



Turun kaupunki

**Laajennettu kaupungintalokorttelihanke,
yhteistoimintaurakka**

**Hankintapäätöksen perustelumuistio
25.2.2025**

Sisällysluettelo

2	HANKINTAYKSIKKÖ	2
3	JOHDANTO	3
4	TARJOUSTEN TARJOUSPYYNNÖN MUKAISUUS	4
5	TARJOUSTEN ARVIOINTI- JA VERTAILUPERUSTEET.....	5
5.1	ARVIOINTIPERUSTE 1, HINTA	5
5.1.1	1.1, Projektinjohtourakoitsijan toteutusvaiheen projektinjohtopalkkioprosentti (max 20 p)	6
5.1.2	1.2, Konsultoinnin kattohinta (max 10 p)	6
5.2	ARVIOINTIPERUSTE 2, LAATU	7
5.2.1	2.1 Kustannusarvioanalyysi (max 10 p)	7
5.2.2	2.2 Projektisuunnitelma (max 20 p).....	8
5.2.3	2.3 Ehdotus pihasuunnitelmasta (max 20 p).....	10
5.2.4	2.4 Kuvaus perustusten vahvistamisen työvaiheiden sisällöstä (max 20 p).....	11
6	TARJOUSTEN PISTEYTYS	13
6.1	ARVIOINTIPERUSTE 1, HINTA	13
6.1.1	1.1, Projektinjohtourakoitsijan toteutusvaiheen projektinjohtopalkkioprosentti (max 20 p)	13
6.1.2	1.2, Konsultoinnin kattohinta (max 10 p)	13
6.2	ARVIOINTIPERUSTE 2, LAATU	14
6.2.1	2.1 Kustannusarvioanalyysi (max 10 p)	14
6.2.2	2.2 Projektisuunnitelma (max 20 p).....	16
6.2.3	2.3 Ehdotus pihasuunnitelmasta (max 20 p).....	22
6.2.4	2.4 Kuvaus perustusten vahvistamisen työvaiheiden sisällöstä (max 20 p).....	27
6.3	YHTEENVETO TARJOUSTEN VERTAILUSTA.....	30

1 Hankintayksikkö

Turun kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus,
Kaupunkirakentaminen, Toimitilojen rakennuttaminen
Linnankatu 90 E, PL 355
20101 TURKU

Yhteyshenkilö:

Mari Virtanen, projektipäällikkö
mari.virtanen@turku.fi
040 194 1774

2 Johdanto

Tämä asiakirja liittyy hankintaan Laajennettu kaupungintalokorttelihanke, yhteistoimintaurakka.

Tässä asiakirjassa esitetään saatujen tarjousten käsittely ja vertailu.

Tarjousten arvioinnista vastasi seuraava arviointiryhmä:

- | | |
|--------------------------|--|
| - Mari Virtanen | projektipäällikkö, Kaupunkiympäristö |
| - Anne Antola | toimitilojen rakennuttamispäällikkö, Kaupunkiympäristö |
| - Antti Lempiäinen | Kaupunkiympäristö |
| - Maija Norava | Kaupunkiympäristö |
| - Marie Nyman | Kaupunkiympäristö |
| - Mari Helin | Kaupunkiympäristö |
| - Nella Karhulahti | Kaupunkiympäristö |
| - Leevi Luoto | Tilapalvelut |
| - Pauliina Karjalainen | Tilapalvelut |
| - Ari-Pekka Korhonen | Konsernihallinto |
| - Antti Suominen | Konsernihallinto |
| - Mikael Sunell | Konsernihallinto |
| - Minna Toivonen | Konsernihallinto |
| - Marjo Aurekoski-Turjas | Turun kaupungin taidemuseo WAM |
| - Riina Kotilainen | Turun kaupungin taidemuseo WAM |
| - Noora Virtanen | Turun kaupungin museo |
| - Kristina Karlsson | Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson |
| - Mona Schalin | Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy |
| - Jouko Lehtonen | Afry Finland Oy |
| - Tuomas Talasma | Boost Brothers Oy |
| - Eero Korpi | Boost Brothers Oy |
| - Mika Stenman | Boost Brothers Oy |

3 Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus

Tarjoukset tuli jättää 31.1.2025 klo 12 mennessä. Hankintayksikkö vastaanotto määräaikaan mennessä tarjoukset kaikilta osallistumisvaiheessa tarjoajaksi valituilta ryhmittymiltä:

- **Laamo-LPR**
 - Rakennustoimisto Laamo Oy, KFS Finland Oy, LPR-Arkkitehdit Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, Ideastructura Oy, Granlund Oy, Sitowise Oy, Gravicon Oy

- **NCC Suomi Oy**
 - NCC Suomi Oy, Sigge Arkkitehdit Oy, Maanpää GEO Oy, Sweco Finland Oy, Blääni Oy, Rejlers Finland Oy, Promethor Oy

- **CAS-ryhmä**
 - Consti Korjausrakentaminen Oy, Arco Architecture Company Oy, Maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy, Sipti Oy, Sweco Finland Oy, Blääni Oy, Akukon Oy

Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

4 Tarjousten arviointi- ja vertailuperusteet

Tarjousten arviointi on suoritettu seuraavin lopullisessa tarjouspyynnössä esitetyin arviointiperustein:

Arviointiperuste	Maksimipisteet
Arviointiperuste 1: Hinta , joka koostuu seuraavista osakokonaisuuksista:	Yht. 30 p
1.1 Projektinjohtourakoitsijan toteutusvaiheen projektinjohtopalkkioprosentti (%)	20 p
1.2 Konsultoinnin kattohinta (Projektinjohtourakoitsijan kehitysvaiheen kiinteä palkkio ja koko hankkeen suunnittelu yhteen laskettuina) (euroa)	10 p
Arviointiperuste 2: Laatu , joka koostuu seuraavista osakokonaisuuksista	Yht. 70 p
2.1. Kustannusarvioanalyysi	10 p
2.2. Projektisuunnitelma	20 p
2.3 Ehdotus pihasuunnitelmasta 1:500	20 p
2.4. Kuvaus perustusten vahvistamisen työvaiheiden sisällöstä	20 p
Yhteensä	100 pistettä

4.1 Arviointiperuste 1, hinta

Arviointiperuste 1 tarjoajan pisteet lasketaan seuraavalla lopullisessa tarjouspyynnössä esitetyllä kaavalla:

$$\text{Pienin palkkioprosentti (1.1)} \times 20 \text{ p} + \text{Halvin hinta (1.2)} \times 10 \text{ p}$$

$$\text{Oma tarjottu palkkioprosentti (1.1)} \quad \text{Oma tarjottu hinta (1.2)}$$

Kaavassa esitetyt komponentit ovat:

Pienin palkkioprosentti (1.1) = Pienin tarjottu projektinjohtourakoitsijan toteutusvaiheen projektinjohtopalkkioprosentti (%)

Oma tarjottu palkkioprosentti (1.1) = Pisteytettävän tarjoajan tarjoama projektinjohtourakoitsijan toteutusvaiheen projektinjohtopalkkioprosentti (%)

Halvin hinta (1.2) = Halvin saman tarjoajan tarjoama suunnittelun tuntilaskutusperusteisen kattohinnan ja projektinjohtourakoitsijan kehitysvaiheen kiinteän palkkion summa (euroa)

Oma tarjottu hinta (1.2) = Pisteytettävän tarjoajan tarjoama suunnittelun tuntilaskutusperusteisen kattohinnan ja projektinjohtourakoitsijan kehitysvaiheen kiinteän palkkion summa (euroa)

4.1.1 1.1, Projektinjohtourakoitsijan toteutusvaiheen projektinjohtopalkkioprosentti (max 20 p)

Tarjottavan projektinjohtopalkkioprosentin sisältö on lopullisen tarjouspyynnön liitteen 1.1 mukaisesti seuraava:

Palkkio tarjotaan prosentteina toteutusvaiheen hankintakustannusten ja työmaanjohto- ja hallintokorvausten summasta. Palkkioprosentti muunnetaan toteutusvaiheen sopimuksen teon yhteydessä kiinteäksi euromääräiseksi summaksi (alv 0 %), kun hankintakustannusten ja työmaanjohto- ja hallintokorvausten suuruus on kehitysvaiheen suunnitelmien pohjalta määritetty. Edellä esitettyjen kustannuserien sisältö on määritetty kaupallisessa mallissa, PJ-urakkasopimusluonnoksessa sekä muissa tarjouspyyntöasiakirjoissa. Palkkio maksetaan toteutusvaiheen sopimuksen teon yhteydessä laadittavan maksuerätaulukon mukaisesti. Suunnittelijoiden kustannukset eivät sisälly tähän palkkioon.

4.1.2 1.2, Konsultoinnin kattohinta (max 10 p)

Tarjottavan kattohinnan sisältö on lopullisen tarjouspyynnön liitteen 1.1 mukaisesti seuraava:

Projektinjohtourakoitsijan kehitysvaiheen palkkio tarjotaan euroina alv 0 %. Palkkio kattaa kaikki tarjouspyyntöasiakirjoissa PJU:lle määritetyt kehitysvaiheen tehtävät. Palkkio on kiinteä, ei tuntilaskutusperusteinen, ja se maksetaan kehitysvaiheen sopimuksen teon yhteydessä laadittavan maksuerätaulukon mukaisesti. Suunnittelijoiden kustannukset eivät sisälly tähän palkkioon.

Suunnittelun kattohinta sisältää kaikkien tarjottavien suunnittelualojen sekä kehitys- että toteutusvaiheen suunnittelun hinnat (alv 0 %). Kehitys- ja toteutusvaiheiden suunnittelun kattohinnat annetaan suunnittelualoittain tarjouslomakkeessa esitetyn mallin mukaisesti. Annetut hinnat lasketaan yhteen koko suunnittelutoimeksiannon kattohinnaksi. Lisäksi tarjoajan tulee tarjota laskutuksen perustaksi SKOL-luokkien mukaiset tuntihinnat tarjouslomakkeella esitetyn mallin mukaisesti. Kattohinnat tulee pohjautua tarjoajan työmääräarvioon sekä tarjottuihin SKOL-tuntihintoihin. SKOL-tuntihintoja ei kuitenkaan pisteytetä erikseen.

Arviointiperusteen vertailuhintana käytetään edellä esitettyjen projektinjohtourakoitsijan kehitysvaiheen kiinteän palkkion ja koko hankkeen suunnittelun kattohinnan summaa.

4.2 Arviointiperuste 2, laatu

Arviointiperusteen pisteytys on tehty seuraavin lopullisen tarjouspyynnön liitteessä 1.1 esitetyin perustein

4.2.1 2.1 Kustannusarvioanalyysi (max 10 p)

Sisältövaatimukset

Tarjoaja arvioi tilaajan laatiman kustannusarvion toteutettavuutta suhteessa hankkeen sisältöön ja tilaajan tavoitteisiin. Lisäksi tarjoaja tekee parannusehdotuksia kustannusarvioon ja sen pohjana olevaan työkokonaisuuteen mahdollisimman hyvin tilaajan tavoitteet täyttävän hankkeen toteuttamiseksi tavoitekustannuksen puitteissa. Tarjoaja esittää parannusehdotusten kustannusvaikutukset.

Arviointi perustuu Tarjoajan dokumentteihin

- Tarjoajan täyttämä kustannusarvioanalyysi -tarjouslomakepohja

Pisteytys

Tarjoajan vastaus pisteytetään seuraavan taulukon mukaisesti:

0 – 2 pistettä (Välttävä)	3 – 5 pistettä (Tyydyttävä)	6 – 8 pistettä (Hyvä)	9 – 10 pistettä (Kiitettävä)
Tarjoaja analysoi tilaajan kustannusarviota suppeasti ja/tai yleisluontoisesti. Tarjoaja antaa yksittäisiä yleisluontoisia parannusehdotuksia. Tarjoaja ei esitä selkeitä kustannusarvioita esitetyille parannusehdotuksille.	Tarjoaja analysoi tilaajan kustannusarviota osin kattavasti ja/tai konkreettisesti. Tarjoaja antaa useita parannusehdotuksia ja arvioi niiden kustannusvaikutukset yleisluontoisesti.	Tarjoaja analysoi tilaajan kustannusarviota laajasti ja konkreettisesti sekä tunnistaa hankkeen merkittävimmät kustannuksiin vaikuttavat asiat. Tarjoaja käsittelee kustannusarviota konkreettisesti suhteessa tarjouspyyntöaineiston suunnitelmien sisältöön. Tarjoaja antaa merkittäviä parannusehdotuksia ja arvioi niiden kustannusvaikutukset konkreettisesti.	Tarjoaja analysoi tilaajan kustannusarviota laajasti, kattavasti ja konkreettisesti sekä tunnistaa systemaattisesti kustannuksiin vaikuttavat tekijät. Tarjoaja käsittelee kustannusarviota konkreettisesti ja laajasti suhteessa tarjouspyyntöaineiston suunnitelmien sisältöön. Tarjoaja antaa merkittäviä toteutuskelpoisia parannusehdotuksia ja arvioi niiden kustannusvaikutukset konkreettisesti ja yksityiskohtaisesti. Tarjoaja arvioi parannusehdotusten vaikutusta hankkeen toteutettavuuteen ja laatuun.

4.2.2 2.2 Projektisuunnitelma (max 20 p)

Sisältövaatimukset

Tarjoaja esittää hankkeelle projektisuunnitelmaa, jonka tarkoituksena on varmistaa hankkeen käytännön toteutus tilaajan tavoitteiden mukaisesti. Projektisuunnitelmassa tulee esittää seuraavat osa-alueet:

- Kuvataan projektin johtaminen (esim. työskentely- ja tiedonkulkukäytännöt suunnittelun ja toteutuksen aikana, organisaatiokaavio)
- Kehitys- ja toteutusvaiheen resursointi ja aikataulut
- Suunnittelunohjauskäytännöt hankkeen aikana (usean rakennuskohteen hallinta suunnittelun aikana, suunnittelun laadunvarmistus- ja yhteensovituskäytännöt, suunnittelukokousten toteutustapa)
- Yhteenliittymän (rakentaja ja suunnittelijat) suunnittelun ja työmaan laadunhallintajärjestelmät
- Riskianalyysi
- Asiakkaiden (tilaajan ja käyttäjän) huomioiminen hankkeen kuluessa
- Hankintojen suunnittelu ja toteutus (suoraan PJU:n alaiset alihankinnat). Suojeltuihin rakennuksiin liittyvien erityisvaatimusten huomioiminen alihankkijoiden osaamisen varmistamisessa.
- Turun kaupungin ilmastomuutokseen sopeutuminen -tavoitteiden huomioiminen suunnittelussa ja rakentamisessa seuraavien aihepiirien osalta: Ilmastomuutoksen hillintä, siirtyminen kiertotalouteen, vesivarojen kestävä käyttö, biodiversiteetin suojelu, ympäristön pilaantumisen ehkäisy
- Vastaanotto- ja käyttöönottonenettely urakoitsijan ja suunnittelijoiden tehtävien osalta
- Takuuvaiheen tehtävät urakoitsijan ja suunnittelijoiden tehtävien osalta

Arviointi perustuu Tarjoajan dokumentteihin

- Tarjoajan täyttämä Projektisuunnitelma -lomakepohja
- Tarjoajan yleisaikataulukaaavio (kehitys ja toteutusvaihe)

Pisteytys

0 – 4 pistettä (Välttävä)	5 – 10 pistettä (Tyydyttävä)	11 – 15 pistettä (Hyvä)	16 – 20 pistettä (Kiitettävä)
Tarjoajan esittämä projektisuunnitelma on osin puutteellinen eikä täytä suurelta osin Tilaaajan tavoitteita. Tarjoaja on käsitellyt osa-alueita suppeasti. Osana projektisuunnitelmaa on esitetty yleisaikataulu kehitysjä toteutusvaiheelle, mutta se sisältää merkittäviä puutteita eikä sellaisenaan ole toteutuskelpoinen hankkeen läpiviemiseksi.	Tarjoajan esittämä projektisuunnitelma on osin toteutuskelpoinen ja osin Tilaaajan tavoitteiden mukainen. Tarjoaja on käsitellyt osa-alueita osin laajasti ja perustellen projektisuunnitelmassa esitettyjä ratkaisuja. Yksittäisiä projektisuunnitelman osa-alueita on käsitelty suppeasti. Tarjoaja on esitellyt yksittäisiä konkreettisia ratkaisuja hankkeen läpiviemiseksi Tilaaajan tavoitteiden mukaisesti. Osana projektisuunnitelmaa on esitetty yleisaikataulu kehitysjä toteutusvaiheelle, joka on Tilaaajan tavoitteiden mukainen.	Tarjoajan esittämä projektisuunnitelma on pääosin toteutuskelpoinen ja Tilaaajan tavoitteiden mukainen. Tarjoaja on käsitellyt osa-alueita pääosin laajasti ja kattavasti perustellen projektisuunnitelmassa esitettyjä ratkaisuja. Tarjoaja on esittänyt konkreettisia ratkaisuja hankkeen läpiviemiseksi Tilaaajan tavoitteiden mukaisesti. Osana projektisuunnitelmaa on esitetty yleisaikataulu kehitysjä toteutusvaiheelle, joka on Tilaaajan tavoitteiden mukainen ja siinä on esitetty hankkeen välitavoitteet sekä osin Tilaaajan päätöksentekoon liittyvät välitavoitteet.	Tarjoajan esittämä projektisuunnitelma on selkeä, toteutuskelpoinen ja Tilaaajan tavoitteiden mukainen. Tarjoaja on käsitellyt pääosin kaikkia osa-alueita laajasti ja kattavasti perustellen projektisuunnitelmassa esitettyjä ratkaisuja. Tarjoaja on esittänyt projektisuunnitelmassa lähes kaikkiin osa-alueisiin konkreettisia ratkaisuja ja toimintatapoja hankkeen läpiviemiseksi Tilaaajan tavoitteiden mukaisesti. Osana projektisuunnitelmaa on esitetty yleisaikataulu kehitysjä toteutusvaiheelle, joka on Tilaaajan tavoitteiden mukainen ja siinä on esitetty hankkeen välitavoitteet sekä Tilaaajan päätöksentekoon liittyvät tehtävät koko hankkeen ajalta.

4.2.3 2.3 Ehdotus pihasuunnitelmasta (max 20 p)

Sisältövaatimukset

Tarjoaja esittää ratkaisua ja suunnitelmaluonnosta kaupungintalokorttelin piha-alueen muuntamisesta julkiseksi kaupunkitilaksi huomioiden tilaajan ratkaisulle asettamat tavoitteet sekä kohteen kaupunkikuvallisen ja kulttuurihistoriallisen arvon.

Neuvottelujen pohjalta hankintayksikkö täydentää kriteeriä seuraavasti:

- Arviointiperusteeseen laaditaan vastauksena 1 kpl suunnitteluratkaisuja, ei useampaa vaihtoehtoja.
- Laadittava suunnitelma on alustava ideatasoinen suunnitelma. Tilaaja ei voi taata, että suunnittelu kehitysvaiheessa jatkuu ehdotetusta suunnitelmasta. Näin ollen tarjousvaiheen suunnitelman laadintaa ei katsota tehtäväluettelon tehtäväksi.
- Hulevesien hallinnan periaatteet ja maisemallinen käsittely tulee huomioida tarjoajan vastauksessa. Esimerkiksi millä tavoin hulevesien syntymistä ehkäistään ja mitkä ovat hulevesien viivytyksen ratkaisut tontilla.
- Tarjoaja voi kuvata pihavalaistusratkaisuja vastauksessaan esimerkiksi pihasuunnitelma -tarjouslomakepohjassa, mikäli katsoo niiden kuvaamisen olevan hyödyllistä suunnitelman tavoitteiden mukaisuuden esiintuomiseksi. Valaistuksen esittäminen ei itsessään ole välttämätön sisältövaatimus.

Arviointi perustuu Tarjoajan dokumentteihin

- Pihasuunnitelma (1:500)
- Muut suunnitelma-aineisto (tontin sisäinen liikennesuunnitelma (myös jalankulku ja kevyt liikenne, leikkauskuvat esim. kahdesta eri ilmansuunnasta, visualisoinnit (2 kpl))
- Tarjoajan täyttämä pihasuunnitelma -tarjouslomakepohja

Pisteytys

0 – 4 pistettä (Välttävä)	5 – 10 pistettä (Tyydyttävä)	11 – 15 pistettä (Hyvä)	16 – 20 pistettä (Kiitettävä)
Tarjoajan esittämä suunnitelma-aineisto ei täytä Tilaajan tavoitteita. Suunnitelmissa esitetyt toiminnalliset ratkaisut eivät sovellu suunniteltuun käyttötarkoitukseen. Esitetyt ratkaisut eivät sovi kaupunkikuvallisesti kaupunkitilaan. Tarjoajan sanallinen kuvaus ei tue	Tarjoajan esittämä suunnitelma-aineisto ei täytä Tilaajan kaikkia tavoitteita. Suunnitelmissa esitetyt toiminnalliset ratkaisut eivät sovellu kaikilta osin suunniteltuun käyttötarkoitukseen tai ne soveltuvat tyydyttävästi. Esitetyt ratkaisut sopivat kaupunkikuvallisesti huonosti kaupunkitilaan.	Tarjoajan esittämä suunnitelma-aineisto täyttää Tilaajan tavoitteet hyvin. Suunnitelmissa esitetyt toiminnalliset ratkaisut soveltuvat suunniteltuun käyttötarkoitukseen hyvin. Esitetyt ratkaisut ovat kaupunkikuvallisesti pääosin kaupunkitilaan sopivia. Tarjoajan sanallinen kuvaus tukee pihasuunnitelmia ja perustelee pääosin	Tarjoajan esittämä suunnitelma-aineisto täyttää Tilaajan tavoitteet erinomaisesti. Suunnitelmissa esitetyt toiminnalliset ratkaisut soveltuvat suunniteltuun käyttötarkoitukseen erinomaisesti. Esitetyt ratkaisut ovat kaupunkikuvallisesti kaupunkitilaan soveltuvia ja ne luovat eheän kokonaisuudet. Tarjoajan sanallinen kuvaus tukee pihasuunnitelmia

pihasuunnitelmaa eikä perustele pihasuunnitelmissa esitettyjä ratkaisuja. Sanallisessa kuvauksessa esitetyt asiat ovat ristiriidassa pihasuunnitelmien kanssa.	Tarjoajan sanallinen kuvaus ei tue pihasuunnitelmaa ja perustelee suppeasti pihasuunnitelmissa esitettyjä ratkaisuja. Sanallisessa kuvauksessa esitetyt asiat ovat osin ristiriidassa pihasuunnitelmien kanssa.	hyvin pihasuunnitelmissa esitettyjä ratkaisuja. Sanallisessa kuvauksessa esitetyt asiat eivät pidä sisälään merkittäviä ristiriitoja pihasuunnitelmien kanssa.	erinomaisesti ja perustelee pihasuunnitelmissa esitettyjä ratkaisuja. Sanallisessa kuvauksessa esitetyt asiat eivät ole ristiriidassa pihasuunnitelmien kanssa.
--	---	--	---

4.2.4 2.4 Kuvaus perustusten vahvistamisen työvaiheiden sisällöstä (max 20 p)

Sisältövaatimukset

Tarjoaja kuvaa perustusten vahvistamiseen liittyvän rakentamisvaiheen työkokonaisuuden etenemisen. Kuvauksen tulee esittää seuraavat osa-alueet:

- Työn aikataulut ja vaiheistus, aikatauluriippuvuudet muista työvaiheista
- Työvaiheiden sisältö
- Työhön liittyvät riskit (toteutettavuus, rakennusten vaurioituminen, työturvallisuus, ympäristö, aikataulu) ja niiden vastatoimet

Arviointi perustuu Tarjoajan dokumentteihin

- Projektisuunnitelman yleisaikataulu (tarjoajan toimittama yleisaikataulu arviointikriteerin 2.2 yhteydessä)
- Tarjoajan täyttämä Perustusten vahvistamisen työvaiheiden sisällöstä -tarjouslomakepohja

Pisteytys

0 – 4 pistettä (Välttävä)	5 – 10 pistettä (Tyydyttävä)	11 – 15 pistettä (Hyvä)	16 – 20 pistettä (Kiitettävä)
Tarjoaja on kuvauksessaan esittänyt yleisluontoisesti merkittävimmät perusten vahvistamiseen liittyvät vaiheet ja niiden aikataulutuksen ja -riippuvuudet. Tarjoaja on esitellyt työvaiheiden sisältöä puutteellisesti. Tarjoaja on esittänyt yksittäisiä työhön liittyviä riskejä. Riskien vastatoimia on esitetty puutteellisesti. Tarjoajan kuvaus vaatii kehitystä ollakseen toteutuskelpoinen.	Tarjoaja on kuvauksessaan esittänyt selkeästi merkittävimmät perusten vahvistamiseen liittyvät vaiheet sekä tyydyttävästi niiden aikataulutuksen ja -riippuvuudet. Tarjoaja on esitellyt tyydyttävästi työvaiheiden pääsisällön perustellen osin esitettyjä ratkaisuja. Tarjoaja on esittänyt tyydyttävästi työvaiheisiin liittyviä riskejä ja niiden vastatoimia. Tarjoajan kuvaus on pääosin toteutuskelpoinen.	Tarjoaja on kuvauksessaan esittänyt pääosin selkeästi, kattavasti ja peittävästi perusten vahvistamiseen liittyvät vaiheet sekä niiden aikataulutuksen ja -riippuvuudet. Tarjoaja on esitellyt työvaiheiden sisällön pääosin kattavasti perustellen pääosin konkreettisesti esitettyjä ratkaisuja. Tarjoaja on esittänyt pääosin kattavasti työvaiheisiin liittyviä riskejä ja niiden vastatoimia. Tarjoajan kuvaus on toteutuskelpoinen eikä se pidä sisällään merkittäviä virheitä tai ristiriitoja.	Tarjoaja on kuvauksessaan esittänyt selkeästi, kattavasti ja peittävästi perusten vahvistamiseen liittyvät vaiheet sekä niiden aikataulutuksen ja -riippuvuudet. Tarjoaja on esitellyt työvaiheiden sisällön kiitettävästi ja kattavasti perustellen konkreettisesti esitettyjä ratkaisuja. Tarjoaja on esittänyt kiitettävästi ja kattavasti työvaiheisiin liittyviä riskejä ja niiden vastatoimia. Tarjoajan kuvaus on toteutuskelpoinen eikä se pidä sisällään virheitä tai ristiriitoja.

5 Tarjousten pisteytys

5.1 Arviointiperuste 1, hinta

5.1.1 1.1, Projektinjohtourakoitsijan toteutusvaiheen projektinjohtopalkkioprosentti (max 20 p)

Arviointiperusteen 1.1 pisteytys max 20 p	Laamo- LPR	NCC Suomi Oy	CAS-ryhmä
Tarjottu projektinjohtopalkkioprosentti (%)	4,6 %	6,7 %	9,5 %
Pisteet	20,00	13,73	9,68

5.1.2 1.2, Konsultoinnin kattohinta (max 10 p)

Arviointiperusteen 1.2 pisteytys max 10 p	Laamo- LPR	NCC Suomi Oy	CAS-ryhmä
Tarjottu hinta (€ alv 0 %)	3 152 331 € (alv 0 %)	1 831 766 € (alv 0 %)	1 855 702 € (alv 0 %)
Pisteet	5,81	10,00	9,87

5.2 Arviointiperuste 2, laatu

5.2.1 2.1 Kustannusarvioanalyysi (max 10 p)

Laamo-LPR	
Arviointiperuste 2.1 Kustannusarvioanalyysi	
Pisteet:	7,5
Perustelut:	Tarjoaja analysoi tilaajan kustannusarviota laajasti ja konkreettisesti sekä tunnistaa systemaattisesti kustannuksiin vaikuttavat asiat Tarjoaja on analysoinut tilaajan kustannusarviota pääosin laajasti ja konkreettisesti läpi budjetin sekä esittänyt oman arvionsa kokonaiskustannustasosta. Analyysin merkittävänä puutteena on, että useiden tekijöiden hintoja on verrattu vastauksessa uudisrakentamisen hintatasoihin, vaikka tarjouspyynnön liitteenä olleessa tilaajan kustannusarviossa on ilmaistu, että tilaajan kustannusarvio perustuu korjausaste-menettelyyn. Tämä käytetty lähtökohta vertailuun asettaa tarjoajan arvioimat kustannustasot osin kyseenalaiseksi. Tilaaja kuitenkin katsoo, että vastauksen analyysi on tästä huolimatta sisällöltään relevantti eikä tulkinta vaikuta laajemmin vastauksen arviointiin. Tarjoaja on valtaosin tunnistanut hankkeen merkittävimmät kustannuksiin vaikuttavat asiat systemaattisesti läpi budjetin. Korjaustöihin suoraan liittyvien tekijöiden, kuten restaurointi- ja suojeluvaatimusten lisäksi vastauksessa on kiitettävästi otettu huomioon esimerkiksi työmaa-kustannuksiin sekä takuuajan kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä. Tarjoaja käsittelee kustannusarviota konkreettisesti ja laajasti suhteessa tarjouspyyntöaineistoon. Vastauksessa otetaan kiitettävästi huomioon hankkeen erityispiirteitä ja tilaajan asettamia tavoitteita, vastauksessa on esimerkiksi käsitelty tontin vaikutusta työmaatoimintojen kustannuksiin sekä tilojen olosuhdevaatimusten vaikutusta talotekniikalle. Tarjoaja antaa merkittäviä parannusehdotuksia ja arvioi niiden kustannusvaikutukset konkreettisesti. Tarjoaja esittää useita toteutuskelpoisia parannusehdotuksia, joista suurin osa on kokoluokaltaan merkittäviä. Parannusehdotusten kustannusvaikutukset on esitetty konkreettisina rahasummina.

NCC Suomi Oy	
Arviointiperuste 2.1 Kustannusarvioanalyysi	
Pisteet:	8,5
Perustelut:	Tarjoajan jättämät tarjouslomaketta täydentävät liitteet ylittivät vastaukselle asetetun maksimisivumäärän, ja tästä syystä ne jätettiin arvioimatta. Arviointi perustuu tarjouslomakkeella annettuun vastaukseen. Tarjoaja analysoi tilaajan kustannusarviota laajasti ja konkreettisesti sekä tunnistaa merkittävimmät kustannuksiin vaikuttavat asiat Tarjoaja on analysoinut tilaajan kustannusarviota valtaosin laajasti läpi budjetin sekä esittänyt oman arvionsa kokonaiskustannustasosta. Analyysin kustannusvertailu on suoritettu varsin ylätasoisesti rakentamisnimekkeiden tasolla (esim. runko- ja täydentävät rakenteet), mutta analyysia on täydennetty konkreettisin arvioin erojen syistä. Analyysi tunnistaa valtaosin hankkeen merkittävimmät kustannustason vaikuttavat asiat. Yksittäisinä merkittävä puutteena talotekniikan vaikutuksia on käsitelty vähäisesti. Tarjoaja käsittelee kustannusarviota konkreettisesti ja laajasti suhteessa tarjouspyyntöaineistoon. Vastaus osoittaa kiitettävää perehtymistä tarjouspyyntöaineiston tietoihin esimerkiksi rakennusten kunnosta, olemassa olevista teknisistä ja rakenteellisista ratkaisuksista sekä tilatarpeista. Tarjoaja antaa merkittäviä toteutuskelpoisia parannusehdotuksia ja arvioi niiden kustannusvaikutukset konkreettisesti. Tarjoaja arvioi parannusehdotusten vaikutusta hankkeen toteutettavuuteen ja laatuun. Vastaus esittää suuren määrän erilaisia ja kustannusvaikutuksen kokoluokaltaan vaihtelevia parannusehdotuksia. Parannusehdotukset ovat joko toteutuskelpoisia tai vähintään potentiaalisia kehitysvaiheessa tutkittavia vaihtoehtoja. Kustannusvaikutuksia on osin kuvattu konkreettisesti euromääräisinä säästöinä. Parannusehdotusten vaikutusta hankkeen toteutettavuuteen ja laatuun on arvioitu konkreettisesti merkittävimpien parannusehdotusten osalta.

CAS-ryhmä	
Arviointiperuste 2.1 Kustannusarvioanalyysi	
Pisteet:	5
Perustelut:	Tarjoaja analysoi tilaajan kustannusarviota laajasti ja osin konkreettisesti sekä tunnistaa osin kustannuksiin vaikuttavat asiat Tarjoaja on analysoinut tilaajan kustannusarviota pääosin laajasti läpi budjetin sekä esittänyt oman arvionsa kokonaiskustannustasosta. Analyysi on kuitenkin osin suoritettu varsin ylätasoisesti rakentamismuutosten tasolla (esim. Maa- ja pohjarakennus), joka tekee analyysistä osin epäkonkreettisen. Analyysi nostaa esiin yksittäisiä merkittäviä hankkeen kustannuksiin vaikuttavia asioita, kuten julkisivukorjaukset ja paaluvalinnat. Vastaus kuitenkin suurelta osin keskittyy vertailemaan arvioituja kustannustasoja arvioimatta niihin vaikuttavia tekijöitä tarkemmin. Analyysi pohjautuu valtaosin tilaajan kustannusarvioon, ja ottaa kantaa vain vähäisesti kustannustasoon suhteessa muihin tarjouspyyntöaineistossa esitettyihin hankkeen tavoitteisiin ja suunnitteluratkaisuihin. Tarjoaja antaa yksittäisiä merkittäviä parannusehdotuksia ja arvioi niiden kustannusvaikutukset konkreettisesti. Tarjoaja on tunnistanut 3 kpl merkittävää ja toteutuskelpoista parannusehdotusta ja esittänyt niille konkreettiset kustannusvaikutukset. Ehdotukset ovat kokoluokaltaan merkittäviä, mutta ehdotettujen toimenpiteiden määrä vähäinen. Ehdotusten vaikutusta hankkeen toteutavuuteen ja laatuun on perusteltu osittain.

5.2.2 2.2 Projektisuunnitelma (max 20 p)

Laamo-LPR	
Arviointiperuste 2.2 Projektisuunnitelma	
Pisteet:	15,5
Perustelut:	Tarjoaja on tunnistanut ja kuvannut selkeästi organisaatiokaavioon hankkeen keskeiset osapuolet. Tarjoaja kuvailee projektinjohtamisen osalta keskeiset periaatteet projektin johtamisen toteuttamiseksi. Tarjoaja esittelee käytännön toimenpiteitä projektin johtamiseksi. Esitellyt toimenpiteet on kuvattu pääosin yleistasolla. Esityksessä esitettyä johtoryhmän roolia osana hankeorganisaatiota ei perustella. Esitys on pääosin tilaajan tavoitteiden mukainen. Projektin johtamiselle on esitetty

	perusteltuja konkreettisia ratkaisuja. Aihetta on käsitelty osin laajasti ja kattavasti. Tarjoajan esitys kehitysvaiheen käynnistämisestä ja läpiviennistä on toteutuskelpoinen ja tilaajan tavoitteiden mukainen. Tarjoaja on tunnistanut ja esitellyt merkittävät avainhenkilöt kehitys- ja suunnitteluvaiheen läpiviemiseksi. Esitys on tältä osin tilaajan tavoitteiden mukainen. Resurssien ajoittumista ei ole käsitelty projektisuunnitelmassa ja täten tarjoajan esittämän resursoinnin arviointi ei ole mahdollista. Tarjoajan esitys kehitysvaiheen aikataulusta on pääosin tilaajan tavoitteiden mukainen ja siinä on esitetty tilaajan välitavoitteet. Ehdotussuunnitteluvaiheen valmistumisaika poikkeaa tilaajan tavoitteesta. Ehdotussuunnitteluvaiheen päätyminen on asetettu kuukautta myöhemmäksi suhteessa tilaajan tavoitteeseen. Kehitysvaiheen aikataulussa on esitetty eri suunnitteluvaiheet ja kestot, mutta niiden sisältö on esitetty osin suppeasti. Yleisaikataulussa on esitetty tilaajan päätöksentekoon liittyvät tehtävät. Toteutusvaiheen yleisaikataulussa on käsitelty laajasti ja kattavasti rakennustyöhön liittyviä vaiheita ja tehtäviä, ja ne ovat tilaajan tavoitteiden mukaiset. Toteutusvaiheen yleisaikataulussa ei ole eritelty tilaajan toteutusvaiheen välitavoitteita. Vastaanottovaihe on esitetty alkavaksi tammikuun lopussa 2028. Aikataulussa ei ole kuitenkaan eritelty vastaanottovaihetta rakennuksittain. Tarjoajan esitys suunnittelunohjauskäytännöistä on selkeä ja tilaajan tavoitteiden mukainen. Tarjoaja esittelee konkreettisia ratkaisuja ja toimintatapoja suunnittelunohjauksen toteuttamiseksi. Tarjoajan esitys suunnittelun ja työmaan laadunhallintajärjestelmästä on osin toteutuskelpoinen ja pääosin Tilaaajan tavoitteiden mukainen. Esitys on osin suppea suunnittelun laadunvarmistustoimenpiteiden kuvauksen osalta. Projektinjohtourakoitsijan tehtävät työmaan osalta on kuvattu laajasti perustellen. Tarjoajan esitys riskienhallinnan toteuttamisesta on selkeä ja tilaajan tavoitteiden mukainen. Tarjoaja on kuvannut selkeästi ja toteutuskelpoisesti ongelma- ja muutostilanteiden toimintamallin. Tarjoaja on tunnistanut hankkeen kannalta relevantteja riskejä ja niiden seuraukset. Toimenpiteet riskien huomioimiseksi ovat konkreettisia riskin hallitsemiseksi.
--	--

	Tarjoaja on esityksessään huomionut kiitettävästi tilaajan tavoitteet tilaajan ja käyttäjän huomioimiseksi monesta erinäkökulmasta. Tarjoaja kuvaa konkreettisesti toimenpiteet, joilla tilaaja- ja käyttäjäyhteistyötä toteutetaan hankkeen aikana. Tarjoaja on kuvannut konkreettisesti, selkeästi ja toteutuskelpoisesti hankintojen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät vaiheet huomioiden tilaajan tavoitteet sekä tämän hankkeen erityispiirteet. Tarjoaja on huomionut kiitettävästi tilaajan tavoitteet ilmastonmuutokseen sopeutumisiksi ja esittää konkreettisia toimenpiteitä niiden huomioimiseksi suunnittelun ja toteutusvaiheen aikana. Tarjoajan esitys vastaanotto- ja käyttöönottonenettelystä on selkeä, toteutuskelpoinen ja tilaajan tavoitteiden mukainen. Tarjoaja on esittänyt selkeästi ja peittävästi vastaanotto- ja käyttöönottonenettelyn tehtävät ja vastuuttanut ne asianmukaisesti urakoitsijalle ja suunnittelijoille.
--	---

NCC Suomi Oy	
Arviointiperuste 2.2 Projektisuunnitelma	
Pisteet:	15
Perustelut:	Tarjoaja on tunnistanut ja kuvannut selkeästi organisaatiokaavioon hankkeen keskeiset kehitys- ja toteutus vaiheen osapuolet sekä esittänyt ehdotuksen eri työryhmistä ja niiden päätehtävistä. Tarjoaja tunnistaa päätöksenteon merkityksen osana hankkeen johtamista ja esittää siihen käytännön toimintamallia, joka tukee tilaajan tavoitteita. Tarjoaja on kiitettävästi tunnistanut tiedonkulun merkityksen hankkeen johtamisessa ja esittää siihen konkreettisia ja tilaajan tavoitteiden mukaisia toimintamalleja. Esitetyt toimintamalli ovat toteutuskelpoisia ja tilaajan tavoitteiden mukaisia. Aihetta on käsitelty laajasti ja kattavasti sekä esitetty konkreettisia ja perusteltuja ratkaisuja, jotka ovat tilaajan tavoitteiden mukaisia. Tarjoaja on tarjouksessaan käsitellyt laajasti ja kattavasti resursointiin vaikuttavia tekijöitä huomioiden hankkeen erityispiirteet. Tarjoaja tunnistaa hankkeen erityispiirteiden huomioimisen osana resurssisuunnittelua. Tarjoaja esittää konkreettisia toimenpiteitä resurssien seurantaan. Tarjoajan esittämä resursointitaulukko on selkeä ja kuvaa

	tarjoajan näkemyksen kehitysvaiheen resursseista. Esitetyt resurssit vastaavat pääosin tilaajan tavoitteeseen ja ovat toteutuskelpoisia. Tarjoaja on tarjouksessaan esittänyt kehitysvaiheen aikataulun ja siinä on esitetty tilaajan välitavoitteet. Esitetty kehitysvaiheen aikataulu on pääosin tilaajan tavoitteiden mukainen. Tarjoajan ehdotus yleissuunnitteluvaiheen pituudesta on lyhyt (3 kuukautta), mikä asettaa haasteen yleissuunnitteluvaiheen toteutuskelpoisuudelle. Muilta osin kehitysvaiheen aikataulu on pääosin toteutuskelpoinen. Tarjoaja on esittänyt tilaajan päätöksenteon vaiheet aikataulussa. Toteutusvaiheen aikataulussa on esitetty rakennusryhmittäin päätehtävien toteutuminen vaiheittain ja se on pääosin tilaajan tavoitteiden mukainen. Tarjoaja ei ole esittänyt aikataulussa toteutusvaiheen välitavoitteiden ajoittumista. Toimintakokeille ja vastaanotolle varattu aika on esitetty osin epäselvästi ja kaikille rakennuksille varattu "Vastaanoton varmistamisen tehtävät" on lyhyt kaikkien rakennusten samanaikaiseen vastaanottoon suhteutettuna. Tarjoaja on tarjouksessaan käsitellyt laajasti ja kattavasti hankkeen suunnittelunohjauskäytäntöjä huomioiden laadunhallinta- ja kustannusohjausnäkökulmat. Tarjoaja on ottanut huomioon hankekohtaiset erityispiirteet. Tarjoajan esitys suunnittelun ja työmaan laadunhallintajärjestelmästä on osin toteutuskelpoinen ja pääosin Tilaaajan tavoitteiden mukainen. Esitys on osin suppea suunnittelun laadunvarmistustoimenpiteiden kuvauksen osalta. Projektinjohtourakoitsijan tehtävät työmaan osalta on kuvattu laajasti perustellen ja esittäen selkeästi konkreettisia esimerkkejä laadunhallintatoimenpiteiden toteuttamiseksi Tarjoaja on esityksessään käsitellyt riskejä tilaajan tavoitteisiin nähden esitellen näkemyksensä siitä, mitkä tekijät voivat vaikuttaa siihen, että tavoitetta ei saavuteta. Tarjoaja on arvioinut riskien todennäköisyyksiä ja vaikutusten rahallista arvoa, mutta ei esitä näille tarkempia perusteita. Esitetyt riskit ja niiden käsittely jää osin suppeaksi ja paikoitellen esitetyt toimenpiteet ovat osin epäkonkreettisia. Tarjoaja on esityksessään käsitellyt tilaajan ja käyttäjän osallistamista ja esittää joitakin ehdotuksia osallistamiselle huomioiden tilaajan tavoitteet. Esitys jää osin yleisluonteiseksi.
--	--

	Tarjoaja on kuvannut konkreettisesti, selkeästi ja toteutuskelpoisesti hankintojen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät vaiheet huomioiden tilaajan tavoitteet. Tarjoajan esitys ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteista on tilaajan tavoitteiden mukainen ja hyvin perusteltu huomioiden niin suunnittelu- ja rakentamisvaiheen. Esitetyt menettelytavat on esitelty osin suppeasti ja yleisluonteisesti. Tarjoaja on kuvannut konkreettisesti, selkeästi ja toteutuskelpoisesti vastaanotto- ja käyttöönottonenettelyn läpiviennin toimenpiteet. Esityksessä on kuvattu osin suppeasti suunnittelijoiden tehtävät.
--	---

CAS-ryhmä	
Arviointiperuste 2.2 Projektisuunnitelma	
Pisteet:	15
Perustelut:	Tarjoaja on tunnistanut ja kuvannut selkeästi organisaatiokaavioon hankkeen keskeiset toimijat ja ryhmitellyt ne hankkeen ominaisuudet huomioivalla tavalla. Tarjoaja on kuvannut periaatteet hankkeen organisoitumiselle ja päätöksenteolle. Tarjoaja esittää konkreettisia toimenpiteitä hankkeen operatiivisesta johtamisesta vastaavalle ydinryhmälle ja kuvaa sen toiminnan periaatteet selkeästi. Tiedonkulun ja tiedolla johtamisen prosessi on kuvattu osin suppeasti. Esitetty toimintamalli hankkeen johtamiseksi on toteutuskelpoinen ja tilaajan tavoitteiden mukainen. Aihetta on käsitelty pääosin laajasti ja kattavasti sekä esitetty konkreettisia ja perusteltuja ratkaisuja, jotka ovat tilaajan tavoitteiden mukaisia. Tarjoaja on tarjouksessaan käsitellyt suppeasti hankkeen resurssien käyttöä ja niiden kohdistamista hankkeen eri vaiheissa. Tarjoaja esittelee työkaluja ja toimintamalleja työnsuunnitteluun ja resurssointiin. Tarjoajan esittämä kehitysvaiheen aikataulu on tilaajan tavoitteiden mukainen ja siinä on esitetty laajasti ja kattavasti kehitysvaiheen tehtävien kulku sekä niiden väliset yhteydet. Tarjoaja on esittänyt osana kehitysvaiheen aikataulua koepurkujen, koepaalujen ja perustustöiden käynnistystä, mutta ei ole avannut tarkemmin niiden toteuttamista suhteessa muuhun aikatauluun. Toteutusvaiheen aikataulu on pääosin tilaajan tavoitteiden mukainen. Toteutusvaiheen aikataulussa on esitetty toteutusvaiheen päävaiheet

	ryhmitellysti rakennuksittain. Ehdotettu ryhmittely ja toteutuksen vaiheistus tukee hankkeen tavoitteita ja huomioi hankkeen erityispiirteet. Tarjoajan tarjouksessaan esittämä aikavaraus (n. 1 kk/rakennusryhmä) ja ajankohta (7-8/2028) toimintakokeille ja vastaanoton tehtäville ei vastaa täysin tilaajan tavoitteita ja asettaa haasteen toimintakokeiden ja vastaanoton tehtävien toteutettavuudelle. Tarjoaja ei ole esittänyt toteutusvaiheen aikataulussa välitavoitteiden ajoittumista. Tarjoaja on tarjouksessaan käsitellyt välitavoitetta pohjautuen tilaajan tavoitteisiin ja esittänyt perustelut miksi välitavoitteita ei ole esitetty toteutusvaiheen aikataulussa. Tarjoaja on tarjouksessaan hankkeen suunnittelunohjauskäytäntöjä ja ne ovat tilaajan tavoitteiden mukaiset. Tarjoaja esittää konkreettisia toimenpiteitä suunnittelunohjauksen toteuttamiseksi sekä huomioi osin hankkeen erityispiirteet. Tarjoajan esitys suunnittelun ja työmaan laadunhallintajärjestelmistä on tilaajan tavoitteiden mukainen ja se huomioi kattavasti niin suunnittelun kuin työmaan laadunhallintajärjestelmät. Tarjoajan esitys on tältä osin konkreettinen ja selkeä. Tarjoajan esitys riskienhallinnan toteuttamisesta on selkeä ja tilaajan tavoitteiden mukainen. Tarjoaja on tunnistanut hankkeen kannalta relevantteja riskejä ja niiden seuraukset. Toimenpiteet riskien huomioimiseksi ovat pääosin konkreettisia riskin hallitsemiseksi. Tarjoaja on esityksessään huomioinut kiitettävästi tilaajan tavoitteet tilaajan ja käyttäjän huomioimiseksi monesta erinäkökulmasta. Tarjoaja tunnistaa kattavasti eri käyttäjäryhmiä ja esittää konkreettisen ja toteutuskelpoisen ehdotuksen toimintamallista tilaaja- ja käyttäjäyhteistyön toteuttamiseksi hankkeen aikana. Tarjoaja on kuvannut konkreettisesti, selkeästi ja toteutuskelpoisesti hankintojen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät vaiheet huomioiden tilaajan tavoitteet sekä tämän hankkeen erityispiirteet. Tarjoajan esitys ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteista on tilaajan tavoitteiden mukainen ja hyvin perusteltu. Tarjoaja käsittelee tavoitteita kattavasti ja perustelee esittämiään ratkaisuja.
--	--

	Tarjoaja on kuvannut konkreettisesti, selkeästi ja toteutuskelpoisesti vastaanotto- ja käyttöönottonenettelyn läpiviennin toimenpiteet. Esi-tyksessä on kuvattu osin suppeasti suunnittelijoiden tehtävät.
--	--

5.2.3 2.3 Ehdotus pihasuunnitelmasta (max 20 p)

Laamo-LPR	
Arviointiperuste 2.3 Ehdotus pihasuunnitelmasta	
Pisteet:	14,5
Perustelut:	Tarjoajan esittämä suunnitelma-aineisto täyttää kokonaisuudessaan tilaajan tavoitteet hyvin. Suunnitelmassa esitetyt toiminnalliset ratkaisut soveltuvat suunnitel- tuun käyttötarkoitukseen hyvin. Suunnitelma huomioi kattavasti eri käyttäjäryhmät, kuten eri-ikäiset kaupunkilaiset, kaupungin työntekijät ja vierailijat. Suunnitelma huomioi kattavasti erilaisia piha-alueen käyttötilanteita, kuten vapaa-ajanvietto, kausitapahtumat, myynnin ja henkilöstön työskentelyn ja ajanvieron. Piha jaottuu selkeästi erilaisiin toiminnallisiin alueisiin. Suunnitelma osin täyttää tilaajan tavoitteet tontin sisäisten liikennejärjestelyjen osalta. Suunnitelma huomioi mm. kevyenliikenteen, esteettömyyden, pysäköinnin, saattoliikenteen sekä huoltotoiminnan ja pelastusajon vaatimat reitit ja ratkaisut. Selkeänä puutteena tilaaja on tunnistanut rakennuksien 4 – 5 huoltoreitit, joita niiden väliselle pihalle sijoitettu kasvillisuus ja toiminnot haittaavat. Lisäksi tilaajan näkemyksen mukaan rakennusten 2,3 ja 6 välinen pihakuja on sekä läpikulun että tarvittavan huoltoliikenteen tarpeisiin ahdas. Lisäksi massiivinen aukion keskelle sijoitettu demokratiapenkki ei ole optimaalinen aukion kunnossapidon, esim. aurauksen näkökulmasta. Tilaajan tavoitteiden mukainen piha-aluetta täydentävä infrastruktuuri kuten tekniikkatila (varavoimasuoja), yleisö-wc ja jätepisteiden uudelleensijoittelu on huomioitu kattavasti. Rakennuksen 4 porrashuonelaajennus on kuitenkin sijoitettu asemakaavan vastaisesti. Esitetyt ratkaisut ovat pääosin kaupunkitilaan sopivia. Näkymä aukion puolelta piha-alueelle avautuu arvokkaasiin rakennuksiin ja maisema kunnioittaa niiden rakennushistoriallista arvoa. Ratkaisu

	huomioi aukion historiallisen luonteen ja säilyttää aukion suojellun kasvillisuuden. Ratkaisussa toteutuvat tavoitteet aukion rajaamisesta Aurakadusta, Aurakadun ja Linnankadun risteyksen sisääntuloaukko sekä kaupungintalon pääsisäänkäynnin keskiakselin korostaminen. Rakennusten sisäänkäyntejä on korostettu kivetysratkaisuin. Demokratia-penkki on tilaajan näkemyksen mukaan ideana toimiva, mutta ratkaisu on liian ympäristöä hallitseva, ja jatkuminen lähes kaupungintalon pää-ovelle saakka hieman rajaa pääsisäänkäynnin arvokkuutta. Ratkaisussa on huomioitu taiteelle asetetut tavoitteet, mutta tilaaja ei pidä rakennuksen 3 päätyyn sijoitettua valotaideteosta täysin ympäristöön sopivana. Ikaros-veistoksen sijoittuminen hieman ahtaaseen tilaan demokratiapenkin ja istutusalueen väliin on lisäksi epäoptimaalinen. Ratkaisu lisää selvästi alueen kasvillisuuden määrää ja siten myös luonnon monimuotoisuutta sekä istutusten että viherkattojen avulla. Ratkaisu sijoittaa rakennusten 2, 3 ja 6 välikköön merkittävän määrän uutta kasvillisuutta, väriykseltään vaihtelevaa kivetystä sekä varsin massiivisen terassirakenteen. Tilaajan näkemyksen mukaan kasvillisuus ja terassirakenne osin peittävät arvorakennuksia taakseen. Lisäksi edellä mainitut tekijät tekevät väliköstä tunnelmaltaan rauhattoman. Ilme ei ole yhteensopiva muun piha-alueen kanssa. Tarjoajan sanallinen kuvaus tukee pihasuunnitelmia ja perustelee pääosin hyvin pihasuunnitelmissa esitettyjä ratkaisuja. Sanallinen kuvaus selittää ja täydentää pihasuunnitelmaan liittyviä yksityiskohtia erinomaisesti. Kuvaus perustelee valittuja ratkaisuja laajasti niiden toimivuuden näkökulmasta. Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista kuvaus kuitenkin perustelee vain vähäisesti. Kuvaus ei ole ristiriidassa suunnitelmien kanssa.
--	---

NCC Suomi Oy	
Arviointiperuste 2.3 Ehdotus pihasuunnitelmasta	
Pisteet:	17,5
Perustelut:	Tarjoajan esittämä suunnitelma-aineisto täyttää kokonaisuudessaan tilaajan tavoitteet kiitettävästi. Suunnitelmassa esitetyt toiminnalliset ratkaisut soveltuvat suunniteltuun käyttötarkoitukseen hyvin. Suunnitelma huomioi pihan erilaiset käyttötarkoitukset, kuten vapaa-ajanvieton, tapahtumat, myynnin. Suunnitelmasta ei kuitenkaan täysin ilmene, miten esimerkiksi eri-ikäisten kaupunkilaisten tarpeita on ratkaisussa huomioitu. Suunnitelma täyttää pääosin tilaajan tavoitteet tontin sisäisten liikennejärjestelyjen osalta. Suunnitelma huomioi kattavasti mm. kevyenliikenteen, esteettömyyden, pysäköinnin, saattoliikenteen sekä huoltotoiminnan ja pelastusajon vaatimat reitit ja ratkaisut. Tilaaja pitää pyöräpaikkojen hajautusta toiminnallisesti ja maisemallisesti hyvänä ratkaisuna. Tilaaja ei kuitenkaan pidä saattoliikenteen ohjaamista kaupungintalon pääoven eteen aukiolle aukion käytön ja turvallisuuden näkökulmasta optimaalisena ratkaisuna. Tilaajan tavoitteiden mukainen piha-aluetta täydentävä infrastruktuuri kuten tekniikkatila (varavoimasuoja), yleisö-wc ja jätepisteiden uudelleensijoittelu on huomioitu kattavasti. Suunnitelma ottaa tarjotuista ratkaisuista joustavimmin huomioon asemakaavassa rakennuksen 3 luoteispuolelle osoitetun laajennusvarauksen. Esitetyt ratkaisut ovat kaupunkitilaan soveltuvia ja luovat eheän kokonaisuuden. Näkymä eri suunnista piha-alueelle avautuu arvokkaisiin rakennuksiin ja maisema kunnioittaa niiden rakennushistoriallista arvoa peittämättä niitä esimerkiksi liialla kasvillisuudella. Ratkaisu huomioi aukion historiallisen luonteen ja säilyttää aukion suojellun kasvillisuuden. Ratkaisussa toteutuvat tavoitteet aukion rajaamisesta Aurakadusta, Aurakadun ja Linnankadun risteyksen sisäänuloaukko sekä kaupungintalon pääsisäänkäynnin keskiakselin korostaminen. Rakennusten sisäänkäyntejä on korostettu kivetysratkaisuin. Kaupungintalon pääsisäänkäynnin eteen osoitettu saattoliikennratkaisu kuitenkin hieman heikentää sisäänkäynnin arvokkuutta sekä akselisuunnan korostumista, ja

	saattoliikennettä rajaamaan asetetut pollarit pirstaloivat pihaa. Lisäksi ympäri pihaa sijoitettu suuri määrä penkkejä hieman sekavoittaa ympäristöä erityisesti lehmuspuistikon alla. Tilaaja ei pidä Linnankadun liittymän edustalle pihan keskiosaan sijoitettujen pysäköintipaikkojen sijaintia kaupunkikuvallisesti optimaalisena ratkaisuna. Ratkaisu huomioi taiteen Ikaros-veistoksen ja uuden vesiaiheen kautta, mutta ei tunnistettavasti ota huomioon esimerkiksi tavoitteiden mukaista määräaikaistaidetta. Vesiaihe toimii kiitettävästi ihmisiä keräävänä alueen sisääntulopaikkana, korostaa pihan keskiakselia ja toimii samalla taide-elementtinä. Vesiaihe ei kuitenkaan huollettavuuden ja kausiluontoisuutensa vuoksi ole täysin optimaalinen ratkaisu. Ikaroksen sijoittelu samaan linjaan saattoliikennettä rajaavien pollareiden kanssa ei ole optimiratkaisu. Ratkaisu lisää kasvillisuutta ja myös luonnon monimuotoisuutta monipuolisin ja erikokoisin lajivalinnoin. Kasvillisuuden valinta ja sijoittelu kunnioittaa arvoympäristön luonnetta kiitettävästi. Kokonaisuutena pihan eri osat muodostavat koherentin, harmonisen ja viihtyisän kokonaisuuden. Ympäristö on rauhallinen ja piha-alueen pehmeät linjat luovat sopivaa vastapainoa rakennuksille kuitenkin kunnioittaen rakennuksien historiallista arvoa. Tarjoajan sanallinen kuvaus tukee pihasuunnitelmia erinomaisesti ja perustelee pihasuunnitelmissa esitettyjä ratkaisuja. Sanallinen kuvaus selittää ja täydentää pihasuunnitelmaan liittyviä yksityiskohtia erinomaisesti. Kuvaus perustelee valittuja ratkaisuja laajasti sekä toimivuuden että kaupunkikuvan näkökulmasta. Kuvaus ei ole ristiriidassa suunnitelmien kanssa.
--	---

CAS-ryhmä	
Arviointiperuste 2.3 Ehdotus pihasuunnitelmasta	
Pisteet:	11
Perustelut:	Tarjoajan esittämä suunnitelma-aineisto täyttää kokonaisuudessaan tilaajan tavoitteet hyvin. Suunnitelmassa esitetyt toiminnalliset ratkaisut soveltuvat suunniteltuun käyttötarkoitukseen hyvin. Suunnitelma huomioi pihan erilaiset käyttötarkoitukset, kuten vapaa-ajanvieton, tapahtumat, myynnin. Suunnitelmasta ei kuitenkaan täysin ilmene, miten esimerkiksi eri-ikäisten kaupunkilaisten tarpeita on ratkaisussa huomioitu. Suunnitelma täyttää osin tilaajan tavoitteet tontin sisäisten liikennejärjestelyjen osalta. Suunnitelma huomioi kattavasti kevyenliikenteen, pyöräköinnin, saattoliikenteen sekä pelastusajon vaatimat reitit. Osan auto-paikoista sijoittuminen pihakujan eteläpään Kämpentalon eteen ei ole kuitenkaan liikenteellisesti optimiratkaisu liikenteen lisääntyessä pihakujalla. Esteettömyyttä edistävät ratkaisut on suunnitelmassa esitetty vaillinaisesti. Huoltotoimintaan liittyvänä vähäisenä puutteena tilaaja on tunnistanut sen, että lumenläjitysalueita ei ratkaisussa ole selkeästi esitetty. Muilta osin piha-alue on huoltotoiminnan näkökulmasta selkeä ja helppohoitoinen. Tilaajan tavoitteiden mukaisesta piha-aluetta täydentävästä infrastruktuurista on huomioitu tekniikkatila (varavoimasuoja) ja jätepisteiden uudelleensijoittelu. Esitetyt ratkaisut ovat osin kaupunkitilaan sopivia. Näkymä aukion puolelta piha-alueelle avautuu arvokkaihin rakennuksiin ja maisema kunnioittaa niiden rakennushistoriallista arvoa. Ratkaisu huomioi aukion historiallisen luonteen ja säilyttää aukion suojellun kasvillisuuden. Puistikkoon sijoitettu merkittävä määrä penkkejä kuitenkin luo hieman rauhattoman tunnelman puistikkoon. Ratkaisu huomioi tavoitteen Aurakadun ja Linnankadun risteyksen sisäänuloaukosta. Ratkaisu pyrkii huomioimaan kaupungintalon pääsisäänkäynnin keskiakselia esimerkiksi istutuksin, mutta istutusten linjojen suunnat eivät täysin vastaa akselisuuntaa. Ratkaisut kuitenkin korostavat pääsisäänkäynnin arvokkuutta. Muiden sisäänkäyntien korostus ilmenee suunnitelmasta puutteellisesti. Suunnitelmasta ei käy konkreettisesti ilmi, miten aukion puistikon ja Aurakadun välistä rajausta on tarkoitus parantaa.

	Ratkaisu ei taiteen osalta konkreettisesti huomioi muita taide-elementtejä kuin Ikaros-veistoksen. Ikaroksen sijoittelu osaksi istutusaluetta ei täysin tuo veistoksen arvoa esiin. Esitetty ratkaisu lisää maltillisesti piha-alueen kasvillisuutta. Kasvillisuusratkaisut kunnioittavat arvoympäristön luonnetta. Kasvillisuuden lisääminen edistää myös luonnon monimuotoisuutta, mutta tilaajan arvion mukaan vaikutus on varsin rajallinen. Tilaaja pitää yhdistetyn istutusalueen ja hulevesien viivytysalueen toimivuutta kyseenalaisena. Esitetyt ratkaisut luovat pihan aukionpuoleiseen osaan harmonisen kokonaisuuden. Toimitetusta aineistosta ei kuitenkaan juurikaan ole tullut kattavissa pihan länsiosan ilmettä ja sen yhteensopivuutta aukioalueen kanssa. Esitetty ratkaisu kokonaisuutena muuttaa ja kehittää olemassa olevaa pihaympäristöä vain maltillisesti. Tilaaja pitää kyseenalaisena, lisäävätkö muutokset oleellisesti alueen houkuttelevuutta kaupunkilaisten silmissä. Tarjoajan sanallinen kuvaus tukee pihasuunnitelmia ja perustelee pääosin hyvin pihasuunnitelmissa esitettyjä ratkaisuja. Sanallinen kuvaus selittää ja täydentää pihasuunnitelmaan liittyviä yksityiskohtia hyvin. Kuvaus perustelee valittuja ratkaisuja laajasti niiden toimivuuden näkökulmasta. Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumisesta kuvaus kuitenkin perustelee vain vähäisesti. Kuvaus ei ole ristiriidassa suunnitelmien kanssa.
--	---

5.2.4 2.4 Kuvaus perustusten vahvistamisen työvaiheiden sisällöstä (max 20 p)

Laamo-LPR	
Arviointiperuste 2.4 Kuvaus perustusten vahvistamisen työvaiheiden sisällöstä	
Pisteet:	17
Perustelut:	Tarjoaja on kuvauksessaan esittänyt pääosin selkeästi, kattavasti ja peittävästi perustusten vahvistamiseen liittyvät vaiheet sekä niiden aikataulutuksen ja -riippuvuudet. Tarjouksessa on huomioitu perustusten vahvistamiseen liittyvät vaiheet sekä niiden aikataulutus pääosin kattavasti. Kehitys- ja toteutusvaiheen aikataulujen vaiheet on esitetty aikataulussa yksityiskohtaisesti. Esimerkiksi viranomaistahojen, kuten museon, kanssa käytäviä neuvotteluita ei aikataulussa ole kuitenkaan kuvattu hankkeen luonteeseen.

	vaativalla tarkkuudella. Tehtävien keskinäiset aikatauluriippuvuudet Kaupungintalon (rakennus 1) osalta jäävät hieman epäselviksi aikataulun esitystavan takia. Rakennusten 2 - 7 tehtävien jäsentely sekä tehtävien vaiheistus eri rakennusten kesken on kuvattu selkeästi. Rakennuskohtaisissa tehtävissä tarkkuus on Kaupungintalon kohdalla varsin tarkka, muiden rakennusten kohdalla tarkkuus ei kuitenkaan yllä ihan samalle tasolle. Tarjoaja on esitellyt työvaiheiden sisällön kiitettävästi ja kattavasti perustellen konkreettisesti esitettyjä ratkaisuja. Tarjouksessa työvaiheiden esittelyssä on huomioitu kattavasti näiden vaikutukset aikatauluun sekä olosuhteiden ja riskien vaikutukset vaiheistukseen. Perustusten vahvistamisen työvaiheiden teknistä sisältöä sekä erilaisia toteutustapavaihtoehtoja on kuvattu kiitettävästi. Tarjoaja on esittänyt pääosin kattavasti työvaiheisiin liittyviä riskejä ja niiden vastatoimia. Rakennusten vaurioitumiseen liittyviä riskejä ja vastatoimenpiteitä on käsitelty laajasta ja kattavasti. Aikatauluriskejä käsitelty ja vastatoimenpiteet esitelty, mutta osa riskien vastatoimenpiteistä jäänyt yleistasoiseksi. Työturvallisuusriskit ja vastatoimenpiteet lueteltu, mutta käsittely on jäänyt yleistasoiseksi.
--	---

NCC Suomi Oy	
Arviointiperuste 2.4 Kuvaus perustusten vahvistamisen työvaiheiden sisällöstä	
Pisteet:	13
Perustelut:	Tarjoaja on kuvauksessaan esittänyt yleisluontoisesti merkittävimmät perustusten vahvistamiseen liittyvät vaiheet ja niiden aikataulutuksen ja -riippuvuudet. Aikataulu on jäänyt osittain yleistasoiseksi, sisältäen selkeästi kuitenkin päävaiheet sekä eri rakennusten välisen jaksotuksen. Esimerkiksi paalutus on esitetty aikataulussa yhtenä työvaiheena, eikä eriteltynä tarkemmin osasuorituksiin. Perustusten lupakäsittely puuttui aikataulusta. Tarjoaja on esitellyt työvaiheiden sisällön pääosin kattavasti perustellen konkreettisesti esitettyjä ratkaisuja.

	Työvaiheiden sisältö on kuvattu pääosin laajasti, esimerkiksi perusteltu rakennusten perustusten vahvistusjärjestys ja toteutustapa rakennuksittain. Paalutusratkaisua on kuitenkin käsitelty muita työvaiheita vähäisemmässä määrin. Paalutustoimenpiteitä ei ole kuvattu teknisesti syvällisesti tai kuvattu perusteluja ehdotetulle toteutusvaihtoehdolle. Tarjoaja on esittänyt tyydyttävästi työvaiheisiin liittyviä riskejä ja niiden vastatoimia. Vaikutuksia ympäristölle kuten naapureille oli vastauksessa käsitelty kiitettävästi ja huomioitu naapurirakennusten erilaiset perustukset sekä kyseisiin rakennuksiin kohdistuvat riskit. Vastatoimenpiteitä oli esitelty kuitenkin puutteellisesti tai ne oli kuvattu yleisellä tasolla. Työturvallisuusriskejä vastauksessa oli tunnistettu vain yksi. Aikataulusriskejä ja niiden vastatoimenpiteitä ei ollut merkittävässä määrin käsitelty.
--	---

CAS-ryhmä	
Arviointiperuste 2.4 Kuvaus perustusten vahvistamisen työvaiheiden sisällöstä	
Pisteet:	14
Perustelut:	Tarjoaja on kuvauksessaan esittänyt pääosin selkeästi, kattavasti ja peittävästi perustusten vahvistamiseen liittyvät vaiheet sekä niiden aikataulutuksen ja -riippuvuudet. Tarjous kuvaa eri työvaiheet, esimerkiksi alustavat työt, ponttiseinät, kaivu, perustusten vahvistukset, paalutus ja kellareiden vesitiivistys, varsin kattavasti ja yksityiskohtaisesti. Aikataulu on kuitenkin jäänyt yleisluonteiseksi perustusten vahvistukseen liittyvien työvaiheiden osalta, eikä erittele työvaiheita toisistaan rakennusten sisällä. Tarjoaja on esitellyt työvaiheiden sisällön kiitettävästi ja kattavasti perustusten konkreettisesti esitettyjä ratkaisuja. Erityisesti orsiveden hallintatoimia, kuten tiivistys-, ponttiseinällä sekä mahdollinen veden pumppaaminen tai lisääminen on käsitelty tarjouksessa kattavasti. Eri paalutusvaihtoehtojen ympäristövaikutuksia on avattu ja perustelut valinnalle on kuvattu konkreettisesti. Ympäristön huomiointi ja siihen liittyvät tehtävät, esimerkiksi maanalaiset johtotyöt, tärinäherkät rakennukset ja rakenteet, on lueteltu kuitenkin avaamatta niitä syvällisemmin.

	Tarjoaja on esittänyt pääosin kattavasti työvaiheisiin liittyviä riskejä ja niiden vastatoimia. Työmaalogistiikkaan, painumiin, katuinfraan, arkeologisiin kaivauksiin ja puustoon liittyvät riskit on käsitelty laajasti ja niille ehdotettu konkreettiset vastatoimenpiteet. Haitta-aineisiin liittyvistä riskeistä PIMA, kreosiitti ja asbesti on mainittu, mutta vastatoimenpiteitä ei ole kuvattu tai on kuvattu vain yleisluontoisesti. Työturvallisuusriskejä ei vastauksessa ole käsitelty.
--	--

5.3 Yhteenvedo tarjousten vertailusta

Pisteytyksen yhteenvedo	Laamo-LPR	NCC Suomi Oy	CAS-ryhmä
Arviointiperuste 1, hinta			
1.1 Projektinjohtourakoitsijan toteutusvaiheen projektinjohtopalkkioprosentti	20,00	13,73	9,86
1.2 Konsultoinnin kattohinta	5,81	10,00	9,87
Arviointiperuste 1 yhteensä	25,81	23,73	19,56
Arviointiperuste 2, laatu			
2.1 Kustannusarvioanalyysi	7,5	8,5	5
2.2 Projektisuunnitelma	15,5	15	15
2.3 Ehdotus pihasuunnitelmasta	14,5	17,5	11
2.4 Kuvaus perustusten vahvistamisen työvaiheiden sisällöstä	17	13	14
Arviointiperuste 2 yhteensä	54,5	54	45
Vertailupisteet yhteensä	80,31	77,73	64,56

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen on antanut ryhmittymä Laamo-LPR.