
168/02.08.00.02/2026**Tuusulan sote-keskuksen korttelin pilaantuneen maaperän
kunnostamisurakka, hankintapäätös****Esittely ja hankinnan kohde**

Tuusulan uuden sote-hankkeen kohdealueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia, joiden perusteella alueella on tunnistettu kynnysarvomaita. Näiden poistaminen on tarpeen ennen varsinaisen rakentamisen aloittamista. Varsinaisia pilaantuneita maita ei ole alustavissa tutkimuksissa tunnistettu. Koska alue on vanhaa Puolustusvoimien aluetta, hankkeen aikatauluriskinä on tunnistettu mahdollisuus pilaantuneiden maiden löytymiseen maanrakennustöiden yhteydessä.

Pilaantuneiden maiden poistaminen on välttämätön ennakkoimenpide rakennushankkeen toteuttamiseksi turvallisesti ja ympäristöviranomais määräysten mukaisesti. Uuden sote-keskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentaminen ei voi edetä suunnitellusti ennen haitta-aineita sisältävien maa-ainesten käsittelyä ja poistamista. Hankkeen aikataulussa pima- ja maanrakennustöiden aloitus on suunniteltu tehtäväksi ennen varsinaisen toteutusvaiheen käynnistymistä.

Mikäli pima- ja kynnysarvomaita ei poisteta, rakennustöiden käynnistäminen viivästyy, hankkeen aikataulu vaarantuu ja alueen rakentamiskelpoisuutta sekä ympäristövaatimusten täyttymistä ei saada varmistettua. Lisäksi tehtyjen valmistelukustannusten hyödyntäminen jäisi kesken ja alue jouduttaisiin ennallistamaan väliaikaisesti.

Urakka

Tuusulan sote-keskuksen ja Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen projektinjohtourakkasopimuksissa on todettu, että urakan sisältöön kuuluvat pilaantuneiden maiden käsittelyyn liittyvät työt sekä mahdolliset yksikköhinnoitellut lisäsuoritukset, mikäli pilaantuneiden maiden määrä poikkeaa ennakoarvioista. Lisäksi hankkeen valmistelussa on katsottu vastuurajojen selkeyden, kustannustehokkuuden ja aikatauluhallinnan kannalta perusteltuna, että yksi maanrakennusurakoitsija vastaa myös pilaantuneiden maiden ja haudattujen rakennusjätteiden poistamisesta.

Tilauksen sisältö käsittää tutkimuksissa todettujen pilaantuneiden maiden ja kynnysarvomaiden kaivun, kuljetuksen, vastaanoton, käsittelyn, työnaikaiset ympäristö- ja turvallisuustoimenpiteet sekä työn toteutuksen edellyttämät työmaajärjestelyt tutkimuskarttojen, pima-suunnitelmien ja työmaasuunnitelman mukaisesti. Työt toteutetaan liitteenä olevien asiakirjojen ja muilta osin Tuusulan sote-keskuksen projektinjohtourakkasopimuksen sopimusehtojen mukaisesti.

Kustannukset ja kustannusvastuu

rakennuspäällikkö

Maaperän pima-kunnostamisvastuusta ovat Tuusulan kunta ja Senaatti Kiinteistöt sopineet ko. kiinteistöjen kauppakirjassa 20.12.2023 kohdissa 8.3 ja 8.4.

Työn alustava kustannusarvio on 86 492 euroa. Valmistelussa on esitetty 110 000 euron kulusitoumusta mahdollisen riskivaruksen ja ennallistavien töiden huomioimiseksi. Ennallistavien töiden huomioon ottaminen on siksi tarpeen, että Mikäli hanke keskeytetään ja toteutusvaiheen tilausta ei päätetä tehdä, mutta pilaantuneet maaperät poistetaan tässä esitetyllä tavalla, kustannuksia syntyy auki kaivettujen kuoppien täyttämisestä ja työmaateknisistä töistä. Toisaalta tuolloin pima-ongelma on hoidettu ja tontti on valmis rakennettavaksi toista mahdollista hanketta varten.

Hankintamenettely

Hankinnan arvo alittaa hankintalain 25 §:n kansallisen kynnysarvon eli on pienhankinta.

Tuusulan sote-keskuksen ja Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen toteuttamisesta on solmittu tavoite- ja kattohinnat yhteistoiminnalliset projektinjohtourakkasopimukset, joissa projektinjohtourakoitsijana toimii YIT Rakennus Oy, joka on antanut tarjouksen tästä rakennushankkeen ensivaiheen urakasta. Koska tämä on aiemmin kilpailutetun projektinjohtourakan osa, ei pima-urakkaa ole kilpailutettu.

Strategiakykentä**Strategian toteuttaminen**

Ehdotus toteuttaa seuraavia strategian kulmakiviä:

X Elämänlaatua ja yhteisöllisyyttä

☐ Elinvoiman edelläkävijä

☐ Sivistyksen suunnannäyttävä

Perustelut: Edistää Tuusulan sote-hankkeen toteuttamista

Sopimuksen voimaantulo

Hankintapäätöksen tiedoksianto ei merkitse sopimuksen syntymistä. Sopimus voidaan solmia aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun asianosainen on saanut päätöksen valitusosoituksineen tiedoksi.

Liitteet

- Pima-maiden maanrakennuksen työohje 24.6.2026
- Työmaasuunnitelma 18.8.2026
- Tuusulan sote-keskus pima-tutkimusraportti päivitetty 28.4.2026
- YIT Rakennus Oy:n tarjous
- Tutkimuskartta PIMA-alueet
- Liitepaketti - päivitetty 28.4.2026

Päätöksen peruste

Hallintosääntö, toimivalta talousasioissa. Kyseessä on talonrakennushankkeen urakka ja hallintosäännön mukaan 500 000 €:hen asti päätösvalta on rakennuspäälliköllä.

Päätös Päätän tilata Tuusulan sote-keskuksen ja Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen projektinjohtourakkaan liittyvät pilaantuneiden maiden ja kynnysarvomaiden poistotyöt projektinjohtourakoitsijalta YIT Rakennus Oy:n tarjouksen ja työohjeen mukaisesti.

Päätöksen allekirjoitus

Kalteva Patrik
rakennuspäällikkö

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Tuusulan kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Lisätiedot/valmistelija:

Honkanen Asko, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Nähtävilläolo

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

Tiedoksi pormestari, teknisen lautakunnan pj. ja vara pj., tarjouksen antanut, kuntasuunnittelupäällikkö, kuntakehitysjohtaja, tilapalvelupäällikkö, projektitoimiston päällikkö