

Sauvosaaren monitoimihallin hankintapäätös

Ympäristölautakunta 15.02.2022 § 13

Valmistelu

Kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immonen 11.2.2022

Sauvosaaren monitoimihallin kilpailutusta valmistellaan KVR-urakkana. Kilpailutusmenettelyä käytetään neuvottelumenettelyä. Kilpailutus on tarkoitus avata hankintailmoituksen julkaisulla helmikuun aikana. Hankintailmoituksen julkaisun jälkeen tarjoajat kokoavat omat yhteistyökumppaninsa ja tekevät alustavat suunnitelmat ehdotuksestaan. Tarjoajia valitaan enintään 3 osallistumishakemusten perusteella. Tarjoajien valinnan jälkeen pyydetään alustava tarjouspyyntö. Alustavat tarjoukset jätetään huhtikuussa. Näistä tarjouksista käynnistetään neuvottelut suunnitelmien kehittämistä varten. Lopullinen tarjouspyyntö hyväksytään lautakunnassa toukokuussa. Lopullisten tarjousten jättö on kesäkuussa, jolloin myös vertailun jälkeen tehdään hankintapäätös lautakunnassa.

Osallistumiskriteereitä ja arviointiperusteita sekä hankkeen riskejä esitellään kokouksessa. Materiaali lähetetään lautakunnan jäsenille etukäteen tutustumista varten sähköpostilla.

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Mika Grönvall

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyy Sauvosaaren monitoimihallin kilpailutuksen osallistumis- ja arviointikriteerit hankintailmoituksen julkaisua varten.

Päätös

Ympäristölautakunta hyväksyi Sauvosaaren monitoimihallin kilpailutuksen osallistumis- ja arviointikriteerit hankintailmoituksen julkaisua varten.

Ympäristölautakunta 19.04.2022 § 36

Valmistelu

Kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immonen

Sauvosaaren monitoimihallin kilpailutukseen saatiin yksi tarjous (TSV-rakennus Oy:ltä), joka ei täyttänyt hankintakriteereitä. Tarjoajan esittämä sähkösuunnittelun projektipäällikkö ei täyttänyt tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimusta viimeisen 5 vuoden aikana vastaavan hankkeen sähkösuunnittelutehtävistä. Tarjous hylätään ja kilpailutus keskeytetään.

Kilpailutus laitetaan uudelleen auki nopeutetulla menettelyllä.

Tarjoajien valintakriteereitä helpotetaan, mm. liikevaihdon vaatimusta alennetaan kahden viimeisen vuoden keskiarvo 5 M€:oon.

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Mika Grönvall

Päätösehdotus

Lautakunta päättää 1) hylätä TSV-rakennus oy:n jättämän tarjouksen, 2) keskeyttää hankinnan ja 3) käynnistää tarjouskilpailun nopeutetulla menettelyllä. Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös Lautakunta päätti 1) hylätä TSV-rakennus oy:n jättämän tarjouksen, 2) keskeyttää hankinnan ja 3) käynnistää tarjouskilpailun nopeutetulla menettelyllä. Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa.

Ympäristölautakunta 17.05.2022 § 50

Valmistelu kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immonen, 12.5.2022

Sauvosaaren monitoimihallin neuvottelumenettelyllä tehtävän kilpailutuksen uusi hakukierros päättyi 9.5.2022 klo 12. Määräaikaan mennessä saapui viisi osallistumishakemusta. Koska kaikki osallistumishakemukset täyttivät vähimmäisvaatimukset, on suoritettu pisteytys osallistujien karsimiseksi kolmeen jatkoneuvotteluihin pääseviin.

Pisteytyksen perusteella jatkoon Sauvosaaren monitoimihallin kilpailutuksessa valitaan kolme eniten pisteitä saanutta eli NCC Oy, RAVE-Rakennus Oy ja TSV-Rakennus Oy, (oheismateriaali).

Valitut tarjoajat yhteistyökumppaneineen täyttävät valintakriteerit.

Esittelijä Ympäristöjohtaja Mika Grönvall

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää valita Sauvosaaren monitoimihallin kilpailutuksessa neuvottelumenettelyyn pisteytyksen perusteella NCC Oy:n, RAVE-Rakennus Oy:n ja TSV-Rakennus Oy:n.

Päätös Ympäristölautakunta päätti valita Sauvosaaren monitoimihallin kilpailutuksessa neuvottelumenettelyyn pisteytyksen perusteella NCC Oy:n, RAVE-Rakennus Oy:n ja TSV-Rakennus Oy:n. Sauvosaaren monitoimihallin kilpailutuksen neuvottelumenettelyyn ympäristölautakunnan edustajiksi valittiin yksimielisesti puheenjohtaja Jouko Pasoja ja jäsen Markku Pudas.

Ympäristölautakunta 30.08.2022 § 76

Valmistelu kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immonen, 25.8.2020

Lautakunta kokoontuu Sauvosaaren monitoimihallin lopullisen tarjouspyynnön hyväksymistä varten. Tarjouskilpailuun valittujen osallistujien (3 kpl) kesken on käyty kaksi neuvottelua kunkin osallistujan kesken. Neuvotteluiden perusteella on alustavaa tarjouspyyntöaineistoa täydennetty. Muutokset ja tarkennukset on koottu yhteen, liite. Tarkennukset koskevat suurimmilta osin kaupallisia asiakirjoja, aikataulua sekä suunnittelulle ja rakentamiselle asetettavia vaatimuksia.

Materiaali lähetetään lautakunnan jäsenille etukäteen tutustumista varten sähköpostilla.

Esittelijä	Vs ympäristöjohtaja Risto Pöykiö
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää hyväksyä Sauvosaaren monitoimihallin lopullisen tarjouspyynnön julkaistavaksi osallistujille. Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.
Päätös	Kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immonen ja konsultti Mikko Helistö esittelivät asiaa. Ympäristölautakunta päätti hyväksyä Sauvosaaren monitoimihallin lopullisen tarjouspyynnön julkaistavaksi osallistujille. Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa.

Ympäristölautakunta 11.10.2022 § 93

Valmistelu	kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immonen, 5.10.2022 Kaikki kolme Kemin Sauvosaaren monitoimihallin kilpailussa mukana ollutta tarjoajaa (NCC Suomi Oy, TSV-Rakennus Oy ja Rave Rakennus Oy) ovat jättäneet lopulliset tarjouksensa määräaikaan ke 28.9.2022 klo 12 mennessä. Tarjosten laadun arvioinnista on järjestetty kaksi arviointitilaisuutta: käytettävyyden ja toimivuuden arviointi (max 20 p.) sekä rakennetun ympäristön ja arkkitehtuurin arviointi (max 10p.) tarjouspyyntöasiakirjoissa mukana olleen tarjosten arviointikriteerit- asiakirjan mukaisesti. Käytettävyyden ja toimivuuden arviointiin osallistui käyttäjien edustajia, jotka edustivat seuraavia urheiluseuroja Kemin Lämärit Cheerleading, Kemin Into, KePS, KTP-85, Sastamola King, FC Kemi. Lisäksi arviointiryhmään kuului edustajia Kemin kaupungin hyvinvointi- ja ympäristö toimista, Kemin Keilatalo Oy:stä sekä poliittisen päätöksen teon edustajia ympäristölautakunnasta. Rakennetun ympäristön ja arkkitehtuurin arviointiin osallistui edustajia Kemin kaupungin elinvoima-, hyvinvointi ja ympäristötoimista sekä Kemin Keilatalo Oy:stä. Lisäksi laadun arviointiin liittyi puun käytön pisteytys (max 10 p.), jonka ovat suorittaneet kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immonen sekä rakennuttajakonsultti Mikko Helistö. Tarjoushinnan pisteytyksen perusteet on avattu myös tarjouspyyntöasiakirjojen tarjosten arviointikriteerit- asiakirjassa. Tavoitehintaa ja palkkioprosentti muodostavat maksimissaan 60 pistettä kilpailutuksessa. Tarjosten pisteytys ja arvioinnit ovat <u>liitteenä</u>. Tarjousasiakirjat ovat kokonaisuutena nähtävillä kokouksessa ja sitä ennen kaupunginarkkitehdin huoneessa. Tarjosten vertailun ja pisteytyksen perusteella Kemin Sauvosaaren monitoimihallin kilpailutuksen voittaa Rave Rakennus Oy. Rave Rakennuksen tarjouksen hinta on 12 784 800 €, joka jää kaupunginvaltuuston hyväksymän hankkeen hintakaton 14,5 M€ alle. Kaupunginvaltuusto on päättänyt 13.12.2021 § 157 hyväksyä esityksen liikuntahalli vaihtoehto 2 mukaisena kokonaisuutena, jolla varmistetaan investoinnin pitkäaikainen ja laaja vaikuttavuus. Rahoitus toteutetaan
-------------------	---

leasingvaihtoehdon kautta. Hankkeen kilpailutuksen voittaneen tarjouksen hyväksymisen edellytyksenä kuitenkin on, että Terva- ja tennishallien tontin osalta on kirjallisesti ja sitovasti sovittu ko. tonttikaupan toteutuminen.

Tonttikaupasta on laadittu kirjallinen esisopimus 28.6.2022. Lopullista sopimusta ei ole vielä laadittu, koska kaikkien sopimuksen ehtojen toteutuminen ei ole vielä tapahtunut.

Saadut tarjoukset ovat voimassa Sauvosaaren Monitoimihallin kilpailutusasiakirjojen urakkaohjelman mukaan enintään kolme kuukautta tarjousten jättöpäivämäärästä 28.9.2022 lukien eli **28.12.2022 saakka**.

Esittelijä

Vs. ympäristöjohtaja Risto Pöykiö

Päätösehdotus

Kuullaan kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immosen selostus jätetyistä tarjouksista/suunnitelmista ja tarjousten pisteytyksestä.

Huomioiden kaupunginvaltuuston 13.12.2021 § 157 tekemä päätös ja se, että yllä viitatuista tonttikaupoista ei ole tehty lopullista sopimusta eikä kaikki esisopimuksen ehdot ole vielä täyttyneet, ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että se tekee päätöksen Sauvosaaren liikuntahallin toteuttamistavasta huomioiden, että kilpailutuksen voitti Rave Rakennus Oy.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös

Esittelijä muutti esitystään seuraavasti:

Kuullaan kaupunginarkkitehti Kaisa-Mari Immosen selostus jätetyistä tarjouksista/suunnitelmista ja tarjousten pisteytyksestä.

Huomioiden kaupunginvaltuuston 13.12.2021 § 157 tekemä päätös ja se, että yllä viitatuista tonttikaupoista ei ole tehty lopullista sopimusta eikä kaikki esisopimuksen ehdot ole vielä täyttyneet, ympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se tekee päätöksen Sauvosaaren liikuntahallin toteuttamistavasta (investointipäätös).

Ympäristölautakunta esittää lisäksi kaupunginhallitukselle / -valtuustolle, että kaupunginhallitus / -valtuusto valitsee liikuntahallin rakentajaksi Rave Rakennus Oy:n (hankintapäätös).

Lautakunta hyväksyi muutetun esityksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Kaupunginhallitus 17.10.2022 § 282

Kuntien tehtävien uudistuessa hyvinvointialueiden myötä korostuu kunnissa hyvinvoinnin ja ennaltaehkäisemisen edistäminen ja tukeminen. Tämä luo painetta toteuttaa palvelut tavalla, joka on myös kustannustehokkaasti järjestetty. Tällä hankkeella tuetaan liikuntapalveluiden toteutumista kokonaisuutena monipuolisesti ja mahdollistetaan liikuntapalveluiden järjestäminen henkilöstöresurssin käytön osalta monipuolisesti ja osaamiskokonaisuutta mahdollisimman hyvin hyödyntäen.

Liikuntahallinprosessin osalta on hyvä huomioida, että kyse on kaupungille tulevaisuuden hyvinvointinvestoinnista, jolla varaudutaan tulevaisuuden palvelurakenteen toteuttamiseen tarkoituksenmukaisella tavalla. Huolimatta siitä, että akuutti tarve ei ole palvelun näkökulmasta välitön, niin joka tapauksessa rakenne tulee uudistaa aivan lähitulevaisuudessa, koska vanhat rakenteet tulee uusia joka tapauksessa. Nyt ne voidaan toteuttaa liikuntatoimen osalta hallitusti ja suunnitellusti. Asian valmistelussa on osallistettu toimijoita laajalti prosessin eri vaiheissa. Toisekseen kaupungin väkiluvun ja käyttäjien määrä on laskenut vuosien saatossa merkittävästi. Tämä on näkynyt myös käytettävien liikuntasalien määrässä. Käytöstä on poistunut Urheilutalo, Junkohalli, Kulttuurikeskuksen liikuntatila, oppilaitoskiinteistöjen osalta Peurasaari, Takajärvi, Sauvotalo, Meripuiston sekä Kivikankaan liikuntatilat. Tästä syystä uuden tilan osalta saadaan monipuolisuuden näkökulmasta merkittävä parannus ja riskienhallinnan osalta uuden rakentaminen tuottaa vähemmän riskejä kuin vanhojen nykyisten kiinteistöjen peruskorjaus, joka olisi ollut edessä joka tapauksessa. Tämä näkyy myös käyttökustannuksissa, jotka uusissa rakennuksissa ovat selvästi pienemmät kuin vanhemmissa kiinteistöissä.

Samalla hanke vapautta Karjalahdelta merkittävän tontin yrityskäyttöön, joka parantaa elinkeinoelämän kehittymisen edellytyksiä Karjalahden alueella. Kyseisen valmistelun osalta on solmittu esisopimus toimijoiden kesken, joka allekirjoitetaan lopullisesti siinä vaiheessa kun tontti on rakentamisvalmis.

Lähtökohtana prosessissa on ollut, että uuden ja vanhojen tilojen käyttöönoton osalta olisi ollut muutamien kuukausien ero, jolloin väistötilahaastetta ei olisi syntynyt. Valmisteluprosessissa tuli kuitenkin merkittävä viive, joka tulee pyrkiä kiristämään kiinni, mikäli se suunnittelun ja turvallisen sekä laadukkaan rakentamisen toteuttamisen osalta on mahdollista.

Hanke on kaupungin kannalta merkittävä ja vaikka valtuuston asettama tavoitehinta alittuukin ja valtuusto asiasta tehnyt päätöksen on hankintapäätös perusteltua hyväksyä valtuustossa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että se hyväksyy Rave Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön mukaisena ja kokonaistaloudellisesti edullisimpana. Lisäksi kaupunginhallitus edellyttää, että hankkeen toteutusaikataulua pyritään nopeuttamaan suunnittelun ja rakentamisen osalta, mikäli se suunnittelun ja turvallisen sekä laadukkaan rakentamisen toteuttamisen osalta on mahdollista.

Kaupunginhallitus tarkastaa pöytäkirjan kokouksessa tämän pykälän osalta.

Päätös

Rave Oy:n toimitusjohtaja Mika Kaikkonen ja UKI arkkitehdit Kimmo Mansisto esittelivät asiaa kokouksessa.

Mustafi esitti ja Koskela kannatti asian jättämistä pöydälle. Äänestetään kättennostoäänestyksellä.

Mustafin/Koskelan esitystä kannatti 3 henkilöä (Mustafi, Koskela, Tervahauta).

Kaupunginjohtajan pohjaesitystä kannatti 7 henkilöä (Tiitinen, Kourula, Huusko, Auvinen, Kesikallio, Laitinen, Peurasaari).

Äänestystuloksen perusteella 7-3 hyväksyttiin kaupunginjohtajan pohjaesitys.

Kaupunginhallitus päätti esittää valtuustolle, että se hyväksyy Rave Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön mukaisena ja kokonaistaloudellisesti edullisimpana. Lisäksi kaupunginhallitus edellyttää, että hankkeen toteutusaikataulua pyritään nopeuttamaan suunnittelun ja rakentamisen osalta, mikäli se suunnittelun ja turvallisen sekä laadukkaan rakentamisen toteuttamisen osalta on mahdollista.

Kaupunginhallitus tarkasti pöytäkirjan kokouksessa tämän pykälän osalta.

Kaupunginvaltuusto 17.10.2022 § 85
267/02.08.00/2022

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Rave Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön mukaisena ja kokonaistaloudellisesti edullisimpana. Lisäksi kaupunginhallitus on edellyttänyt, että hankkeen toteutusaikataulua pyritään nopeuttamaan suunnittelun ja rakentamisen osalta, mikäli se suunnittelun ja turvallisen sekä laadukkaan rakentamisen toteuttamisen osalta on mahdollista.

Päätös

Matti Adolfsen esitti Timo Marttalan ja Aimo Tervahaudan kannattamina, että valtuusto hyväksyy kaupunginhallituksen päätösesityksen, mutta sillä ehdolla, että autopesulan kanssa saadaan sopimus syntymään. Näin vältetään isolta taloudelliselta riskiltä veronmaksajille. Koska oli tehty kaupunginhallituksen ehdotuksesta poikkeava esitys, suoritettiin nimenhuutoäänestys.

Kaupunginhallituksen ehdotusta kannattavat äänestivät JAA.

Adolfsenin tekemää esitystä kannattavat äänestivät EI.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä äänet jakaantuivat seuraavasti:

JAA 37
EI 5
POISSA 1
PIDÄTTÄYTYI 0
Yhteensä 42

JAA ääniä annettiin 37, EI ääniä 5, POISSA 1 ja PIDÄTTÄYTYI 0.

Äänestysluettelo on liitteenä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen päätösehdotuksen.