

Saikantalo, urakoitsijoiden valinta KVR-urakkakilpailun neuvotteluvaiheen toiseen osuuteen, arkkitehtuurin pisteytys

Yhdyskuntalautakunta 06.06.2023 § 96

Saikantalon rakennushanke toteutetaan KVR-urakkamuodolla (kokonaisvastuurakentaminen), missä urakoitsija huolehtii ja koordinoi koko rakennuskankkeen toteuttamista suunnittelusta rakennuksen valmistumiseen ja luovutukseen asti. Tilaaja (Lempäälän kunta) hankkii tarvittavat valvojat, konsultit ja erikseen määritellyt laitteet, järjestelmät ja irtaimiston.

Saikantalon hankinta on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakkahankinta. KVR-urakoitsijan kilpailutus toteutetaan kilpailullisena neuvottelumenettelynä, mikä on kaksivaiheinen. Nyt käsiteltävässä ensimmäisessä vaiheessa tilaaja on pyytänyt osallistumisilmoittautumiset KVR-urakkakilpailuun sähköisen kilpailutusportaalin kautta. Osallistumisilmoitus on julkaistu julkisten hankintojen ilmoituskanava Hilmassa 27.4.2023 EU-kynnysarvon edellyttämien hankintaohjeiden mukaisesti. Hankintaa koskevien lisätietokysymysten määräaika oli 9.5.2023, määräaikaan mennessä ei tullut yhtään lisätietokysymystä.

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 32.

Osallistumishakemusten jättöaikaan 29.5.2023 klo 12.00 mennessä saapui seitsemän (7) osallistumishakemusta. Osallistumishakemuksen jätti NCC Suomi Oy, Rakennusliike Lapti Oy, ryhmittymä Hartela Pirkanmaa Oy ja Hartela Länsi-Suomi Oy, YIT Suomi Oy, Lujatalo Oy, Peab Oy ja Skanska Talonrakennus Oy. Kaikki osallistumishakemukset täyttivät tilaajan asettamat vähimmäisvaatimukset.

Ilmoittautumisvaiheessa osallistumishakemuksen jättäneistä hakijoista valitaan vähimmäisvaatimukset täyttäneistä korkeintaan kuusi (6) eniten pisteitä saanutta hakijaa KVR-urakan kilpailulliseen neuvottelumenettelyvaiheeseen. Kuusi eniten pisteitä saanutta urakoitsijaa ovat Rakennusliike Lapti Oy, YIT Suomi Oy, NCC Suomi Oy, Lujatalo Oy, Skanska Talonrakennus Oy ja Peab Oy.

Neuvotteluvaiheen valittavat urakoitsijat laativat kevyet arkkitehtiluonnossuunnitelmat, mitkä pisteytetään arkkitehtiraadin toimesta elo-syyskuussa. Raadin pisteytyksen perusteella valitaan korkeintaan kolme (3) tarjoajaa jatkoon. Jatkoon päässeet tarjoajat laativat loppuliset tarjoukset ja vaadittavat lisäselvitykset. Lopullinen urakoitsijavalinta tehdään alkuvuodesta 2024, minkä jälkeen alkaa kehitys- ja rakennuslupavaihe. Rakentamisen on määrä käynnistyä keväällä / kesällä 2024.

Päätös on ehdollinen, kunnes kunnanvaltuuston päätös hankkeen käynnistämisestä on saanut lainvoiman 10.6.2023.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 8 luvun 2 §:n Talousarvion täytäntöönpano mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

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

Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja
Päätösehdotus	Saikantalon KVR-urakkakilpailuun valitaan Rakennusliike Lapti Oy, YIT Suomi Oy, NCC Suomi Oy, Lujatalo Oy, Skanska Talonrakennus Oy ja Peab Oy
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja saapui kokoukseen klo 16.29 ja oli asiantuntijana läsnä pykälän käsittelyn ajan.
Otteet	osallistumishakemuksen jättäneet rakennusliikkeet
Tiedoksi	rakennuttajainsinööri Henri Luhtamaa, opetuspäällikkö, varhaiskasvatuspäällikkö, sivistysjohtaja, kasvatus- ja opetuslautakunta, yhteisölautakunta

Yhdyskuntalautakunta 12.09.2023 § 135
252/10.03.02.00/2023

KVR-urakkakilpailun neuvotteluvaiheen ensimmäisen osuus, arkkitehtuurin vertailu ja tarjoajien rajausta kolmeen.

Neuvotteluvaiheeseen päässeille kuudelle urakoitsijalle; Rakennusliike Lapti Oy, YIT Suomi Oy, NCC Suomi Oy, Lujatalo Oy, Skanska Talonrakennus Oy ja Peab Oy, on toimitettu KVR-urakan neuvottelukutsu 13.6.2023. Neuvotteluvaiheen ensimmäisessä osuudessa urakoitsijoiden tuli toimittaa Saikantalon arkkitehtiluonnokset 23.8.2023 klo 8.00 mennessä sähköiseen kilpailutusjärjestelmään nimimerkillä. Neuvotteluvaiheeseen valitut kaikki kuusi urakoitsijaa jättivät luonnokset määräaikaan mennessä.

Arkkitehtuurin arvosteluraati kokoontui 23. ja 24.8.2023 vertailemaan tarjoajien suunnitteluratkaisuja. Arkkitehtuurin osa-alueen vertailuperusteet on ennalta ilmoitettu tarjouspyyntöaineistossa. Arkkitehtuuriraati arvioi nimimerkillä annettuja suunnitelmia, tietämättä tarjoavaa urakoitsijaa nimimerkin takana. Suunnitelmaratkaisuja vertailtiin toisiinsa nähden osa-aluittain, arvioitavia osa-alueita on neljä:

1. Kaupunkikuva, soveltuminen asuatomessualueelle ja ympäristöön (0–60 pistettä)
2. Arkkitehtoninen kokonaisuus: sisä- ja ulkotilojen arkkitehtoninen laatu (0–60 pistettä)
3. Rakennuksen sijoitus tontilla, massoittelu, esteettömyys, turvallisuus, soveltuminen eri käyttäjäryhmille sekä ulkotilojen jäsentely (0–30 pistettä)
4. Ehdotuksen toteutettavuus, ylläpidettävyyden ja pitkäaikaiskestävyys sekä edellytykset energiatehokkuustavoitteiden saavuttamiseen (0–30 pistettä)

Arvostelussa saavutettavissa oleva pisteiden vaihteluväli on 0–180 pistettä. Pisteet jaetaan sijoittain ja aihealueittain seuraavasti:

1. sija aiheet 1–2: 60 pistettä, aiheet 3–4: 30 pistettä
2. sija aiheet 1–2: 42 pistettä, aiheet 3–4: 22 pistettä
3. sija aiheet 1–2: 23 pistettä, aiheet 3–4: 13 pistettä
4. sija aiheet 1–2: 15 pistettä, aiheet 3–4: 10 pistettä
- 5., 6. sija kaikkien aiheiden osalta 0 pistettä

Arvosteluraatiin kuuluvat henkilöt oli ilmoitettu etukäteen Saikantalon urakkakilpailuohjelmassa. Arvosteluraatiin osallistui myös kasvatus- ja opetuslautakunnan, yhdyskuntalautakunnan ja yhteisölautakunnan nimeämät edustajat.

Tarjouspyynnön mukaisesti arkkitehtuurin vertailulla rajataan tarjoajien määrä kolmeen, kolme eniten pisteitä saanutta suunnitelmaehdotusta valitaan neuvotteluvaiheen toiseen vaiheeseen. Kolme eniten pisteitä saanutta urakoitsijaa ovat NCC Suomi Oy, Rakennusliike Lapti Oy ja YIT Suomi Oy. Tässä vaiheessa karsiutuivat Lujatalo Oy, Peab Oy ja Skanska Talonrakennus Oy.

Neuvotteluvaiheen toiseen osuuteen valitut urakoitsijat laativat loppullisen tarjouksen suunnitelmineen ja lisäselvityksineen. Tarjous annetaan 18.12.2023 mennessä kahden kuoren menettelyllä, laatupisteytykseen vaikuttavat dokumentit eri ”kuoressa”, kuin KVR-urakkahinta. Laatupisteytys suoritetaan joulutammikuussa, hintakuori avataan vasta laatupisteytyksen jälkeen. KVR-urakoitsijaksi valitaan hintalaatusuhteeltaan parhaan tarjouksen jättänyt urakoitsija, missä tarjoushinnan painoarvo on 45% ja laadun 55%. Lopullinen urakoitsijavalinta tehdään helmikuun 2024 yhdyskuntalautakunnassa.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 8 luvun 2 §:n Talousarvion täytäntöönpano mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Lisätietoja: Teija Mäkelä, kaavoituspäällikkö p. 044 486 3418
Ulla Palo-oja, rakennuttajapäällikkö p. 050 3839 764

Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja
Päätösehdotus	Neuvotteluvaiheen toiseen osuuteen jatkavat NCC Suomi Oy, Rakennusliike Lapti Oy ja YIT Suomi Oy
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että pykälän tekstiin tehtiin tekninen korjaus: korjattiin tekstissä olevaan pistetaulukkoon 3. sija aiheet 3–4 pistemääräksi 13 pistettä.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja oli asiantuntijana läsnä pykälän käsittelyn ajan ja poistui päätöksenteon jälkeen klo 18.27.

Tiedoksi

rakennuttajainsinööri Henri Luhtamaa, opetuspäällikkö,
varhaiskasvatuspäällikkö, sivistysjohtaja, kasvatus- ja opetuslautakunta,
yhteisölautakunta