

Virttaan päiväkodin urakoitsijan valinta

Elymltk 15.04.2025 § 33

Valmistelija

kiinteistöpäällikkö Laaksonen Harri

Päiväkodin rakentamiseen on varattu kaupungin talousarviossa ja suunnitelmassa määrärahat vuosille 2025 ja 2026. Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää päätöstä hankintatavasta ja toteuttamistavasta.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 3.3.2025 päättänyt hankkia päiväkodin kokonaisvastuurakentamisen mallilla (KVR-hanke), jossa valittu pää toteuttaja vastaa suunnittelusta sekä rakentamisesta tilaajan laatiman tilaohjelman sekä laatutavoitteiden perusteella.

Virttaan päiväkodin rakentamiseksi ja päätoteuttajan kilpailuttamiseksi on laadittu tarjouspyyntöasiakirjat, joiden liitteissä kuvataan hankittavan rakennuksen koko ja sijainti rakennuspaikalla sekä tilaohjelma ja huonekortit, joissa kuvataan jokaisen tilan ominaisuudet sekä varustetaso. Lisäksi rakentamisen vaatimuksissa kuvataan rakennuksen sisäilman vaatimukset, lämmöntuottojärjestelmä, talotekniikan ja rakennusautomaation vaatimukset. Lisäksi vaatimuksissa kuvataan tilojen varusteita yleisellä tasolla.

Kaupallisissa asiakirjoissa tarjouspyyntökirjeen ohella tärkeimpänä on urakkaohjelma, joka on tilaajan sanallinen tahdonilmaisu siitä, mitä tehdään, millä aikataululla ja laatu tasolla sekä mitä urakkaan sisältyy. Urakkaohjelman lisäksi kaupallisiin asiakirjoihin luetaan kuuluvaksi tilaajan turvallisuusasiakirja, joka kuvaa hankkeen turvallisuusvaatimukset toteutussuunnittelua ja rakentamista varten, sekä kosteudenhallintaasiakirja, jossa kuvataan tilaajan vaatimukset rakentamisen kosteudenhallintaan.

Tekniset asiakirjat sisältävät asemapiirroksen, kaavaotteen, huonekortit, pihakortin sekä alustavan pohjatutkimuksen tulokset perustamistavan suunnittelua ja mahdollisia lisätutkimuksia varten.

Laadittu tarjouspyyntö ei aseta rajoituksia rakennuksen toteuttamistapaan ja se on toteutettavissa, joko paikalla rakentaen tai moduuleista urakoitsijaksi valitun päätoteuttajan esittämien ja tilaajan hyväksymien suunnitelmien mukaan.

Päiväkodin valmistumisen tavoiteaikataulu on 30.6.2026, jolloin tilat olisivat täysin valmiit ja vastaanotettavissa ja kalustuksen jälkeen päiväkodin toiminta voisi alkaa uusissa tiloissa elokuussa 2026.

Hankinnan arvo on kansallisen kynnysarvon ylittävä.

Esittelijä

Tekninen johtaja Korte Antti

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta hyväksyy Virttaan päiväkodin tarjouspyyntöasiakirjat hankinnan kilpailuttamiseksi ja oikeuttaa teknisen johtajan tarvittaessa tekemään tarjouspyyntöön pieniä muutoksia.

Käsittely	Keskustelun kuluessa jäsen Juha Vuorinen esitti muutosehdotuksen, että tontille tehtäisiin lisää pohjatutkimuksia urheilukentän kohdalle, perusteluna koulusta saadun ostotarjouksen vuoksi. Keskustelun jälkeen muutosehdotusta ei oltu kannatettu. Puheenjohtaja totesi tehdyn muutosehdotuksen ja sen, että muutosehdotusta ei oltu kannatettu.
Päätös	Elinympäristölautakunta hyväksyi teknisen johtajan päätösehdotuksen.
Pöytäkirjamerkintä	Asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan oli kiinteistöpäällikkö Harri Laaksonen.
Elymltk 27.05.2025 § 44 167/02.08.00/2025	
Valmistelija	kiinteistöpäällikkö Laaksonen Harri Virtaan päiväkodin rakentamisen tarjouspyyntö julkaistiin Cloudia-hankintajärjestelmässä sekä Hilmassa 17.4.2025 ja tarjousten sisäänotto oli 22.5.2025. Määräaikaan mennessä saatiin 7 tarjousta, joiden vertailu suoritetaan torstain 22.5 ja maanantain 26.5 välisenä aikana. Tätä valmistelua ja päätösesitystä päivitetään maanantain 26.5. aikana. Annetuista tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous. Arviointiperusteina ovat: Hinta 60 pistettä • halvimman tarjouksen jättänyt saa 60 pistettä, muut suhteessa halvimpaan (kaava: halvin / tarjottu x 60 = vertailupisteet) Laatu 40 pistettä • tarjoukseen liitetty urakkasuunnitelman aikataulu • tarjotun tilaratkaisun toimivuus ja materiaalien laadukkuus, tilaajan asiantuntijaryhmän arvioimana • tarjotun kokonaisuuden arkkitehtoninen arviointi, tilaajan asiantuntijaryhmän arvioimana • paikallisesti tuotetut energiaratkaisut, joissa energiankulutuksen vaikutusmahdollisuudet ovat huomioitu • referenssit vastaavanlaisista koulu- ja/tai päiväkotirakennuksista Laadun arvioinnin kuvaus ja pisteytys on esitetty liitteessä. Vertailupisteet lasketaan yhteen (hintapisteet + laatupisteet) = vertailupisteet. Korkeimman pistemäärän saanut tarjous valitaan. Mikäli kaksi tarjousta saa saman pistemäärän, halvimman tarjouksen jättänyt saa yhden lisäpisteen. Kokonaishinnan maksimipisteet 60,00

Hinnan pisteiden laskentatapa
(pienin annettu arvo / tarjottu arvo) * maksimipisteet

Laadun maksimipisteet
40,00

Laadun pisteiden laskentakaava
(tarjottu arvo / suurin annettu arvo) * maksimipisteet

Tarjousten arvioinnin on tehnyt asiantuntijaryhmä, jossa on ollut edustus päiväkodin ja sivistystoimen henkilökunnasta sekä teknisen toimen henkilökunnasta.

Kiinteistöpäällikön jatkovalmistelu 26.5.2025:

Tarjousten vertailu ja pisteytys on tehty tarjouspyynnössä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti. Pisteytykset perustuvat tarjoajien tarjouksissa antamiin tietoihin.

Tarjoajien pisteytys:

Tarjoaja	Hinta	Hinta-pisteet	Laatu-pisteet	Kokonais-pisteet
Koskirent Oy	1 455 000,00	60,00	23,57	83,57
OnWood Oy	1 796 000,00	48,61	32,89	81,49
Matek Modules	1 843 000,00	47,37	31,46	78,83
Ab Heikius Hus-Talo Oy	1 943 100,00	44,93	29,17	74,10
Saviseudun Investointi Oy	1 940 000,00	45,00	24,69	69,69
Adapteo Finland Oy	2 056 052,00	42,46	27,00	69,46
Elementit-E Oy	2 543 066,27	34,33	25,29	59,61

Korkeimmat kokonaispisteet sai Koskirent Oy:n antama tarjous.

Esittelijä

Tekninen johtaja Korte Antti

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta valitsee Koskirent Oy:n toteuttamaan Virttaan päiväkodin tarjouksen mukaisella 1.455.000,00€ urakkahinnalla. Lisäksi lautakunta valtuuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan urakkasopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa pieniä korjauksia. Sopimus päiväkodin rakentamisesta ei synny tällä päätöksellä, vaan erillisellä urakkasopimuksella.

Päätös

Hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä

Asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan oli kiinteistöpäällikkö Harri Laaksonen.