

## Sääksjärven koulukeskuksen laajennus, KVR-urakoitsijan valinta

Yhdyskuntalautakunta 12.05.2022 § 71

Sääksjärven koulukeskuksen laajennushanke toteutetaan KVR-urakkamuodolla (kokonaisvastuurakentaminen), missä urakoitsija huolehtii ja koordinoi koko rakennuskankkeen toteuttamista suunnittelusta koulukeskuksen laajennuksen valmistumiseen ja luovutukseen asti. Tilaaja (Lempäälän kunta) hankkii erikseen tarvittavat valvojat ja konsultit.

KVR-urakoitsijan kilpailutus toteutetaan kilpailullisena neuvottelumenettelynä, mikä on kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa tilaaja on pyytänyt osallistumisilmoittautumiset KVR-urakkakilpailuun Cludia-kilpailutus -portaalin kautta. Osallistumisilmoitus on julkaistu julkisten hankintojen ilmoituskanava Hilmassa 4.4.2022 EU-kynnysarvon edellyttämien hankintaohjeiden mukaisesti. Hankintaa koskevien lisätietokysymysten määräaika oli 19.4.2022, määräaikaan mennessä tullessiin kysymyksiin vastattiin yhteisesti tarjouspyynnön mukaisesti 22.4.2022. Osallistumishakemusten jättöpäivä on 9.5.2022.

Osallistuakseen KVR-urakkakilpailuun urakoitsijan tulee täyttää yritykselle ja hankkeeseen nimettäville henkilöille asetetut vähimmäisvaatimukset. Lisäksi ilmoittautumiseen kuuluu osio, jossa hankkeeseen esitetyn henkilöstön referenssit pisteytetään tarjouspyynnössä annettujen kriteerien mukaisesti, maksimipistemäärän ollessa 20.

Vähimmäisvaatimukset täyttäneistä osallistumishakemuksen jättäneistä urakoitsijoista valitaan pisteytyksen perusteella 3-5 urakoitsijaa jatkoon, joiden kanssa jatketaan tarjousprosessia. Lopulliset urakkatarjoukset, jotka sisältävät hinnan ja alustavat luonnokset, yritykset jättävät lokakuun alussa 2022. Urakoitsijaksi valitaan hintalaatusuhteeltaan eniten pisteitä saanut urakoitsija. Lopullinen urakoitsijavalinta on tavoitteena tehdä marraskuun 2022 yhdyskuntalautakunnassa.

Päätösehdotus KVR-urakkakilpailuun valittavista urakoitsijoista sekä osallistumishakemukset ja pisteytykset esitellään kokouksessa.

Lisätietoja: Ulla Palo-oja, rakennuttajapäällikkö p. 050 3839 764

Esittelijä Yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa

Päätösehdotus Yhdyskuntajohtaja antoi kokouksessa seuraavan päätösehdotuksen:

Tarjouspyynnön määräaikaan 9.5.2022 klo 8.00 mennessä KVR-urakkakilpailuun ilmoittautui kuusi rakennusliikettä, jotka ovat NCC Suomi Oy, Peab Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Skanska Talonrakennus Oy, SRV Rakennus Oy ja YIT Suomi Oy.

Osallistumishakemusten vertailun perusteella kaikki kuusi tarjousta täyttivät tarjouspyynnön vähimmäisehdot. Lisäpisteytyksen perusteella kaksi vähiten pisteitä saanutta tarjousta saivat saman verran pisteitä, jolloin pisteytyksen perusteella ei tapahdu karsintaa.

Yhdyskuntalautakunta päättää valita Sääksjärven koulukeskuksen laajennuksen KVR-urakan osallistumishakemuksista neuvotteluvaiheeseen

kaikki kuusi ilmoittautumishakemuksen jättänyttä urakoitsijaa; NCC Suomi Oy, Peab Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Skanska Talonrakennus Oy, SRV Rakennus Oy ja YIT Suomi Oy.

Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.  Merkittiin pöytäkirjaan, että lautakunnan jäsen Tapio Kuisma poistui kokouksesta esteellisenä pykälän käsittelyn ajaksi ajassa 17.46-17.53 (osallisuusjääviys).  Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn jälkeen ajassa 17.54.
Otteet	osallistumishakemuksen jättäneet rakennusliikkeet
Tiedoksi	rakennuttajainsinööri Henri Luhtamaa, Sääksjärven koulun rehtorit, opetuspäällikkö, sivistysjohtaja, sivistyslautakunta

Yhdyskuntalautakunta 16.11.2022 § 155

Sääksjärven koulukeskuksen laajennuksen KVR-urakan neuvotteluvaiheeseen valituille urakoitsijoille; NCC Suomi Oy, Peab Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Skanska Talonrakennus Oy, SRV Rakennus Oy ja YIT Suomi Oy, toimitettiin 10.6.2022 KVR-urakan tarjouspyyntö. Tarjouspyyntö liitteineen toimitettiin Cludia-kilpailutusjärjestelmän kautta.

Neuvotteluvaiheessa tarjoajille pidettiin kesäkuussa viikolla 24 2022 ns. KickOff-tilaisuudet hankkeen läpikäymiseksi. Tarjoajilla oli mahdollisuus esittää laskenta-aikana lisäkysymyksiä hankkeeseen liittyen, joihin vastattiin yhteisesti Cludia-kilpailutusportaalin kautta. Lisäkirjeitä toimitettiin laskenta-aikana viisi. Lisäksi tarjoajien kanssa pidettiin neuvottelumenettelyyn kuuluvat suunnitelmien väliesittelytilaisuudet.

Tarjoukset suunnitelmien ja lisädokumentteineen tuli jättää viimeistään 10.10.2022 klo 12.00 mennessä, mutta tarjouksen jättöaikaa siirrettiin lopulta 21.10.2022 klo 12.00 asti tulleiden lisäkysymysten perusteella, lisäkirjeen 4 yhteydessä.

Tarjouksen valintaperusteena oli hinta-laatusuhteeltaan edullisin tarjous, missä hinnan painoarvo oli 45 pistettä ja laadun 55 pistettä. Pisteytystaulukko ja -perusteet oli tarjouspyynnön liitteinä, joten se ohjasi tarjoussuunnittelua. Laatusuhteiden enimmäismäärä 55 pistettä koostui 11:stä osa-alueesta, (1. turvallisuus, 2. piha-alueet, 3. sisäänkäynnit, käytävät ja aulat, 4. oppimistilat, 5. ruokasali, 6. liikuntasali, 7. arkkitehtuuri, 8. suunnitelmaehdotuksen tekninen arviointi, 9. energiatehokkuus, 10. ympäristö ja 11. talotekniset järjestelmät / huollettavuus) joista kustakin oli mahdollisuus saada maksimissaan viisi pistettä. Myös tarjoukset pisteyttävä arvosteluraati oli esitetty tarjouspyynnössä.

Tarjousten käsittely toteutettiin ns. kahden kuoren periaatteella, tarjoajat jättivät tarjoushinnan tarjouslomakkeella erilliseen sähköiseen tarjousosoitteeseen, kuin laatupisteytettävät suunnitelmat ja täydentävät dokumentit. Suunnitelmat ja täydentävät dokumentit osion tarjousmateriaali avattiin 24.10.2022 klo 8:15. Tarjousten laadullinen pisteytys toteutettiin 24.-25.10.2022. Pisteytyksessä oli osa-alueittain mukana opetuspäällikkö, Sääksjärven koulun rehtorit, ruokapalveluiden, kiinteistöhuollon,

kaavoituksen, liikuntapalveluiden, tilat ja rakennuttaminen edustajat sekä rakennuttajakonsultti. Hintatarjouslomakkeet avattiin laatupisteytyksen jälkeen 25.10.2022 klo 16:21.

Suurimman yhteenlasketun pistemäärän 88,29 sai Peab Oy. Urakkatarjous on vertailuhinnaltaan 14.831 600 euroa, mistä laajennuksen osuus on 14.551 600 euroa. Tarjouksen vertailuhinta sisältää laajennuksen lisäksi myös nykyisen koulun rakennusautomaation ja lämmönjaon uusinnan 280 000 euroa. Laajennuksen osuus yhdessä tilaajan erillishankintojen kanssa ylittää hankkeen käynnistyspäätöksen yhteydessä esitetyn kustannusarvion 14.070 000 euroa. Urakoitsijan kanssa on käyty tarjouksen selonottoneuvottelu 31.10.2022, missä urakoitsija on sitoutunut kehittämään suunnitelmia kustannussäästöjen löytämiseksi. Lisäksi tilaaja sitoutuu karsimaan kustannuksia erillishankinnoistaan. Nykyisen koulun rakennusautomaation ja lämmönjaon uusinta toteutetaan peruskorjausinvestointeihin varatusta määrärahasta. Hinnat arvonlisäverottomia.

Tarjouksen mukana tulleet ja pisteytetyt suunnitelmat hyväksytään kokouksessa. Urakoitsijan valintapäätöksen jälkeen käynnistyy kehitysvaihe, missä suunnitelmia kehitetään yhdessä tilaajan edustajien ja käyttäjien kanssa.

Toimivalta:

1. Lempäälän kunnan hallintosäännön II OSA 8 luvun 2 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen hyväksymään 150 000 euroa ylittävät urakat
2. Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n kohdan 9 mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen hyväksymään rakennussuunnitelmat, joissa kustannusarvio ylittää 150 000 euroa.

Lisätietoja: Ulla Palo-oja, rakennuttajapäällikkö p. 050 3839 764

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Päätösehdotus

Yhdyskuntalautakunta päättää, että

1. Valitaan Sääksjärven koulukeskuksen laajennushankkeen KVR-urakoitsijaksi Peab Oy
2. Hyväksytään tarjousvaiheen yleissuunnitelmat

Lisäksi yhdyskuntalautakunta päättää tarkistaa pykälän kokouksessa.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että pykälä tarkistettiin kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja saapui kokoukseen klo 17.00 ja oli asiantuntijana läsnä pykälän käsittelyn ajan.

Otteet

Tarjouksen jättäneet urakoitsijat

Tiedoksi

Sivistysjohtaja, opetuspäällikkö, Sääksjärven koulun rehtorit, sivistyslautakunta, kaavoituspäällikkö, talousjohtaja, taloushallinto

## **Lempäälän kunnan vastine**

Skanska Talonrakennus Oy on jättänyt valituksen markkinaoikeudelle yhdyskuntalautakunnan päätökseen 16.11.2022 § 155 koskien Sääksjärven koulukeskuksen laajennuksen KVR-urakoitsijan valintaa. Skanska on sijoittunut hankintapäätöksen mukaisesti toiselle sijalle.

Hankintapäätös urakoitsijavalinnasta on toimitettu asianosaisille tiedoksi 17.11.2022, hankintapäätöksen liitteenä olleen valitusosoituksen mukaisesti hankintapäätöksestä oli mahdollista valittaa 14:n päivän kuluessa tiedoksisaannista, eli 1.12.2022 mennessä. Skanska Talonrakennus Oy jätti hankintaoikaisuvaatimuksen sähköpostitse 1.12.2022 markkinaoikeudelle. Skanska Talonrakennus Oy jätti hankintapäätöksestä myös hankintaoikaisuvaatimuksen hankintayksikölle, mikä käsitellään erillisellä päätöksellä.

Skanska Talonrakennus Oy:n vaatimukset on esitetty erillisellä liitteellä (päätöksen liitteenä), minkä on laatinut Skanskan puolesta asianajaja Erkki Ruohoniemi, Asianajotoimisto Merilampi Oy 1.12.2022 Helsingissä.

Hankintayksikkö on käynyt Skanskan Talonrakennus Oy:n vaateet läpi ja todennut, että valitukselle ei ole perusteita. Tarkemmat perustelut päätöksen liitteenä olevassa Lempäälän kunnan vastineessa, mikä toimitetaan kokoukseen mennessä.

## **Hankintapäätöksen täytäntöönpano**

Hankintayksikkö esittää, että Lempäälän kunta pyytää kunnioittavasti markkinaoikeudelta lupaa hankintapäätöksen täytäntöönpanosta seuraavin perustein:

- Hankkeen viivästyminen tuottaa kohtuutonta haittaa Sääksjärven koulukeskukselle. Sääksjärven koulu on kärsinyt usean vuoden sisäilmaongelmista, minkä myötä kolme vanhinta rakennusosaa poistettiin käytöstä ja korvattiin siirtokelpoisilla rakennuksilla. Käytöstä poistettujen rakennusten purkupäätöksistä myös valitettiin, mikä viivästytti purkua ja koulukeskuksen uuden laajennuksen rakentamista. Viimeisin käytöstä poistettu rakennus päästiin purkamaan kesällä 2022. Koulu toimii useassa eri rakennuksessa, mitkä eivät ole käyttötarkoituksen mukaisia.
- Lempäälän kunta on voimakkaasti kasvava kunta, vuosittainen väkimäärän lisääntyminen n. 500 henkeä. Erityisesti kasvua tapahtuu Lempäälän pohjoisosassa, missä Sääksjärven koulukeskus sijaitsee, sekä keski-Lempäälässä Kuljun ja Moision alueella. Sääksjärven koulun laajennuksen valmistuminen suunnitellussa aikataulussa, syyslukukaudeksi 2024, edesauttaa Kuljun ja Moision alakoulujen oppilasmäärien tasaamista.
- Sääksjärven koulukeskuksen nykyiseen rakennukseen peruskorjataan tilat yläkoululle kesien 2023 ja 2024 aikana, jolloin koko koulukeskuksen tulisi olla valmis syyslukukaudelle 2024. Yläkoulun tilojen peruskorjauksen eteneminen suunnitellussa aikataulussa varantuu, mikäli sitä ei saada yhteensovitettu laajennuksen rakentamisen kanssa.
- Lempäälän kunnan suunnitelman mukainen investointiohjelma vaarantuu, mikäli Sääksjärven laajennushanketta ei päästä toteuttamaan sille varattuina suunnitelmavuosina 2022-2024.

Sääksjärven laajennuksen rakentamisen siirtyminen siirtää muita kriittisiä investointihankkeita suunnitelmavuosilta tulevaisuuteen.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön II OSA 8 luvun 2 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen hyväksymään 150 000 euroa ylittävät urakat.

Lisätietoja: Ulla Palo-oja, rakennuttajapäällikkö p. 050 3839 764

Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää, että 1. Lempäälän kunta pyytää kunnioittavasti, että markkinaoikeus hylkää Skanska Talonrakennus Oy:n valituksen ja oikeudenkäyntikuluvaatimukset 2. Lempäälän kunta pyytää kunnioittavasti, että markkinaoikeus sallii hankintapäätöksen 16.11.2022 § 155 täytäntöönpanon koskien Sääksjärven koulukeskuksen laajennuksen KVR-urakoitsijan valintaa
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.  Merkittin pöytäkirjaan, että pykälä tarkistettiin kokouksessa.  Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja saapui kokoukseen klo 19.45 ja oli asiantuntijana läsnä pykälän käsittelyn ajan.
Otteet	Markkinaoikeus
Tiedoksi	Sivistysjohtaja, opetuspäällikkö, Sääksjärven koulun rehtorit, sivistyslautakunta, kaavoituspäällikkö, talousjohtaja, taloushallinto

Yhdyskuntalautakunta 15.08.2023 § 115  
685/00.01.05/2021

Sääksjärven koulukeskuksen laajennus, KVR-urakoitsijan valinta -  
laatupisteiden uudelleen vertailu markkinoikeuden päätökseen perustuen.

Skanska Talonrakennus Oy on jättänyt 1.12.2022 valituksen markkinaoikeudelle yhdyskuntalautakunnan päätöksestä, koskien Sääksjärven koulukeskuksen laajennuksen KVR-urakoitsijan valintaa. Esisijaisesti valittaja on vaatinut voittaneen tarjoajan Peab Oy:n tarjouksen hylkäämistä, toissijaisesti Peab Oy:n laatupisteitä vähennetään kahdeksassa kohdassa.

Markkinaoikeus on antanut päätöksen asiasta 29.6.2023, missä yhdyskuntalautakunnan 16.11.2022 § 155 tekemä hankintapäätös kumotaan. Markkinaoikeus ei edellyttänyt Peab Oy:n tarjouksen hylkäämistä, mutta katsoi että kolmessa kahdeksasta valituksen alla olleista kohdassa hankintayksikkö on menetellyt virheellisesti pisteytyksessä. Nämä kohdat ovat:

- 2. Piha-alueet, elementti c)*
- 4. Oppimistilat, elementit a) ja d).*

Lisäksi markkinaoikeus pyysi tarkemmin perustelevaan, miksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ei oltu annettu pisteitä kohdasta;

- 3. Sisäänkäynnit, käytävät ja aulat, elementti d).*

Päätöksessään markkinaoikeus edellyttää Lempäälän kuntaa uudelleen vertailemaan tarjoukset sekä tekemään uuden perustellun hankintapäätöksen ottaen huomioon markkinaoikeuden päätöksessä mainitut seikat. Markkinaoikeus asetti päätöksessään 700 000 euron uhkasakon, mikäli kunta ei toimi päätöksen mukaisesti. Markkinaoikeuden päätös saa 15.8.2023 lainvoiman, mikäli siitä ei valiteta.

Lempäälän kunta on uudelleen pisteyttänyt markkinoikeuden edellyttämät laatupisteytyksen kohdat 2.c), 4.a) ja 4.d), huomioiden markkinaoikeuden päätöksessä mainitut seikat. Lisäksi hankintayksikkö on perustellut miksi Skanska Talonrakennus Oy ei saanut pisteitä kohdasta 3.d).

Uudelleen tehdyn laatupisteytyksen perusteella suurimman yhteenlasketun pistemäärän 83,29 sai Peab Oy. Urakkatarjous on vertailuhinnaltaan 14.831 600 euroa, mistä laajennuksen osuus on 14.551 600 euroa. Tarjouspyynnön mukaisesti tarjouksen vertailuhinta sisältää laajennuksen lisäksi myös nykyisen koulun rakennusautomaation ja lämmönjaon uusinnan 280 000 euroa, mikä on irrotettu KVR-urakasta yhdyskuntalautakunnan tekemällä osittaisella hankinnan keskeytyspäätöksellä 6.6.2023 § 97.

Tarjousten uusi vertailutaulukko ja pisteytysmuistio on päätöksen liitteenä.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön II OSA 8 luvun 2 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen hyväksymään 150 000 euroa ylittävät urakat

Lisätietoja: Ulla Palo-oja, rakennuttajapäällikkö p. 050 3839 764

Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta päättää valita Sääksjärven koulukeskuksen laajennushankkeen KVR-urakoitsijaksi Peab Oy:n
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.  Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja oli asiantuntijana läsnä pykälän käsittelyn ajan.
Otteet	Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
Tiedoksi	Sivistysjohtaja, opetuspäällikkö, Sääksjärven koulun rehtorit, sivistyslautakunta, kaavoituspäällikkö, talousjohtaja, taloushallinto