



Tikkurilan keskustan monitilatoimistorakennuksen kilpailun ratkaisun käsittely (liite)

VD/8458/10.03.02.01/2017

HP/JJ

Osa asian esittelystä (JulkL 621/1999, 6 § 1 mom. 8-kohta).

Kilpailun ratkaisusta

Hankintayksikkönä on VTK Kiinteistöt Oy, joka tekee mm. tarvittavat hankintaan liittyvät päätökset.

Kilpailun tarkoituksena oli valita urakoitsija monitilatoimistorakennuksen ja koko Kielotie 13 -alueen toteuttajaksi. Kilpailualue sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilassa aivan kaupungintalon vieressä. Kilpailun tavoitteena oli korkeatasoinen kilpailuehdotus kilpailualueen jatkosuunnittelun pohjaksi sekä toteuttamiseksi. Arkkitehtoniset, kaupunkikuvalliset, tekniset, toiminnalliset ja resurssiviisauden tavoitteet tuli ratkaista tasapainoisesti.

Kilpailu oli suunnattu esimerkiksi rakennuttajille ja/tai rakennusliikkeille suunnitteluryhmineen. Toimijoilla oli mahdollisuus muodostaa ryhmittymiä ja jättää yhteisiä ehdotuksia. Kilpailussa menestyminen edellytti ainakin arkkitehti-, rakenne-, maisema-, liikenne- ja muun suunnittelun sekä rakentamisen asiantuntemusta.

Kilpailu järjestettiin noudattaen lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Hankintamenettelynä käytettiin neuvottelumenettelyä. Hankinta on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta.

VTK Kiinteistöt Oy:n **hallitus** hyväksyi 28.8.2019 kilpailuohjelman, jonka perusteella valmisteltiin hankintailmoitus (osallistumispyyntö) ja alustava tarjouspyyntö.

Ennen varsinaisen hankintaprosessin aloittamista julkaistiin ennakkotietoilmoitus 6.11.2019 Euroopan unionin TED-tietokannassa (2019/S 214-524642) ja Hilmassa (hankintailmoitukset.fi -palvelussa) sekä järjestettiin markkinavuoropuhelun hengessä 21.11.2019 hankkeen avoin esittelytilaisuus. Tilaisuuteen osallistui 15 yrityksestä yhteensä 27 henkilöä.

Hankintailmoitus (osallistumispyyntö) julkaistiin 13.12.2019 Euroopan unionin TED-tietokannassa (2019/S 241-590527), Hilmassa (hankintailmoitukset.fi -palvelussa) sekä tarjouspalvelu.fi -palvelussa. Osallistumishakemukset tuli jättää tarjouspalvelu.fi -palvelussa 20.1.2020 klo 12.00 mennessä.

Määräaikaan mennessä osallistumishakemuksen jätti kaksi tarjoajaehdokasta. Molemmat täyttivät osallistumispyynnössä tarjoajilta vaaditut kelpoisuusehdot. Vaatimuksia oli asetettu mm. yrityksen ammatilliselle pätevyydelle ja avainvastuuhenkilöiden kokemukselle. VTK Kiinteistöt Oy:n **hallitus** valitsi 5.2.2020 tarjoajiksi Lehto Tilat Oy:n ja Lujatalo Oy:n.

Neuvottelukutsu lähetettiin valituille tarjoajille 24.2.2020. Alustavat tarjoukset pyydettiin jättämään 15.6.2020 klo 12.00 mennessä. Neuvottelut aloitettiin saatujen alustavien tarjousten pohjalta 13.8.2020 ja neuvottelut päätettiin 13.10.2020.

VTK Kiinteistöt Oy:n **hallitus** hyväksyi 4.11.2020 neuvottelujen perusteella muokatun lopullisen tarjouspyynnön ja hankkeen sopimusluonnokset. Tarjouspyyntö julkaistiin tarjoajille 5.11.2020.



Lopulliset tarjoukset tuli jättää 11.1.2021 klo 12.00 mennessä. Tarjoukset tuli vaaditun materiaalin luonteen vuoksi jättää osin tarjouspalvelu.fi -palvelussa ja osin Vantaan kaupungin kirjaamoon. Ennen tarjousten jättämistä tarjoajilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä, joihin vastattiin tarjouspalvelu.fi -palvelussa.

Tarjoukset tuli jättää kahden kuoren menetelmällä niin, että tarjoussuunnitelma ja hintatarjous olivat suljettuina erillisiin kuoriin. Määräaikaan mennessä molemmat tarjoajat, Lehto Tilat Oy ja Lujatalo Oy, jättivät lopullisen tarjouksen. Saapuneet lopulliset tarjoukset avattiin ja avaustilaisuudesta laadittiin pöytäkirja.

Tarjousten valintaperusteena oli kokonaistaloudellinen edullisuus. Laatutekijöiden maksimipisteet olivat 60 pistettä ja hintatekijöiden 40 pistettä, yhteensä maksimipisteet olivat siis 100 pistettä. Molempien tarjoajien tarjoussuunnitelmat olivat tarjouspyynnön mukaisia ja niille tehtiin laatuvertailu tarjouspyynnössä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti siten, että ensin suoritettiin tarjousten laatuarviointi ja lautupisteytys. Lautupisteytyksessä huomioitiin vertailuperusteina monitilatoimistorakennuksen käytettävyys, monitilatoimistorakennuksen toteutettavuus ja tekniset ansiot, monitilatoimistorakennuksen resurssiviisaus sekä kaupunkikuva ja arkkitehtuuri.

Lautupisteytyksen jälkeen avattiin hintatarjoukset ja selvisi, että Lujatalo Oy:n hintatarjous monitilatoimistorakennuksen suunnittelu- ja toteutuskustannusten osuudesta (64,476 Meur) ylitti tarjouspyynnössä mainitun kattohinnan 60,000 Meur, jota ei saanut ylittää ilman hankintayksikön kirjallista suostumusta. Hankintayksikkö ei ole ilmoittanut suostumuksista kattohinnan ylitykseen. Lujatalo Oy:n tarjous esitetään hylättäväksi tarjouspyynnön vastaisena. Lujatalon Oy:n tarjouksen osoittauduttua hylättäväksi jäi jäljelle vain yksi tarjous, joten ei ole tarpeen suorittaa tarjousten vertailua.

Lehto Tilat Oy:n tarjous on tarjouspyynnön mukainen myös hintatarjouksen osalta, monitilatoimistorakennuksen suunnittelu- ja toteutuskustannusten osuus on 57,860 Meur. Lisäksi on tarjottu tarjouspyynnössä mainituista optioista yhteensä 1,365 Meur. Selvyyden vuoksi todetaan, että optiot eivät sisälly mainittuun kattohintaan.

Arviointiryhmän mukaan Lehto Tilat Oy:n kilpailuehdotuksen arkkitehtoninen sekä kaupunkikuvallinen laatu ja kokonaisuus, huomioiden monitilatoimistorakennus ja toteuttajan lisärakentaminen, todettiin korkeaksi. Suunnitelma tarjoaa Tikkurilan keskustan kortteleihin nykyisestä poikkeavaa muotokieltä ja omaleimaisen kokonaisuuden. Suunnitelma edustaa paikkariippumatonta kansainvälisyyttä ja näytävyyttä sekä taitavasti toteutettua massoittelua. Suunnitelma laajentaa Tikkurilan keskustaa, lisää ja elävöittää Tikkurilan kaupunkikeskustamaista ilmettä mm. rakennuksen kutsuvan kivijalan ja pohjakerroksen ansioista sekä liittää tulevat rakennukset ja niiden toiminnot onnistuneesti Tikkurilan kävelykeskustaan.

Kilpailun ratkaisuksi tullaan esittämään Lehto Tilat Oy:n tarjouksen valitsemista.

Toimitilahankkeen etenemisen seuraavat vaiheet

VTK Kiinteistöt Oy:n hallitus tekee asiassa hankintapäätöksen. Päätöksen jälkeen VTK Kiinteistöt Oy ja toteuttaja solmivat urakkasopimuksen toimitilarakennuksen toteuttamisesta. Sen lisäksi kaupunki, VTK Kiinteistöt Oy ja toteuttaja solmivat toteutussopimuksen, joka käsitellään kaupunginhallituksen kokouksessa 8.3.2021 erillisenä asiana.



Tämän hetken alustavan tavoiteaikataulun mukaan uusi monitilatoimistorakennus olisi valmis kesällä 2025.