

Sipoon uusi pelastusasema, urakoitsijan valinta

Tekninen valiokunta 01.03.2022 § 20

Valmistelija: Rakennuttajainsinööri Karolina Blomqvist,
karolina.blomqvist(at)sipoo.fi

Yleistä hankkeesta

Sipoon uusi pelastusasema -hankkeen tarkoituksena on korvata Itä-uudenmaan pelastuslaitoksen nykyiset Sipoossa sijaitsevat epätarkoituksenmukaiset ja hajanaiset tilat uusilla, nykyaikaisilla ja toimivilla tiloilla, joista saadaan varmistettua pelastuslain mukainen valmiusaika koko Sipoossa.

Sipoon pelastusaseman nykyiset tilat ovat huonokuntoiset. Pelastustoimen ja ensihoidon toiminta neljässä eri rakennuksessa, aseman huono sijainti kunnan nykyrakenteeseen ja yleiseen tieverkkoon nähden, etelä-Sipoon saavutettavuus, yleinen pelastustoimintaa ja ensihoitoa haittaava tilan ahtaus ja ensihoitohenkilöstön konttimajoitus ovat aiheuttaneet epätarkoituksen mukaisen tilanteen pelastustoimen tehtävien hoitamiseksi.

Sipoon pelastusaseman tilantarve on syntynyt jo pidemmän ajan kuluessa kunnan väestömäärän lisääntyttyä ja se on vahvistunut kunnan kasvustrategian myötä. Nykyisen pelastusaseman uusiminen on ollut esillä jo useamman kerran vuosikymmenien aikana.

Hankkeen hankesuunnitelman päivittäminen ja kohteen asemakaavoitus käynnistyivät vuonna 2020, kun Sipoon kunta vuoden 2020 talousarviossa päätti uuden pelastusaseman toteuttamisesta leasing-rahoituksella.

Hankesuunnitelma valmistui joulukuussa 2020 ja se hyväksyttiin kunnan valtuustossa 15.3.2021. Hankkeen jatkosuunnittelu aloitettiin heti hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen ja hankkeen lopulliset suunnitelmat valmistuivat marraskuussa 2021. Hankkeen edellyttämä rakennuslupa myönnettiin 26.10.2021.

Hankkeen suunnitteluvaiheen kokonaiskustannusarvio oli 8 849 000 € (alv 0%). Kustannusarvio on noussut hankesuunnitteluvaiheen kustannusarviosta, joka oli 6 772 000 € (alv 0%). Kokonaiskustannusarvio sisältää urakkakustannusten lisäksi arvion rakennuttajan kustannuksista (mm. suunnittelu, rakennuttaminen ja valvonta, liittymismaksut) sekä hankkevaraukset. Syitä kustannusarvion nousuun ovat mm. suunnitelmien tarkentuminen ja haasteellisten pohjaolosuhteiden varmistuminen hankkeen edetessä. Lisäksi tuotteiden ja materiaalien saatavuusongelmat ja hintatason nousu ovat vaikuttaneet kustannustason nousuun.

Hanke on päätetty toteuttaa leasing-rahoituksella. Leasing-rahoituksella kohteelle määräytyvä pääoma- ja ylläpitovuokra vastaa suuruudeltaan leasing-rahoituksen kuukausierää, jolloin hanke on tasapainossa kunnan käyttötaloudessa. Hankkeen leasing-rahoittaja kilpailutettiin marraskuussa 2021 ja kunnanhallitus teki päätöksen rahoittajan valinnasta 14.12.2021.

Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Hankinnan kohteena on uuden pelastusasemarakennuksen rakentamista koskeva kokonaisurakka. Kokonaisurakka sisältää pelastusasemarakennuksen sekä siihen liittyvien piharakennusten ja piha-alueiden kaikki rakennustyöt. Lisäksi kokonaisurakkaan on sisällytetty tontin ulkopuolisia töitä kuten korttelin hulevesijärjestelmän ja pelastusasemarakennusta sekä sen lähinaapureita palvelevan tien Paloletkun rakentaminen.

Hankinnassa noudatettiin lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016, jäljempänä hankintalaki). Hankinnan ennakoitu arvo ylitti EU-kynnysarvon, joten kilpailutus tehtiin EU-kynnysarvot ylittävänä rakennusurakkahankintana avoimella hankintamenettelyllä. Hankintailmoitus julkaistiin 4.12.2021 ClouDia-tarjousportaalin kautta Hilma-ilmoituskanavassa. Ilmoitus on julkaistu myös EU:n laajuudessa TED-tietokannassa 7.12.2021.

Lisätietokysymykset tuli lähettää Tarjouspalvelu-toimittajaportaalin kautta 10.1.2022 klo 12:00 mennessä. Tarjouspyynnöstä saapuneisiin kysymyksiin vastattiin tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla.

Tarjousten toimittaminen, määräaika ja saadut tarjoukset

Tarjoukset tuli jättää sähköisesti määräaikaan 28.1.2022 klo 12:00 mennessä osoitteessa <https://tarjouspalvelu.fi/sipoo>. Määräaikaan mennessä hankintayksikölle saapui kahdeksan (8) tarjousta. Tarjousten avaustilaisuus pidettiin 28.1.2022 klo 13:30 (Liite 1: Tarjousten avauspöytäkirja 280222).

Tarjouksen jättäneet yritykset olivat:

1. Consti Korjausrakentaminen Oy
2. Kymppirakenne Oy
3. Macra Oy
4. Mijorak Oy
5. NCC Suomi Oy
6. Rakennus Oy Isotalo
7. SRV Infra Oy
8. Uudenmaan Rakennus & Putkitus Oy

Tarjoajien soveltuvuuden tarkistaminen ja tarjoajien poissulkeminen

Kaikki tarjoajat vakuuttivat, että ne täyttävät tarjoajille tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset. Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusvaatimusten täyttymisen arviointi tehtiin tarjoajien toimittamien ESPD- ja tarjouslomakkeiden perusteella. Tarjoajille lähetettiin tarvittaessa täsmennyspyyntöjä soveltuvuusvaatimusten täyttymisen varmistamiseksi.

Alla mainittu tarjoaja suljettiin pois tarjouskilpailusta koska tarjoaja ei täytä kaikkia tarjouspyynnössä tarjoajille asetettuja soveltuvuuden vähimmäisvaatimuksia.

- Macra Oy

Tarkemmat perustelut poissulkemiseen ovat tarjoajakohtaisella liitteellä, joka on julkisuuslain 24§:n 1 momentin 20 kohdan mukaan salassa pidettävä.

Kaikki muut tarjoajat täyttivät tarjoajan soveltuvuudelle asetetut vaatimukset. Valitulta tarjoajalta on pyydetty asiakirjat, joista on tarkistettu annettujen tietojen paikkansapitävyys.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen

Kaikkien hyväksytyjen tarjoajien tarjoukset täyttivät tarjouspyynnön vähimmäisvaatimukset.

Hankintayksikkö pyysi Uudenmaan Rakennus & Putkitus Oy:ltä lisäselvitystä koskien poikkeuksellisen alhaista tarjousta. Hankintayksikkö piti urakoitsijan toimittamaa selvitystä riittävänä. Lisäksi Uudenmaan Rakennus & Putkitus Oy:n kanssa on pidetty selonottoneuvottelu tarjouksen tarjouspyynnön mukaisuuden varmistamiseksi. Selonottoneuvottelussa ei noussut esille asioita, joilla olisi vaikutusta urakoitsijan tarjoukseen. Uudenmaan Rakennus & Putkitus Oy:n tarjous todettiin olevan tarjouspyynnön mukainen.

Tarjouksen valintaperuste ja vertailuperusteet

Tarjouksen valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, joka tarkoittaa rakennuttajan asettamien tarjoajien soveltuvuutta koskevien vaatimusten täyttävistä tarjouksista halvinta kokonaishintaa. Vertailuhinta muodostuu kokonaisurakkahinnasta.

Tarjousten vertailu

Tarjoajien soveltuvuuden ja tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistamisen jälkeen hankintamenettelyssä ja tarjousten vertailussa ovat mukana seuraavat tarjoajat:

- Consti Korjausrakentaminen Oy
- Kymppirakenne Oy
- Mijorak Oy
- NCC Suomi Oy
- Rakennus Oy Isotalo
- SRV Infra Oy
- Uudenmaan Rakennus & Putkitus Oy

Tarjousten vertailu on kuvattu oheisessa vertailutaulukossa (Liite 2: Tarjousten vertailutaulukko 160222).

Valittu toimittaja

Kokonaisedullisimman tarjouksen teki Uudenmaan Rakennus & Putkitus Oy.

Hankinta-asiakirjojen julkisuus

Hankintalain 138 §:n mukaan hankintayksikön asiakirjojen julkisuuteen ja asiakirjoista perittäviin maksuihin sekä asianosaisen tiedonsaantioikeuteen sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999), jos hankintayksikkö on mainitun lain 4 §:ssä tarkoitettu viranomainen tai jos sen on muualla laissa olevan säännöksen perusteella noudatettava sanottua lakia.

Tarjoukset ja muut hankintaa koskevat asiakirjat tulevat julkisiksi hankintaa koskevien päätösten tekemisen yhteydessä. Yleisesti julkisiksi tarjousasiakirjat tulevat, kun hankintaa koskeva sopimus on tehty. Mikäli tarjouksen tekemiseksi liikesalaisuuksien sisällyttäminen tarjoukseen on kuitenkin ollut välttämätöntä, on liikesalaisuuksiksi määritellyt tiedot tullut ilmoittaa erillisellä liitteellä taikka muutoin selvästi merkitä luottamuksellisiksi. Vertailuhinta ei voi olla tässä kohdassa tarkoitettu liikesalaisuus.

Hankinnan arvo

Uudenmaan Rakennus & Putkitus Oy:n urakkatarjouksen kokonaishinta on 6 995 003,00 € (alv 0%).

Hankkeen lisä- ja muutostyövaraus huomioon ottaen hankintayksikön arvio hankintasopimuksen lopullisesta kokonaishinnasta on yhteensä 7 554 603,00 € (alv 0%). Lähtökohtaisesti lisä- ja muutostöitä ei kuitenkaan tule, eikä niitä hyväksytä muutoin kuin etukäteen kirjallisesti sopien urakkasopimusasiakirjojen mukaisesti.

Hankintasopimuksen tekeminen

Hankintapäätöksen tekemisen jälkeen hankintayksikön on hankintalain 128 §:n mukaan tehtävä hankintasopimus. Hankintasopimus syntyy erillisen kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Odotusaika

Hankintalain 129 §:n mukaan EU-kynnysarvon ylittävässä hankinnassa sopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen sekä hankintaohjeeseen tiedoksi.

Esittelijä	Tekninen johtaja Myllyvirta Ilari
Ehdotus	<ol style="list-style-type: none">1. Tekninen valiokunta esittää kunnanhallitukselle, että tarjoaja Macra Oy suljetaan kilpailusta.2. Tekninen valiokunta esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon uuden pelastusaseman hankkeen kokonaisurakoitsijaksi valitaan Uudenmaan Rakennus & Putkitus Oy liitteen 2 mukaisesti. <p>Pykälä tarkastetaan välittömästi.</p>
Käsittely	
Päätös	Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Pykälä tarkistettiin välittömästi.

Kunnanhallitus

Esittelijä	Talousjohtaja
Ehdotus	<ol style="list-style-type: none">1. Kunnanhallitus päättää, että tarjoaja Macra Oy suljetaan kilpailusta.2. Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että Sipoon uuden pelastusaseman hankkeen kokonaisurakoitsijaksi valitaan Uudenmaan Rakennus & Putkitus Oy liitteen 2 mukaisesti.
Käsittely	
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Valtuusto 21.03.2022 § 16

240/02.08.00/2022

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto päättää, että Sipoon uuden pelastusaseman hankkeen kokonaisurakoitsijaksi valitaan Uudenmaan Rakennus & Putkitus Oy liitteen 2 mukaisesti.

Käsittely

Päätös

Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.