

316356-2026 - Result

Finland – Architectural, engineering and planning services – EU-jälki-ilmoitus: Hankesuunnittelu ja optio suunnittelusta (kokonaissuunnittelu), peruskorjaus, Helsinki, Heka Koskela Kunnalliskodintie 1
OJ S 89/2026 08/05/2026
Contract or concession award notice – standard regime
Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

Email: kyosti.kohonen@hel.fi

Legal type of the buyer: Regional authority

Activity of the contracting authority: Housing and community amenities

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: EU-jälki-ilmoitus: Hankesuunnittelu ja optio suunnittelusta (kokonaissuunnittelu), peruskorjaus, Helsinki, Heka Koskela Kunnalliskodintie 1

Description: Hankinnan kohteena on Helsingin Koskelassa sijaitsevien asuinkerrostalojen peruskorjauksen hankesuunnittelu sisältäen option hankkeen kokonaissuunnittelusta pääsuunnittelijan johtamana suunnitteluryhmänä (pää- ja arkkitehti-, piha-, rakenne-, LVIA-, sähkö- ja pohjarakennesuunnittelu) sisältäen tietomallintamisen. Tietomallintamisen tarkkuus on esitetty tarjouspyyntöasiakirjoissa. Tietomallin lähtötietoina rakennuttaja teettää fotogrammetriset mittaukset rakennuksen julkisivuista, vesikatoista ja tontista sekä pistepilvet rakennuksen yleisistä tiloista ja tyyppiasunnoista. Suunnitteluhankinta sisältää Rakentamislain mukaiset velvollisuudet sekä rakentamislain rakentamisluvan mukaiset viranomaisvelvoitteet ja vaatimukset mukaan lukien tietomallivaateet niin lupa- kuin vastaanottovaiheessa kaikkien suunnittelualojen osalta. Poikkeamispäätöksen ja sijoitusluvan/sijoitussopimuksen hakeminen kuuluvat suunnittelutehtävään, jos sellaisia tarvitaan. Peruskorjauksen kohteena on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistama vuokratalokohde, joka sijaitsee Helsingin kaupungin tonteilla 26967/7 ja 26967/6 (Kunnalliskodintie 1 ja Käpyläntie 13, 00600 Helsinki) Hankintaa ei jaeta osiin, sillä usean toimittajan malli tuottaisi epätarkoituksenmukaisen sopimuskokonaisuuden aikataulunhallinnan sekä töiden yhteensovittamisen kannalta. Rakennuttaja on teettänyt kohteesta rakennushistoriallisen selvityksen, jonka luonnos on tarjouspyynnön liitteenä ja lopullinen versio toimitetaan suunnittelun lähtötiedoksi. Peruskorjauksen suunnittelu pohjautuu tarveselvitysloMAKEeseen ja tehtyjen kuntotutkimusten toimenpide-ehdotuksiin. Tehdyt kuntotutkimukset: • Kuntoarvio RS15, (Raksystems Insinööritoimisto Oy, 30.12.2021) • LVV-kuntotutkimusraportti (Raksystems Insinööritoimisto Oy, 11.10.2021) • Tonttialueen tekniikan ja rakenteiden kartoitusraportti (Sustera Group Oy, 10.12.2025) • Ikkunoiden kuntoarvio (Sustera Group Oy, 17.11.2025) • Vesikaton kuntoarvio (Sustera Group Oy, 17.11.2025) • Haitta-ainetutkimus (Sustera Group, 13.11.2025) • Alapohjarakenteiden kuntoarvio (Sustera Group Oy, 26.12.2025) • Julkisivujen ja parvekerakenteiden kuntotutkimus (Sustera Group Oy, 28.11.2025) • Hormitutkimusraportti (Sustera Group Oy, 1.10.2025) • Salaojajärjestelmän kuntotutkimus (Sustera Group Oy, 10.12.2025) • Väestönsuojan tarkastus- ja tiiveyskoepöytäkirja (Malkit Oy, 2021) •

Radonmittaustulokset (Radonova Laboratories, 12.12.2025) • Leikkipaikan turvallisuustarkastus (Propertit, 29.04.2024) • Puun kuntoraportti (Silmu ja Sydänpuu Oy, 28.4.2023) • Lämpökuvausraportti (Sustera Group Oy, 06.11.2025) • Märkätilojen kosteuskartoitus (Sustera Group Oy, 14.10.2025) • Tiiviysmittaus (Sustera Group Oy, 06.11.2025)

Procedure identifier: 920d89db-231a-4a73-8055-ea1945dd7e62

Previous notice: 6b25ba94-e35e-4be7-8d81-bc519d6f4edc-01

Internal identifier: 2825003115

Type of procedure: Open

The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71240000 Architectural, engineering and planning services

2.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (F11B1)

Country: Finland

2.1.4. General information

Additional information: Suunnitteluhankinnan tarkempi sisältö on kuvattu tarjouspyyntöasiakirjoissa. HANKKEEN TIETOJA - Peruskorjauskohteessa on 2 kpl asuinrakennuksia, jotka ovat kolme - neljä kerroksisia. Lisäksi kohteessa on autotalleja ja piharakennus. Käsityöläisentie 13:ssa on myös liiketila n. 297 m². - Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1956 - Nykytilanteen mukaan asuntoja on 60 kpl, yhteensä n. 4835 htm², - Kohde on suojeltu SR3 - Kohteessa on maanalaisia kanaaleja, jotka tulpataan/poistetaan käytöstä. PERUSKORJAUKSEN TAVOITTEET - Hankesuunnitelman tavoitteena on selvittää ja dokumentoida lähtötiedot hyödyntäen mahdollista tutkimusasuntoa, määrittää lisätutkimustarpeet ja laatia tarveselvitykseen pohjautuva varsinainen hankesuunnitelma - Hankesuunnittelun aikana tutkitaan maalämmön mahdollisuus sekä aurinkosähköjärjestelmän määrä ja sijoittamisen. - Kustannusarvion mukaiset / Varke:n asettamiin hintarajoihin mahtuvat kustannukset, jotka täyttävät myös tilaajan kannattavuuslaskelman tavoitteet - Hyvä hinta-laatusuhde- Julkisivujen, vesikaton, pihojen ja yleisten tilojen helppo huollettavuus - Rakennusosat ja materiaalit julkisivuissa ja asunnoissa vakiotuotteita - Energiansäästötavoitteena on parantaa energiatehokkuutta vähintään 32% rakennusten valmistumisajankohdasta nyt suunniteltavien korjausten jälkeiseen tilanteeseen verrattuna. - Korjausaste < 75 % - Esteettömyyden parantaminen - Hanke tullaan toteuttamaan tahtituotannon periaattein. Suunnittelussa tulee huomioida ja varmistaa edellytykset rakentamisajan tahtituotannolle (mallikatselmuskäytäntöjen ja suunnitelmapäivitysten sovittaminen tahtiaikatauluun). - Hankkeessa on tavoitteena liiketilan tilajärjestelyjen muuttaminen osittain asunnoiksi Hankesuunnitelmassa tulee tarvittaessa esittää eri korjausvaihtoehtoja, joista laaditaan LCC-laskelmat. Hankesuunnitelmassa suunnittelijoiden tulee esittää korjausratkaisut rakennusosittain ja tiloittain. Kaikille rakennusosille, kojeille, laitteille jne. määritetään toimenpiteet perusteluineen. Jos johonkin rakennusosaan tms. ei kohdisteta toimenpiteitä, myös se esitetään ja perustellaan hankesuunnitelmassa. Periaatteellinen hankesuunnitelman sisältö on esitetty asuntotuotannon peruskorjauskohteiden suunnitteluohjeessa. Hankesuunnittelun sisältö pääpiirteissään: - toimenpiteet vesikatoille ja julkisivuille varusteineen sekä kantaville rakenteille - porrashuoneiden ja yhteistilojen korjaus - ikkunoiden sekä ulko- ja sisäovien korjaus/uusiminen - parvekkeiden korjaus - asuntojen pintarakenteet - kalusteet, varusteet ja laitteet - kylpyhuoneiden ja keittiöiden uusiminen - palo-osastoinnit - aluerakenteet - ilmanvaihdon modernisointi ja lämmön talteenoton lisääminen -

lämmöntuotantolaitteiden modernisointi ja mahdollinen maalämpö - käyttövesijohtojen ja viemäreiden uusiminen, mahdollinen jäteveden lämmöntalteenotto, huoneistokohtainen vedenmittaus, lämpötilan mittaus asuntoihin - rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen - sähkö- ja telejärjestelmien uusiminen + piha- ja ulkovalaistus Tehtävien laajuus hankesuunnittelun osalta on kuvattu tarjouspyyntöaineistossa suunnittelualoittain. Hankesuunnittelun aikana laadittu hankesuunnitelma määrittelee tehtäväsisällön suunnittelun osalta. Hankesuunnittelussa ja suunnittelussa noudatetaan Asuntotuotannon suunnitteluohjeita sekä alueen alueellista korjaustapaohjetta. ALUSTAVA AIKATAULU: - Hankesuunnittelun aloitus 05/2026 - Hankesuunnitelma valmis kustannuslaskentaa varten 5.10.2026 mennessä. - Suunnittelun aloitus 11/2026 - Yhteensovitut urakkalaskentasuunnitelmat valmiit ja tallennettuna projektipankkiin urakkalaskentaa varten 27.8.2027 - Rakentamisen aloitus 02/2028 - Rakennusaika-arvio 18kk

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: EU-jälki-ilmoitus: Hankesuunnittelu ja optio suunnittelusta (kokonaissuunnittelu), peruskorjaus, Helsinki, Heka Koskela Kunnalliskodintie 1

Description: Hankinnan kohteena on Helsingin Koskelassa sijaitsevien asuinkerrostalojen peruskorjauksen hankesuunnittelu sisältäen option hankkeen kokonaissuunnittelusta pääsuunnittelijan johtamana suunnitteluryhmänä (pää- ja arkkitehti-, piha-, rakenne-, LVIA-, sähkö- ja pohjarakennesuunnittelu) sisältäen tietomallintamisen. Tietomallintamisen tarkkuus on esitetty tarjouspyyntöasiakirjoissa. Tietomallin lähtötietoina rakennuttaja teettää fotogrammetriset mittaukset rakennuksen julkisivuista, vesikatoista ja tontista sekä pistepilvet rakennuksen yleisistä tiloista ja tyyppiasunnoista. Suunnitteluhankinta sisältää Rakentamislain mukaiset velvollisuudet sekä rakentamislain rakentamisluvan mukaiset viranomaisvelvoitteet ja vaatimukset mukaan lukien tietomallivaateet niin lupa- kuin vastaanottovaiheessa kaikkien suunnittelualojen osalta. Poikkeamispäätöksen ja sijoitusluvan/sijoitussopimuksen hakeminen kuuluvat suunnittelutehtävään, jos sellaisia tarvitaan. Peruskorjauksen kohteena on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistama vuokratalokohde, joka sijaitsee Helsingin kaupungin tonteilla 26967/7 ja 26967/6 (Kunnalliskodintie 1 ja Käpyläntie 13, 00600 Helsinki) Hankintaa ei jaeta osiin, sillä usean toimittajan malli tuottaisi epätarkoituksenmukaisen sopimuskokonaisuuden aikataulunhallinnan sekä töiden yhteensovittamisen kannalta. Rakennuttaja on teettänyt kohteesta rakennushistoriallisen selvityksen, jonka luonnos on tarjouspyynnön liitteenä ja lopullinen versio toimitetaan suunnittelun lähtötiedoksi. Peruskorjauksen suunnittelu pohjautuu tarveselvityslomakkeeseen ja tehtyjen kuntotutkimusten toimenpide-ehdotuksiin. Tehdyt kuntotutkimukset: • Kuntoarvio RS15, (Raksystems Insinööritoimisto Oy, 30.12.2021) • LVV-kuntotutkimusraportti (Raksystems Insinööritoimisto Oy, 11.10.2021) • Tonttialueen tekniikan ja rakenteiden kartoitusraportti (Sustera Group Oy, 10.12.2025) • Ikkunoiden kuntoarvio (Sustera Group Oy, 17.11.2025) • Vesikaton kuntoarvio (Sustera Group Oy, 17.11.2025) • Haitta-ainetutkimus (Sustera Group, 13.11.2025) • Alapohjarakenteiden kuntoarvio (Sustera Group Oy, 26.12.2025) • Julkisivujen ja parvekerakenteiden kuntotutkimus (Sustera Group Oy, 28.11.2025) • Hormitutkimusraportti (Sustera Group Oy, 1.10.2025) • Salaojajärjestelmän kuntotutkimus (Sustera Group Oy, 10.12.2025) • Väestönsuojan tarkastus- ja tiiveyskoepöytäkirja (Malkit Oy, 2021) • Radonmittaustulokset (Radonova Laboratories, 12.12.2025) • Leikkipaikan turvallisuustarkastus (Propertit, 29.04.2024) • Puun kuntoraportti (Silmu ja Sydänpuu Oy, 28.4.2023) • Lämpökuvausraportti (Sustera Group Oy, 06.11.2025) • Märkätilojen

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71240000 Architectural, engineering and planning services

Options:

Description of the options: Optio kokonaissuunnittelusta

5.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (F11B1)

Country: Finland

5.1.3. Estimated duration

Duration: 8 Months

5.1.6. General information

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

Additional information: Suunnitteluhankinnan tarkempi sisältö on kuvattu

tarjouspyyntöasiakirjoissa. HANKKEEN TIETOJA - Peruskorjauskohteessa on 2 kpl asuinrakennuksia, jotka ovat kolme - neljä kerroksisia. Lisäksi kohteessa on autotalleja ja piharakennus. Käsityöläisentie 13:ssa on myös liiketila n. 297 m². - Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1956 - Nykytilanteen mukaan asuntoja on 60 kpl, yhteensä n. 4835 htm², - Kohde on suojeltu SR3 - Kohteessa on maanalaisia kanaaleja, jotka tulpataan/poistetaan käytöstä. PERUSKORJAUKSEN TAVOITTEET - Hankesuunnitelman tavoitteena on selvittää ja dokumentoida lähtötiedot hyödyntäen mahdollista tutkimusasuntoa, määrittää lisätutkimustarpeet ja laatia tarveselvitykseen pohjautuva varsinainen hankesuunnitelma - Hankesuunnittelun aikana tutkitaan maalämmön mahdollisuus sekä aurinkosähköjärjestelmän määrä ja sijoittamisen. - Kustannusarvion mukaiset / Varke:n asettamiin hintarajoihin mahtuvat kustannukset, jotka täyttävät myös tilaajan kannattavuuslaskelman tavoitteet - Hyvä hinta-laatusuhde- Julkisivujen, vesikaton, pihojen ja yleisten tilojen helppo huollettavuus - Rakennusosat ja materiaalit julkisivuissa ja asunnoissa vakiotuotteita - Energiansäästö tavoitteena on parantaa energiatehokkuutta vähintään 32% rakennusten valmistumisajankohdasta nyt suunniteltavien korjausten jälkeiseen tilanteeseen verrattuna. - Korjausaste < 75 % - Esteettömyyden parantaminen - Hanke tullaan toteuttamaan tahtituotannon periaattein. Suunnittelussa tulee huomioida ja varmistaa edellytykset rakentamisajan tahtituotannolle (mallikatselmuskäytäntöjen ja suunnitelmapäivitysten sovittaminen tahtiaikatauluun). - Hankkeessa on tavoitteena liiketilan tilajärjestelyjen muuttaminen osittain asunnoiksi Hankesuunnitelmassa tulee tarvittaessa esittää eri korjausvaihtoehtoja, joista laaditaan LCC-laskelmat. Hankesuunnitelmassa suunnittelijoiden tulee esittää korjausratkaisut rakennusosittain ja tiloittain. Kaikille rakennusosille, kojeille, laitteille jne. määritetään toimenpiteet perusteluineen. Jos johonkin rakennusosaan tms. ei kohdisteta toimenpiteitä, myös se esitetään ja perustellaan hankesuunnitelmassa. Periaatteellinen hankesuunnitelman sisältö on esitetty asuntotuotannon peruskorjauskohteiden suunnitteluohjeessa. Hankesuunnittelun sisältö pääpiirteissään: - toimenpiteet vesikatoille ja julkisivuille varusteineen sekä kantaville rakenteille - porrashuoneiden ja yhteistilojen korjaus - ikkunoiden sekä ulko- ja sisäovien korjaus/uusiminen - parvekkeiden korjaus - asuntojen pintarakenteet - kalusteet, varusteet ja laitteet - kylpyhuoneiden ja keittiöiden uusiminen - palo-osastoinnit - aluerakenteet - ilmanvaihdon modernisointi ja lämmön talteenoton lisääminen -

lämmöntuotantolaitteiden modernisointi ja mahdollinen maalämpö - käyttövesijohtojen ja viemäreiden uusiminen, mahdollinen jäteveden lämmöntalteenotto, huoneistokohtainen vedenmittaus, lämpötilan mittaus asuntoihin - rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen - sähkö- ja telejärjestelmien uusiminen + piha- ja ulkovalaistus Tehtävien laajuus hankesuunnittelun osalta on kuvattu tarjouspyyntöaineistossa suunnittelualoittain. Hankesuunnittelun aikana laadittu hankesuunnitelma määrittelee tehtäväsisällön suunnittelun osalta. Hankesuunnittelussa ja suunnittelussa noudatetaan Asuntotuotannon suunnitteluohjeita sekä alueen alueellista korjaustapaohjetta. ALUSTAVA AIKATAULU: - Hankesuunnittelun aloitus 05/2026 - Hankesuunnitelma valmis kustannuslaskentaa varten 5.10.2026 mennessä. - Suunnittelun aloitus 11/2026 - Yhteensovitetut urakkalaskentasuunnitelmat valmiit ja tallennettuna projektipankkiin urakkalaskentaa varten 27.8.2027 - Rakentamisen aloitus 02/2028 - Rakennusaika-arvio 18kk

5.1.7. Strategic procurement

Approach to reducing environmental impacts: The transition to a circular economy

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Name: Kokonaishinta

Description: Suunnittelupalkkion kokonaishinta (sis. alv 25,5%). Hankesuunnittelun osuus on 10% kokonaishinnasta. Suunnittelun (option) osuus on 90% kokonaishinnasta.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 40

Criterion:

Type: Quality

Name: Laatuasteet

Description: Laatuasteet koostuvat pisteytetyistä suunnittelukokemuksista ja hankereferensseistä.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 60

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

Electronic auction: no

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Markkinaoikeus

Information about review deadlines: Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Organisation signing the contract: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

6. Results

Value of all contracts awarded in this notice: 517 700,00 EUR

6.1. Result lot identifier: LOT-0000

Winner selection status: At least one winner was chosen.

6.1.2. Information about winners

Winner:

Official name: Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy

Tender:

Tender identifier: tenderReference-4800392-919931

Identifier of lot or group of lots: LOT-0000

Value of the tender: 517 700,00 EUR

Subcontracting: Not yet known

Contract information:

Identifier of the contract: 2825003115

Title: Hankesuunnittelu ja optio suunnittelusta (kokonaissuunnittelu), peruskorjaus, Helsinki, Heka Koskela Kunnalliskodintie 1

Date on which the winner was chosen: 14/04/2026

Date of the conclusion of the contract: 04/05/2026

Information about European Union funds:

Organisation signing the contract: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

6.1.4. Statistical information

Received tenders or requests to participate:

Type of received submissions: Tenders submitted electronically

Number of tenders or requests to participate received: 5

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Markkinaoikeus

Registration number: 3006157-6

Postal address: Radanrakentajantie 5

Town: Helsinki

Postcode: 00520

Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (F11B1)

Country: Finland

Email: markkinaoikeus@oikeus.fi

Telephone: +358 295643300

Internet address: <http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus>

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0002

Official name: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

Registration number: 0201256-6

Postal address: PL 58226 (Käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki)

Town: Helsingin kaupunki

Postcode: 00099

Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (F11B1)

Country: Finland

Contact point: Kyösti Kohonen
Email: kyosti.kohonen@hel.fi
Telephone: +358 93102611
Internet address: <http://www.att.hel.fi/>

Roles of this organisation:

Buyer
Organisation signing the contract

8.1. ORG-0003

Official name: Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy
Size of the economic operator: Micro, small, or medium
Registration number: FI02016655
Postal address: Osmontie 34, 4.krs
Town: Helsinki
Postcode: 00610
Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Country: Finland

Roles of this organisation:

Tenderer

Winner of these lots: LOT-0000

8.1. ORG-0004

Official name: Hansel Oy (Hilma)
Registration number: FI09880841
Postal address: Mannerheiminaukio 1a
Town: Helsinki
Postcode: 00100
Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Country: Finland

Contact point: eSender

Email: tekninen@hankintailmoitukset.fi

Telephone: 029 55 636 30

Internet address: <http://hankintailmoitukset.fi>

Roles of this organisation:

TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: 64a47c45-f944-445a-b17c-0c75a723c5d8 - 01

Form type: Result

Notice type: Contract or concession award notice – standard regime

Notice subtype: 29

Notice dispatch date: 07/05/2026 05:49:16 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Notice dispatch date (eSender): 07/05/2026 05:49:17 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Languages in which this notice is officially available: Finnish

Notice publication number: 316356-2026

OJ S issue number: 89/2026

Publication date: 08/05/2026