

Sakarinmäen peruskoulussa tavoitellaan hallittua siirtymää uuteen energiapalveluun

Sakarinmäen koulun lämmöntoimituksen kilpailutuksessa tavoitellaan hallittua toimittajanvaihdosta hyödyntämällä markkinavuoropuhelua ja neuvottelumenettelyä. Sakarinmäki oli yksi Energiapalvelumalli alueille (ENPA) -hankkeen pilottikohteista.

Sakarinmäen peruskoulun lämmöntoimituksen kilpailutuksessa ratkaistaan samanaikaisesti useita teknisiä, kaupallisia ja sopimuksellisia kysymyksiä. Hankinnan tavoitteena ei ole ainoastaan löytää uutta lämmöntoimittajaa, vaan rakentaa toimiva, pitkäjänteinen ja energiatehokas energiapalvelukokonaisuus, jossa hyödynnetään tarkoituksenmukaisesti olemassa olevia järjestelmiä ja mahdollistetaan palvelun hallittu siirtyminen uudelle toimijalle.

Alkuperäisenä tavoitteena oli toteuttaa lämmöntoimituksen hankinta avoimella tarjouskilpailulla. Hankintaprosessiin sisältyneen teknisen markkinavuoropuhelun perusteella arvioitiin kuitenkin, että neuvottelumenettely tarjoaa paremmat edellytykset hankinnan toteuttamiseen.

Ratkaisulla haluttiin varmistaa, että hankinnan kohde, tilaajan ja toimittajan vastuut, hinnoittelumalli sekä toimitukseen liittyvät tekniset ja sopimukselliset vaatimukset voidaan määritellä riittävän tarkasti ennen lopullisten tarjousten jättämistä. Neuvottelumenettely mahdollistaa myös sen, että tarjoajien näkemyksiä voidaan hyödyntää ratkaisun toteuttamiskelpoisuuden arvioinnissa ilman, että tilaajan keskeisistä tavoitteista tingitään.

Markkinavuoropuhelu toi näkyviin hankinnan keskeiset rajapinnat

Tekniseen markkinavuoropuheluun osallistuneet toimijat saivat kommentoida alustavaa hankintamallia ja siihen liittyviä vaatimuksia. Vuoropuhelussa tunnistettiin useita kysymyksiä, joilla on merkittävä vaikutus niin tarjousten vertailukelpoisuuteen kuin tulevan palvelun toimivuuteen.

Yksi keskeisistä lähtökohdista on olemassa olevan energiainfrastruktuurin hyödyntäminen. Tarjoajien on pystyttävä arvioimaan nykyisten järjestelmien käytettävyys, niiden tekninen kunto sekä mahdolliset muutostarpeet osana omaa palveluratkaisuaan. Sakarinmäen koulun tapauksessa tämä tarkoittaa jäähtyneiden maalämpökaivojen elvyttämistä parempaan toimintakuntoon osana toteutusta.

Tilaajan ja toimittajan järjestelmien välinen rajapinta onkin yksi hankinnan tärkeimmistä kysymyksistä. Hankinta-asiakirjoissa on pystyttävä kuvaamaan yksiselitteisesti, mitkä järjestelmät ja laitteet kuuluvat palveluntuottajan vastuulle, mistä tilaaja vastaa ja miten osapuolten järjestelmät toimivat yhdessä. Selkeä vastuunjako vähentää tulkinnanvaraisuutta sekä tarjousvaiheessa että palvelusopimuksen aikana.

Markkinavuoropuhelussa tarkasteltiin myös sitä, sisällytetäänkö energiatehokkuustoimenpiteitä, jäähdytysratkaisuja tai uusia investointeja varsinaiseen lämmöntoimitushankintaan. Laaja palvelukokonaisuus voisi mahdollistaa energiatehokkuuden kehittämisen sopimuskauden aikana, mutta liian avoimeksi jätetty investointivastuu voisi vaikeuttaa tarjousten vertailua. Hankinnan valmistelussa on siksi löydettävä tasapaino kehittämismahdollisuuksien ja riittävän täsmällisen hankinnan kohteen välillä.

Selkeyden vuoksi jäähdytysratkaisuiden tarjoaminen osana hankintaa päätettiin jättää ulkopuolelle, vaikka lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmien keskinäiset yhteydet voisivat tarjota merkittäviä mahdollisuuksia energian kierrättämiseen ja elinkaaren aikaisen kokonaiskulutuksen vähentämiseen.

Hinnoittelumallin on huomioitava energiamarkkinoiden vaihtelu

Pitkäaikaisessa energiapalvelusopimuksessa hinnoittelumalli vaikuttaa sekä tilaajan kustannusten ennakoitavuuteen että palveluntuottajan mahdollisuuksiin hallita markkinariskiä. Sakarinmäen hankinnassa yksi keskeinen kysymys liittyy sähkön hinnan huomioimiseen tarjouksissa.

Palvelumaksun sähkön hintaan liittyvä osa on suunniteltu sidottavaksi sähkön hintaindeksiin. Lisäksi on tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa sähkön hinta kiinnitetään määrääjäksi kerrallaan. Yhtenä mahdollisuutena on myös sähkön hintakomponentin erottaminen kokonaan tilaajan vastuulle.

Eri malleilla on erilainen vaikutus tarjousten hinnoitteluun ja riskien jakautumiseen. Jos palveluntuottaja kantaa suuren osan sähkön hintariskistä, riski näkyy todennäköisesti tarjouksen hinnassa. Jos sähkön hintakomponentti jää tilaajalle, palveluntuottajan hinnoittelu voi olla läpinäkyvämpää, mutta tilaajan kustannukset vaihtelevat markkinahinnan mukana eikä toimittajalle synny intressiä käyttää sähköä mahdollisimman vähän ja hyvällä hyötysuhteella lämmöntuottamiseen.

Neuvotteluissa tavoitteena on ollut löytää malli, joka on molemmille osapuolille ymmärrettävä, kohtuullinen ja sopimuskauden aikana hallittavissa. Samalla hinnoitteluperusteiden tulee olla niin selkeitä, että tarjoukset voidaan vertailla tasapuolisesti.

Neuvottelumenettelyllä täsmennetään palvelun sisältöä

Tilaajalle energiapalvelun hankkiminen pitkäaikaisena palveluna edellyttää uudenlaista sopimuksellista osaamista. Kyse on palveluhankinnasta, jossa energian toimitusvarmuus, järjestelmän suorituskyky, järjestelmän lunastusehdot, kustannukset ja vastuut muodostavat usean vuoden kokonaisuuden.

Siksi palvelusopimuksessa on tärkeää määritellä käytännön toimintamallit, kuten järjestelmien seuranta, raportointi, kunnossapitovastuut, poikkeustilanteiden hallinta, vikojen korjaaminen sekä mahdollisten energiatehokkuustoimenpiteiden tunnistaminen ja toteuttaminen. Myös sopimuskauden päättymiseen ja järjestelmien luovuttamiseen liittyvät periaatteet on syytä huomioida jo hankintavaiheessa.

Neuvottelumenettelyn vahvuutena on mahdollisuus käydä nämä kysymykset läpi tarjoajien kanssa ennen lopullisen tarjouspyynnön julkaisemista. Näin vähennetään riskiä siitä, että vaatimukset osoittautuisivat käytännössä vaikeasti toteutettaviksi tai että tarjoajat tulkitsisivat hankinnan keskeisiä ehtoja eri tavoin.

Toimittajan vaihtuminen edellyttää tarkasti yhteensovitettua aikataulua

Sakarinmäen lämmöntoimitushankinnan aikatauluun vaikuttaa olennaisesti siirtyminen nykyisestä lämmöntoimitusjärjestelystä uuden toimijan palveluun. Aikatauluun sisältyy useita toisistaan riippuvaisia tehtäviä, jotka koskevat tilaajaa, nykyistä toimittajaa ja kilpailutuksen perusteella valittavaa uutta toimittajaa.

Lopullinen kilpailutus on suunniteltu toteutettavan syyskuussa 2026. Uuden lämmöntoimitussopimuksen allekirjoitus sekä uuden toimijan valmistelevat työt voisivat alkaa aikaisintaan marraskuussa 2026 ja lämmöntoimitus kesällä 2027.

Siirtymävaiheeseen sisältyy myös nykyisten järjestelmien ja käyttöoikeuksien järjestelyjä, esimerkiksi olemassa olevan maalämpökaivokentän lunastus nykyiseltä lämmöntoimittajalta sekä uuden keskijänniteliittymän tilaaminen ja rakentaminen. Rakennustöiden toteutustapa ja aikataulu on suunniteltava huolellisesti yhdessä käyttäjän kanssa, ettei koulu- ja päiväkotitoiminnalle aiheudu haittaa.

Aikataulu osoittaa, että kilpailutusta, sopimusjärjestelyjä ja teknisiä muutoksia ei voi tarkastella toisistaan erillisinä. Esimerkiksi sähköliittymän rakentamisen viivästyminen voisi vaikuttaa uuden ratkaisun käyttöönottoon. Vastaavasti nykyisten järjestelmien lunastuksen, käyttöoikeuksien ja purkutöiden tulee olla yhteensopivia uuden toimijan valmistelujen kanssa.

Haasteet voidaan hallita avoimella valmistelulla

Sakaranmäen hankinnassa kohdattavat haasteet ovat tyypillisiä tilanteessa, jossa olemassa olevaan energiainfrastruktuuriin liitetään uusi pitkäaikainen energiapalvelu. Vaativuutta lisää se, että kilpailutuksen rinnalla on hallittava nykyisen sopimuksen päättäminen, järjestelmien omistukseen liittyvät kysymykset, uuden sähköliittymän toteuttaminen sekä uuden ja nykyisen toimijan tehtävien yhteensovittaminen.

Haasteita ei kuitenkaan tarvitse ratkaista yhdellä kertaa tai yhden osapuolen näkökulmasta. Tekninen markkinavuoropuhelu auttaa tunnistamaan kysymykset, jotka edellyttävät tarkempaa määrittelyä. Neuvottelumenettely puolestaan tarjoaa rakenteen, jossa vaihtoehtoja voidaan arvioida järjestelmällisesti ja hankinta-asiakirjoja täsmentää ennen lopullisia tarjouksia.

Onnistumisen kannalta keskeistä on säilyttää hankinnan tavoitteet kirkkaina. Tilaajan on määriteltävä, millaista palvelutasoa, toimitusvarmuutta, energiatehokkuutta ja kustannusten ennakoitavuutta hankinnalla tavoitellaan. Samalla tarjoajille on jätettävä riittävästi tilaa hyödyntää omaa osaamistaan ja esittää teknisesti toimivia ratkaisuja.

Sakaranmäen kokemukset osoittavat, että energiapalvelun kilpailutus on parhaimmillaan muutakin kuin toimittajan valinta. Se on mahdollisuus tarkastella kiinteistön energiajärjestelmää kokonaisuutena, kehittää energian hyödyntämistä ja rakentaa selkeä yhteistyömalli tilaajan ja palveluntuottajan välille.

Energiapalvelumalli alueille (ENPA) -hankkeessa kehitetään yrityslähtöinen energiapalvelumalli, joka tukee vähähiilisen ja energiaomavaraisen alue- ja korttelitason energiapalveluratkaisujen suunnittelua ja toteutusta. Hankkeen toteuttavat Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupungit sekä Metropolia Ammattikorkeakoulu 1.11.2023–31.10.2026. ENPA-hanke on Euroopan Unionin osarahoittama ja osa HEVinnovations-ohjelman hankeportfoliota.

[Tutustu hankkeeseen sen verkkosivulla.](#)

[Seuraa ENPA-hankkeen toimintaa myös Innovatiiviset energiaratkaisut Uudellamaalla -LinkedIn-sivulla!](#)

Teksti: Veera Sevander ja Timo Määttä, Helsingin kaupunki