

# Tays Uudistamisohjelman rakennushankkeet, urakoitsijavalinta yhteistoiminnallinen PJU

Projektin johtoryhmä 12.08.2025

HVA JORY

YHTEENSOVITUSRYHMÄ

KOJA

ALUEHALLITUS

Hankejohtaja Veli-Pekka Tanhuanpää  
Rakennuttajapäällikkö Matias Seini  
projektijohtaja HTJ Taro Malinen



Pirkanmaan  
hyvinvointialue

# Aiempi päätöksenteko

- **Pirhan aluehallitus** päätti kokouksessaan 28.10.2024 § 281, Tays uudistamisohjelman loppuvaiheen hankkeen urakkamuodon valinnasta ja kilpailutuksen käynnistämisestä. **Konserni- ja toimitilajaosto käsitteli asian osaltaan 10.9.2024.**
  - Toteutusmuodoksi päätettiin yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka. Projektinjohtourakoitsija tarjoaa myös talotekniikkaurakan, joko itse tai yhdessä talotekniikkakumppanin kanssa, tai myöhemmin yhdessä tilaajan kanssa valiten. Kilpailutus suoritetaan neuvottelumenettelyllä, jonka aikana lopullisen tarjouspyynnön sisältö, rajaukset ja laajuus tarkennetaan.
  - Urakoitsijavalinnan valintaperusteena ovat kustannukset sekä laatuominaisuudet. Projektinjohtourakka sisältää kehitysvaiheen, josta urakoitsijan kanssa tehdään erillinen konsulttisopimus. Kehitysvaiheen aikana tehdään valmistelevia töitä. Kilpailutus edellyttää neuvottelumenettelyn käyttöä.
  - Yhteistoiminnallisen projektinjohtourakan tarkempi määrittely tuodaan linjattavaksi myöhemmin syksyllä, kun kilpailutuksen neuvottelut ovat edenneet ja lopullisen tarjouspyynnön sisältö on tarkentunut. (palkkio, riskinjako, rajaus etc.)
- **Pirhan aluehallitus** päätti kokouksessaan 3.3.2025 § 71, Tays Uudistamisohjelman loppuvaiheen rakennushankkeiden neuvottelumenettelyyn kutsuttavat urakoitsijat ja tarjoajien hyväksytyt referenssit pisteineen. **Konserni- ja toimitilajaosto käsitteli asian osaltaan 11.2.2025.**
- **Pirhan aluehallitus** päätti kokouksessaan 3.3.2025 § 72, Tays uudistamisohjelman loppuvaiheen hankkeen projektinjohtourakan kaupallisen mallin ja indeksisidonnaisuuden. **Konserni- ja toimitilajaosto käsitteli asian osaltaan 11.2.2025.**

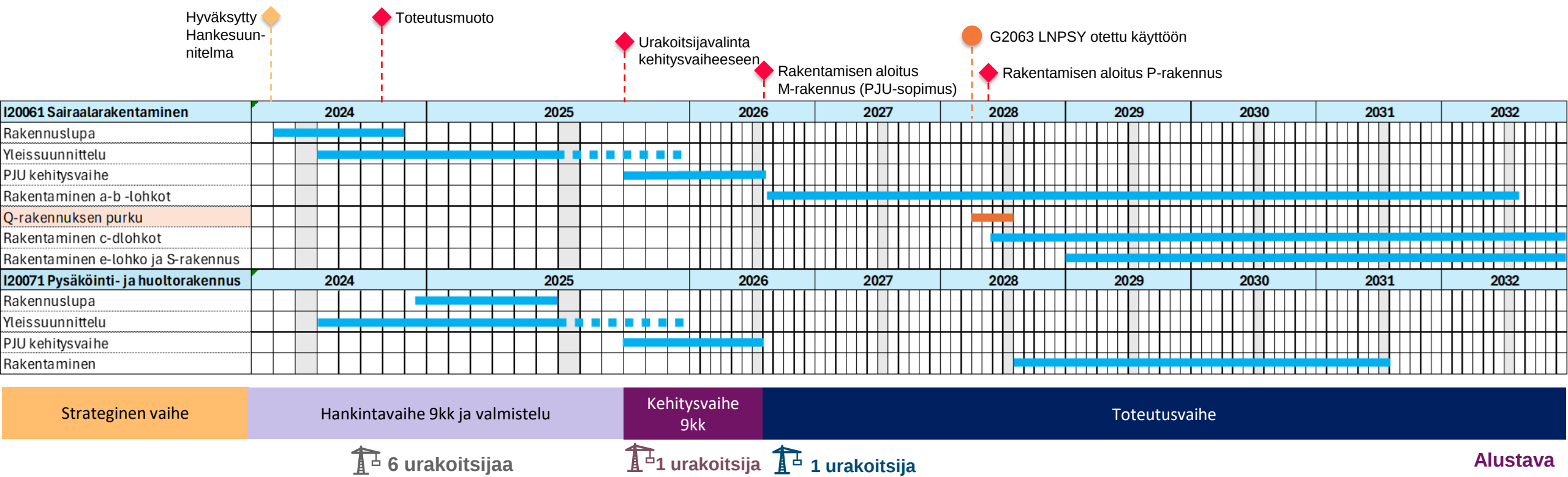
# TAYS Uudistamisohjelman rakennushankkeiden kehitysvaiheeseen valittava urakoitsija

## PÄÄTÖSESITYS

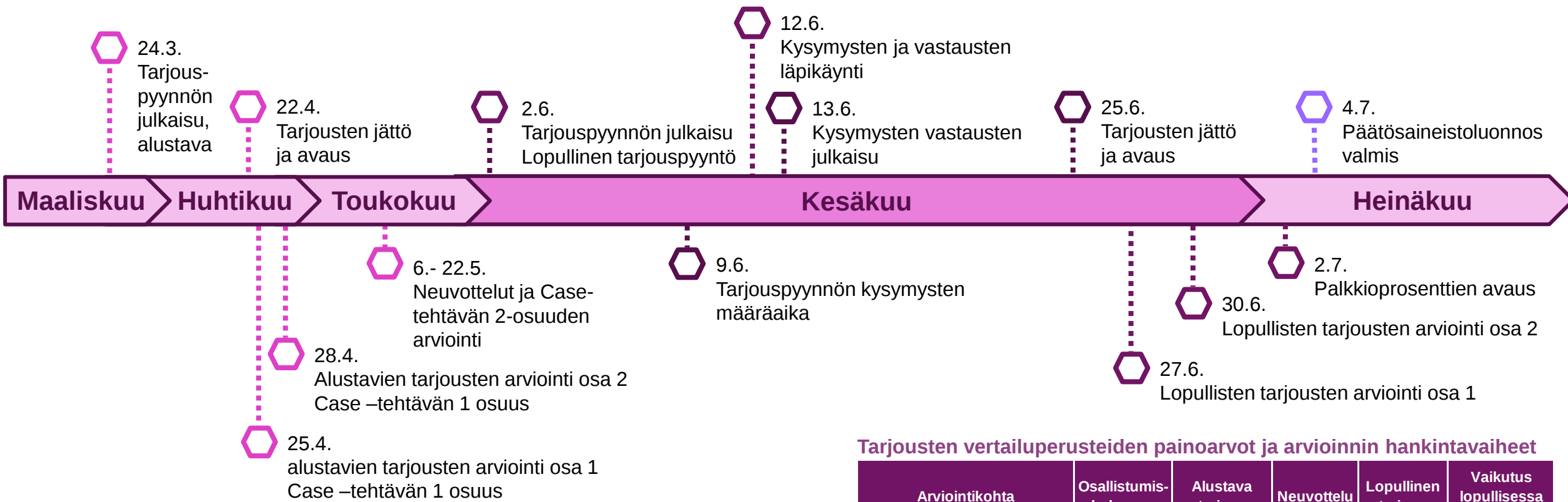
Aluehallitus päättää:

1. valitsee Tays uudistamisohjelman rakennushankkeen yhteistoiminnalliseksi projektinjohtourakoitsijaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6).
2. valtuuttaa hankejohtajan allekirjoittamaan kehitysvaiheen konsulttisopimuksen sekä kehitysvaiheen aikana tehtävistä purku-, tekniikan siirto- ja aluerakentamisen töistä tilaajan tavoitteita vastaavan urakkasopimuksen.

# TAYS Uudistamisohjelman rakennushankkeiden eteneminen



# Kilpailutuksen aikataulu ja tarjousten vertailu



- Alustava tarjouspyyntö ja neuvottelut
- Lopullinen tarjouspyyntö
- Päätosaineisto

**Pirkanmaan  
hyvinvointialue**

Tarjousten vertailuperusteiden painoarvot ja arvioinnin hankintavaiheet

| Arviointikohta              | Osallistumis-<br>hakemus | Alustava<br>tarjous | Neuvottelu | Lopullinen<br>tarjous | Vaikutus<br>lopullisessa<br>tarjouksessa |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------|------------|-----------------------|------------------------------------------|
| 1. Palkkioprosentti         |                          |                     |            | 40 %                  | 40 %                                     |
| 2. Projektisuunnitelma      |                          |                     |            | 14 %                  | 14 %                                     |
| 3.1. Case-tehtävä 1 osuus   |                          | 7 %                 |            |                       | 7 %                                      |
| 3.2. Case-tehtävä 2 osuus   |                          |                     | 7 %        |                       | 7 %                                      |
| 4. Talotekniikka hankkeessa |                          |                     |            | 14 %                  | 14 %                                     |
| 5. Projektitiimin kuvaus    |                          |                     |            | 10 %                  | 10 %                                     |
| 6. Referenssit              | 8 %                      |                     |            |                       | 8 %                                      |

Arviointikohdat 1-5 ovat arviointiryhmän aikoja, lopullinen päätös pisteytyksestä urakoitsijavalinnan yhteydessä.

# Hankinnan yleiskuvaus

- Hankkeille haetaan projektinjohtourakoitsijaa, joka ottaa vastatakseen sekä päätoteuttajan, että pääurakoitsijan velvoitteet. Laajuus on suuruusluokassa 200 000 brm2 aja 1 mrd. euroa. Sisältöä tarkennetaan neuvotteluissa. **Projektinjohtourakkasopimukset tehdään osahankkeittain.** Osahankkeita on 2-6 Kaupin kampuksella.
- Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana, jonka sisältö tarkennetaan neuvottelujen edetessä. Hankintaan sisältyy uudisrakentamista, joka yhdistyy olemassa olevaan rakennuskantaan, nykyisten rakennusten purkamista ja nykyisen aluetekniikan siirtämistä.
- Hankinnan valintaperusteena toimii **kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.** Lopullisessa vertailussa huomioidaan tarjousten hinta- sekä laatutekijät.
- **Kehitysvaiheen** aikana voidaan, hankkeeseen kuuluvana, tehdä **valmistelevia purku- ja tekniikansiirtotöitä.**
- **Tilaaja ei** ole velvollinen **maksamaan menetettyä katetta** projektinjohtourakoitsijalle hankkeen keskeytyessä. Jokaisen hankintavaiheen palkkiot, urakkasummat ja mahdolliset korvaussummat sovitaan erikseen kyseistä vaihetta koskevassa konsultti- tai urakkasopimuksessa. **Tilaaja ei maksa palkkiota/korvausta neuvottelumenettelyyn osallistuville.**

# Hankinnan yleiskuvaus: Hankintaprosessin vaiheet

- Hankintaprosessi jakautuu **hankinta-, kehitys- ja toteutusvaiheisiin**.
- Hankintailmoituksen ja sitä seuraavien alustavien tarjousten, neuvottelujen ja lopullisten tarjousten jälkeen tilaaja tekee yhden tarjoajan kanssa **kehitysvaiheesta sopimuksen**.
- Kehitysvaiheessa tarjoaja vastaa yhdessä tilaajan kanssa hankkeen toteutuksen suunnittelusta, **kustannustason varmistamisesta** ja toteutussuunnittelun ohjauksesta.

## 1. Hankintavaihe (neuvottelumenettely, johon kutustaan 6 eniten pisteitä kerännyttä tarjoajaa)

- Osallistumishakemukset
- Alustavat tarjoukset
- Neuvottelut
- Lopulliset tarjoukset
- Vertailuperusteet laatu 60 % ja hinta 40 %
  - Hinta = (i) palkkio %
  - Laatu = (ii) projektisuunnitelma, (iii) case –tehtävä, (iv) talotekniikka hankkeessa, (v) projektitiimi, (vi) referenssit

## 2. Kehitysvaihe (1 tarjoaja)

- KSE -sopimus kehitysvaiheesta
- PJU-sopimus kehitysvaiheen aikana tehtävistä purku- ja tekniikansiirtotöistä
  - Sisältö täsmennetään kehitysvaiheeseen urakoitsijavalinnan yhteydessä

## 3. Toteutusvaihe

- PJU-sopimukset osahankkeittain

# Kilpailutuksen aikataulu ja tarjousten vertailu

## TAUSTAA

- Pirhan aluehallitus on päättänyt kokouksessaan 3.3.2025 § 71 valita neuvottelumenettelyyn 6 tarjoajaa
- Alustava tarjouspyyntö lähetettiin neuvotteluun valituille tarjoajille 24.3.2025
- Kaikki kuusi neuvottelumenettelyyn valittua tarjoajaa jättivät alustavan tarjouksen 22.4.2025 ja heidän kanssa käytiin neuvottelut 6.-22.5. välisenä aikana
- Lopullinen tarjouspyyntö julkaistiin 2.6.2025
- Lopullisten tarjousten jättöaikaan, 25.6.2025 klo 12.00, mennessä vastaanotettiin kuusi (6) lopullista tarjousta
- Tarjoukset avattiin laadullisten dokumenttien osalta 25.6.2025 klo 12.30 ja palkkioprosentin osalta laadullisten dokumenttien arvioinnin jälkeen 2.7.2025 klo 12.00.
- Tarjousten laadullisten dokumenttien arviointi suoritettiin arviointiryhmän toimesta seuraavasti:
  - Case tehtävän 1-osa: 25.4. ja 28.4. (pöytäkirja allekirjoitettu 30.4.2025)
  - Case tehtävän 2-osa: 23.5. ja 26.5. (pöytäkirja allekirjoitettu 2.6.2025)
  - Projektitiimin kuvaus: 27.6. ja 30.6. (pöytäkirja allekirjoitettu 2.7.2025 klo 11.05)
  - Projektisuunnitelma: 27.6. ja 30.6. (pöytäkirja allekirjoitettu 2.7.2025 klo 11.05)
  - Talotekniikka hankkeessa: 27.6. ja 30.6. (pöytäkirja allekirjoitettu 2.7.2025 klo 11.05)
  - Referenssit: 3.3.2025 §71 Aluehallituksen päätös
- Arviointiryhmän antamat pisteet on kerätty erilliseen taulukkoon esitysaineiston liitteeksi

# Tarjousten vertailun tulos

| Tarjoaja                                                 | Referenssi-kohteet<br>(Max 30p) | Painotetut pisteet<br>(Max 8p) | Projektitiimin kuvaus 10%<br>(Max 100 p) | Painotetut pisteet<br>(Max 10p) | Projekti-suunnitelma 14%<br>(Max 100p) | Painotetut pisteet<br>(Max 14p) | Case tehtävä 14%<br>(Max 100p) | Painotetut pisteet<br>(Max 14p) | Talotekniikka hankkeessa 14%<br>(Max 100p) | Painotetut pisteet<br>(Max 14p) | Palkkiopro-sentti | Painotetut pisteet<br>(Max 40p) | Laatupisteet yhteensä | Pisteet yhteensä<br>Max 100p |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Jatke Pirkkanmaa Oy                                      | 14                              | 3,73                           | 93,70                                    | 9,37                            | 92,64                                  | 12,97                           | 76,49                          | 10,71                           | 92,93                                      | 13,01                           | 7,6               | 33,68                           | 49,79                 | 83,48                        |
| NCCSuomi Oy                                              | 30                              | 8,00                           | 94,39                                    | 9,44                            | 94,39                                  | 13,21                           | 76,61                          | 10,73                           | 87,42                                      | 12,24                           | 8,9               | 28,76                           | 53,62                 | 82,38                        |
| Rakennusliike Lapti Oy                                   | 8                               | 2,13                           | 89,63                                    | 8,96                            | 91,74                                  | 12,84                           | 80,86                          | 11,32                           | 88,87                                      | 12,44                           | 6,4               | 40,00                           | 47,70                 | 87,70                        |
| Skanska Talorakennus Oy                                  | 30                              | 8,00                           | 94,17                                    | 9,42                            | 95,94                                  | 13,43                           | 94,14                          | 13,18                           | 97,32                                      | 13,63                           | 9,2               | 27,83                           | 57,65                 | 85,48                        |
| SRV Rakennus Oy                                          | 30                              | 8,00                           | 93,39                                    | 9,34                            | 94,05                                  | 13,17                           | 93,18                          | 13,05                           | 95,76                                      | 13,41                           | 6,67              | 38,38                           | 56,96                 | 95,34                        |
| YIT Business Premises Oy / YIT Housing Oy / YIT Infra Oy | 18                              | 4,80                           | 77,37                                    | 7,74                            | 87,82                                  | 12,30                           | 71,28                          | 9,98                            | 80,02                                      | 11,20                           | 7                 | 36,57                           | 46,01                 | 82,59                        |

Tarjousten vertailuperusteet ovat julkaistu alustavan tarjouspyynnön yhteydessä. Päätösaineiston liitteenä on laatupistekohtaiset arvioinnit.

Tarjousten arvioinnissa maksimi pistemäärä on 100p, suurimmat pisteet kerännyt tarjoaja voittaa tarjouskilpailun.

**Referenssikohteista** hyväksytyt pisteet (max 30p) painoarvotetaan 8% eli max 8 pisteen arvoiseksi kaavalla: tarjoajan pisteet/30p\*8p

**Case-tehtävän** osalta arviointi tehtiin samalla tavalla, kuin vieressä kuvatut Projektisuunnitelma, Talotekniikka hankkeessa ja Projektitiimin kuvaus, kuitenkin Tarjouksien arviointiperusteet -kohdassa esitetyn 2-vaihesuuden mukaisesti, eli Case -tehtävän ensimmäinen osuus arvioitiin alustavien tarjousten mukana toimitettujen dokumenttien pohjalta ja Case -tehtävän toinen osuus neuvottelujen aikana tehdyn työpajaosuuden mukaisesti. Case-tehtävän 2-osuuden sisäinen painoarvo 50% ja Case-tehtävän 1-osuuden alakohtien sisäisten painoarvojen summa niin ikään 50%.

**Palkkioprosentin** osalta pienimmän palkkioprosentin tarjonnut urakoitsija saa arviointikohdasta täydet pisteet ja muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan tähän. Palkkioprosentin painoarvo on lopullisessa vertailussa 40% eli maksimissaan 40p.

**Pirkanmaan  
hyvinvointialue**

**Projektisuunnitelma, Talotekniikka hankkeessa ja Projektitiimin kuvaus** -kohdista maksimi pistemäärä on 100p, joka painoarvotetaan tarjouksien arviointiperusteet kohdan mukaisesti painoarvoa vastaavaksi pistemääräksi (10%=10p ja 14%=14p). Kukin arviointikohta pitää sisällään tarjousten vertailuperusteet dokumentissa esitetyt arvioitavat alakohtat, joille on määritetty arviointikohdan sisäiset painoarvot, joilla kerrotaan kunkin alakohdan mukaiset pisteet. Jokaisen alakohdan maksimi pistemäärä on 100p. Alla on esimerkki pisteytyksestä yhden arviointikohdan osalta.

- Esimerkki:**  
Projektitiimin kuvaus 10%, max 100p ja lopulliset painoarvotetut pisteet max 10p  
Arvioitavat alakohtat painoarvoineen ja saadut pisteet:
- 1. Hankkeen kehitysvaiheen organisaatio ja päätöksentekoprosessit (sisäinen painoarvo 40%, max 100p): arvioidut pisteet 90p
    - Painoarvotetut pisteet = 90p/100p\*40p = 36p
  - 2. Projektinjohtourakoitsijan avainhenkilöiden tehtäväkuvaukset (sisäinen painoarvo 30%, max 100p): arvioidut pisteet 85p
    - Painoarvotetut pisteet = 85p/100p\*30p = 25,5p
  - 3. Avainhenkilöiden osaaminen (sisäinen painoarvo 30%, max 100p): arvioidut pisteet 78p
    - Painoarvotetut pisteet = 78p/100p\*30p = 23,4p
  - Yhteenlasketut pisteet projektitiimin kuvauksesta 36p+25,5p+23,4p = 84,9p
  - Projektitiimin kuvauksen painotetut pisteet lopullisessa vertailussa = 84,9p/100p\*10p = 8,49 pistettä