin. Kevyelle liikenteelle on osoitettu turvalliset ja selkeät reitit. Huoltoliikenne ja henkilökunnan liikenne risteävät. Huoltoliikenteelle ei ole selkeää kääntöpaikkaa ja jätehuoltoliikenne sijoittuu sisäpihan läheisyyteen.</i>	

Henkilökunnan, virka-autojen ja asiakkaiden pysäköinti ja polkupyörien säilytysjärjestelyt, yhteydet rakennukseen sekä pysäköintialueiden yhteiskäyttö jäähallin	5,0
<i>Asiakaspysäköinti ja henkilökunnan pysäköinti on järjestetty sekä eriytetty hyvin ja selkeästi. Pysäköintialue palvelee todella hyvin jäähallin pysäköintitarpeita iltaisin ja viikonloppuisin, kun paikoitusalue on sijoitettu lähelle jäähallia siten kuin se olisi suunniteltu ko. käyttöpaikan paikoitusalueeksi. Polkupyöräkatoksen sijoitus lähelle sisäänkäyntiä on onnistunut ja yhteydet rakennukseen ovat toimivat.</i>	

Paikallisten ilmasto-olosuhteiden (mm. lumiolosuhteet ja ulkolämpötila, lumen läjitys) huomiointi suunnitteluratkaisussa (5p)	4,0
<i>Kattorakenne on riittävän yksinkertainen lumen kinostumisen estämiseksi. Tilojen sijoittelu ilmansuunnallisesti tukee passiivista aurinkosuojausta. Lumitöiden suoritus ja lumen läjitysalueet on huomioitu pääosin hyvin. Lumitöiden tekeminen koneellisesti sisäpihalta tilahtauden vuoksi on ongelmallista.</i>	

2.2.2 Suunnitteluratkaisun soveltuvuus ympäristöön (6 p)

Miten rakennus soveltuu visuaalisesti ympäristöön ja on siten omaleimainen, että lisää Ranuan kiinnostavuutta (3p)	3,0
<i>Omaleimainen rakennus, tyylikäs ja näyttävä. Julkisivupinnoissa on käytetty puuta, millä ratkaisulla on korostettu sisäänkäyntien ympäristöä ja erottuvuutta. Ryhdikäs katto, joka luo harmonisen kokonaisuuden. Kokonaisuus ei erotu kovin hyvin talvella, kun on lunta. Keltaiset huomiomaalaukset eivät sovi kovin hyvin pääsisäänkäynnin eteen.</i>	

Miten ulkotilojen jäsentely ja tontin käyttö soveltuu ympäristöön ja ympäröiviin alueisiin ja infraan (3p)	3,0
<i>Ulkotilojen jäsentely soveltuu ympäristöön ja ympäröiviin alueisiin ja infraan hyvin. Piha-alueen jäsentely on hyvin selkeä ja helposti hahmotettavissa. Pysäköintialueet sijoittuvat väyliin nähden hyvin. Olemassa olevan puuston säilyttäminen tontilla on mahdollista.</i>	

2.2.3 Suunnitteluratkaisun einkaarinäkökulma (9 p)

A) Rakennuksen energiatehokkuus (max 3p)	3,0
<i>Suunnitteluratkaisun E-luku on 148 kWh/m².</i>	
B) Hankkeen ympäristötavoitteiden ja kestävä kehityksen periaatteiden parantamiseen tähtäävät toimenpiteet ja suunnitteluratkaisut. (max 3 p)	3,0
<i>Suunnitteluratkaisun arvosana LEED Healthcare -kriteeristön mukaisesti on LEED Gold.</i>	

C) PTS-suunnitelma (max 3p)

2,0

PTS-toimenpiteet ovat RT-kortin mukaisia ja ne on kuvattu yksityiskohtaisesti. Toimenpiteiden ajoitusta käyttöaikojen ulkopuolelle ei ole kovin tarkoin esitetty. Poikkeamia RT-kortin mukaisiin ajoituksiin on vähän ja ne on perusteltu lyhyesti. PTS-ohjelmaa tukevinä toiminpiteinä on esitetty lähinnä vuosikorjausten yhteydessä tehtävät huoltotoimenpiteet.

2.2.4 Suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma (5 p)

4,0

Suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma on kattava ja pitkälle mietitty. Suunnitteluvaiheen kokouskäytännöt, käyttäjien osallistaminen suunnitteluvaiheeseen ja suunnitelmien hyväksyttäminen on kuvattu hyvin. Työmaan kokouskäytännöt ja työmaan työturvallisuuden varmistamiseen tähtäävät toimenpiteet on kuvattu kattavasti, mutta turvallisuuskoordinaattorin tehtävät on kuvattu melko suppeasti. Laadunhallinta eri vaiheissa on esitetty projektisuunnitelmassa hyvin ja puhtaudenhallinnasta on oma erillinen suunnitelma. Riskien kartoituksesta ja hallinnasta projektisuunnitelman liitteenä varsin kattava suunnittelun ja rakentamisen riskitarkastelutaulukko. Työmaan järjestelyistä on tehty alustava aluesuunnitelma, jossa on huomioitu olemassa olevan terveyskeskuksen toiminta. Menetelmiä, joilla varmistetaan nykyisen terveyskeskuksen häiriötön ja turvallinen toiminta rakennustyön ajan, on kuitenkin tarkemmin kuvattu. Takuuajan toimenpiteet on kuvattu suppeasti.



Tarjoaja

Lujatalo Oy

Laatupisteet

59 / 80 p

	K-arvo	Pisteet
2.2 Laatuarviointi		
2.2.1 Suunnitteluratkaisun toiminnallisuus, tehokkuus ja innovatiivisuus (max 60 p)	3,50	42
Laatuvertailussa arvioidaan, miten aineistossa on huomioitu:		
- Tilojen muunneltavuus ja joustavuus (mm. yhteiskäytöllisyys, kolmas sektori, iltakäyttö) (5p)	3	
- Esteettömyys asiakastilat, piha (5p)	3	
- Tilojen turvallisuus (pelastautuminen, suojautuminen, pelastaminen), näköyhteydet yhteisten tilojen ja käytävien välillä (5p)	3	
- Palveluiden integraation toteutuminen ja henkilöresurssien tehokkaan käytön mahdollistaminen (5p)	4	
- Kokonaisratkaisun muu logistinen toimivuus Hyvinvointikeskuksen henkilökunnan näkökulmasta; tilojen ja sisäänkäyntien sijoittuminen, logistiikka puhdas ja likainen, vainajien reitit (max 5p)	3	
- asiakkaan näkökulmasta (mm. info-pisteen sijoittuminen, odotustilat, opastus) (5p)	3	
- Asiakkaiden ja henkilökunnan siirtymät palveluista / tilasta toiseen toisia ja toimintaa häiritsemättä ja sujuvasti (5p)	2	
- Tilojen terveellisyys, viihtyisyys ja akustiikka, odotustilojen sijoittuminen tartuntojen leviämisen näkökulmasta (5p)	5	
- Piha-alueen toiminnallisuus, selkeys, valvottavuus, toiminta-alueet, kuntoutumiskäyttö (5p)	4	
- Hälytysajoneuvo-, asiakas-, huolto- ja muun liikenteen toimivuus sekä turvalliset ja toimivat kevyen liikenteen reitit (5p)	4	
- Henkilökunnan, virka-autojen ja asiakkaiden pysäköinti ja polkupyörien säilytysjärjestelyt, yhteydet rakennukseen sekä pysäköintialueiden yhteiskäyttö jäähallin kanssa (5p)	4	
- Paikallisten ilmasto-olosuhteiden (mm. lumiolosuhteet ja ulkolämpötila, lumen läjitys) huomiointi suunnitteluratkaisussa (5p)	4	
<i>Pisteytys kunkin edellä mainitun osakokonaisuuden osalta:</i> - 5p = ratkaisussa on huomioitu nämä seikat erinomaisesti - 3p = ratkaisussa on huomioitu nämä seikat hyvin - 1p = ratkaisussa on huomioitu nämä seikat enintään tyydyttävästi		
2.2.2 Suunnitteluratkaisun soveltuvuus ympäristöön (6 p)	3,00	6
Laatuarvioinnissa arvioidaan miten:		
- rakennus soveltuu visuaalisesti ympäristöön ja on siten omaleimainen, että lisää Ranuan kiinnostavuutta (3p)	3	
- ulkotilojen jäsentely ja tontin käyttö soveltuu ympäristöön ja ympäröiviin alueisiin ja infraan (3p)	3	
<i>Pisteytys kunkin edellä mainitun osakokonaisuuden osalta:</i> - 3p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet erinomaisesti - 2p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet hyvin - 1p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet enintään tyydyttävästi		

Laatuarvioinnissa arvioidaan seuraavia seikkoja:

- A) - Rakennuksen energiatehokkuus (arviointi Suomen rakentamismääräyskokoelma D3 Rakennusten energiatehokkuus, Määräykset ja ohjeet 2012 mukaisesti). Määräyksen mukaisesti lasketun kokonaisenergiankulutuksen, E-luku, vaatimus suunnitteluratkaisulle on 170 kWh/m². Määräystenmukaisuus osoitetaan määräyksen kohdan 5 mukaisella energiaselvityksellä sekä tulosten esittämisellä. Tarjousaineistossa tulee E-luvun laskennasta esittää dokumentteina:
- E-luvun laskennan lähtötiedot
 - E-luvun laskennan tulokset
- 3
- Pisteytys edellä mainitun osakokonaisuuden osalta (5p):*
- 3p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet erinomaisesti, E-luku enintään 150 kWh/m²
 - 2p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet hyvin, E-luku 151-160 kWh/m²
 - 1p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet enintään tyydyttävästi, E-luku 161-170 kWh/m²
- B) - Hankkeen ympäristötavoitteiden ja kestävä kehityksen periaatteiden parantamiseen tähtäävät toimenpiteet ja suunnitteluratkaisut. Tarjousaineistossa tulee esittää hankkeen pisteytys ja arvosana LEED for Building Design and Construction (LEED BD+C) -luokitusmallin mukaisesti. Edellä mainitun luokitusmallin alta löytyvän kriteeristön valinta jätetään tarjoajille vapaaksi siten, että mahdollista on käyttää joko LEED BD+C: Healthcare -kriteeristöä tai LEED BD+C: New Construction and Major Renovations -kriteeristöä.
- Tarjousaineistossa tulee esittää hankkeen pisteytys ja arvosana valitun LEED BD + C -kriteeristön mukaisesti. Luokituksen ja tarvittavien laskelmien tekijän tulee olla järjestelmän ylläpitäjän akreditoima ammattilainen (AP = Accredited Professional), joka on saanut koulutuksen järjestelmän käyttöön. Pisteytys ja arvosana tarkastetaan Tilaajan LEED -asiantuntijoiden toimesta.
- Mahdollisesta sertifikaatin hakemisesta tilaaja päättää myöhemmin erikseen eikä ser-tifioinnin vaatimia käännöstöitä ja sertifiointikustannuksia tule huomioida tarjouksessa. Valmiudet tarjouksessa esitetyn LEED-arvosanan mukaisen sertifikaatin hakemiseen on oltava olemassa.
- 3
- Pisteytys edellä mainitun osakokonaisuuden osalta (3p):*
- 3p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet erinomaisesti (LEED Gold)
 - 2p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet hyvin (LEED Silver)
 - 1p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet enintään tyydyttävästi (LEED Certified)
- C) PTS-suunnitelma (3 p) 2
- PTS-suunnitelma. Tarjoajan on laadittava kunnossapidon pitkän tähtäyksen suunnitelma (PTS). PTS:n on vastattava hankkeen vaatimuksia sekä käyttäjämääriä ja käyttöintensiteettiä. PTS-ohjelman tulee sisältää vähintään RT:n viitekortin ja ohjeen (RT18-10922/ST 96.03) edellyttämät vuosi- ja muut korjaukset. Muilta osin noudatetaan KiinteistöRYL 2009:n kunnossapitovaatimuksia ohjeineen.
- Laatuvertailussa arvioidaan PTS-suunnitelman osalta:
- a) Kuinka hyvin PTS-toimenpiteet on ajoitettu käyttöaikojen ulkopuolelle, jolloin ne eivät aiheuta häiriöitä toiminnalle.
 - b) Ovatko PTS-toimenpiteet ovat RT-kortin mukaisia ja kuinka hyvin mahdolliset poikkeamat RT-kortin ajoituksiin on perusteltu.
 - c) Millaisia PTS-ohjelmaa tukevia ylläpitotoimenpiteitä suoritetaan PTS-ohjelman lisäksi.
- Pisteytys tämän osakokonaisuuden osalta:*
- 3p = PTS-toimenpiteiden ajoitus, määrä ja laatu on kokonaisuutena erinomainen
 - 2p = PTS-toimenpiteiden ajoitus, määrä ja laatu on kokonaisuutena hyvä
 - 1p = PTS-toimenpiteiden ajoitus, määrä ja laatu on kokonaisuutena enintään tyydyttävä

2.2.4 Suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma (5 p)

3

3,00

3

Urakoitsijan on laadittava suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma tarjouspyynnön liitteenä olevan projektisuunnitelmapohjan mukaisesti. Projektisuunnitelmapohjan osiossa 1 on kuvattu ne Tilaaajan arvostamat seikat, jotka huomidaan projektisuunnitelman laatuarvioinnissa.

Pisteitys tämän osakokonaisuuden osalta:

- 5p = Tilaaajan arvostamat seikat on huomioitu projektisuunnitelmassa erinomaisesti
- 3p = Tilaaajan arvostamat seikat on huomioitu projektisuunnitelmassa hyvin
- 1p = Tilaaajan arvostamat seikat on huomioitu projektisuunnitelmassa enintään tyydyttävästi



Tarjoaja	Lujatalo Oy
Laatupisteet	59,0

2.2 Laatuarviointiarviointi**2.2.1 Suunnitteluratkaisun toiminnallisuus, tehokkuus ja innovatiivisuus (max 60 p)**

Tilojen muunneltavuus ja joustavuus (mm. yhteiskäytöllisyys, kolmas sektori, iltakäyttö) (5p) <i>Ruokasalin ja neuvottelutilan rajaaminen iltakäytössä onnistuu hyvin, koska kulku tiloihin on mahdollista järjestää pääsisäänkäynnistä oman ja hyvin rajoitettavissa olevan yhteyden kautta. Reitti on selkeä ja lyhyt. Ruokasalin perällä olevan neuvottelutilaan kulku tapahtuu aina ruokailutilan läpi, jonka takia neuvottelutilan ja ruokasalin yhtäaikainen käyttö eri toimijoiden toimesta on hankalaa. Tilat ovat kahdessa kerroksessa, jolloin toisen kerroksen tilojen luovuttaminen eri toimijalle on mahdollista. Tilojen jakamista vaikeuttaa se, että kulku toiseen kerrokseen tapahtuu saman portaikon kautta. Asiakassisäänkäynti tapahtuu pääsisäänkäynnin kautta, mikä hankaloittaa tilojen jakamista eri käyttäjille. Laajennuosa muodostaisi rakennukseen kiinteän neljännen sakaran, joka kytkeytyy hyvin rakennuksen toimintoihin. Laajennusosa on joustavimmin käytettävissä silloin, kun tilat ovat ns. saman katon alla (henkilöstöresurssi, ruoanjakelu, turvallisuus, valvonta).</i>	3,0
Esteettömyys asiakastilat, piha (5p) <i>Esteettömyys on sekä asiakastiloissa että piha-alueella tasoerojen puuttuessa hyvä. Sisäänkäynti ja reitit rakennuksen sisällä ovat hieman ahtaat. Liikuntarajoitteisille joidenkin toimintojen tilojen saavutettavuus sisällä on hankalaa, mutta liikuntarajoitteisten pysäköintipaikat sijaitsevat pääsisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä.</i>	3,0
Tilojen turvallisuus (pelastautuminen, suojautuminen, pelastaminen), näköyhteydet yhteisten tilojen ja käytävien välillä (5p) <i>Poistumistiet on hyvin sijoitettu ja pelastautuminen 1. kerroksen tiloista onnistuu hyvin. Toisen kerroksen henkilökunnan kulkuyhteys kahvioon yläkerran portaikon yläosan kautta on useiden ovien vuoksi hankala. Rakennuksen kaksikerroksisuus rajoittaa pelastautumis-/poistumismahdollisuuksia. Lääkehuoneesta kaksi ovea eri tiloihin toimivat hyvin pakotienä. Esitetyt pelastustiet rakennuksen ympärillä eivät toimi parhaalla mahdollisella tavalla ennen kuin nykyinen toiminnassa oleva terveyskeskus on purettu. Rakennusten läheisyys tekee pelastustiestä ko. rakennuksen sivulla ahtaan. Porrasnousu toiseen kerrokseen on hankalasti valvottavissa.</i>	3,0
Palveluiden integraation toteutuminen ja henkilöresurssien tehokkaan käytön mahdollistaminen (5p) <i>Poliklinikka-, röntgen- ja laboratoriotilojen hyvät keskinäiset yhteydet ja sijoittelu toistensa välittömään läheisyyteen mahdollistavat palveluiden integraation ja henkilöresurssien tehokkaan käytön. Lääkevarasto on sijoitettu toimivasti lähelle osastoa ja lääkärin vastaanottoiloja. Poliklinikan tilojen hyödyntäminen kuntoutusosaston henkilökunnan käyttöön saattaa olla osin haasteellista, koska poliklinikan sairaanhoidolliset ja laboratorion tilat ovat melko kaukana kuntoutusosastosta. Neuvotteluhuoneet on sijoitettu peräkkäin, mikä rajoittaa niiden tehokasta käyttöä.</i>	4,0

Kokonaisratkaisun muu logistinen toimivuus Hyvinvointikeskuksen henkilökunnan näkökulmasta; tilojen ja sisäänkäyntien sijoittuminen, logistiikka puhtas ja likainen, vainajien reitit (max 5p) <i>Hoitotarvikkeet tulevat samaan paikkaan kootusti ja tarvikkeiden kuljetusmatkat ovat lyhyet. Potilaiden kuljetusmatkat ovat pitkiä, ovia on paljon välissä ja käytävät mutkaisia. Vainajien reitit on huomioitu hyvin. Huoltoliikenne on keskitetty toimivasti. Oma sisäänkäynti keittiön tiloihin on toimiva ratkaisu. Ruuan jakelupiste on käytävän varrella sivussa keittiöstä. Kuntoutusosaston likapyykki/jätetila on keskellä osastoa, jolloin likainen pyykki ja jätteet joudutaan kuljettamaan hankalasti muiden tilojen läpi. Sijainti saattaa olla epätarkoituksenmukainen myös tilan kylmiöluonteen vuoksi.</i>	3,0
Tilojen ja palveluiden sijoittuminen ja yhteydet Hyvinvointikeskuksessa asiakkaan näkökulmasta (mm. info-pisteen sijoittuminen, odotustilat, opastus) (5p) <i>Pääsisäänkäynti ei erotu selkeästi rakennusmassasta. Odotustiloja on paljon eri paikoissa, mutta joidenkin käytettävyyttä odotustilana ei ole toimiva, koska niistä ei ole suoraa näköyhteyttä vastaanottotiloihin. Apuvälineiden huoltotiloihin pääsee sujuvasti oman ulko-oven kautta. Asiakasliikenne ohjautuu pääosin pääaulan kautta ja moniin toimintoihin kuljetaan useiden muiden tilojen kautta. Infopiste on sijoitettu hyvin pääsisäänkäynnin yhteyteen palvelemaan sekä 1. että 2. kerroksen asiakkaita.</i>	3,0
Asiakkaiden ja henkilökunnan siirtymät palveluista / tilasta toiseen toisia ja toimintaa häiritsemättä ja sujuvasti (5p) <i>Potilaita joudutaan kuljettamaan aulojen ja odotustilojen läpi, mikä hankaloittaa sujuvaa siirtymistä tilasta toiseen. Kuntoutusosaston käytävillä on paljon seinäkulmia. Osassa tiloista käytävät ovat kapeita ja mutkittelevia. Käytävät ovat kuitenkin sekä kuntoutusosastolla että muualla riittävän leveät potilassänkyjen liikuttelemiseen. Pääsisäänkäynti- ja -katos on sijoitettu kuntoutusosaston potilashuoneiden ikkunoiden editse kulkevaksi ja mahdollistaa suoran näköyhteyden huoneisiin.</i>	2,0
Tilojen terveellisyys, viihtyisyys ja akustiikka, odotustilojen sijoittuminen tartuntojen leviämisen näkökulmasta (5p) <i>Yhteisten tilojen korkeat ikkunat tuovat runsaasti luonnonvaloa tiloihin. Yhteiset tilat on suunniteltu järven suunnalle. Tilat on sijoitettu siten, että toimintojen häiriöt ympäröiviin tiloihin ovat pienet, koska toiminnot on erotettu selkeästi toisistaan ja "äänekkäät" toiminnot ovat eriytetty hiljaisuutta ja rauhaa kaipaavista palveluista. Toisen kerroksen tiloissa on omat odotustilat, jolloin infektio-tilanteissa 2. kerros on kokonaan erillään poliklinikasta.</i>	5,0
Piha-alueen toiminnallisuus, selkeys, valvottavuus, toiminta-alueet, kuntoutumiskäyttö (5p) <i>Piha-alue on eriytetty hyvin toiminnallisiksi kokonaisuuksiksi, mutta kuntoilupihan sijoitus ei ole täysin onnistunut, koska kuntoilupiha on kokonaisuudessaan aidattava (ei sisäpiharatkaisua). Kuntoilupiha on sijoitettu tukipalvelun huollon tilojen läheisyyteen, mikä voi tehdä alueesta levottoman. Kuntoutusosaston piha-alueelta on järvinäkymä. Osa piha-alueelle suunnitelluista toiminnoista sijoittuu purettavan terveyskeskuksen alueelle. Piha on hyvin valvottavissa kaikista suunnista keskitettyjen sisäänkäyntien ja liikennevirtojen vuoksi.</i>	4,0
Hälytysajoneuvo-, asiakas-, huolto- ja muun liikenteen toimivuus sekä turvalliset ja toimivat kevyen liikenteen reitit (5p) <i>Henkilökunta-, ambulanssi- ja asiakasliikenteellä on yhteinen sisään tuloväylä, mutta tontilla liikennereitit on eriytetty siten, ettei haitallista risteämistä tapahdu. Huoltoliikenteelle on osoitettu hyvin toimiva kääntöpaikka, mutta huoltoliikenne joudutaan järjestämään vanhan terveyskeskuksen ympäri sen olemassa olon ajan. Pääsisäänkäynnille suuntautuvalla kevyellä liikenteellä on osoitettu turvallinen reitti.</i>	4,0

Henkilökunnan, virka-autojen ja asiakkaiden pysäköinti ja polkupyörien säilytysjärjestelyt, yhteydet rakennukseen sekä pysäköintialueiden yhteiskäyttö jäähallin

4,0

Asiakas- ja henkilökunnan pysäköinti on eriytetty hyvin. Asiakkaiden autopaikat sijaitsevat pääsisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä, vaikka polkupyöräkatos onkin jonkin verran kauempana. Pysäköintialueiden yhteiskäyttö jäähallin kanssa onnistuu, joskaan pysäköintialue ei ole jäähallin välittömässä läheisyydessä. Henkilökunnan pysäköintialue on sijoitettu liikenteellisesti hyvin eikä sen yhteiskäytössä jäähallin kanssa ole ongelmia.

Paikallisten ilmasto-olosuhteiden (mm. lumiolosuhteet ja ulkolämpötila, lumen läjitys) huomiointi suunnitteluratkaisussa (5p)

4,0

Kattorakenne on riittävän yksinkertainen lumen kinostumisen estämiseksi. Tilojen sijoittelu ilmansuunnallisesti tukee passiivista aurinkosuojausta. Ajovalylien, henkilökunnan pysäköintialueen ja huoltopihan puhtaanapito lumesta onnistuu erittäin hyvin, mutta asiakasparkkipaikan puhtaanapito lumesta on hieman hankalaa, koska lumi joudutaan kuljettamaan pois ko. alueelta lumenlajituspaikalle.

2.2.2 Suunnitteluratkaisun soveltuvuus ympäristöön (6 p)

Miten rakennus soveltuu visuaalisesti ympäristöön ja on siten omaleimainen, että lisää Rannan kiinnostavuutta (3p)

3,0

Näyttävä, mutta hieman koulumainen kokonaisuus. Rakennus on mittakaavaltaan tontille ja alueelle sopiva. Kaksikerroksinen osa toimii maamerkkinä lähestyttäessä tonttia Sairaالاتien tai Metsätien suunnasta. Katos johtaa vaikuttavasti pääsisäänkäynnille. Kokonaisuus ei erotu kovin hyvin talvella, kun on lunta.

Miten ulkotilojen jäsentely ja tontin käyttö soveltuu ympäristöön ja ympäröiviin alueisiin ja infraan (3p)

3,0

Ulkotilojen jäsentely soveltuu ympäristöön ja ympäröiviin alueisiin ja infraan hyvin. Kaksikerroksisuus mahdollistaa tontin tehokkaan käytön ja lisärentamisen rannan suuntaan. Pysäköintialueet sijoittuvat väyliin nähden hyvin. Olemassa olevan puuston säilyttäminen tontilla onnistuu varsin hyvin, koska rakennus ei ulotu laajalle alueelle rannan suuntaan.

2.2.3 Suunnitteluratkaisun einkaarinäkökulma (9 p)

A) Rakennuksen energiatehokkuus (max 3p)

3,0

Suunnitteluratkaisun E-luku on 147 kWh/m².

B) Hankkeen ympäristötavoitteiden ja kestävä kehityksen periaatteiden parantamiseen tähtäävät toimenpiteet ja suunnitteluratkaisut. (max 3 p)

3,0

Suunnitteluratkaisun arvosana LEED Healthcare -kriteerien mukaisesti on LEED Gold.

C) PTS-suunnitelma (max 3p)

2,0

PTS-toimenpiteet on esitetty rakennus-, LVI- ja sähköosille ja ne ovat RT-kortin mukaisia. Toimenpiteiden ajoitusta käyttöaikojen ulkopuolelle on mietitty muutamien toimenpiteiden osalta. Poikkeamia RT-kortin mukaisiin ajoituksiin on vähän ja ne on perusteltu asianmukaisesti, joskin lyhyesti. PTS-ohjelmaa tukevia toimenpiteitä on esitetty lähinnä tarkastusten muodossa.

2.2.4 Suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma (5 p)**3,0**

Suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma perustuu projektiohjelmaan. Suunnitteluvaiheen kokouskäytännöt ja suunnitelmien hyväksyttäminen on esitetty projektiohjelman mukaisina, mutta esimerkiksi käyttäjien osallistamista suunnitteluvaiheeseen ei ole tarkemmin avattu. Työmaan kokouskäytännöt on kuvattu, mutta melko suppeasti. Työmaan työturvallisuuden varmistamiseen tähtäävät toimenpiteet on kuvattu kattavasti, mutta turvallisuuskoordinaattorin tehtäviä ei ole juurikaan avattu. Laadunhallinta- ja puhtaudenhallintahallintasuunnitelmat on esitetty yleisellä tasolla ja viitattu myöhemmin laadittaviin suunnitelmiin. Kosteudenhallintasuunnitelma on alustavana projektisuunnitelmaan liitteenä, jossa on esitetty pääsisältö käytännönläheisin esimerkein. Riskien kartoituksesta- ja hallinnasta on esitetty pelkistetty malli. Työmaan järjestelyistä on tehty pitkälle mietitty työmaan järjestelypiirros. Menetelmiä, joilla varmistetaan nykyisen terveyskeskuksen häiriötön ja turvallinen toiminta rakennustyön ajan, ole kuitenkaan tarkemmin kuvattu. Takuuajan toimenpiteet on kuvattu projektiohjelman mukaisina.



Tarjoaja

Rakennusliike Sorvoja O

Laatupisteet

61 / 80 p

	K-arvo	Pisteet
2.2 Laatuarviointi		
2.2.1 Suunnitteluratkaisun toiminnallisuus, tehokkuus ja innovatiivisuus (max 60 p)	3,67	44
Laatuvertailussa arvioidaan, miten aineistossa on huomioitu:		
- Tilojen muunneltavuus ja joustavuus (mm. yhteiskäytöllisyys, kolmas sektori, iltakäyttö) (5p)	4	
- Esteettömyys asiakastilat, piha (5p)	3	
- Tilojen turvallisuus (pelastautuminen, suojautuminen, pelastaminen), näköyhteydet yhteisten tilojen ja käytävien välillä (5p)	4	
- Palveluiden integraation toteutuminen ja henkilöresurssien tehokkaan käytön mahdollistaminen (5p)	4	
- Kokonaisratkaisun muu logistinen toimivuus Hyvinvointikeskuksen henkilökunnan näkökulmasta; tilojen ja sisäänkäyntien sijoittuminen, logistiikka puhdas ja likainen, vainajien reitit (max 5p)	4	
asiakkaan näkökulmasta (mm. info-pisteen sijoittuminen, odotustilat, opastus) (5p)	3	
- Asiakkaiden ja henkilökunnan siirtymät palveluista / tilasta toiseen toisia ja toimintaa häiritsemättä ja sujuvasti (5p)	3	
- Tilojen terveellisyys, viihtyisyys ja akustiikka, odotustilojen sijoittuminen tartuntojen leviämisen näkökulmasta (5p)	4	
- Piha-alueen toiminnallisuus, selkeys, valvottavuus, toiminta-alueet, kuntoutumiskäyttö (5p)	4	
- Hälytysajoneuvo-, asiakas-, huolto- ja muun liikenteen toimivuus sekä turvalliset ja toimivat kevyen liikenteen reitit (5p)	4	
- Henkilökunnan, virka-autojen ja asiakkaiden pysäköinti ja polkupyörien säilytysjärjestelyt, yhteydet rakennukseen sekä pysäköintialueiden yhteiskäyttö jäähallin kanssa (5p)	4	
- Paikallisten ilmasto-olosuhteiden (mm. lumiolosuhteet ja ulkolämpötila, lumen läjitys) huomiointi suunnitteluratkaisussa (5p)	3	
<i>Pisteytys kunkin edellä mainitun osakokonaisuuden osalta:</i> - 5p = ratkaisussa on huomioitu nämä seikat erinomaisesti - 3p = ratkaisussa on huomioitu nämä seikat hyvin - 1p = ratkaisussa on huomioitu nämä seikat enintään tyydyttävästi		
2.2.2 Suunnitteluratkaisun soveltuvuus ympäristöön (6 p)	3,00	6
Laatuarvioinnissa arvioidaan miten:		
- rakennus soveltuu visuaalisesti ympäristöön ja on siten omaleimainen, että lisää Ranuan kiinnostavuutta (3p)	3	
- ulkotilojen jäsentely ja tontin käyttö soveltuu ympäristöön ja ympäröiviin alueisiin ja infraan (3p)	3	
<i>Pisteytys kunkin edellä mainitun osakokonaisuuden osalta:</i> - 3p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet erinomaisesti - 2p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet hyvin - 1p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet enintään tyydyttävästi		

Laatuarvioinnissa arvioidaan seuraavia seikkoja:

- A) - Rakennuksen energiatehokkuus (arviointi Suomen rakentamismääräyskokoelma D3 Rakennusten energiatehokkuus, Määräykset ja ohjeet 2012 mukaisesti). Määräyksen mukaisesti lasketun kokonaisenergiankulutuksen, E-luku, vaatimus suunnitteluratkaisulle on 170 kWh/m². Määräystenmukaisuus osoitetaan määräyksen kohdan 5 mukaisella energiaselvityksellä sekä tulosten esittämisellä. Tarjousaineistossa tulee E-luvun laskennasta esittää dokumentteina:
- E-luvun laskennan lähtötiedot
 - E-luvun laskennan tulokset
- 3
- Pisteytys edellä mainitun osakokonaisuuden osalta (5p):*
- 3p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet erinomaisesti, E-luku enintään 150 kWh/m²
 - 2p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet hyvin, E-luku 151-160 kWh/m²
 - 1p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet enintään tyydyttävästi, E-luku 161-170 kWh/m²
- B) - Hankkeen ympäristötavoitteiden ja kestävä kehityksen periaatteiden parantamiseen tähtäävät toimenpiteet ja suunnitteluratkaisut. Tarjousaineistossa tulee esittää hankkeen pisteytys ja arvosana LEED for Building Design and Construction (LEED BD+C) –luokitusmallin mukaisesti. Edellä mainitun luokitusmallin alta löytyvän kriteeristön valinta jätetään tarjoajille vapaaksi siten, että mahdollista on käyttää joko LEED BD+C: Healthcare -kriteeristöä tai LEED BD+C: New Construction and Major Renovations –kriteeristöä.
- Tarjousaineistossa tulee esittää hankkeen pisteytys ja arvosana valitun LEED BD + C –kriteeristön mukaisesti. Luokituksen ja tarvittavien laskelmien tekijän tulee olla järjestelmän ylläpitäjän akreditoima ammattilainen (AP = Accredited Professional), joka on saanut koulutuksen järjestelmän käyttöön. Pisteytys ja arvosana tarkastetaan Tilaajan LEED –asiantuntijoiden toimesta.
- Mahdollisesta sertifikaatin hakemisesta tilaaja päättää myöhemmin erikseen eikä ser-tifioinnin vaatimia käännöstöitä ja sertifiointikustannuksia tule huomioida tarjouksessa. Valmiudet tarjouksessa esitetyn LEED-arvosanan mukaisen sertifikaatin hakemiseen on oltava olemassa.
- 3
- Pisteytys edellä mainitun osakokonaisuuden osalta (3p):*
- 3p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet erinomaisesti (LEED Gold)
 - 2p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet hyvin (LEED Silver)
 - 1p = ratkaisu täyttää tilaajan tavoitteet enintään tyydyttävästi (LEED Certified)
- C) PTS-suunnitelma (3 p) 2
- PTS-suunnitelma. Tarjoajan on laadittava kunnossapidon pitkän tähtäyksen suunnitelma (PTS). PTS:n on vastattava hankkeen vaatimuksia sekä käyttäjämääriä ja käyttöintensiiteettiä. PTS-ohjelman tulee sisältää vähintään RT:n viitekortin ja ohjeen (RT18-10922/ST 96.03) edellyttämät vuosi- ja muut korjaukset. Muilta osin noudatetaan KiinteistöRYL 2009:n kunnossapitovaatimuksia ohjeineen.
- Laatuvertailussa arvioidaan PTS-suunnitelman osalta:
- a) Kuinka hyvin PTS-toimenpiteet on ajoitettu käyttöaikojen ulkopuolelle, jolloin ne eivät aiheuta häiriöitä toiminnalle.
 - b) Ovatko PTS-toimenpiteet ovat RT-kortin mukaisia ja kuinka hyvin mahdolliset poikkeamat RT-kortin ajoituksiin on perusteltu.
 - c) Millaisia PTS-ohjelmaa tukevia ylläpitotoimenpiteitä suoritetaan PTS-ohjelman lisäksi.
- Pisteytys tämän osakokonaisuuden osalta:*
- 3p = PTS-toimenpiteiden ajoitus, määrä ja laatu on kokonaisuutena erinomainen
 - 2p = PTS-toimenpiteiden ajoitus, määrä ja laatu on kokonaisuutena hyvä
 - 1p = PTS-toimenpiteiden ajoitus, määrä ja laatu on kokonaisuutena enintään tyydyttävä

2.2.4 Suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma (5 p)

3

3,00

3

Urakoitsijan on laadittava suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma tarjouspyynnön liitteenä olevan projektisuunnitelmapohjan mukaisesti. Projektisuunnitelmapohjan osiossa 1 on kuvattu ne Tilaaajan arvostamat seikat, jotka huomiidaan projektisuunnitelman laatuarvioinnissa.

Pisteytys tämän osakokonaisuuden osalta:

- 5p = Tilaaajan arvostamat seikat on huomioitu projektisuunnitelmassa erinomaisesti
- 3p = Tilaaajan arvostamat seikat on huomioitu projektisuunnitelmassa hyvin
- 1p = Tilaaajan arvostamat seikat on huomioitu projektisuunnitelmassa enintään tyydyttävästi



Tarjoaja

Rakennusliike Sorvoja Oy

Laatupisteet

61,0

2.2 Laatuarviointiarviointi**2.2.1 Suunnitteluratkaisun toiminnallisuus, tehokkuus ja innovatiivisuus (max 60 p)**

Tilojen muunneltavuus ja joustavuus (mm. yhteiskäytöllisyys, kolmas sektori, iltakäyttö) (5p)

4,0

Ruokasalin ja neuvottelutilan rajaaminen iltakäyttöön onnistuu erittäin hyvin, koska tilat on suunniteltu siten, että ovat lähellä sisäänkäyntejä, yhteydet pääsisäänkäyntiin ovat helposti rajattavissa ja tilat eivät ole muiden toimintojen keskellä. Rakennus on helppo tarvittaessa pilkkoa ja rajata eri toimijoiden käyttöön tulevaisuudessa. Sisäänkäyntejä on hyvin eri paikoissa. Ensihoidon tilojen laajennusratkaisun esitetty sijoitus ei ole toiminnallisesti optimaalinen, koska ko. tilat on suunniteltu erilliseen rakennukseen eikä kiinteästi hyvinvointikeskuksen yhteyteen. Kiinteällä yhteydellä tavoitellaan ensisijaisesti yhteistoimintojen synergiaetua. Kuntoutusosaston laajennus nykyisen osaston jatkona aiheuttaa pitkät kulkumatkat rakennuksen sisälle.

Esteettömyys asiakastilat, piha (5p)

3,0

Esteettömyys on sekä asiakastiloissa että piha-alueella tasoerojen puuttuessa hyvä. Liikuntaesteisten pysäköintipaikkojen tulisi sijaita lähempänä pääsisäänkäyntiä ja osa sisäänkäynneistä sijaitsee kaukana parkkialueesta. Toiminnoista toiseen siirryttäessä asiakkaat joutuvat kulkemaan monien ovien läpi.

Tilojen turvallisuus (pelastautuminen, suojautuminen, pelastaminen), näköyhteydet yhteisten tilojen ja käytävien välillä (5p)

4,0

Akuutti- ja kuntoutusosaston tilat ovat hieman sokkeloiset, jolloin teknistä valvontaa vaaditaan paljon. Poistumisovia on useita ja poistumismatkat ovat lyhyitä. Lääkekeskus on sijoitettu turvallisuuden kannalta hyvälle paikalle lähelle lääkehuollosta vastaavan osastonhoitajan huonetta sekä kuntoutusosastoa. Pelastustiet on hyvin järjestetty ja yksikerroksisuus vaikuttaa positiivisesti pelastautumiseen ja turvallisuuteen.

Palveluiden integraation toteutuminen ja henkilöresurssien tehokkaan käytön mahdollistaminen (5p)

4,0

Poliklinikka-, röntgen- ja laboratoriotilojen hyvät keskinäiset yhteydet ja sijoittelu toistensa välittömään läheisyyteen mahdollistavat palveluiden integraation ja henkilöresurssien tehokkaan käytön. Kuntoutusosaston henkilökunnan on vaikea hyödyntää poliklinikan tiloja, koska yhteiskäytöllisesti tarpeelliset ja hyödynnettävissä olevat tilat ovat kaukana kuntoutusosastosta. Henkilökunnan taukotilat on sijoitettu toiminnan kannalta keskeisille paikoille. Lääkevaraston ja laboratorion etäisyydet ovat pitkät kuntoutusosastolta. Neuvottelutilat on sijoitettu hyvin keskeisesti.

Kokonaisratkaisun muu logistinen toimivuus Hyvinvointikeskuksen henkilökunnan näkökulmasta; tilojen ja sisäänkäyntien sijoittuminen, logistiikka puhtas ja likainen, vainajien reitit (max 5p) <i>Oma sisäänkäynti keittiön tiloihin on hyvin toimiva ratkaisu. Ruuan jakelu kuntoutusosastolle toimii hyvin, koska jakelutila sijaitsee logistisesti hyvässä paikassa ja ruokasali on sijoitettu rauhalliseen paikkaan jakelutilan välittömään läheisyyteen. Hoitotarvikkeet tulevat samaan paikkaan kootusti, mutta tarvikkeiden kuljetusmatka on pitkä kuntoutusosastolle. Potilaiden kuljetusmatkat ovat pitkiä ja käytävät hieman sokkeloiset, vaikka käytävät ovat leveät. Vainajien reitit on hyvin huomioitu. Muistotila on hyvin erillään potilashuoneista. Huoltoliikenne toimii hyvin, mutta tavarantoimitusten ulko-ovi ja tuulikaappi ovat kapeita. Likapyykille on oma ovi ulos, mikä helpottaa puhdas/likainen -logistiikkaa.</i>	4,0
Tilojen ja palveluiden sijoittuminen ja yhteydet Hyvinvointikeskuksessa asiakkaan näkökulmasta (mm. info-pisteen sijoittuminen, odotustilat, opastus) (5p) <i>Sisäänkäyntejä on useita, jolloin asiakkaat pääsevät eri tiloihin suoraan ulkoa, mutta pääsisäänkäynti ei erotu kovin selkeästi rakennusmassasta. Odotustilat ovat hajallaan ja vaikeasti löydettävissä. Apuvälineiden huoltotiloihin pääsee helposti vieressä olevan oven kautta. Infopiste on pääsisäänkäynnin aulassa, josta varsinaiset palvelut ovat etäällä. Toisaalta asiakkaat voivat mennä suoraan ao. palveluun omasta sisäänkäynnistä.</i>	3,0
Asiakkaiden ja henkilökunnan siirtymät palveluista / tilasta toiseen toisia ja toimintaa häiritsemättä ja sujuvasti (5p) <i>Poliklinikka ja kuntoutusosasto sijaitsevat etäällä toisistaan. Potilaita joudutaan kuljettamaan aulojen ja odotustilojen läpi. Käytävät leveitä, mutta kuljetusmatkat ovat pitkiä. Keskeiset toiminnot, kuten lääkärin vastaanottotilat sekä laboratorio- ja röntgenpalvelut ovat pääsisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä ja lähellä toisiaan.</i>	3,0
Tilojen terveellisyys, viihtyisyys ja akustiikka, odotustilojen sijoittuminen tartuntojen leviämisen näkökulmasta (5p) <i>Keittiöhenkilökunnan sosiaali-/pukutiloista keittiöön joutuu kulkemaan muiden tilojen läpi, mikä ei ole terveysnäkökulmasta paras mahdollinen ratkaisu. Infektiotilanteissa potilaiden odotustilojen jakaminen on osin hankalaa, mutta runsas sisäänkäyntien määrä mahdollistaa alueen jakamisen. Hyvinä puolena on, että hammashoidon ja avopalvelun toimintoihin ovat omat sisäänkäynnit samoin kuin kuntoutusosastolle, miillä voidaan rajoittaa tarttuvien tautien leviämistä. Toimintojen jakaminen omiin osastoihin lisää asiakkaiden yksityisyyttä. Äänieristykseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Väliseinien rakennusmateriaalina on ääneneristävyydeltään hyvä kevytbetoniharkko.</i>	4,0
Piha-alueen toiminnallisuus, selkeys, valvottavuus, toiminta-alueet, kuntoutumiskäyttö (5p) <i>Piha-alue on eriytetty pääosin hyvin toiminnallisiksi kokonaisuuksiksi. Jätehuolto on etäällä osastosta. Kuntoutuspihan sijoitus on hyvä ja rauhallinen. Piha-alue on erittäin laaja rakennuksen pitkistä mallista johtuen, mikä lisää haastetta valvonnalle.</i>	4,0
Hälytysajoneuvo-, asiakas-, huolto- ja muun liikenteen toimivuus sekä turvalliset ja toimivat kevyen liikenteen reitit (5p) <i>Huolto-, asiakas- ja ambulanssiliikenne eivät risteä tontilla, mutta risteysalueen toimivuus ei ole paras mahdollinen, kun risteyksestä muodostuu viiden tien risteys. Huoltoliikenteelle on osoitettu hyvin toimiva kääntöpaikka. Kevyelle liikenteelle on osoitettu turvalliset reitit. Pelastusreitit ovat selkeät ja kulkevat rakennuksen molemmin puolin.</i>	4,0

Henkilökunnan, virka-autojen ja asiakkaiden pysäköinti ja polkupyörien säilytysjärjestelyt, yhteydet rakennukseen sekä pysäköintialueiden yhteiskäyttö jäähallin kanssa (5p) <i>Asiakaspysäköinti ja henkilökunnan pysäköintipaikat voivat sekoittua, eikä niitä ole eriytetty kunnolla. Asiakaspysäköintiä on toimivasti hajautettu laajemmalle alueelle siten, että paikkoja on useamman sisäänkäynnin läheisyydessä (pitkä rakennus, joissa toimintoihin omat sisäänkäynnit). Kulkuyhteydet rakennukseen ovat hyvät. Polkupyöräkatos on keskeisellä paikalla. Henkilökunnan pysäköintipaikkojen käyttöä jäähallin tarpeisiin vaikeuttaa jäähallin ja pysäköintialueen välissä oleva pelastustie.</i>	4,0
Paikallisten ilmasto-olosuhteiden (mm. lumiolosuhteet ja ulkolämpötila, lumen läjitys) huomiointi suunnitteluratkaisussa (5p) <i>Piha-alueen ja kulkuteiden koneellinen lumenpoisto onnistuu hyvin. Rakennuksen kattomuoto on haastava lumen kinostumisen ja kunnossapidon kannalta. Sisäänkäyntien suuri määrä lisää kunnossapitoa. Kuntoutusosaston etelän puoliset huoneet saattavat olla alttiina auringon aiheuttamalle ylikuumenemalle.</i>	3,0
2.2.2 Suunnitteluratkaisun soveltuvuus ympäristöön (6 p)	
Miten rakennus soveltuu visuaalisesti ympäristöön ja on siten omaleimainen, että lisää Ranuan kiinnostavuutta (3p) <i>Helposti lähestyttävä, kansanomainen ja omaleimainen kokonaisuus. Monimuotoinen kattorakenne. Tumma väritys puussa aiheuttaa julkisivussa suhteellisen lyhyen puuverhouksen elinkaaren, mikä pitkällä aikavälillä saattaa heikentää soveltumista ympäristöön.</i>	3,0
Miten ulkotilojen jäsentely ja tontin käyttö soveltuu ympäristöön ja ympäröiviin alueisiin ja infraan (3p) <i>Ulkotilojen jäsentely soveltuu ympäristöön ja ympäröiviin alueisiin ja infraan hyvin. Ulkoilualueet on sijoitettu hyvin tontille järven puoleiselle osalle tonttia. Pysäköintialueet sijoittuvat väyliin nähden hyvin. Olemassa olevan puuston säilyttäminen tontilla on jossakin määrin mahdollista, vaikka rakennus ulottuu melko laajalle alueelle tontilla, mutta toisaalta rakennuksen pitkänomainen muoto mahdollistaa olemassa olevan puuston säilymistä jäähallin suunnalla.</i>	3,0
2.2.3 Suunnitteluratkaisun einkarinäkökulma (9 p)	
A) Rakennuksen energiatehokkuus (max 3p) <i>Suunnitteluratkaisun E-luku on 150 kWh/m².</i>	3,0
B) Hankkeen ympäristötavoitteiden ja kestävä kehityksen periaatteiden parantamiseen tähtäävät toimenpiteet ja suunnitteluratkaisut. (max 3 p) <i>Suunnitteluratkaisun arvosana LEED Healthcare -kriteerien mukaisesti on LEED Gold.</i>	3,0
C) PTS-suunnitelma (max 3p) <i>PTS-toimenpiteet on esitetty rakennusosille-, LVI- ja sähköosille. Toimenpiteiden ajoitusta käyttöaikojen ulkopuolelle ei ole juurikaan esitetty. Poikkeamia RT-kortin mukaisiin ajoituksiin on vähän, ja ne on perusteltu. PTS-ohjelmaa tukevia toimenpiteitä on esitetty lähinnä tarkastusten muodossa.</i>	2,0

2.2.4 Suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma (5 p)**3,0**

Suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelma on suppeahko ja se perustuu pitkälti projektiohjelmaan. Suunnitteluvaiheen prosessit ja suunnitelmien hyväksyttämismenettely on kuvattu lyhyesti ja projektiohjelman mukaisesti, mutta käyttäjien osallistamista suunnitteluvaiheeseen ei ole tarkemmin avattu. Riskien tunnistaminen ja arvionti on suoritettu kattavasti. Turvallisuuskordinaattorin tehtävät on kuvattu hyvin. Laadunhallintamenettelyt on kuvattu suppeasti, mutta puhtaudenhallinta- ja kosteudenhallintasuunnitelmat on esitetty hyvällä ja käytännönläheisellä tasolla. Työmaan järjestelyistä on tehty työmaasuunnitelma, jossa on huomioitu myös viereisen terveyskeskuksen toiminnan turvaaminen. Takuuajan toimenpiteitä ei ole kuvattu.