

Kaavoituksen puitesopimusksulttien hankinta vuosille 2026-2028

Kuntakehityslautakunta 10.06.2026 § 56
1396/02.08.00.02/2026

Valmistelija

Oikkola Anne, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Kaavasuunnittelun konsulttipalvelut, hankintapäätös

Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Tuusulan kunta on kilpailuttanut kaavoituksen puitesopimuksen vuonna 2022 ja hankintapäätös on tehty kaavoituspäällikön päätöksellä 23.8.2022 § 15. Tämän hankinnan sopimuskausi päättyy 31.8.2026.

Hankinnan kohteena ovat kaavasuunnitteluun ja maankäytön suunnitteluun liittyvät erilaiset Tilaajan toimeksiannon mukaiset tehtävät ja/tai niihin liittyvien selvitysten ja erityissuunnitelmien laadinta. Puitesopimus sisältää osa-alueet:

Kaupunki- ja kaavasuunnittelu. Yleis- ja asemakaavojen laadinta, kaavarungon tai maankäytön yleissuunnitelmat, korttelisuunnitelmat tarvittavine selvityksineen ja vaikutusten ja kustannusten arviointineen, havainnekuvat, Tuusulan kaupunkimalliin yhteensopiva 3D-mallinnos (Collada tai SketchUp), rakentamistapaohjeet, osallistaminen: kaavoitukseen liittyvät kyselyt, tilaisuuksien fasilitointi, palautteen kerääminen ja analysointi.

3D-visualisointi. Tuusulan kaupunkimalliin yhteensopiva 3D-mallintaminen (Collada tai SketchUp) ja –visualisointi.

Maisemaselvitykset ja -suunnittelu. Kaavoitukseen liittyvät maisemaselvitykset, korttelipihasuunnitelmat, viherkerroinlaskennat, virkistys- ja yms. alueiden yleissuunnitelmat ja selvitykset, virkistysverkostoon liittyvät selvitykset ja suunnitelmat sekä maisemanhoito-ohjeet ja rakentamiskustannusten arviointi.

Ympäristöselvitykset ja -suunnitelmat. Kaavoihin liittyvät ympäristöselvitykset kuten melu-, tärinä-, hiukkas-, pohjavesi-, hulevesi-, pima-, rakennettavuus-, ilmastovaikutus selvitykset sekä selvityksissä esitettyjen ratkaisujen kustannusvaikutukset selvityksen luonne ja tarkkuus huomioiden.

Liikenneselvitykset ja -suunnitelmat. Kaavoitukseen liittyvät liikenneselvitykset ja -suunnitelmat, toimivuustarkastelut sekä rakentamiskustannusten arviointi.

Kaupalliset selvitykset. Kaavoitukseen ja alueiden kehittämiseen liittyvät kaupalliset selvitykset palveluverkko- ja ostovoimatarkasteluineen.

Elinvoimaselvitykset. Kaavoitukseen liittyvät vetovoima-, elinvoima-, väestöselvitykset.

Rakennus- ja kulttuurihistorialliset selvitykset. Kaavoitukseen liittyvät kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset selvitykset ja rakennusten ja ulkotilojen inventointiselvityksiä.

Suurhankkeiden suunnittelu. Pinta-alallisesti laajojen ja monialaisten hankkeiden monialainen suunnittelu ja siihen liittyvien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin laatiminen. Tähän osa-alueeseen valittavien toimittajien tehtävänantoon sisältyy useiden edellä olevien osa-alueiden tehtäviä, ainakin asemakaavoitusta, kunnallistekniikan, liikenteen ja maiseman suunnittelua sekä alueidenkäyttöön liittyviä selvityksiä, kuten maaperä, hulevedet, kaavatalous sekä vaikutusten arviointia. Lisäksi tehtävänantoon saattaa liittyä Tuusulan kaupunkimalliin yhteensopiva 3D-mallintaminen (Collada tai SketchUp).

Hankinnassa noudatetaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annettua lakia (1397/2016). Hankinta toteutetaan perustamalla puitejärjestely, johon valitaan enintään viisi (5) puitesopimustoimittajaa kuhunkin kuvattuun osa-alueeseen, jos riittävä määrä vähimmäisvaatimukset täyttäviä tarjouksia saadaan. Tarjouksen voi jättää koskien yhtä tai useampaa osa-aluetta. Hankintamenettelynä on hankintalain mukainen avoin menettely. Hankinnan ennakoitu arvo sopimuskaudelta on hankintalain mukaisesti laskettuna noin 1 150 000 euroa ilman arvonlisäveroa. Hankinnan arvo ylittää hankintalain 26 §:ssä ilmoitetun EU-kynnysarvon. Hankintaa on jaettu osiin. Sopimuskausi on kaksi (2) vuotta, jonka jälkeen sopimusta voidaan jatkaa kahdelle yhden vuoden optiokaudelle (2+1+1 vuotta).

Hankintamenettely ja tarjouspyyntö

Hankintamenettelynä oli avoin menettely. Tarjouskilpailua koskeva EU-hankintailmoitus ja tarjouspyyntö julkaistiin 28.3.2026 ilmoituskanavissa Hankintailmoitukset.fi (HILMA) tunnisteella 2026-044941 sekä TED-tietokannassa 30.3.2026 tunnisteella 216129-2026.

Tarjousten käsittely

Tarjousten avaamisen jälkeen suoritettiin määräajassa saapuneiden tarjousten tarkistus ja arviointi. Tarjousten käsittely ennen vertailua on kolmivaiheinen, ensin avataan saapuneet tarjoukset ja tämän jälkeen tarkistetaan tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus ja tarjoajien kelpoisuusehtojen täytyminen. Tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset hylätään ja vaatimukset täyttävät tarjoukset otetaan mukaan tarjousvertailuun.

Tarjousten avaus, tarjouspyynnön mukaisuus ja tarjoajien kelpoisuus

Tarjouksia saatiin määräaikaan 4.5.2026 klo 12:00. mennessä 31 kappaletta. Tarjoukset avattiin suljetussa tilaisuudessa 4.5.2026 klo 14.17 hankintayksikön tiloissa. Määräajan jälkeen saapuneita tarjouksia ei ollut. Avaamisen jälkeen suoritettiin määräajassa saapuneiden tarjousten tarkistus ja arviointi. Kaikki tarjoajat täyttivät tarjouspyynnössä ilmoitetut tarjoajaa koskevat kelpoisuusehdot ja tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjoajilla oli mahdollisuus esittää tarjouspyyntöön liittyviä lisäkysymyksiä 15.4.2026 kello 12.00 saakka. Kysymyksiin vastattiin kaikille tarjoajille Tarjouspalvelu.fi portaalin kautta.

Tarjousten vertailu

Hankinnan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa vertailuperusteena käytetään parasta hinta/laatu -suhdetta tarjouspyynnön liitteessä 2 Tarjoajan kelpoisuusehdot ja vertailuperusteet kuvatun mukaisesti.

Hinnan painoarvo on 30 % ja laadun painoarvo 70 %. Puitejärjestelyyn valitaan enintään viisi (5) eniten pisteitä saaneet tarjoajat osakokonaisuuksittain.

Tarjousten kelpoisuuden tarkistamisen jälkeen todettiin, että kaikki tarjoukset, pois lukien Projoplan Oy:n tarjous osa-alueeseen Suurhankkeiden suunnittelu, ovat kelpoisia.

Poissulkeminen puitesopimuksen osa-alueesta Suurhankkeet

Tarjouspyynnössä on kerrottu: "Suurhankkeiden suunnittelu. Pinta-alallisesti laajojen ja monialaisten hankkeiden monialainen suunnittelu ja siihen liittyvien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin laatiminen. Tähän osa-alueeseen valittavien toimittajien tehtävänantoon sisältyy useiden edellä olevien osa-alueiden tehtäviä, ainakin asemakaavoitusta, kunnallistekniikan, liikenteen ja maiseman suunnittelua sekä alueidenkäyttöön liittyviä selvityksiä, kuten maaperä, hulevedet, kaavatalous sekä vaikutusten arviointia. Lisäksi tehtävänantoon saattaa liittyä Tuusulan kaupunkimalliin yhteensopiva 3D-mallintaminen (Collada tai SketchUp)."

Projoplan Oy:n tarjouksen liite 1, jossa ilmoitetaan tarjottavat henkilöresurssit, sisältää kolme työntekijää, joilla kaikilla on SKOL 03-04 -luokitus. Tarjouksessa ei ole esitetty resursseina alikonsultteja. Tarjouksessa ei ole osoitettu, että kaikkien tarjouspyynnössä kuvattujen erityisselvitysten laadintaan olisi riittävää osaamista. Toisaalta monialaisten selvitysten laatiminen ja niiden perusteella suunnitelman laatiminen asettaa töiden johtamiselle vaatimuksia. ATL:n SKOL 2023 -luokituksen mukaan näillä em. luokituksella olevien työntekijöiden tehtävien vaatavuustaso ei ole riittävä suurhankkeiden johtamistehtäviin. ATL:n SKOL-luokituksessa vaativan hankkeen johtamistehtävät on luokiteltu vähintään SKOL 02-luokan työntekijöille.

Näin ollen Projoplan Oy:n tarjous tulee sulkea pois kilpailutuksesta Suurhankkeet -osa-alueen osalta.

Valittavaksi esitetyt tarjoukset

Tarjousten vertailu osa-alueittain ja etusijajärjestyksittäin alla. Lihavoidulla tekstillä on valittavaksi esitetyt tarjoukset.

Kaupunki- ja kaavasuunnittelu

- 1. Projoplan Oy, kokonaispisteet 84,59829**
- 2. FCG Rakennettu Ympäristö Oy, kokonaispisteet 84,07143**
- 3. Sitowise Oy, kokonaispisteet 74,57371**
- 4. Ramboll Finland Oy, kokonaispisteet 73,74421**
- 5. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, kokonaispisteet 72,99885**
6. Arkkitehtitoimisto Karin Krokfors Oy, kokonaispisteet 67,39346
7. Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, kokonaispisteet 66,66487
8. Luo arkkitehdit Oy, kokonaispisteet 65,40354
9. Sweco Finland Oy, kokonaispisteet 62,75701
10. Arkkitehdit Anttila Rusanen Oy, kokonaispisteet 61,70204
11. Arkkitehtitoimisto A-Konsultit oy, kokonaispisteet 60,62309
12. ONE Architects Oy, kokonaispisteet 58,87421
13. A-Insinöörit Suunnittelu Oy, kokonaispisteet 58,000
14. AFRY Finland Oy, kokonaispisteet 52,53022
15. Lukkaroinen Arkkitehdit Oy, kokonaispisteet 52,34356

3D-visualisointi

1. **Projoplan Oy, kokonaispisteet 80,83333**
2. **Arkkitehdit Paddar Tossava Oy, kokonaispisteet 74,78677**
3. **Sitowise Oy, kokonaispisteet 69,71591**
4. **Arkkitehtitoimisto Karin Krokfors Oy, kokonaispisteet 67,67272**
5. **FCG Rakennettu Ympäristö Oy, kokonaispisteet 67,38151**
6. Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, kokonaispisteet 61,39296
7. OlaDesign, kokonaispisteet 58,63636
8. Ramboll Finland Oy, kokonaispisteet 58,03241
9. Luo arkkitehdit Oy, kokonaispisteet 55,79771
10. Sweco Finland Oy, kokonaispisteet 51,69064
11. Ark-byroo oy, kokonaispisteet 47,94545
12. Lukkaroinen Arkkitehdit Oy, kokonaispisteet 46,87159
13. AFRY Finland Oy, kokonaispisteet 35,84895

Maisemaselvitykset ja -suunnitelmat

1. **Sitowise Oy, kokonaispisteet 87,54832**
2. **Projoplan Oy, kokonaispisteet 82,58376**
3. **WSP Finland Oy, kokonaispisteet 71,43586**
4. **VSU maisema-arkkitehdit Oy, kokonaispisteet 69,13434**
5. **Ramboll Finland Oy, kokonaispisteet 69,02085**
6. Ark-byroo oy, kokonaispisteet 68,84471
7. FCG Rakennettu Ympäristö Oy, kokonaispisteet 66,3376
8. Destia Oy, Asiantuntijapalvelut, kokonaispisteet 57,05931
9. AFRY Finland Oy, kokonaispisteet 53,34716
10. Sweco Finland Oy, kokonaispisteet 52,9914
11. Aino Landscaping Oy, kokonaispisteet 50,67385
12. INARO Oy, kokonaispisteet 44,5707

Ympäristöselvitykset ja -suunnitelmat

1. **Sitowise Oy, kokonaispisteet 82,100**
2. **WSP Finland Oy, kokonaispisteet 67,14305**
3. **Ramboll Finland Oy, kokonaispisteet 58,51323**
4. **Sweco Finland Oy, kokonaispisteet 57,66372**
5. **FCG Rakennettu Ympäristö Oy, kokonaispisteet 54,76493**
6. A-Insinöörit Suunnittelu Oy, kokonaispisteet 54,39774
7. Taratest Oy, kokonaispisteet 51,31521
8. Destia Oy, Asiantuntijapalvelut, kokonaispisteet 49,56638
9. AFRY Finland Oy, kokonaispisteet 42,00804

Liikenneselvitykset ja -suunnitelmat

1. **Ramboll Finland Oy, kokonaispisteet 86,000**
2. **A-Insinöörit Suunnittelu Oy, kokonaispisteet 78,93155**
3. **Sitowise Oy, kokonaispisteet 75,23809**
4. **Destia Oy, kokonaispisteet 65,76269**
5. **AFRY Finland Oy, kokonaispisteet 61,56324**
6. FCG Rakennettu Ympäristö Oy, kokonaispisteet 60,80975
7. Sweco Finland Oy, kokonaispisteet 56,39549
8. Liikennesuunnittelu Kutoset Oy, kokonaispisteet 51,3996
9. FLOU Oy, kokonaispisteet 45,19159
10. WSP Finland Oy, kokonaispisteet 42,00993

Kaupalliset selvitykset

1. **FCG Rakennettu Ympäristö Oy, kokonaispisteet 86,800**
2. **WSP Finland Oy, kokonaispisteet 75,55004**
3. **Ramboll Finland Oy, kokonaispisteet 62,52675**
4. **Sitowise Oy, kokonaispisteet 56,04534**
5. **Finwise Advisors Oy, kokonaispisteet 53,25622**
6. Sweco Finland Oy, kokonaispisteet 50,53333

Elinvoimaselvitykset

1. **FCG Rakennettu Ympäristö Oy, kokonaispisteet 84,400**
2. **WSP Finland Oy, kokonaispisteet 72,75718**
3. **Sweco Finland Oy, kokonaispisteet 60,800**
4. **Ramboll Finland Oy, kokonaispisteet 59,59435**
5. **Sitowise Oy, kokonaispisteet 52,81664**
6. FLOU Oy, kokonaispisteet 43,360

Rakennus- ja kulttuurihistorialliset selvitykset

1. **Ark-byroo oy, kokonaispisteet 85,17692**
2. **FCG Rakennettu Ympäristö Oy, kokonaispisteet 83,15333**
3. **Lukkaroinen Arkkitehdit Oy, kokonaispisteet 77,14247**
4. **Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, kokonaispisteet 75,26975**
5. **Sitowise Oy, kokonaispisteet 74,95043**
6. Saatsi Arkkitehdit Oy, kokonaispisteet 73,81222
7. Ramboll Finland Oy, kokonaispisteet 69,68625
8. Tengbom Oy, kokonaispisteet 62,17932
9. Sweco Finland Oy, kokonaispisteet 56,07465
10. AFRY Finland Oy, kokonaispisteet 54,3748
11. Punctum et Studium Oy, kokonaispisteet 50,63445
12. ONE Architects Oy, kokonaispisteet 50,16069
13. VSU maisema-arkkitehdit Oy, kokonaispisteet 49,32973
14. TUNDRA Architecture Oy, kokonaispisteet 42,50271

Suurhankkeiden suunnittelu

1. **FCG Rakennettu Ympäristö Oy, kokonaispisteet 72,88571**
2. **Sitowise Oy, kokonaispisteet 69,58114**
3. **WSP Finalnd, kokonaispisteet 67,74358**
4. **Sweco Oy, kokonaispisteet 63,6523**
5. **A-Insinöörit Suunnittelu Oy, kokonaispisteet 58,000**
6. ONE Architects Oy, kokonaispisteet 57,52097
7. Ramboll Finland Oy, kokonaispisteet 55,15643

Hankintapäätös

Hankintapäätös tai sen tiedoksianto ei merkitse sopimuksen syntymistä. Puitejärjestelyyn valittujen tarjoajien kanssa tehdään erillinen kirjallinen hankintasopimus, kun hankintapäätös on saanut lainvoiman. Sopimus voidaan solmia aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun asianosainen on saanut päätöksen valitusosoituksineen tiedoksi.

Päätöksen peruste

Hallintosääntö, toimivalta hankinta-asioissa.

Esittelijä

yleiskaavasuunnittelija Lindström Henna

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- poissulkea Projoplan Oy:n tarjouksen osa-alueesta Suurhankkeiden suunnittelu.
- valita esitetyt tarjouskilpailussa viisi parhaimmat pisteet osa-alueittain saanutta tarjoajaa toteuttamaan hankinta.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- poissulkea Projoplan Oy:n tarjouksen osa-alueesta Suurhankkeiden suunnittelu

- valita esitetyt tarjouskilpailussa viisi parhaimmat pisteet osa-alueittain saanutta tarjoajaa toteuttamaan hankinta.