
690/02.08.00.02/2026

Taidekasarmi, Rakennuttamisen valvonta- ja koordinointipalvelujen hankinta

Esittely ja hankinnan kohde

Tuusulan kunnan Tilapalvelut on kilpailuttanut Taidekasarmin käyttötarkoituksen muutos ja peruskorjaus- hankkeelle rakennuttajakonsultin, rakennustöiden, LVIA-töiden ja sähkötöiden valvojat.

Taidekasarmi on alun perin vuonna 1915 valmistunut kasarmirakennus, joka on toiminut vuosien varrella sekä virastona, että kirjastona ja taidenäyttelytilana. Rakennuksen huoneistoala on noin 470 m² ja bruttoala noin 545 m². Se on asemakaavalla suojeltu (sr-24) rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokkaana.

Taidekasarmin käyttötarkoitus muutetaan ravintolaksi ja se peruskorjataan kokonaisuudessaan.

Kilpailutus suoritettiin Numera Palvelut Oy:n (aikaisemmin Sarastia Oy) Rakennuttamisen valvonta- ja koordinointipalvelut -hankintasopimukseen (sopimuskausi 11.12.2023-10.12.2027) perustuvana kevennettynä kilpailutuksena.

Kilpailutus koski seuraavia puitesopimuksen osakokonaisuuksia siten, että rakennushankkeen ja toimeksiantojen pienuuden vuoksi osakokonaisuudet 4–6 on yhdistetty osakokonaisuuteen 1.

Tarjoajalla oli mahdollisuus tarjota yhtä tai useampaa osakokonaisuutta puitejärjestelyn ehtojen mukaisesti.

1. Rakennuttamisen asiantuntijapalvelut
2. LVIAE- asiantuntijapalvelut
3. Sähkötekniset asiantuntijapalvelut

Hankkeen suunnittelumuotona on osina suunnittelu ja toteutusmuotona on pääurakka.

Rakennussuunnittelu käynnistetään huhtikuun 2026 aikana ja ne valmistuvat elokuun 2026 loppuun mennessä. Tavoitteena on toteuttaa rakennustyöt marraskuun 2026 - toukokuun 2027 aikana.

Tarjouspyyntö

Tarjouspyyntö ja hankintailmoitus julkaistiin Cludia-kilpailutusjärjestelmän kautta 20.2.2026.

Tarjous pyydettiin kaikilta Numera Palvelut Oy:n puitesopimuksen osakokonaisuuksien 1–3 toimijoilta.

tilapalvelupäällikkö

Tarjoajilla oli mahdollisuus esittää tarjouspyyntöön liittyviä lisäkysymyksiä. Määräaikaan 3.3.2026 klo 12:00 mennessä ei esitetty lisäkysymyksiä.

Tarjousten viimeinen jättöaika oli 9.4.2026 klo 12.00.

Saapuneet tarjoukset ja tarjousten käsittely

Tarjouksia saatiin annettuun määräaikaan mennessä neljä (4) kappaletta. Määräajan jälkeen saapuvia tarjouksia ei tullut. Tarjousten avauspöytäkirja on tämän päätöksen liitteenä. Tarjouksen antoivat:

1. Rakennuttamisen asiantuntijapalvelut

- Rapp Oy
- Sitowise Oy

2. LVIAE- asiantuntijapalvelut

- Ahma Insinöörit Oy
- Granlund Oy
- Rapp Oy

3. Sähkötekniset asiantuntijapalvelut

- Granlund Oy
- Rapp Oy

Tarjoajien kelpoisuus ja tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus

Tarjousten avaamisen jälkeen suoritettiin määräajassa saapuneiden tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi.

Ahma Insinöörit Oy:n tarjous ei täyttänyt tarjouspyynnön vähimmäisvaatimuksia pyydettyjen referenssikohteiden osalta, jolloin tarjous joudutaan hylkäämään.

Tarjousvertailu

Hankinnan perusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus siten, että jokaisesta osakokonaisuudesta valittiin hinnaltaan halvin, tarjouspyynnön mukainen tarjous.

Vertailuhinta on kokonaishinta, joka sisältää kohteen suunnitteluajankaisen, rakentamisen valmistelun ja rakentamisen aikaiset konsulttitehtävät, sekä vastaanoton ja käyttöönoton aikaiset konsulttitehtävät.

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 Numera Palvelut Oy:n puitesopimuksessa, joten sitä ei enää tässä yhteydessä arvioida.

tilapalvelupäällikkö

Tarjousten vertailun suoritti 12.3.2026 arviointiryhmä, johon kuuluivat Tilapalveluiden edustajista ja Tuusulan kunnan hankinta-asiantuntijasta koottu arviointiryhmä.

Hintavertailun mukaan Taidekasarmin käyttötarkoituksen muutoksen ja peruskorjauksen asiantuntijakonsulteiksi valittiin seuraavat:

1. Rakennuttamisen asiantuntijapalvelut: Sitowise Oy, kokonaishintaan 52 246,00 euroa (alv 0 %)
2. LVIAE- asiantuntijapalvelut: Rapp Oy, kokonaishintaan 8 938,00 euroa (alv 0 %)
3. Sähkötekniset asiantuntijapalvelut: Rapp Oy, kokonaishintaan 7 150,00 euroa (alv 0 %)

Hankintapäätös ja sopimus

Hankintapäätöksen tiedoksianto ei merkitse sopimuksen syntymistä. Valittujen toimijoiden kanssa tehdään kirjallinen suunnittelusopimus, kun hankintapäätös on saanut lainvoiman. Sopimusluonnos oli myös tarjouspyynnön liitteenä. Suunnittelusopimus on alisteinen Numera Palvelut Oy:n ja toimittajan väliselle puitesopimukselle.

Hankintapäätös on lainvoimainen aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun hankintapäätös on annettu tiedoksi.

Liitteet Tarjouspyyntö, avauspöytäkirja, vertailutaulukko

Päätöksen peruste

Hallintosääntö, toimivalta talousasioissa.

Päätös

Päätän

- valita Taidekasarmin käyttötarkoituksen muutoksen ja peruskorjauksen rakennuttamisen valvonta- ja koordinoitipalveluiden tuottajiksi seuraavat tarjoajat
- 1. Rakennuttamisen asiantuntijapalvelut: Sitowise Oy, kokonaishintaan 52 246,00 euroa (alv 0 %)
- 2. LVIAE- asiantuntijapalvelut: Rapp Oy, kokonaishintaan 8 938,00 euroa (alv 0 %)
- 3. Sähkötekniset asiantuntijapalvelut: Rapp Oy, kokonaishintaan 7 150,00 euroa (alv 0 %)
- lisäksi päätän hylätä Ahma Insinöörit Oy:n tarjouksen, koska tarjotut referenssikohteet eivät täytä tarjouspyynnön vähimmäisvaatimuksia.

Päätöksen allekirjoitus

Lange Kai

tilapalvelupäällikkö

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Tuusulan kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Lisätiedot/valmistelija:

Laurila Riitta, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Nähtävilläolo

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

Tiedoksi Tarjoajat, rakennuspäällikkö, kuntakehitysjohtaja, kiinteistönhoitopäällikkö, Teknisen lautakunnan pj ja vara pj, kunnossapitorakennuttaja, suunnitteluarkkitehti, hankesuunnittelija