



Option käyttöönotto: KVR-urakoitsijan valinta Ruusupuun päiväkodin urakkaan / AK

VD/10006/02.08.00.00/2020

AK/PW/JV

Toimitilajohtaminen kilpailutti Koivukylän päiväkodin KVR-urakan keväällä 2021 ja Ruusupuun päiväkotitoimitilajohdus oli kyseisessä kilpailutuksessa optiohankkeena määrityksellä, että kohteen lopullinen urakkahinta neuvotellaan ns. kehitysvaiheessa. Kehitysvaiheessa laadittujen luonnossuunnitelmien perusteella Mediset Hoivarakentajat Oy on antanut KVR-urakkatarjouksen 24.5.2022 kiinteään kokonaishintaan 7 270 000 euroa (alv 0 %). Ratkaisu on pääosin puurakenteinen hirsirunkoinen 2 kerroksinen päiväkotirakennus, joka noudattaa kaupungin asettamia resurssiviisauden tavoitteita.

Tekninen lautakunta päätti 14.4.2021 § 7 valita Mediset Hoivarakentajat Oy:n Koivukylän päiväkodin KVR-urakoitsijaksi. Kilpailutuksessa optiohankkeena oli Ruusupuun päiväkotitoimitilajohdus. Option käyttämisestä tulee tehdä erillinen päätös.

Ruusupuun päiväkodin kehitysvaihe / luonnossuunnittelu käynnistettiin maaliskuussa 2022, kun kaava-alueella ja tontilla havaitun lahoaviosammaleen siirtoaikataulu ja alueen infran rakentamisen aikataulu oli varmistunut. Sovitun option käyttämiseen liittyvässä kehitysvaiheessa tilaratkaisuvalintoja tarkasteltiin yhdessä tarjoajaehdokkaan, toimitilajohtamisen ja käyttäjien muodostamassa työryhmässä. Päiväkodissa on hankesuunnitelman mukaiset 6 kotialuetta / 168 tilapaikkaa ja yhteensä 1790 brm². Suunnitelmassa on sovellettu rakenteilla olevan Koivukylän päiväkodin ratkaisuja, huomioiden rakennuspaikan kaavavaatimukset.

Mediset Hoivarakentajat Oy antoi kehitysvaiheen luonnosten perusteella 24.5.2022 tarjouksen KVR-urakasta kiinteään kokonaishintaan 7 270 000 euroa (alv 0 %), joka on 4 061 €/brm².

Alkuperäisessä Koivukylän päiväkodin tarjouskilpailussa oli Ruusupuun optiohinnan osalta määriteltä, että neliöhinta ei saa ylittää yli 7 %:a Koivukylän päiväkodin neliöhintaa. Tilaajalla on oikeus olla hyväksymättä optiotarjousta, mikäli ehto ei täyty, jolloin tilaaja korvaa ainoastaan kehitysvaiheelle sovitut kustannukset 90 080 euroa.

Huomioiden em. 7 % nousuvaraus, suhdannekorjauksen vaikutus (KL 101 > KL 114; 13 %) sekä Ruusupuun rakennuspaikasta aiheutuvat poikkeamat Koivukylään nähden, on Koivukylästä johdettu optiohintaa 3758 €/brm². Em. rakennuspaikan poikkeamia ovat mm. lentomelun edellyttämät rakenneratkaisut Koivukylään verrattuna, tiedossa olevat maapohjan kevennysrakenteet sekä väestönsuojan rakentamisen. Tilaajan option käytölle asettama hintaraami ylittyy tarjouksessa kokonaisuudessaan 8 % eli 543 650 euroa (alv 0 %). Tarjoushintaa sisältää kehitysvaiheelle sovitut kustannukset 90 080 euroa alv 0 %, jotka tulevat joka tapauksessa korvattaviksi.

Optiotarjouksen perusteella tehdyn Ruusupuun päiväkodin loppukustannusennusteen mukaan päiväkodille asetettu tavoitehintaa tulee kuitenkin alittumaan.

Kivistön alueella on akuutti tarve uusista päiväkotitiloista, virallisen väestöennusteen 2021 – 2030 varhaiskasvatusikäisten määrä kasvaa Kivistössä 873 lapsella, joten alueella on pula päiväkotipaikoista. Kaava-alueen lahoaviosammal -esiintymästä aiheutunut valituskäsittely on jo siirtänyt Ruusupuun päiväkodin rakentamista parilla vuodella aiemmin suunnitellusta.

Rakennuttajapäällikkö esittää kantanaan, että huolimatta option käytön reunaehtojen ylittymisestä (8 %) saatu optiotarjous on hyväksyttävissä. Perusteena alueen akuutti päiväkotipula ja tämän hetken



markkinatilanteen aiheuttamista kustannusnoususta huolimatta tavoitehinnassa pysyminen. Aikataulusyistä kohteen jatkosuunnittelu rakennuslupaa varten on aloitettava toteuttajan valintapäätöksen jälkeen. Tavoitteena on Ruusupuun päiväkodin valmistuminen vuoden 2023 loppuun mennessä.

Päätöksenteon yhteydessä on nähtävä saatu optiotarjous ja päiväkodin luonnossuunnitelmat. Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset esitettävästä urakoitsijasta on tehty.

Ruusupuun päiväkoti sisältyy hyväksyttyyn investointiohjelmaan ns. investori-hankkeena. Rahoitus- ja riskienhallinnan yksikön kanssa on sovittu, että kaupunki hankkii itse kohteelle leasing-rahoituksen (kiinteistöleasing).

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 15 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaan euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 8.6.2022 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä Mediset Hoivarakentajat Oy:n optiotarjous ja käyttää hankintamenettelyn mukainen optio Ruusupuun päiväkodin osalta,
- hyväksyä Ruusupuun päiväkodin KVR-urakkasopimusasiakirjat allekirjoitettaviksi Vantaan kaupungin ja Mediset Hoivarakentajat Oy:n välillä kokonaishintaan 7 270 000 euroa (alv 0 %) ja
- todeta, että tämä päätös sitova, kun urakkasopimus on allekirjoitettu tai rakennuttajapäällikkö on antanut erillisen aloitusluvan aikataulusyistä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)