

Kaurismetsän päiväkotitontin vuokraaminen, arviointipöytäkirja.

Taustaa

Järvenpään kaupungin varhaiskasvatuksella on ilmennyt tarve uuden n. 120–150 paikkaisen yksityisen päiväkodin perustamiselle eteläisen Järvenpään alueelle keväällä 2023 perustuen väestösuunnitteeseen ja nykyisen palveluverkon muutoksiin kuten mm. yksittäisten päiväkotien lakkauttamisiin. Uuden yksityisen päiväkodin perustaminen todettiin kiireelliseksi ja palvelun aloituksen ajankohdaksi katsottiin syyskuu 2024 tai talvi 2025, jotta lähipalveluverkko kykenee palvelemaan kuntalaisia toimivalla tavalla.

Varhaiskasvatus yhdessä kaupunkikehityksen maanmyynti ja hankejohtoyksikön kanssa selvittivät mahdollisia päiväkotihankkeelle sopivia sijainteja päiväkotihankkeen perustamiselle. Johtuen kiireellisestä aikataulusta, tontin tuli olla jo valmiiksi rakentamiskelpoinen, joten aikaa kaavoitustyölle ei jäänyt. Tavoitteena oli myös löytää sijainti eteläisen Järvenpään alueelta huomioiden rakentamisen ja väestönkasvun painottuminen tulevaisuudessa eteläisen Järvenpään alueelle Ainolan aluekeskukseen sekä kehittyvälle Ristinummen alueelle.

Eteläisen Järvenpään alueelta löytyi kaksi rakentamiskelpoista tonttia, joista toinen sijaitsi Ainolan aluekeskuksessa korttelissa 2134, mutta todettiin liian pieneksi 120–150 paikkaiselle päiväkodille. Toinen tontti, jota lähdettiin edistämään, sijoittuu Ristinummen kaupunginosaan Perttiläntien varteen. Yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) alue on osoitettu PY merkinnän mukaisesti julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti suunnittelualueen nykyinen asemakaavamerkintä on YL-1, eli julkisten lähipalvelurakennusten alue.

Alueen suunnittelussa tuli huomioida asemakaavoituksen laatima tarkastelu, jossa osa asemakaavan mukaisesta kiinteistöstä on erotettu osaksi tulevaa katualuetta sekä tarkennettu liittymäkieltoaluetta. Lisäksi tuli huomioida Perttiläntien kapeus, jolloin saatto- ja huoltoliikenne tulee hoitaa tontin sisällä. Suunnittelualueen koko rajautui n. 5661 m² suuruiseksi ja asemakaavan mukainen tehokkuus on $e = 0,4$, joka sallii n. 2600 k-m² suuruisen rakennusoikeuden. Päiväkotitoimintaan tehokkuus on suuri ja tavoiteltu 120–150 paikkainen päiväkotitoiminta arvioitiin käyttävän noin puolet sallitusta rakennusoikeudesta huomioiden piha-alueet sekä saatto- ja huoltoliikenteen. Kaurismetsän tulevan asemakaavahankkeen yhteydessä päiväkotitontin 186–21–2111–1 rakennusoikeus muutetaan vastaamaan nyt vuokrattavaa päiväkotirakennukseen käytettyä rakennusoikeutta.

Tarjouskilpailu

Tarjouskilpailu pidettiin 3.5.2023 – 31.5.2023 välisenä aikana ja siitä tiedotettiin Järvenpään kaupungin viestintä- ja markkinointipalveluiden toimesta kaupungin internetsivuilla, kaupungin sosiaalisen median lähteissä sekä kohdennetusti alalla toimiville kaupungin rekisterissä oleville yhteistyötahoille (yhteensä 41 kpl). Kumppanuushaussa Järvenpään kaupunki etsi rakennuttajaa sekä operaattoria toteutettavalle päiväkotihankkeelle yhdessä. Arviointiryhmä laati yhdessä tavoitteet ja arviointikriteerit kumppanin valintaan.

Päiväkotihankkeen merkityksellisyys kunnallisena palveluntuottajana huomioitiin laadun painotuksena kilpailuohjelmassa ja sen painotukseksi asetettiin 75 %. Keskeisimpiä tavoitteita olivat toimijan riittävä kokemus palveluntuotannosta hankkeen laatu ja laajuus huomioiden, pätevän henkilöstön varmistaminen, uusi toimija Järvenpään palveluverkon riskienhallinnan näkökulmasta, hankkeen aikatauluun sitoutuminen, pedagoginen painotus, varhaiskasvatuslain mukainen erityisopetuksen tarjoaminen, Järvenpään kaupungin strategiaan sitoutuminen ja rakennuksen terveellisyys, turvallisuus, pitkäikäisyys sekä vähähilisen rakentamisen tavoitteet.

Tontin sai vuokrata tai ostaa kaupungilta. Tarjottavalle yksikköhinnalle annettiin 25 % painotus toimijaa valittaessa johtuen laadun painotuksesta päiväkotihankkeen merkityksellisyys huomioiden. Tontin vuosivuokran suuruudeksi asetettiin 5 %, joka pohjautui tontille käytettävään kokonaisrakennusoikeuden määrään ja yksikköhintaan.

$(k\text{-m}^2 * \text{tarjottu yksikköhinta} * 0,05 \%)$

Kiinnostuneita toimijoita pyydettiin jättämään kirjallinen tarjous sähköpostitse sisältäen ennalta annetut tiedot, liitteet sekä selvitykset kuten mm. henkilöstösuunnitelma.

Hakuajan päättymisen jälkeen valintaprosessia jatkettiin neuvottelumenettelyin kesäkuussa 2023, jolloin toimijat haastateltiin ja heille esitettiin tarkentavia kysymyksiä tavoitteiden toteutumiseksi.

Arviointiryhmä

Arviointiryhmä koostui varhaiskasvatusjohtajasta, hankekehityspäälliköstä, yksityisen varhaiskasvatuksen palvelupäälliköstä sekä johtavasta asiantuntijasta opetuksesta ja varhaiskasvatuksesta. Arviointikriteereissä sekä tavoitteissa painotus pohjautui varhaiskasvatuksen tarpeisiin ja toiminnan laatuun.



Tarjoukset

Tarjouskilpailun aikana saapui määräaikaan mennessä kolme kirjallista tarjousta liitteineen ja selvityksineen seuraavilta toimijoilta:

- Sievi hyvinvointitilat Oy ja Peikkometsä Liikuntapäiväkoti Oy
- Hoivatilat Oyj & INTO School Oy
- Teijotalot Oy & Norlandia Päiväkodit Oy

Sievi hyvinvointitilat Oy ja Peikkometsä Liikuntapäiväkoti Oy yhdessä laatima tarjous täytti tavoitteet rakentamisen aikataulun, rakennuksen laadun, monipuolisuuden ja energiatehokkuuden, palvelun tuoton riittävän kokemuksen, henkilöstöressurssien ja pätevyyksien, pedagogisen painotuksen (liikunta, luonto ja kielipainotus) ja erityisopetuksen tarjoamisen osalta. Lisäksi palveluntuottaja on uusi toimija Järvenpäässä, jota arvoitettiin valintakriteereissä. Neuvotteluiden yhteydessä varmistettiin toimijan sitoutuneisuus sekä riittävä henkilöstön saatavuus, jotka vahvistivat tavoitteiden täyttymistä. Peikkometsä Liikuntapäiväkoti Oy esitti tarjouksen yhteydessä kaksi referenssipäiväkotia, jotka molemmat täyttivät kilpailulle asetetut tavoitteet henkilöstön osalta. Tarjottu päiväkotitoimitus on 141 paikkainen ja sisältää 8 ryhmää. Sievi hyvinvointitilat Oy tarjosi 1350,5 k-m² suuruisesta rakennusoikeudesta 162,90 euroa / k-m², jolloin kokonaishinnaksi muodostui 220 000 euroa ja vuosivuokraksi 11 000 euroa. Toimija ilmoitti halukkuutensa ensisijaisesti vuokrata tontti, mutta halusi toissijaisesti pidättää oikeuden tontin ostoon edellä mainitulla yksikköhinnalla.

Hoivatilat Oyj ja Into School Oy tarjoutuivat toteuttamaan yhdessä 120-paikkaisen päiväkodin. Heidän laatima tarjous täytti tavoitteet rakentamisen aikataulun, rakennuksen laadun ja energiatehokkuuden, tilojen monipuolisuuden, riskienhallinnan ja pedagogisen painotuksen osalta (kielipainotus). Arviointiryhmä kiinnitti kuitenkin huomion henkilöstön riittävyteen, koulutukseen sekä hankkeen kokoon suhteessa päiväkotitoimijan nykyisiin resursseihin ja kokemukseen. INTO School Oy:llä on nykyisin yksi toiminnassa oleva pieni päiväkotiyksikkö Helsingissä ja kelpoisen henkilöstön määrä on niukka eivätkä henkilöstön vaatimukset näin täyttäneet kilpailuille asetettuja ehtoja. Hoivatilat Oyj tarjosi n. 1156 k-m² suuruisesta rakennusoikeusmäärästä 165 euroa / k-m² ja ilmoitti vuokraavansa tontin, jolloin vuosivuokraksi muodostui 9537 euroa. Hoivatilat noudattivat hinnoittelussa kaupunginhallituksen päätöstä 2.5.2022 § 115 perusteita ottaen huomioon tarjottavan tontin hieman syrjäisempi sijainti em. päätöksen tonttiin verrattuna.



Teijotalot Oy sekä Norlandia Päiväkodit Oy yhdessä laatima tarjous täytti tavoitteet rakennuksen energiatehokkuuden, rakentamisen aikataulun ja päiväkodin toiminnan osalta sisältäen kelpoisen henkilöstön ja resurssit hankkeen koko huomioiden, mutta palveluverkon riskienhallinnan näkökulmasta asetetut tavoitteet eivät täyttyneet, koska Norlandia Päiväkodit Oy toimii Järvenpäässä jo kolmen päiväkotiyksikön voimin. Lisäksi arviointiryhmä kiinnitti huomiota rakennuksen moduulirakenteeseen, joka ei mahdollistanut muiden tarjousten kaltaisia monipuolisia tiloja. Norlandian kornserniyhtiö Care Properties Finland Oy tarjosi 129 paikkaisen päiväkodin 1118 k-m2 suuruisesta rakennusoikeudesta 327 euron yksikköhinnan / k-m2, jolloin tontin tarjottavaksi kokonaishinnaksi muodostui 365 586 euroa.

Pisteytys

Laatupisteet (max. 75 pistettä)	Peikkometsä Liikuntapäiväkoti Oy ja Sievi hyvinvointitilat Oy	Teijotalot Oy & Norlandia Päiväkodit Oy	Hoivatilat Oyj & INTO School Oy
Kelpoinen henkilöstö	7,5	7,5	0
Rekrytointisuunnitelma ja erityisvarhaiskasvatus	7,5	7,5	7,5
Pedagoginen painotus	7,5	7,5	7,5
Rakentamisen aikataulu	7,5	7,5	7,5
Toimivat ja laadukkaat tilaratkaisut	7,5	0	7,5
Toimiva piha-alue	7,5	7,5	3,75
Referenssi-kohteet	7,5	7,5	3,75
Riskienhallinta	7,5	0	7,5
Kaupunkikuvallisuus	7,5	0	7,5
Resurssiviisaus ja energiatehokkuus	7,5	7,5	7,5
Hintapisteet (max. 25 pist.)			
25p / tarjousten määrä * sijoitus	8,333333333	25	16,66666667
Yhteispisteet:	83	78	77

Valinta

Hankkeen kumppanuushaussa päädyttiin valitsemaan paras ehdotus suunnittelualueen ja palvelun toteuttamiseksi tarjotun kokonaisuuden perusteella, jonka oli laatinut yhteistyössä Sievi hyvinvointitilat Oy ja Peikkometsä Liikuntapäiväkoti Oy. Kilpailuehdotus täyttää parhaiten kaupungin asettamat laatutavoitteet palveluntarjoajan sekä rakentajan näkökulmasta.

Tarjouksessa Peikkometsä Liikuntapäiväkoti Oy ja Sievi hyvinvointitilat Oy sitoutuvat toteuttamaan laadukkaan ja energiatehokkaan puurakenteisen päiväkotirakennuksen, jonka luovutus on joulukuussa 2024 ja päiväkotitoiminnan aloitus tammikuun alussa 2025. Päiväkodin ryhmien määrä on 8 ja paikkamäärä 141. Päiväkotitoiminnassa pedagoginen painotus on liikunnassa, luonnossa ja kielessä, jota päiväkotirakennus sekä sen ulkoilualueet yhdessä tukevat. Peikkometsä Liikuntapäiväkodit Oy täyttää myös kilpailuun asetetut ehdot henkilöstön sekä toimintasuunnitelman osalta.

Rakennus toteutetaan laadukkaasti paikalleen puurakenteisena ja se huomio alueen ympäristön sekä luonnon muotoilullaan ja maaläheisellä värityksellään. Lämmönlähteenä

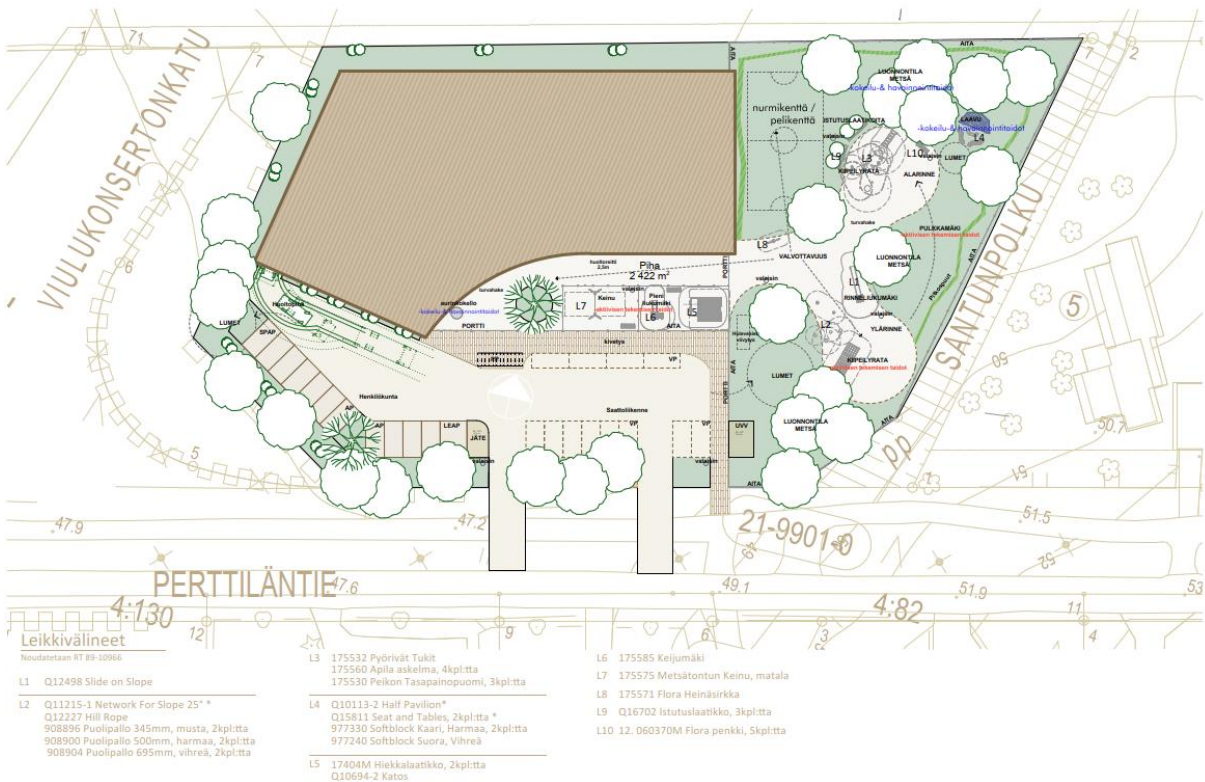


päiväkotirakennuksessa toimii maalämpö yhdistettynä aurinkovoimaan. Päiväkotirakennus tukee liikunta- ja luontopainotteisen päiväkotitoiminnan tarpeita sisältäen mm. liikuntasalin ja aktiivisen piha-alueen sisältäen soveltuvia liikuntavälineitä, pallokentän sekä luonnonmukaisen piha-alueen pulkkamäkineen, istutuslaatikkoineen ja nuotiopaikkoineen. Rakennus mahdollistaa myös iltakäytön.

Peikkometsä Liikuntapäiväkodit Oy on suomalainen perheyritys, joka aloitti toimintansa Lahden Nastolassa 2016. Palveluntuottajalla katsotaan olevan riittävä kokemus palveluntuotannosta laajuus huomioiden ja pedagoginen painotus tukee palveluverkon kokonaisuutta hyvin. Palveluntuottaja on myös arvostettu toimija, joka on onnistunut asiakastyytyväisyyden osalta hyvin (Suomen Paras Päiväkotitoiminta asiakastyytyväisyyskysely 11/2022 NPS-lukema 79). Palveluntuottaja on uusi toimija Järvenpään kaupungissa, mikä tukee riskienhallinnan näkökulmaa.

Arviointiryhmä esittää yksimielisesti Peikkometsä Liikuntapäiväkotitoimintaa ja Sievi hyvinvointitilat Oy:tä toteuttamaan Kaurismetsän päiväkotihanke edellä esitetyt perustelut ja pisteytys huomioiden.





Aleksi Toivonen, Hankekehityspäällikkö
Ulla Lehtonen, Varhaiskasvatusjohtaja