

618686-2026 - Javni razpis

Finska – Arhitekturne, inženirske in projektantske storitve – Hankesuunnittelu ja optio suunnittelusta (kokonaissuunnittelu), peruskorjaus, Helsinki, Heka Koskela Juhana-Herttuan tie 15

OJ S 173/2026 08/09/2026

**Obvestilo o koncesiji ali naročilu – standardna ureditev
Storitve**

1. Kupec

1.1. Kupec

Uradno ime: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

E-naslov: raimo.autio@hel.fi

Pravna vrsta kupca: Regionalni organ

Dejavnost javnega naročnika: Stanovanjske zadeve in prostorsko načrtovanje

2. Postopek

2.1. Postopek

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

Opis: 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".

Identifikator postopka: de08ea07-3ab9-4538-b060-657b29b05b8d

Predhodno obvestilo: 447899-2026

Notranji identifikator: 2825003104

Vrsta postopka: Odprti postopek

Postopek je pospešen: ne

2.1.1. **Namen**

Vrsta javnega naročila: Storitve

Glavna klasifikacijska oznaka (cpv): 71240000 Arhitekturne, inženirske in projektantske storitve

2.1.2. **Kraj izvajanja**

Kjer koli v Evropskem gospodarskem prostoru

2.1.4. **Splošne informacije**

Dodatne informacije: 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 rakentamisaajan 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

Pravna podlaga:

Direktiva 2014/24/EU

2.1.6. Razlogi za izključitev

Viri izključitvenih razlogov: Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila

5. Sklop

5.1. Sklop: LOT-0000

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

Opis: 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".

Notranji identifikator: 2825003104

5.1.1. **Namen**

Vrsta javnega naročila: Storitve

Glavna klasifikacijska oznaka (cpv): 71240000 Arhitekturne, inženirske in projektantske storitve

Možnosti:

Opis možnosti: Optio kokonaissuunnittelusta

5.1.2. **Kraj izvajanja**

Kjer koli v Evropskem gospodarskem prostoru

5.1.3. **Predvideno trajanje**

Trajanje: 7 Meseci

5.1.6. **Splošne informacije**

Pridržana udeležba:

Udeležba ni pridržana.

Projekt javnega naročanja se ne financira s sredstvi EU

Javno naročilo je zajeto v Sporazumu o javnih naročilih: da

To javno naročilo je primerno tudi za mala in srednja podjetja (MSP): da

Dodatne informacije: Suunnitteluhankinnan tarkempi sisältö on kuvattu

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

paikointusalueita 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. Strateško javno naročanje

Pristop k zmanjšanju vplivov na okolje: Prehod na krožno gospodarstvo

5.1.9. Merila za izbor

Viri izbirnih kriterijev: Enotni evropski dokument v zvezi z oddajo javnega naročila

5.1.10. Merila za oddajo javnega naročila

Merilo:

Vrsta: Cena

Ime: Kokonaishinta

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

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 40

Merilo:

Vrsta: Kakovost

Ime: Laatupisteet

Opis: Laatupisteet koostuvat pisteytetyistä prosessikuvauksesta ja hankereferenssistä.

Kategorija merila za oddajo javnega naročila teža: Ponder (točke, točno)

Številka v merilu za oddajo: 60

5.1.11. Dokumenti v zvezi z oddajo javnega naročila

Rok za zahtevanje dodatnih informacij: 24/09/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT

Naslov dokumentov v zvezi z oddajo javnega naročila: <https://tarjouspalvelu.fi/helsinki?id=625236&tpk=9598c03f-8e29-4029-aa39-acf90601cbbb>

5.1.12. Pogoji javnega naročila

Pogoji za predložitev:

Elektronska predložitev: Obvezno

Naslov za predložitev: <https://tarjouspalvelu.fi/helsinki?id=625236&tpk=9598c03f-8e29-4029-aa39-acf90601cbbb>

Jeziki, v katerih se lahko oddajo ponudbe ali prijave za sodelovanje: finščina

Elektronski katalog: Ni dovoljeno

Variantne ponudbe: Ni dovoljeno

Ponudniki lahko predložijo več kot eno ponudbo: Ni dovoljeno

Rok za prejem ponudb: 08/10/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT

Obdobje, v katerem mora ponudba ostati veljavna: 3 Meseci

Informacije o javnem odpiranju:

Datum odprtja: 08/10/2026 09:15:00 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT

Pogoji javnega naročila:

Izvajanje javnega naročila je treba zagotoviti v okviru programov zaščitenega zaposlovanja: Ne

Zahteva se sporazum o nerazkrivanju podatkov: ne

Elektronsko izdajanje računov: Obvezno

Uporabljeno bo elektronsko naročanje: da

Uporabljeno bo elektronsko plačevanje: da

5.1.15. Tehnike

Okvirni sporazum:

Ni okvirnega sporazuma

Informacije o dinamičnem nabavnem sistemu:

Ni dinamičnega nabavnega sistema

5.1.16. Dodatne informacije, mediacija in revizija

Organizacija za revizijo: Markkinaoikeus

Organizacija, ki daje dodatne informacije o revizijskih postopkih: Markkinaoikeus

Organizacija, ki prejema prijave za sodelovanje: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

Organizacija, ki obdeluje ponudbe: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

8. Organizacije

8.1. ORG-0001

Uradno ime: Markkinaoikeus

Registrska številka: 3006157-6

Poštni naslov: Radanrakentajantie 5

Mesto: Helsinki

Poštna številka: 00520

Podregija države (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Država: Finska

E-naslov: markkinaoikeus@oikeus.fi

Tel.: +358 295643300

Spletni naslov: <http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus>

Vloge te organizacije:

Organizacija za revizijo

Organizacija, ki daje dodatne informacije o revizijskih postopkih

8.1. ORG-0002

Uradno ime: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

Registrska številka: 0201256-6

Poštni naslov: PL 58226 (Käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki)

Mesto: Helsingin kaupunki

Poštna številka: 00099

Podregija države (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Država: Finska

Kontaktna točka: Raimo Autio

E-naslov: raimo.autio@hel.fi

Tel.: +358 93101691

Spletni naslov: <http://www.att.hel.fi/>

Vloge te organizacije:

Kupec

Organizacija, ki prejema prijave za sodelovanje

Organizacija, ki obdeluje ponudbe

8.1. ORG-0003

Uradno ime: Hansel Oy (Hilma)

Registrska številka: FI09880841
Poštni naslov: Mannerheiminaukio 1a
Mesto: Helsinki
Poštna številka: 00100
Podregija države (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Država: Finska
Kontaktna točka: eSender
E-naslov: tekninen@hankintailmoitukset.fi
Tel.: 029 55 636 30
Spletni naslov: <http://hankintailmoitukset.fi>
Vloge te organizacije:
TED eSender

Informacije o obvestilu

Identifikator/različica obvestila: 224873c8-ca46-402b-bd37-afec98788235 - 01
Vrsta obrazca: Javni razpis
Vrsta obvestila: Obvestilo o koncesiji ali naročilu – standardna ureditev
Podvrsta obvestila: 16
Datum pošiljanja obvestila: 07/09/2026 07:23:43 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT
Datum pošiljanja obvestila (ePošiljatelja): 07/09/2026 07:23:44 (UTC+00:00) Zahodnoevropski čas, GMT
Jeziki, v katerih je uradno dostopno to obvestilo: finščina
Številka objave obvestila: 618686-2026
Številka izdaje UL S: 173/2026
Datum objave: 08/09/2026