

Saikantalon KVR-urakoitsijan valinta

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, kasvatusta- ja opetuslautakunta, yhteisölautakunta
Yhdyskuntalautakunta 12.09.2023 § 135	

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-alueittain, arvioitavia osa-alueita on neljä:

1. Kaupunkikuva, soveltuminen asuunomessualueelle 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
----------	--

Saikantalo -rakennushankkeen KVR-urakan neuvotteluvaiheen toiseen vaiheeseen valitut urakoitsijat; NCC Suomi Oy, Rakennusliike Lapti Oy ja YIT Suomi Oy jatkoivat 12.9.2023 tehdyn päätöksen jälkeen suunnitelmien kehittämistä. Tarjoajilla oli mahdollisuus esittää laskenta-aikana lisäkysymyksiä hankkeeseen liittyen, joihin vastattiin yhteisesti Sokobid-kilpailutusportaalin kautta. Lisäkirjeitä toimitettiin laskenta-aikana neljä kappaletta. Lisäksi tarjoajien kanssa pidettiin neuvottelumenettelyyn kuuluvat suunnitelmien vapaamuotoiset väliesittelytilaisuudet.

Lopullinen KVR-urakan tarjouspyyntö liitteineen toimitettiin urakoitsijoille 17.11.2023 sähköisen Sokobid-kilpailutusjärjestelmän kautta. Lopulliset KVR-urakan tarjoukset suunnitelmineen ja lisädokumentteineen tuli jättää 18.12.2023 klo 12.00 mennessä kilpailutusjärjestelmään.

Tarjouksen valintaperusteena oli hinta-laatusuhteeltaan edullisin tarjous, missä hinnan painoarvo oli 45% (max. 54 pistettä) ja laadun 55% (max. 66 pistettä). Pisteytystaulukko ja -perusteet oli tarjouspyynnön liitteenä, joten se ohjasi tarjoussuunnittelua. Laatusuhteiden enimmäismäärä 66 pistettä koostuu kahdeksasta osa-alueesta, joissa kaikissa on neljä alakohtaa.

1. Piha-alueet ja tontin käyttö
2. ruokasali & Eteis- ja aulatilat
3. Taide- ja taitoaineet
4. Alakoulun tilat
5. Varhaiskasvatuksen tilat
6. Hallinnon, henkilöstön ja oppilashuollon tilat
7. Arkkitehtuuri
8. Energia- ja ympäristötehokkuus, takuu-aika.

Laadullisen pisteytyksen ensimmäisessä osiossa jokaisessa kahdeksassa osa-alueessa enimmäispistemäärä on 8,25, kun kaikki neljä alakohtaa toteutuu; 5,00 pistettä, kolme alakohtaa toteutuu tai 0 pistettä, kun 0-2 alakohtaa toteutuu.. Lopullisten laatusuhteiden laskentakaavassa pisteytys suhteutetaan eniten laatusuhteita saaneen tarjoajan pisteisiin:

$$= (\text{tarjouksen laatusuhteet yhteensä osiosta 1} / \text{suurin laatusuhtemäärä yhteensä osiosta 1}) \times (\text{laadun maksimipistemäärä 66 pistettä})$$

Laadullisen arvioinnin toisessa osiossa tarjoajien laatusuhteiden määrä pysyi ennallaan, sillä yksi tarjoajista saavutti maksimipistemäärän.

Tarjousten käsittely toteutettiin ns. kahden kuoren periaatteella, tarjoajat jättivät laadulliset dokumentit sekä tarjoushinnan erillisellä tarjouslomakkeella Sokobid -järjestelmään. Suunnitelmat ja täydentävät dokumentit osion tarjousmateriaali avattiin ensin. Tarjousten laadullinen pisteytys toteutettiin 3.-4.1.2024 ja 8.1.2024. Pisteytyksessä oli osa-alueittain mukana sivistysjohtaja, varhaiskasvatuspäällikkö, rakennuttajapäällikkö, talotekninen asiantuntija, energia- ja ilmastoasiantuntija, kaavoituspäällikkö, kaavoitusarkkitehti, asuntomessujen projektipäällikkö sekä hankkeen käynnistyspäätöksen mukaisesti edustajat yhdyskuntalautakusta, yhteisölautakunnasta sekä kasvatus- ja opetuslautakunnasta. Hintatarjouslomakkeet avattiin laatusuhteiden jälkeen 11.1.2024 klo 14:55.

Suurimman yhteenlasketun pistemäärän 115,98 sai Lapti Oy. Urakkatarjous on vertailuhinnaltaan 24.524 500 euroa. Tarjouksen osuus yhdessä tilaajan erillishankintojen kanssa ylittää hankkeen käynnistyspäätöksen yhteydessä esitetyn kustannusarvion 23.089 000 euroa. Urakoitsijan kanssa on käyty tarjouksen selonottoneuvottelu 23.1.2023, missä urakoitsija on sitoutunut kehittämään suunnitelmia kustannussäästöjen löytämiseksi. Hinnat arvonlisäverottomia.

Vuoden 2024 talousarviossa Saikantaloon investointihankkeelle varattu määräraha riittää vuodelle 2024. Vuosien 2025 ja 2026 kustannusarvion ylitykseen varaudutaan huomioimalla se 2025 ja 2026 talousarviovalmistelussa. 2023 vuoden tilinpäätöksen esitetään tehtäväksi varauksia Saikantaloon investoinnin kattamiseksi.

Kunnanvaltuuston hyväksymän käynnistyspäätöksen (26.04.2023 § 42) ja tarjouspyynnön mukaisesti neuvottelumenettelyyn osallistuneille 2. ja 3. sijalle jääneille maksetaan 10 000 € suuruinen kertapalkkio. Palkkio maksetaan, kun päätös on saanut lainvoiman.

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.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

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

Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja
Päätösehdotus	Yhdyskuntalautakunta: 1. hyväksyy Saikantaloon KVR-urakoitsijaksi Lapti Oy:n 2. hyväksyy Saikantaloon suunnitelmat 3. edellyttää kustannussäästöjä hankkeen kehittämisvaiheelle
Päätös	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja saapui kokoukseen klo 16.08 ja oli asiantuntijana läsnä pykälän käsittelyn ajan. Merkittiin pöytäkirjaan, että tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.
Otteet	Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
Tiedoksi	Sivistysjohtaja, opetuspäällikkö, sivistyslautakunta, kaavoituspäällikkö, talousjohtaja, taloushallinto, kasvatusta- ja opetuslautakunta, yhteisölautekunta