

MERILAMPI

PORIN KAUPUNKI / TEKNINEN LAUTAKUNTA

ASTORA RAKENNUS OY

>

PORIN KAUPUNKI

**HARTELA LÄNSI-SUOMI OY:N LAUSUNTO
ASTORA-RAKENNUS OY:N HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSESTA,
ITÄ-PORIN PÄIVÄKODIN KVR-URAKAN HANKINTA**

Helsinki 2.12.2022

SISÄLLYS

1	Lausunto.....	4
2	Lausunnon perustelut.....	5
2.1	Väestönsuojatilojen mitoitus.....	5
2.2	Ruokailutilan mitoitus.....	6
2.3	Pienryhmätilojen määrä.....	7
2.4	Esteettömät wc-tilat.....	8
2.5	Siivoustilat.....	9
2.6	Keittiötilojen toimistotila.....	9
3	Lopuksi.....	10



PORIN KAUPUNGIN TEKNISELLE LAUTAKUNNALLE

Asia

Lausunto Astora-Rakennus Oy:n hankintaoikaisuvaatimuksen johdosta

Lausunnon antaja

Hartela Länsi-Suomi Oy, Turku, ("Hartela")

Lausunnon antajan asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Erkko Ruohoniemi

Asianajotoimisto Merilampi Oy

Keskuskatu 7, 00100 Helsinki

Puhelin +358 50 338 4667

Telefax +358 9 6864 8484

Sähköposti erkko.ruohoniemi@merilampi.com

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijä

Astora-Rakennus Oy, ("Astora")

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekijän asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Mikko Koskela
Lexia Asianajotoimisto Oy
Henrikinkatu 9, 20500 Turku
Puhelin 050 390 1514
Sähköposti mikko.koskinen@lexia.fi

Hankintayksikkö

Porin kaupunki / tekninen toimiala, (jäljempänä myös "hankintayksikkö")
PL 121, 28101 Pori

Salassapito

Tämä lausunto ei sisällä liikesalaisuuksia.

1 Lausunto

Hankintayksikkö on pyytänyt Hartelalta lausuntoa Astoran tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen johdosta. Hankintayksikkö on pyytänyt toimittamaan lausunnon viimeistään 2.12.2022.

Hartela pyytää kunnioittavasti, että hankintayksikkö hylkää Astoran hankintaoikaisuvaatimuksen perusteettomana.

Kyseessä oleva tarjouskilpailu koskee KVR-urakkaa (kokonaisvastuurakentaminen), jossa urakoitsija huolehtii ja koordinoi koko hankkeen toteuttamista suunnittelusta rakennuksen valmistumiseen ja luovutukseen asti. Markkinaoikeus on oikeuskäytännössään vahvistanut, että julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, "hankintalaki") mukaan hankintayksiköllä on harkintavaltaa hankinnan kohteen määrittämisessä ja tarjouspyyntö voi jättää tarjoajille varsin paljon liikkumavaraa suunnitelmien esittämisessä erityisesti, kun kyseessä on KVR-urakka (MAO:149/21).

Nyt kyseessä oleva tarjouspyyntö on Hartelan näkemyksen mukaan ollut täysin selkeä ja tavanomainen KVR-urakan tarjouspyyntö. Tarjouspyyntöasiakirjoissa on jätetty KVR-

urakan luonteen mukaisesti tarjoajille liikkumavaraa, ja kuten suunnitteluohjelmassa on vahvistettu, hankkeen kehittämistä jatketaan valitun urakoitsijan kanssa suunnitelmaehdotuksen pohjalta käyttäjälähtöisesti työpajoissa. Hartelan tarjous on kaikilta osin tarjouspyynnön mukainen ja Hartela on sitoutunut suorittamaan urakan tarjouspyynnön vaatimusten mukaisesti. KVR-urakassa urakoitsija vastaa urakan lopputuloksesta tarjouspyynnön mukaisesti.

Alla otetaan yksityiskohtaisemmin kantaa Astoran väitteisiin.

2 Lausunnon perustelut

2.1 Väestönsuojatilojen mitoitus

Hankintaohjeissaan Astora väittää, että Hartela olisi tarjouksessaan mitoittanut väestönsuojatilat tarjouspyynnön vastaisesti. Väitteensä tueksi Astora viittaa kysymys/vastaus-vaiheessa annettuun vastaukseen 25.8.2022 sekä tarjoajille 29.8.2022 toimitettuun viestiin. Näiden perusteella Astora esittää harhaanjohtavan väitteen, jonka mukaan tarjouspyynnössä olisi esitetty ehdoton vaatimus, jonka mukaan väestönsuojien mitoitusvaatimus olisi ollut 251,25 m². Astoran mielestä Hartelan tarjous olisi tämän vaatimuksen vastainen.

Astoran väitteet ovat perusteettomia. Hartelan väestönsuojaratkaisu ei ole tarjouspyynnön vastainen.

Hartelan näkemyksen mukaan väestönsuojan tarkkaa mitoitusta ei ole tarjouspyyntöasiakirjoissa määritelty, saati asetettu ehdottomaksi vaatimukseksi. Väestönsuojan tarkkaa mitoitusta ei edes voi määrittää tarjouspyyntöaineiston tai tarjouksen alustavien suunnitelmien mukaan. Väestönsuojan tarkka mitoitus ei perustu rakennuksen maksimiväestömäärään, vaan muiden seikkojen ohessa rakennuksen keskimääräiseen oleskelijamäärään, jota ei ole kerrottu tarjouspyyntöasiakirjoissa.

Paikallinen pelastusviranomaisen määrittää viime kädessä väestönsuojan mitoituksen perustuen kaikkien suunnitelmien läpikäyntiin ja arviointiin, eikä näitä ole vielä hankkeen tässä vaiheessa riittävällä yksityiskohtaisuudella laadittu. Hartelan kokemuksen mukaan paikalliset viranomaiset eivät näin alkuvaiheessa olevien suunnitelmien perusteella yleensä vielä pysty määrittelemään väestönsuojan mitoitusta, joten Hartela ei ole ollut viranomaisiin yhteydessä väestönsuojan mitoitukseen liittyen. Astoran viittaamissa asiakirjoissa ei ole annettu tarkkaa yksiselitteistä ja ehdotonta mitoitusperustetta. Hartela on mitoittanut väestönsuojan tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti.

Tarjouspyynnössä ei ole vaadittu täydellisiä suunnitelmia, vaan tarjouksessa on tullut esittää kohteesta vähintään tarjouspyynnössä vaaditut tekniset suunnitelmat. Suunnittelu ja muun muassa väestönsuojan mitoitus tarkentuvat hankkeen edetessä. Kuten Hartelan tarjouksesta ilmenee, Hartela on sitoutunut suorittamaan urakan tarjouspyynnön vaatimusten mukaisesti. KVR-urakassa urakoitsija vastaa urakan lopputuloksesta tarjouspyynnön mukaisesti.

Astoran väitteet ja vaatimukset koskien väestönsuojan mitoitusta ovat edellä todetun mukaisesti perusteettomia.

2.2 Ruokailutilan mitoitus

Hankintaohjelmavaatimuksessaan Astora esittää väitteen, jonka mukaan Hartela olisi tarjouksessaan mitoittanut ruokailutilan tarjouspyynnön vastaisesti. Astoran mielestä tarjouspyynnössä olisi esitetty ehdoton vaatimus, jonka mukaan ruokailutilan tulisi olla pinta-alaltaan vähintään 95 m². Astora väittää, että Hartelan tarjous olisi tämän vaatimuksen vastainen.

Astoran väite on perusteeton. Hartelan tarjoamassa ratkaisussa ruokailualue ei ole tarjouspyyntöaineistossa esitettyjen vaatimusten vastainen. Tarjouspyyntöasiakirjoissa ilmoitettu henkilömäärä ei ole ollut tarkka ja täsmällinen, mikä mahdollistaa useamman ratkaisuvaihtoehdon tarjoamisen.

Hartela on tarjouksessaan ottanut huomioon suunnitelmaohjelman kohdassa 2.9 Tilatyypit, tilojen muodostus -kappaleessa todetun, jonka mukaan *"Suunnittelussa pyritään ratkaisuihin, jotka joustavat toiminnan mukana. Yksittäisistä tiloista voidaan mainita kokoontumistilat."*

Hartelan tarjoamassa ratkaisussa ruokailutila ja ala-aula muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, mikä mahdollistaa joustavan toiminnan. Hartelan ratkaisussa ruokailutila, jakelu ja ala-aula muodostavat yhdessä 154 m²:n suuruisen monikäyttöisen kokonaisuuden, joka sisältää vaaditun 35 m²:n jakelutilan ja ruokailua ja ala-aulan toimintoja varten jää 119 m², jolla voidaan saavuttaa tarvittaessa yli 100 ruokailupaikkaa. Hartelan tarjoama ratkaisu on tehokas, kokonaistaloudellinen ja vastaa tarjouspyyntöä.

Kuten edellä on todettu, markkinaoikeus on oikeuskäytännössään vahvistanut tarjouspyynnön voivan erityisesti KVR-urakoissa jättää tarjoajille varsin paljon liikkumavaraa. Hartela on tarjouksessaan sitoutunut suorittamaan urakan tarjouspyynnön vaatimusten mukaisesti ja KVR-urakassa urakoitsija vastaa urakan lopputuloksesta tarjouspyynnön mukaisesti.

Edellä todetulla tavalla Astoran väitteet ja vaatimukset ruokailutilan mitoitusta ovat perusteettomia.

2.3 Pienryhmätilojen määrä

Hankintaohjelmassa Astora väittää, että Hartela olisi tarjouksessaan mitoitannut pienryhmätilojen määrän tarjouspyynnön vastaisesti. Väitteensä tueksi Astora viittaa harhaanjohtavasti suunnitteluohjelman kohtaan 2.9.7. Astoran mielestä suunnitteluohjelmassa olisi esitetty ehdoton vaatimus yhteensä kuudesta pienryhmähuoneesta. Astoran mielestä Hartelan tarjous sisältäisi vain viisi pienryhmähuonetta ja olisi tämän takia tarjouspyynnön vastainen. Väitteet ovat perusteettomia ja Hartelan tarjous on tarjouspyynnön mukainen.

Ensinnäkin on huomattava, että Astoran lainaamassa suunnitteluohjelman kohdassa nimenomaan todetaan, että lähtökohtana on viisi pienryhmätilaa. Tämän jälkeen on todettu, että *”yhden ylimääräisen pienryhmähuoneen voisi varustaa...”*. Lauseessa käytetään sekä sanaa *”ylimääräisen”* että konditionaalina *”voisi varustaa”*. Kyseinen kohta ei voi olla Astoran tarkoittamalla tavalla ehdoton vaatimus.

Keskeisempää on kuitenkin muistaa, että pienryhmätiloja on 10 ryhmän tilaohjelmassa 4–6 kappaletta ja yhteensä 60 m² eli minimissään esimerkiksi 4 kappaletta 15 m²:n kokoisina tai 6 kappaletta 10 m²:n kokoisina. Tilaohjelma on laadittu 10 päiväkotiryhmälle ja tarjoajien tehtäväksi jäi tilaohjelman laadinta 12 ryhmää varten. Tilaohjelmaa kasvatettiin siis pienryhmien osalta 20 % (10→12).

Ryhmätilojen osalta 20 %:n kasvu tarkoittaa ryhmätilojen kokonaisuuden olevan yhteensä 72 m². Hartelan ratkaisussa pienryhmätiloja tehtiin alkuperäisessä tilaohjelmassa mainitun neljän sijaan viisi kappaletta, yhteispinta-alaltaan 76 m². Tilaa on riittävästi ja tila on jatkosuunnittelussa vielä mahdollista jakaa tarvittaessa toisinkin. KVR-urakan luonteen mukaisesti suunnitteluohjelma antaa lähtökohtia ja mahdollisuuksia tulkita mitoitusta tarjoajan parhaaksi katsomalla tavalla, eikä siinä ole esitetty tarkkoja tai ehdottomia vaatimuksia.

Hartelan tarjous sisältää kokonaistaloudellisen vaihtoehdon, joka ei sisällä ylimääräisiksi tai tulkinnanvaraisiksi katsottuja tiloja. KVR-urakan luonteen mukaisesti tarjouspyynnössä ei ole vaadittu täydellisiä suunnitelmia, vaan tarjouksessa on tullut esittää kohteesta tarjouspyynnössä vaaditut tekniset suunnitelmat.

Hartelan tarjous on tarjouspyynnön mukainen ja Hartela on sitoutunut suorittamaan urakan tarjouspyynnön vaatimusten mukaisesti. KVR-urakassa urakoitsija vastaa urakan lopputuloksesta tarjouspyynnön mukaisesti.

Astoran väitteet ja vaatimukset koskien pienryhmätilojen määrää ovat edellä todetun mukaisesti perusteettomia.

2.4 Esteettömät wc-tilat

Hankintaohjelmassa Astora väittää, että Hartela ei olisi sisällyttänyt tarjoukseen tarjouspyynnön mukaisia esteettömiä wc-tiloja. Väitteensä tueksi Astora viittaa harhaanjohtavasti suunnitteluohjelman kohtaan 2.9.4. Astoran mielestä suunnitteluohjelmassa olisi esitetty ehdoton vaatimus, jonka mukaan tarjouksen olisi sisällettävä vähintään yksi esteetön wc kuhunkin kerrokseen. Väitteet ovat perusteettomia ja Hartelan tarjous on tarjouspyynnön mukainen.

Hartela on tarjonnut ratkaisussaan kahta esteetöntä wc-tilaa tarjouspyynnön tilaohjelman mukaisesti yhteistilojen läheisyydessä. Tarjouspyynnön viitesuunnitelmissa esteettömät wc-tilat oli sijoitettu ruokailuaulan kokoontumistilan läheisyyteen ensimmäiseen kerrokseen ja henkilöstötilojen läheisyyteen toiseen kerrokseen. Tarjouspyynnön mukaan yhteistilojen sijoittelua ei kuitenkaan ole määrätty, vaan tarjoaja voi sijoittaa ne oman näkemyksensä mukaisesti. Kaikkien yhteistilojen lähelle ei ole ollut tarpeen sijoittaa esteetöntä wc-tilaa.

Hartela on omassa ratkaisussaan päätenyt sijoittamaan ruokailuaulan ja henkilöstötilat vierekkäin, jolloin yksi esteetön wc-tila palvelee molempia toimintoja. Tilaohjelman mukainen toinen esteetön wc-tila on ulkokäyttöinen ja se on toteutettu pienryhmähuoneen ja vesileikkitalan läheisyyteen. Tilaohjelmassa on esitetty esteettömiä wc-tiloja toteutettavaksi kaksi kappaletta. Hartela ei ole ratkaisussaan lisännyt esteettömien wc-tilojen lukumäärää, koska tilojen toiminnallisuus ei Hartelan mielestä sitä vaadi. Tarjottu ratkaisu on kokonaistaloudellinen ja tarjouspyynnön mukainen. Hartelan tarjoama joustava ratkaisu mahdollistaa sen, että järjestelyillä voidaan toiseen kerrokseen jatkosuunnittelussa toteuttaa laajuutta kasvattamatta tilaohjelmaan nähden ylimääräinen kolmas esteetön wc-tila, jos tilaaja katsoo sen tarpeelliseksi.

Hartela on sitoutunut suorittamaan urakan tarjouspyynnön vaatimusten mukaisesti. KVR-urakassa urakoitsija vastaa urakan lopputuloksesta tarjouspyynnön mukaisesti.

Astoran väitteet ja vaatimukset koskien esteettömiä wc-tiloja ovat edellä todetun mukaisesti perusteettomia.

2.5 Siivoustilat

Astora väittää hankintaoikaisuvaatimuksessaan, että Hartela ei olisi sisällyttänyt tarjoukseensa tarjouspyynnön mukaisia siivouskeskuksia. Astora viittaa tältä osin suunnitteluohjelman kohtaan 2.9.12. ja väittää Hartelan tarjouksen olevan tarjouspyynnön vastainen. Väite on perusteeton.

Hartelan tarjoama ratkaisu ei ole tarjouspyynnön vastainen. Tarjouspyyntöaineiston suunnitteluohjelmassa on mainittu, että *"Rakennus suunnitellaan siten, että se käsittää kaikki tilaohjelmissa mainitut tilat."* Edelleen suunnitteluohjelman mukaan *"Tilaohjelman tilakoot ovat ohjeellisia ja suunnitelmassa ne määräytyvät sovelletun rakenne- ja moduulijärjestelmän mukaisiksi."* Tilaohjelmassa on esitetty siivoushuoltoa varten 12 m²:n (siivouskeskus) tila ja siivoustila 6 m².

Hartelan tarjoamassa ratkaisussa on tilaohjelman mukaisesti kaksi siivoustilaa, yksi 12 m²:n siivouskeskus ja yksi siivoustila n. 6 m². Siivoustilojen todellinen laajuuden tarve määritetään jatkosuunnittelussa yhdessä käyttäjän kanssa suunnitelmien tarkentuessa. Siivoustilojen tarpeisiin vaikuttavat käytettävät pintamateriaaliratkaisut yms. Hartelan tarjoama ratkaisu on tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen.

Lisäksi Hartela on sitoutunut suorittamaan urakan tarjouspyynnön vaatimusten mukaisesti. KVR-urakassa urakoitsija vastaa urakan lopputuloksesta tarjouspyynnön mukaisesti.

Edellä todetun mukaisesti Astoran väitteet ja vaatimukset siivoustilojen osalta ovat perusteettomia.

2.6 Keittiötilojen toimistotila

Astora on hankintaoikaisuvaatimuksessaan vielä väittänyt, että Hartela ei olisi sisällyttänyt tarjoukseensa tarjouspyynnön mukaista keittiötilojen toimistoa. Tältä osin Astora viittaa suunnitteluohjelman kohtaan 2.9.13. Astora väittää Hartelan tarjouksen olevan tarjouspyynnön vastainen. Nämäkin väitteet ovat perusteettomia, eikä Hartelan ratkaisu ole tarjouspyynnön vastainen.

Hartelan tarjoamassa ratkaisussa tarjouspyynnön mukainen keittiön toimistotila ja tarjouspyynnön mukaiset toimistokalusteet on esitetty avotoimistoratkaisuna. Hartela ei ole esittänyt seinärakenteita, koska niitä ei ole tarjouspyynnössä edellytetty. KVR-urakan luonteen mukaisessa jatkosuunnittelussa voidaan niin haluttaessa toteuttaa toimisto myös erillisenä tilana. Tilaaja on myös ottanut tarjousten pisteytyksessä huomioon Hartelan

tarjoaman avotoimistoratkaisun. Vaaditut toimistotila ja -kalusteet sisältyvät tarjoukseen ja kyse on pisteytettävästä ominaisuudesta, eikä hylkäysperusteesta,

Kuten edellä on jo useaan otteeseen todettu, Hartela on lisäksi sitoutunut suorittamaan urakan tarjouspyynnön vaatimusten mukaisesti. KVR-urakassa urakoitsija vastaa urakan lopputuloksesta tarjouspyynnön mukaisesti.

Edellä todetun mukaisesti Astoran väitteet ja vaatimukset ovat perusteettomia myös keittiön toimistotilan osalta.

3 Lopuksi

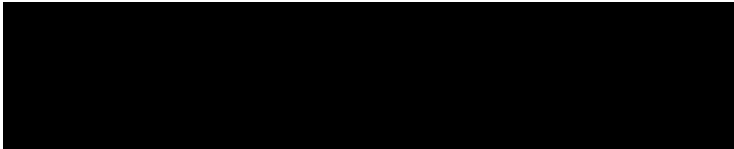
Kuten edellä on todettu, Hartelan näkemyksen mukaan kaikki Astoran väitteet ovat perusteettomia ja hankinta-ohjauksen vaatimus on siten hylättävä perusteettomana.

Helsingissä 2. päivänä joulukuuta 2022

HARTELA LÄNSI-SUOMI OY

Turku

Laati:



Erkko Ruononiemi
Asianajaja, Helsinki