

618686-2026 - Competition

Finland – Architectural, engineering and planning services – Hankesuunnittelu ja optio suunnittelusta (kokonaissuunnittelu), peruskorjaus, Helsinki, Heka Koskela Juhana-Herttuan tie 15

OJ S 173/2026 08/09/2026

Contract or concession notice – standard regime
Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

Email: raimo.autio@hel.fi

Legal type of the buyer: Regional authority

Activity of the contracting authority: Housing and community amenities

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Hankesuunnittelu ja optio suunnittelusta (kokonaissuunnittelu), peruskorjaus, Helsinki, Heka Koskela Juhana-Herttuan tie 15

Description: Hankinnan kohteena on Helsingin Koskelassa sijaitsevien asuinkerrostalojen peruskorjauksen hankesuunnittelu sisältäen option hankkeen kokonaissuunnittelusta pääsuunnittelijan johtamana suunnitteluryhmänä (pää- ja arkkitehti-, piha-, rakenne-, LVIA-, sähkö-, pohjarakennesuunnittelu sekä hissikonsultointi) 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 on seniorikohde. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin tontilla 26973/4 (Juhana-Herttuan tie 15, 00600 Helsinki). Hankintaa ei jaeta osiin, sillä usean toimittajan malli tuottaisi epätarkoituksenmukaisen sopimuskokonaisuuden aikataulunhallinnan sekä töiden

yhteensovittamisen kannalta. Peruskorjauksen suunnittelu pohjautuu tarveselvityslomakkeeseen ja tehtyjen kuntotutkimusten toimenpide-ehdotuksiin. Tehdyt kuntotutkimukset: • Väestönsuojan kartoitus (Malkit Oy, 07.12.2021) • Hormitutkimusraportti (Raksystems Oy, 03.10.2023) • Alapohjarakenteiden kuntotutkimus (Raksystems Oy, 24.04.2024) • Vesikaton kuntoarvio (Raksystems Oy, 07.11.2023) • Tiiviysmittausraportti (Raksystems Oy, 14.11.2023) • Kuntoarvio RS15 (Raksystems Oy, 16.04.2019) • LVV-järjestelmien kuntotutkimus (Raksystems Oy, 21.03.2019) • LVV-järjestelmien tutkimusraportti (Raksystems Oy, 21.03.2019) • Salaojajärjestelmien kuntotutkimusraportti (Raksystems Oy, 02.10.2023) • Lämpökuvausraportti (Raksystems Oy, 14.11.2023) • Kosteuskartoitus (Raksystems Oy, 11.10.2023) • Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimusraportti (Raksystems Oy, 17.12.2023) • Ikkunoiden kuntoarvio (Raksystems Oy, 10.10.2023) • Hissin kuntoraportti (Hissikonsultit HS Oy Oy, 04.09.2023) • Maaperän pilaantuneisuusselvitys (Tapio

Strandberg Oy, 30.04.2026) • Radonpitoisuusmittausraportti (Suomen Radonhallinta Oy, 11.01.2024) • Haitta-ainetutkimus (Raksystems Oy, 15.11.2023) Hankinnan kohde on tarkemmin kuvattu tarjouspyynnön liitteenä asiakirjoissa. Liiteasiakirjat löytyvät julkaisun Tarjouspalvelu-sivuilta kohdassa "Liitteet ja linkit".

Procedure identifier: de08ea07-3ab9-4538-b060-657b29b05b8d

Previous notice: 447899-2026

Internal identifier: 2825003104

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

Anywhere in the European Economic Area

2.1.4. General information

Additional information: Suunnitteluhankinnan tarkempi sisältö on kuvattu tarjouspyyntöasiakirjoissa. HANKKEEN TIETOJA - Peruskorjauskohteessa on yksi 6-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on kaksi porrasta ja yksi hissi. Lisäksi kohteessa on paikoitusalueita ja jätehuonerakennus. - Asuinrakennus on valmistunut vuonna 1976 - Nykytilanteen mukaan asuntoja on 79 kpl, yhteensä n. 2231 htm2 PERUSKORJAUKSEN TAVOITTEET - Hankesuunnitelman tavoitteena on täsmentää ja dokumentoida lähtötiedot hyödyntäen kattavasti tutkimusasuntoja, määrittää lisätutkimustarpeet ja laatia tarveselvitykseen pohjautuva varsinainen hankesuunnitelma. - Hankesuunnittelun aikana tutkitaan maalämpö- ja aurinkosähköjärjestelmän toteutusmahdollisuutta sekä sijoittamista. - 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 - Kiertotalouden edistäminen - Hanke tullaan toteuttamaan tahtituotannon periaattein. Suunnittelussa tulee huomioida ja varmistaa edellytykset rakentamisajan tahtituotannolle (mukaan lukien mallikatselmuskäytäntöjen, lisä- ja muutostöiden käsittelyn ja suunnitelmapäivitysten sovittaminen tahtiaikatauluun) Hankesuunnitelmassa tulee esittää eri korjausvaihtoehtoja, joista laaditaan LCC-laskelmat. Hankesuunnitelmassa tulee laatia korjaus-/uudistamistoimenpiteet kaikille rakennusosille. 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 - hissin korjaus/uusiminen 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 lokakuussa 2026 - Hankesuunnitelma valmis rakennuttajan kommentteja varten 26.02.2027. - Hankesuunnitelma valmis kustannuslaskentaa varten 12.03.2027 mennessä. - Suunnittelun aloitus huhtikuussa 2027 - Yhteensovitetut urakkalaskentasuunnitelmat valmiit ja tallennettuna projektipankkiin urakkalaskentaa varten 28.02.2028 - Rakentamisen aloitus keväällä 2028 - Rakennusaika-arvio 18 kk

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: European Single Procurement Document (ESPD)

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Hankesuunnittelu ja optio suunnittelusta (kokonaissuunnittelu), peruskorjaus, Helsinki, Heka Koskela Juhana-Herttuan tie 15

Description: Hankinnan kohteena on Helsingin Koskelassa sijaitsevien asuinkerrostalojen peruskorjauksen hankesuunnittelu sisältäen option hankkeen kokonaissuunnittelusta pääsuunnittelijan johtamana suunnitteluryhmänä (pää- ja arkkitehti-, piha-, rakenne-, LVIA-, sähkö-, pohjarakennesuunnittelu sekä hissikonsultointi) 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 on seniorikohde. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupungin tontilla 26973/4 (Juhana-Herttuan tie 15, 00600 Helsinki). Hankintaa ei jaeta osiin, sillä usean toimittajan malli tuottaisi epätarkoituksenmukaisen sopimuskokonaisuuden aikataulunhallinnan sekä töiden yhteensovittamisen kannalta. Peruskorjauksen suunnittelu pohjautuu tarveselvityslomakkeeseen ja tehtyjen kuntotutkimusten toimenpide-ehdotuksiin. Tehdyt kuntotutkimukset: • Väestönsuojan kartoitus (Malkit Oy, 07.12.2021) • Hormitutkimusraportti (Raksystems Oy, 03.10.2023) • Alapohjarakenteiden kuntotutkimus (Raksystems Oy, 24.04.2024) • Vesikaton kuntoarvio (Raksystems Oy, 07.11.2023) • Tiiviysmittausraportti (Raksystems Oy, 14.11.2023) • Kuntoarvio RS15 (Raksystems Oy, 16.04.2019) • LVV-järjestelmien kuntotutkimus (Raksystems Oy, 21.03.2019) • LVV-järjestelmien tutkimusraportti (Raksystems Oy, 21.03.2019) • Salaojajärjestelmien kuntotutkimusraportti (Raksystems Oy, 02.10.2023) • Lämpökuvausraportti (Raksystems Oy, 14.11.2023) • Kosteuskartoitus (Raksystems Oy, 11.10.2023) • Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimusraportti (Raksystems Oy, 17.12.2023) • Ikkunoiden kuntoarvio (Raksystems Oy, 10.10.2023) • Hissin kuntoraportti (Hissikonsultit HS Oy Oy, 04.09.2023) • Maaperän pilaantuneisuusselvitys (Tapio Strandberg Oy, 30.04.2026) • Radonpitoisuusmittausraportti (Suomen Radonhallinta Oy, 11.01.2024) • Haitta-ainetutkimus (Raksystems Oy, 15.11.2023) Hankinnan kohde on tarkemmin kuvattu tarjouspyynnön liitteenä asiakirjoissa. Liiteasiakirjat löytyvät julkaisun Tarjouspalvelu-sivuilta kohdassa "Liitteet ja linkit".

Internal identifier: 2825003104

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

Anywhere in the European Economic Area

5.1.3. Estimated duration

Duration: 7 Months

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

Procurement Project not financed with EU Funds.

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

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): yes

Additional information: Suunnitteluhankinnan tarkempi sisältö on kuvattu

tarjouspyyntöasiakirjoissa. HANKKEEN TIETOJA - Peruskorjauskohteessa on yksi 6-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on kaksi porrasta ja yksi hissi. Lisäksi kohteessa on

paikoitusalueita ja jätehuonerakennus. - Asuinrakennus on valmistunut vuonna 1976 -

Nykytilanteen mukaan asuntoja on 79 kpl, yhteensä n. 2231 htm2 PERUSKORJAUKSEN

TAVOITTEET - Hankesuunnitelman tavoitteena on täsmentää ja dokumentoida lähtötiedot hyödyntäen kattavasti tutkimusasuntoja, määrittää lisätutkimustarpeet ja laatia

tarveselvitykseen pohjautuva varsinainen hankesuunnitelma. - Hankesuunnittelun aikana

tutkitaan maalämpö- ja aurinkosähköjärjestelmän toteutusmahdollisuutta sekä sijoittamista. -

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

energiatohokkuutta vähintään 32 % rakennusten valmistumisajankohdasta nyt suunniteltavien

korjausten jälkeiseen tilanteeseen verrattuna. - Korjausaste < 75 % - Esteettömyyden

parantaminen - Kiertotalouden edistäminen - Hanke tullaan toteuttamaan tahtituotannon

periaattein. Suunnittelussa tulee huomioida ja varmistaa edellytykset rakentamisan

tahtituotannolle (mukaan lukien mallikatselmuskäytäntöjen, lisä- ja muutostöiden käsittelyn ja

suunnitelmapäivitysten sovittaminen tahtiaikatauluun) Hankesuunnitelmassa tulee esittää eri

korjausvaihtoehtoja, joista laaditaan LCC-laskelmat. Hankesuunnitelmassa tulee laatia korjaus-

/uudistamistoimenpiteet kaikille rakennusosille. 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 - hissin korjaus/uusiminen 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 lokakuussa 2026 - Hankesuunnitelma valmis rakennuttajan kommentteja varten 26.02.2027. - Hankesuunnitelma valmis kustannuslaskentaa varten 12.03.2027 mennessä. - Suunnittelun aloitus huhtikuussa 2027 - Yhteensovitetut urakkalaskentasuunnitelmat valmiit ja tallennettuna projektipankkiin urakkalaskentaa varten 28.02.2028 - Rakentamisen aloitus keväällä 2028 - Rakennusaika-arvio 18 kk

5.1.7. Strategic procurement

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

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: European Single Procurement Document (ESPD)

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Name: Kokonaishinta

Description: Kokonaishinta (sis. alv 25,5%)

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

Award criterion number: 40

Criterion:

Type: Quality

Name: Laatupisteet

Description: Laatupisteet koostuvat pisteytetyistä prosessikuvauksesta ja hankereferenssistä.

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

Award criterion number: 60

5.1.11. Procurement documents

Deadline for requesting additional information: 24/09/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Address of the procurement documents: <https://tarjouspalvelu.fi/helsinki?id=625236&tpk=9598c03f-8e29-4029-aa39-acf90601cbbb>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://tarjouspalvelu.fi/helsinki?id=625236&tpk=9598c03f-8e29-4029-aa39-acf90601cbbb>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: Finnish

Electronic catalogue: Not allowed

Variants: Not allowed

Tenderers may submit more than one tender: Not allowed

Deadline for receipt of tenders: 08/10/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Duration during which the tender must remain valid: 3 Months

Information about public opening:

Opening date: 08/10/2026 09:15:00 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

A non-disclosure agreement is required: no

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: yes

Electronic payment will be used: yes

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Markkinaoikeus

Organisation providing more information on the review procedures: Markkinaoikeus

Organisation receiving requests to participate: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

Organisation processing tenders: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

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 (FI1B1)

Country: Finland

Email: markkinaoikeus@oikeus.fi

Telephone: +358 295643300

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

Roles of this organisation:

Review organisation

Organisation providing more information on the review procedures

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 (FI1B1)

Country: Finland

Contact point: Raimo Autio

Email: raimo.autio@hel.fi

Telephone: +358 93101691

Internet address: <http://www.att.hel.fi/>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation receiving requests to participate

Organisation processing tenders

8.1. ORG-0003

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: 224873c8-ca46-402b-bd37-afec98788235 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 07/09/2026 07:23:43 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Notice dispatch date (eSender): 07/09/2026 07:23:44 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Languages in which this notice is officially available: Finnish

Notice publication number: 618686-2026

OJ S issue number: 173/2026

Publication date: 08/09/2026