

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkitilalautakunta lisälista 11.03.2026

27 Korjausrakennusurakointi pieniin ja keskisuuriin korjaustöihin	1
- Vertailutaulukko	5
- Hankkeiden ja laskelmien sisältökuvausten arviointi	9
- Toiminnan vertailu	10



27

Korjausrakennusurakointi pieniin ja keskisuuriin korjaustöihin

VD/3854/02.08.00.00/2025

PW/J-PS/MT

Tarjouskilpailulla haettiin kolmea urakoitsijaa verkostoineen erikseen sovittaviin keskisuuriin perusparannus- tai peruskorjaushankkeisiin kaupungin ja kaupunkikonserniin kuuluvien yhtiöiden/yhteisöjen omistamissa ja hallinnoimissa kiinteistöissä. Ennakoitavissa oleva tilausten kokonaisarvo on noin 1–10 milj. euroa vuodessa ja yksittäisten hankkeiden arvo 0,2–1,0 milj. euroa. Sopimuksen kesto on kaksi (2) vuotta ja sopimukseen sisältyy optio jatkaa sopimusta kahdella yhden vuoden optiokaudella (1+1).

Pienet ja keskisuuret korjaustyöhankeet ovat luonteeltaan esimerkiksi tilojen käyttötarkoituksen muutoksia tai toiminnallisuuden parantamisia, rakennuksen julkisivujen tai vesikaton peruskorjauksia, suojelun rakennuksen tai arvokiinteistön saneerauksia tai oman asuinkiinteistön; kerrostalon tai erillistalon perusparannuksia.

Urakoitsija toimii päätoteuttajana, joka vastaa tilaajalle kvr-urakoinnin luontoisesti kokonaisuutena oman työn lisäksi suunnittelusta ja kaikista alihankinnoista. Alihankkijoina voivat olla muut urakoitsijat, suunnittelijat ja tavarantoimittajat. Urakkamuotona on siis pääsääntöisesti tavoite-/kattohintainen projektinjohtourakka urakkaohjelman mukaisesti. Hinnitteluperusteet tarkennetaan hankkeittain hankekohtaisiin urakkasopimuksiin, ottamalla huomioon kilpailutukseen sisältyvät ehdot, erityisesti sopimusperusteet ja yhteistyömenettelyt sekä tarjous.

Korjausrakentamisen urakointisopimuksen tarkoituksena on toimia joustavana hankintamenettelynä tavanomaisissa, toistuvissa ja investointikustannuksiltaan pienemmissä korjausrakennusurakoissa. Sopimusta käytetään, kun hankkeiden erillisellä tarjouskilpailulla odotettavissa olevat hinta- ja laaturot ovat pienet. Tilattavat työt osoitetaan urakoitsijalle työohjelman laadintavaiheessa vuosittain hyväksytystä investointiohjelmasta. Tilaajana voi olla Vantaan kaupunki tai hankintaan osallistuneet kaupunkikonserniin kuuluvat yhtiöt ja yhteisöt.

Tarjouskilpailun perusteella muodostetaan puitejärjestely kolmen (3) kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen toimittajan kesken etusijajärjestyksessä.

Kustannusarvioltaan alle 1 milj. euroa olevat työt tilataan toimittajilta etusijajärjestyksessä. Mikäli ensisijainen toimittaja ei pysty työtä vastaanottamaan, lähetetään kysely etusijajärjestyksessä toiselle toimittajalle, mikäli toiseksi sijoittunutkaan ei pysty työtä vastaanottamaan, lähetetään kysely etusijajärjestyksessä kolmanneksi sijoittuneelle.

Kustannusarvioltaan yli 1 milj. euron arvoiset ja tilaajan omilla suunnitelmilla tehtävät hankkeet kilpailutetaan kevennetyllä kilpailutuksella (ns. minikilpailutus) sähköisessä kilpailutusjärjestelmässä kaikkien puitejärjestelyssä mukana olevien toimittajien kesken.

Toimitilajohtaminen vastaa hankkeiden esiselvityksistä ja hankesuunnittelusta. Hankesuunnitelma ja tilaajan suunnitteluohjeet toimivat tehtävän tarkempana määrittelynä. Urakoitsija vastaa hankkeen yksityiskohtaisesta suunnittelusta ja toteutuksesta.

Korjausrakentamisen urakointisopimuksen tavoitteena on täten valita sellaiset urakoitsijat, jotka ovat osaavia ja kyvykkäitä, innovaatio- ja yhteistyökykyisiä ja kehityshaluisia sekä hinnaltaan tarkoituksenmukaisia. Korjausrakentamisen urakointisopimukseen sisältyy sopimuskaudella vuorovaikutusta ja kannus-



timia, joiden tarkoitus on varmistaa tilaajan tavoitteiden mukainen ja laadukas hankkeiden toteutuminen.

Urakoitsijan osaaminen ja kokemus sekä innovatiivisuus hyödynnetään liittämällä hankkeen suunnittelu osaksi tuotantotehtäviä tavoitteena mahdollistaa tuotantoystävälliset suunnitteluratkaisut. Samalla tavoitellaan kokonaisvaltaisia ratkaisuja nopeammalla aikataululla. Käyttäjille aiheutuvat häiriöt ja väistöt-lakustannukset minimoidaan hankkeiden oikea-aikaisella toteutuksella. Korjaustöiden ennustettavuus paranee, kun hankkeiden valmisteluun jää enemmän aikaa. Pitkäjänteinen toiminta mahdollistaa jatkuvan oppimisen.

Hankintaan on sovellettu julkisia hankintoja koskevaa lainsäädäntöä ja hankintamenettelynä on käytetty avointa menettelyä. Kelpoisuusehdot täyttävien tarjousten arvosteluperusteena ja siten urakoitsijan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellisuuden arviointi perustuu seuraaviin tarjouspyynnön mukaisiin osatekijöihin; osaaminen ja toiminnan laajuus, aikataulun pitävyys, työn virheettömyys ja työturvallisuus sekä hinta ja tarjouksen sisältö.

Hankinnasta julkaistiin hankintailmoitus 25.1.2026 Hilma-palvelussa. Määräaikaan 27.2.2026 kello 11.00 mennessä saatiin yhteensä 5 tarjousta.

Tarjouksen jättivät (aakkosjärjestys):

Concrete Urakointi Oy
NCC Suomi Oy
Pylon Rakennus Oy
SRV Rakennus Oy
Uudenmaan Rakentaja-Talo Oy

Hankintayksikkö pyysi täsmennyksen liittyen Concrete Urakointi Oy:n tarjoukseen 2.3.2026. Tarjoajan 2.3.2026 toimittaman selvityksen jälkeen tarjoaja täyttää tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimukset.

Tarkastuksen jälkeen kaikki tarjoajat täyttivät tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimukset.

Tarjoajien osaamista ja toiminnan laajuutta arvioitiin tarjouksessa ilmoitettujen omaa ja alihankkijoiden henkilöstöä kuvaavien tietojen perusteella. Aikataulujen pitävyyttä sekä työn virheettömyyttä ja työturvallisuutta arvioitiin tarjouksessa annettujen palvelulupausten perusteella. Kaikki annetut lupaukset kohdistuvat tarjouspyynnön liitteenä oleviin kahteen hankkeeseen. Hinta laskettiin tarjouksessa annettujen projektinjohtokustannusten ja tarjouspyyntöasiakirjojen sisältävien kahden hankkeen urakkahintojen perusteella. Edellä mainitun lisäksi arvioitiin tarjoajan toimintaan liittyvät ominaisuudet ja palvelulupaukset. Tarjoajien esittämät suunnitelmat ja selvitykset täyttivät tarjouspyynnön vaatimukset.

Tarjousten vertailupisteet paremmuusjärjestyksessä:

NCC Suomi Oy	9,55 pistettä
SRV Rakennus Oy	9,35 pistettä
Pylon Rakennus Oy	8,53 pistettä
Uudenmaan Rakentaja-Talo Oy	7,51 pistettä
Concrete Urakointi Oy	6,31 pistettä



Tarjousten arvioinnissa kolme eninteen vertailupisteitä saanutta urakoitsijaa olivat NCC Suomi Oy, SRV Rakennus Oy ja Pylon Rakennus Oy, joiden kanssa esitetään muodostettavaksi korjausrakentamisen urakoinnin puitejärjestely.

Valituilla urakoitsijoilla oli tarjouksissaan tarvittava osoitus osaamisesta ja toiminnan laajuudesta sekä oman että yhteistyöverkoston osalta. Projekti- ja työnjohdolla hyvä käytännön kokemus projektinjohtourakoinnista. Tarjouksissa on esitetty riittävät ja kokeneet turvallisuuskoordinaattorin ja työnjohdon resurssit.

Suunnittelun ohjauksen ja suunnittelun ammattimaiset resurssit on erikseen nimetty projektinjohtourakoinnin edellyttämällä tavalla.

Vertailutaulukossa ja liitteissä on esitetty urakoitsijoiden saamat arviointiperusteiden pisteet ja niiden perustelut.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 15 § 4 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämistä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 11.3.2026

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään Korjausrakennuksenurakoinnin pieniin ja keskisuuriin hankkeisiin puitejärjestelyn hankinnan osalta seuraavasti:

- a) valita urakoitsijoiksi etusijajärjestyksessä 1. NCC Suomi Oy, 2. SRV Rakennus Oy ja 3. Pylon Rakennus Oy ajalle 1.5.2026–30.4.2028,
- b) hyväksyä tarjouksissa esitetyt palvelulupaukset, projektinjohtopalkkiot ja urakkahinnat korjausrakennusurakoinnin sopimusehdoiksi, ottaen huomioon tarjouspyyntöaineistossa olevat ehdot,
- c) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja päättämään optiokausien käyttöönotosta,
- d) antaa Toimitilajohtamisen palveluyksikölle tehtäväksi valmistella lopulliset sopimukset valittujen urakoitsijoiden kanssa, ja
- e) todeta että varsinaiset sopimukset eivät synny tällä päätöksellä vaan vasta myöhemmin allekirjoitettavilla korjausrakentamisen urakointisopimuksilla.

Liitteet:

- Vertailutaulukko
- Hankkeiden ja laskelmien sisältökuvausten arviointi
- Toiminnan vertailu

Täytäntöönpano: Hankinnan palveluyksikkö, Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: kirjoita muutoksenhakuohje tähän

Lisätiedot:



Hankinta-asiantuntija Mikko Turunen, 043 825 5459
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Vertailutaulukko

TOIMITUSKYKY JA LAATU

OSAAMINEN JA TOIMINNAN LAAJUUS

Avainhenkilöiden osaaminen ja kokemus
projektien johto (työ-projektipäällikkö(-t))
suunnittelun ohjauksesta vastaava
työturvallisuuskoordinaattori
muu yrityksen erityisasiantuntemus
työjohtoresurssien riittävyys

Ehdotettujen suunnittelijoiden avainhenkilöstön osaaminen ja kokemus

- arkkitehti-pääsuunnittelu
- lvi-suunnittelu
- rakennesuunnittelu
- sähkösuunnittelu

AIKATAULUN PITÄVYYS

Palvelulupauksena läpimenoaika

TYÖN VIRHEETTÖMYYS JA TYÖTURVALLISUUS

Palvelulupauksena työn virheettömyys
Työturvallisuus

HINTA

Projektinjohtokustannus-%
Annetusta tavoitehinnasta johdetut tilaajan maksettavaksi
muodostuvat kattohinnat 50 %
ja urakan sisältö/työmenetelmät 50%

painokerroin	NCC Suomi Oy		Pylon Raken	
	arvo	toimintapisteet	vertailupisteet	
30 %				
25 %				
5 %	10,00		0,50	10,00
5 %	10,00		0,50	10,00
5 %	10,00		0,50	10,00
5 %	10,00		0,50	10,00
5 %	10,00		0,50	10,00
5 %	10,00		0,50	10,00
5 %	10,00		0,50	10,00
10 %				
10 %	162,00	7,47	0,75	170,00
10 %				
5 %	0,40	9,99	0,50	0,30
5 %	97,60	10,00	0,50	97,00
50 %				
20 %	434375,00	9,78	1,96	425000,00
30 %				
15 %	1512871,00	10,00	1,50	2763714,50
15 %	9,00	9,00	1,35	6,00
			9,55	

SRV Rakennus Oy				Concrete Urakointi Oy			
vp				vp			vp
	0,50	10,00		0,50	5,00		0,25
	0,50	10,00		0,50	5,00		0,25
	0,50	10,00		0,50	10,00		0,50
	0,50	10,00		0,50	4,00		0,20
	0,50	10,00		0,50	7,00		0,35
	0,50	10,00		0,50	5,00		0,25
7,12	0,71	121,00	10,00	1,00	360,00	3,36	0,34
10,00	0,50	1,40	9,89	0,49	5,00	9,55	0,48
9,94	0,50	96,00	9,84	0,49	94,00	9,63	0,48
10,00	2,00	426875,00	9,96	1,99	425000,00	10,00	2,00
5,47	0,82	2591960,00	5,84	0,88	4243207,08	3,57	0,53
6,67	1,00	10,00	10,00	1,50	4,50	4,50	0,68
	8,53			9,35			6,31

Uudenmaan Rakentaja-Talo Oy

		vp	
9,00			0,45
8,00			0,40
9,00			0,45
6,00			0,30
9,00			0,45
8,00			0,40
230,00	5,26		0,53
5,00	9,55		0,48
95,00	9,73		0,49
531250,00	8,00		1,60
2477614,76	6,11		0,92
7,00	7,00		1,05
			7,51

Arviointi

Laskelmat ja kuvaukset

Laaditun määräluettelon sisällön kuvaus, jossa arvioidaan työsuoritteiden sisältö, käytetyt materiaalit ja vastaavuus tilaajan tavoitteisiin. Arviointi 0 – 10 pistettä.

SRV Oy

Laskelmat ja sisältökuvaukset ovat kattavia ja hyvin laadittuja. Materiaalivalinnoista voisi olla enemmän mainintoja. 10 pistettä

NCC Oy

Laskelmat ja sisältökuvaukset ovat kattavia ja hyvin laadittuja. Talotekniikkatarjousten sisältö vähäinen laskelmissa, sisältökuvauksessa asia huomioitu. 9 pistettä

Uudenmaan rakennuttajatalo Oy

Laskelmat ovat kattavia, mutta sisältävät muistiinpanoja, jotka sekoittavat sisältöä. Sisältökuvaukset yleisluonteisia. 7 pistettä

Pylon Oy

Laskelmat informaatio ja litterointi suppeaa. Sisältökuvaukset hiukan yleisluonteisia. 6 pistettä

Concrete Oy

Laskelmat informaatio ja litterointi vähäistä. Sisältökuvaukset yleisluonteisia. 5 pistettä

4.3.2026

Laatinut:

Josee Courtemanche, hankearkkitehti

Thomas Helin, hankearkkitehti

Jussi-Pekka Sojakka, kunnossapitopäällikkö

Vertailu

TOIMITUSKYKY JA LAATU

Osaaminen ja toiminnan laajuus

Osaamista ja toiminnan laajuutta arvioidaan sekä tarjoajan omaa avainhenkilöstöä että ehdotettuja suunnittelijoita kuvaavien tietojen perusteella.

Tarjouksessa edellytetään tietoja urakoiden toteuttamiseen suunnitellusta henkilöstöstä / käytössä olevista resursseista, henkilöstön koulutuksesta/kokemuksesta ko. alan töissä ja projektinjohto- kvr- menettelyistä (suunnittelun sisältävät urakka-sopimusmuodot), vastuista töiden toteutuksessa ja sijaisuuksista sekä työjohtoresursseista. Toiminnan laajuutta ja resurssien riittävyyttä arvioidaan neljän yhtäaikaisen projektin näkökulmasta. Osaamisessa tilaaja arvostaa erityisesti henkilöiden kokemusta projektinjohto- kvr- tai muusta suunnittelun sisältävistä yhteistoimintaa sisältävistä urakkamuodoista. Omia henkilöresursseja arvostetaan enemmän kuin ostopalveluja.

Projektinjohto

10 pistettä

NCC Suomi Oy, SRV Rakennus Oy ja Pylon Rakennus Oy riittävä koulutus ja henkilöstömäärä, sekä kokemusta.

8 pistettä

Uudenmaan Rakentaja-Talo Oy oma henkilöstömäärä vähemmän kuin edellä mainituilla.

5 pistettä

Concrete Urakointi Oy: Vähäisempi henkilöstömäärä ja kokemus.

Suunnittelun ohjauksesta vastaava

10 pistettä:

NCC Suomi Oy, Pylon Rakennus Oy ja SRV Rakennus Oy: riittävä henkilöstömäärä, joilla on riittävästi kokemusta ja soveltuva koulutus.

8 pistettä:

Uudenmaan Rakentaja-Talo Oy: Esitetty vain yksi henkilö, jolla on soveltuva koulutus ja kokemusta.

5 pistettä:

Concrete Urakointi Oy: Vähäisemmät ja samat resurssit kuin projektinjohtoon.

Työturvallisuuskoordinaattori

10 pistettä

NCC Suomi Oy, Pylon Rakennus Oy, SRV Rakennus Oy ja Concrete Urakointi Oy: resurssi on esitetty omasta henkilöstöstä

9 pistettä

Uudenmaan Rakentaja-Talo Oy: resurssi ei ole omaa henkilöstöä.

muu yrityksen erityisasiantuntemus

10 pistettä

NCC Suomi Oy, Pylon Rakennus Oy ja SRV Rakennus Oy: esitetty laaja ja kokenut hankinta-, asiantuntijaorganisaatio ja urakointiasiantuntemus. Liitteinä laatujärjestelmiä.

3 pistettä

Concrete Urakointi Oy ja Uudenmaan Rakentaja-Talo Oy

Ei erillisiä selvityksiä. Vain henkilöstötiedot.

Työnjohtoresurssien riittävyys

Arvioitu neljän yhtäaikaisen hankkeen näkökulmasta.

10 pistettä

NCC Suomi Oy, Pylon Rakennus Oy, SRV Rakennus Oy: riittävät resurssit on esitetty omasta henkilöstöstä

9 pistettä

Uudenmaan Rakentaja-Talo Oy: riittävä resurssi on esitetty useammasta yrityksestä

7 pistettä

Concrete Urakointi Oy: resurssit muita vähäisemmät.

Ehdotettujen suunnittelijoiden avainhenkilöstön osaaminen ja kokemus

Ehdotettujen suunnittelijoiden tiedoissa tulee käydä ilmi yrityksen nimi, pääasiallinen toimiala, avainhenkilöt ko. yrityksessä yhteystietoineen sekä henkilöiden koulutustaso ja kokemus korjausrakennussuunnittelussa.

Tilaaaja arvioi tarjouksissa annettujen tietojen perusteella yrityksen ja ehdotettujen suunnittelijoiden osaamisen ja toiminnan laajuuden erikseen arvosanoilla 1-10 siten, että parhaimmista näytöistä annetaan 10 pistettä.

10 pistettä

NCC Suomi Oy, SRV Rakennus Oy ja Pylon Rakennus Oy riittävä kokemus, koulutus ja henkilöstömäärä

8 pistettä

Uudenmaan Rakentaja-Talo Oy: suppea suunnittelijoiden määrä

5 pistettä

Concrete Urakointi Oy: vähäinen suunnittelijoiden määrä ja selvitys kokemuksesta puutteellinen

Laatinut:

Thomas Härmälä, kunnossapito, tekninen isännöitsijä

Jesse Lehtinen, kunnossapito, tekninen isännöitsijä

Jussi-Pekka Sojakka, kunnossapitopäällikkö