

691/02.08.00.02/2026

Taidekasarmin muutos ja peruskorjaus, pää-, arkkitehti- ja rakennesuunnittelun hankinta

Esittely ja hankinnan kohde

Tuusulan kunnan Tilapalvelut on kilpailuttanut Tuusulan Taidekasarmin muutostöiden ja peruskorjauksen pää-, arkkitehti- ja rakennesuunnittelun.

Kilpailutus suoritettiin Tuusulan kunnan suunnittelupalveluiden puitejärjestelyyn perustuvana kevennettynä kilpailutuksena. Kilpailutus koski seuraavia puitesopimuksen osakokonaisuuksia:

- 1. Pää- ja arkkitehtisuunnittelu, vaativat toimeksiannot
- 3. Rakennesuunnittelu, vaativat toimeksiannot

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 09.12.2025 § 128 päättänyt hyväksyä Tuusulan kunnan kilpailuttamat suunnittelupalveluiden puitesopimustoimittajat.

Alun perin kasarmirakennuksena ja viimeksi taidenäyttelytilana toiminut rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus peruskorjataan ja muutetaan ravintolakäyttöön.

- Osoite: Jääkäripolku 2, 04300 Tuusula
- Huoneala noin 470 m² ja bruttoala noin 545 m²
- valmistunut v. 1915
- Rakennus on asemakaavalla suojeltu rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokkaana

Tuusulan kunta on tehnyt vuokrasopimuksen paikallisen ravintolatoimijan kanssa. Vuokrasopimukseen perustuen Tuusulan kunta on sitoutunut suorittamaan rakennuksessa hankesuunnitelman mukaiset rakennustoimenpiteet. Myös sisäpuolisten lattia-, seinä- ja kattopintojen suunnittelu sisältyy suunnittelutoimeksiantoon. Tuleva vuokralainen vastaa rakennuksen sisustussuunnittelusta ja sisustamisesta sekä ravintolan keittiön laite-, kaluste- ja varustesuunnittelusta ja hankinnasta.

Rakennuksen muutos ravintolakäyttöön edellyttää myös TATE-järjestelmien lähes täydellistä uudistamista. Rakennuksessa on suoritettu purkutöitä siten, että kaikki kevytrakenteiset väliseinät, alakattorakenteet sekä alapohjarakenteet on pääosin purettu. Aikaisemman käyttötarkoituksen mukaiset IV-koneet, -kanavat yms. on purettu. Rakennuksen lämmitysjärjestelmät (patterit) ja valaistus on pääosin säilytetty. Rakennuksen kaukolämpöliittymä ja sähköliittymä uusitaan.

Suunnittelutoimeksiantoon sisältyy myös viereiselle terveysaseman tontille

rakennuspäällikkö

suunniteltava n. 40 m²:n kylmä varasto/jäterakennus sekä huoltoauton kääntöalue/huoltopiha lastauslaitureineen. Varasto/jäterakennuksen rakentaminen edellyttää poikkeamisluvan hakemista.

Hankkeen/peruskorjauksen suunnittelumuotona on osina suunnittelu ja toteutusmuodoksi on alustavasti kaavailtu pääurakkamuotoa. Suunnittelu alkaa huhtikuussa 2026 ja sille on varattu aikaa n. 4 kk. Rakennustyöt pyritään aloittamaan vuoden 2026 loppupuolella. Töiden on kaavailtu valmistuvan keväällä 2027.

Tarjousten käsittely

Tarjouspyyntö ja hankintailmoitus julkaistiin ClouDia-kilpailutusjärjestelmän kautta 2.2.2026.

Tarjous pyydettiin kaikilta osakokonaisuuksien 1. ja 3. toimijoilta.

Tarjoajilla oli mahdollisuus esittää tarjouspyyntöön liittyviä lisäkysymyksiä.

Määräaikaan 3.3.2026 klo 13:00 mennessä saatiin yksi lisäkysymys. Kysymys koski rakentamisluvan myöntämisen mahdollisen viivästymisen vaikutusta hankkeen tavoiteaikatauluun ja tarjouspyynnössä annetun tavoiteaikataulun sitovuutta.

Tarjouksien viimeinen jättöaika oli 9.3.2026 klo 13:00 mennessä.

Saapuneet tarjoukset ja tarjousten käsittely

Tarjouksia saatiin annettuun määräaikaan mennessä 12 kappaletta. Määräajan jälkeen saapuvia tarjouksia ei tullut. Tarjoukset avattiin 9.3.2026 klo 13.

Avauspöytäkirja on päätöksen liitteenä.

Tarjouksen antoivat:

- pää- ja arkkitehtisuunnittelu, vaativat toimeksiannot: A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Arkkitehtitoimisto Ark´Aboa Oy, ARQ arkkitehdit Oy, Hila Arkkitehdit Oy, JADA Oy, Oy Insinööri Studio
- rakennesuunnittelu, vaativat toimeksiannot: A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Espoon Rakennesuunnittelu Oy, FCG Rakennettu Ympäristö Oy, Oy Insinööri Studio, Suomen Rakennuttajatalo Oy, Sweco Finland Oy

Tarjoajien kelpoisuus ja tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus

Tarjousten avaamisen jälkeen suoritettiin määräajassa saapuneiden tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi.

Tarjouspyynnössä oli asetettu tarjoajille seuraavat kelpoisuusvaatimukset:

- vastuullisen suunnittelijan pätevyys tulee olla luokkaa: erittäin vaativa
- vastuullisella suunnittelijalla tulee olla vaatimustasoltaan Taidekasarmin muutos- ja peruskorjaushanketta vastaava referenssikohde, jossa ko. henkilö on toiminut vastuullisena suunnittelijana

A-Insinöörit Oy:n tarjous pää- ja arkkitehtisuunnittelusta ei ollut tarjouspyynnön mukainen, koska A-Insinöörit Oy:llä ei ole puitesopimusta Tuusulan kunnan kanssa osakokonaisuudesta 1. pää- ja arkkitehtisuunnittelu, vaativat toimeksiannot.

Kaikki muut tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja tarjoukset täyttivät tarjouspyynnössä vaaditut ehdot.

Tarjousvertailu

Hankinnan perusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus siten, että molemmista osakokonaisuuksista valittiin hinnaltaan halvin, tarjouspyynnön mukainen tarjous.

Vertailuhinta on kokonaishinta, joka sisältää kohteen ehdotussuunnittelun, yleissuunnittelun, rakennuslupatehtävät, toteutussuunnittelun, rakentamisen valmistelun ja rakentamisen aikaiset suunnittelutehtävät sekä vastaanoton ja käyttöönoton aikaiset suunnittelutehtävät, sekä lisäksi suunnittelijan matkakulut ja muut puitesopimuksessa määritetyt suunnittelijalle kuuluvat kulut.

Tarjousten arviointi ja vertailu toteutettiin kolmessa vaiheessa

1. tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen
2. tarjotun suunnitteluryhmän ja referenssien kelpoisuuden arviointi
3. tarjousten vertailu

Tarjoajan kelpoisuus on todettu puitesopimuksessa, joten sitä ei enää tässä yhteydessä arvioida.

Tarjousten vertailun suoritti 9.3.2026 arviointiryhmä, johon kuuluivat Tilapalveluiden edustajista koottu arviointiryhmä.

Tarjousten vertailun tuloksena voittajiksi ja Tuusulan taidekasarmin muutoksen ja peruskorjauksen suunnittelijoiksi valittiin:

- pää- ja arkkitehtisuunnittelu: ARQ-arkkitehdit Oy, kokonaishintaan 28 700,00 euroa (alv 0 %)
- rakennesuunnittelu: Suomen Rakennuttajatalo Oy, kokonaishintaan 19 642,00 euroa (alv 0 %)

Tarjousten vertailutaulukko on liitteenä.

Sopimuksen voimaantulo

Hankintapäätöksen tiedoksianto ei merkitse sopimuksen syntymistä. Valittujen tarjoajien kanssa tehdään erillinen kirjallinen suunnittelusopimus, kun hankintapäätös on saanut lainvoiman. Sopimusluonnos oli myös tarjouspyynnön liitteenä. Suunnittelusopimus on alisteinen Tuusulan kunnan ja toimittajan väliselle puitesopimukselle.

Sopimus voidaan solmia aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun asianosainen on saanut päätöksen valitusosoituksineen tiedoksi.

Liitteet Avauspöytäkirja, vertailutaulukot.

Päätöksen peruste

Hallintosääntö, toimivalta talousasioissa.

Päätös Päätän valita tarjouskilpailussa kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneet tarjoajat toteuttamaan hankintaa
- pää- ja arkkitehtisuunnittelu: ARQ-arkkitehdit Oy, kokonaishintaan 28 700,00

rakennuspäällikkö

euroa (alv 0 %)

- rakennesuunnittelu: Suomen Rakennuttajatalo Oy, kokonaishintaan 19 642,00

euroa (alv 0 %)

Lisäksi päätän hylätä A-Insinöörit Oy:n tarjouksen pää- ja arkkitehtisuunnittelusta, koska tarjous ei ollut tarjouspyynnön mukainen.

Päätöksen allekirjoitus

Kalteva Patrik
rakennuspäällikkö

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Tuusulan kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Lisätiedot/valmistelija:

Heikkilä Mikko, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Nähtävilläolo

Päätös julkaistaan kunnan yleisessä tietoverkossa. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua päätöksen julkaisemisesta.

Tiedoksi tarjoajat, tilapalvelupäällikkö, kiinteistöhoitopäällikkö, hankesuunnittelija, kuntakehitysjohtaja, teknisen lautakunnan pj. ja vara pj.