



OIKAISUVAATIMUS

ASIA Oikaisuvaatimus koskien Kangasniemen kunnan teknisen lautakunnan 21.10.2025 tekemää ja 24.10.2025 tiedoksiantamaa hankintapäätöstä koskien Kangasniemen jäähallin saneeraus-suunnitelun hankintaa (edellä mainittu hankintapäätös jäljempänä myös ”Hankintapäätös”)

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ

Granlund Oy (”jäljempänä myös ”Granlund”)

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Lexia Asianajotoimisto Oy
Lotta Koskela
Henrikinkatu 9, 20500 Turku
Puh. 040 779 8861
Sähköposti lotta.koskela@lexia.fi

HANKINTAYKSIKKÖ, JOLLE OIKAISUVAATIMUS ON ESITETTY

Kangasniemen kunta tekniset palvelut (Jäljempänä myös ”Kunta” ja ”Hankintayksikkö”)
kirjaamo@kangasniemi.fi

LIIKESALAISUUDET

Tämä oikaisuvaatimus ei oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksen mukaan sisällä liikesalaisuuksia.

1. VAATIMUKSET

Granlund pyytää kunnioittavasti, että Kangasniemen kunta;

- i. kumoaa tekemänsä Hankintapäätöksen;
- ii. Hylkää voittaneen tarjoan tarjouskilpailusta puuttuvien referenssien takia tai hylkää voittaneen tarjoajan tarjouksen alihintaisena; tai
- iii. mikäli virheen korjaaminen ei tällä tavoin ole mahdollista, keskeyttää hankinnan ja suorittaa kilpailutuksen uudelleen.

Granlund pyytää lisäksi, että Hankintayksikkö pidättäytyy sopimuksen täytäntöönpanosta oikaisuvaatimuksen käsittelyn ajaksi.

2. VAATIMUSTEN PERUSTELUT

2.1 Hankintamenettelystä lyhyesti

Hankintayksikkö on ilmoittanut Kangasniemen jäähallin saneerauksen suunnittelun hankinnasta 11.9.2025 julkaistulla tarjouspyynnöllä. Hankintamenettelynä on käytetty avointa menettelyä, ja valintaperusteena parasta hinta-laatusuhdetta siten että hinnan painoarvo on ollut 70% ja laadun 30%. Hankinnan arvon on arvioitu ylittävän hankintalain kansallisen kynnysarvon.

Hankintayksikkö on tehnyt asiassa Hankintapäätöksen 21.10.2025 ja antanut sen tarjoajille tiedoksi 24.10.2025. Tarjouksensa kilpailutukseen oli jättänyt viisi tarjoajaa, joista voittajaksi valikoitui Brado Oy saaden laatupisteistä 26,968 pistettä ja hinnasta täydet 70 pistettä. Granlund tuli tarjouskilpailussa toiseksi.

2.2 Sovellettavasta lainsäädännöstä

Hankintalain (2016/1397) 3 §:n mukaan Hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimitettava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen. Tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaatteet edellyttävät, että tarjouspyyntö on laadittava niin selviksi, että sen perusteella voidaan antaa keskenään vertailukelpoisia tarjouksia; tarjoajien tulee tarjouspyynnön perusteella pystyä ymmärtämään, mitkä ovat Hankintayksikön hankinnan kohteelle asettamat vaatimukset, ja mitä tietoja tarjouksen tulee sisältää.

Hankintalain 66 §:n mukaan, jos ehdokas, tarjoaja tai tarjoajaan liittyvä yritys on osallistunut hankinnan valmisteluun, on hankintayksikön varmistettava, että tämä ei vääristä kilpailua.

Kansallisen kynnysarvon ylittäviä hankintoja koskevan hankintalain 105 §:n mukaan hankintayksikkö voi asettaa vaatimuksia tarjoajan soveltuvuudelle. Soveltuvuutta kos-

kevien vaatimusten tulee olla oikeassa suhteessa hankinnan kohteeseen. Hankintayksikön tulee ilmoittaa käyttämänsä vaatimukset hankintailmoituksessa tai tarjouspyynnössä. Hankintayksikön on suljettava tarjouskilpailusta ehdokas tai tarjoaja, joka ei vastaa asetettuja soveltuvuusvaatimuksia. Hankintayksikkö voi vaatia, että tarjoajat antavat tarjouksensa osana vakuutuksen, että ne täyttävät hankintayksikön asettamat soveltuvuutta koskevat vaatimukset. Vakuutuksessa annettujen tietojen paikkansapitävyys tulee tarkastaa tarjouskilpailun voittajan osalta ennen hankintasopimuksen allekirjoittamista. Ehdokkaiden ja tarjoajien sulkemisessa tarjouskilpailun ulkopuolelle ja soveltuvuutta koskevien vaatimusten asettamisessa voidaan noudattaa, mitä 80—86 §:ssä säädetään.

Hankintalain 83 §:n mukaan hankintayksikkö voi asettaa ehdokkaiden tai tarjoajien rekisteröitymistä, taloudellista ja rahoituksellista tilannetta sekä teknistä ja ammatillista pätevyyttä koskevia vaatimuksia. Vaatimusten tulee liittyä hankinnan kohteeseen, ja ne on suhteutettava hankinnan luonteeseen, käyttötarkoitukseen ja laajuuteen. Vaatimuksilla tulee voida asianmukaisesti varmistaa, että ehdokkaalla tai tarjoajalla on muun muassa riittävät tekniset ja ammatilliset valmiudet toteuttaa kyseessä oleva hankintasopimus. Lisäksi hankintalain 86 §:ssä todetaan, että Hankintayksikkö voi asettaa vaatimuksia, joilla varmistetaan, että ehdokkailla ja tarjoajilla on tarvittavat henkilöstö- ja tekniset voimavarat ja kokemusta hankintasopimuksen toteuttamiseksi hankintayksikön edellyttämällä tasolla. Hankintayksikkö voi vaatia, että riittävä kokemus osoitetaan viittaamalla aiemmin toteutettuihin sopimuksiin. Ehdokkaat tai tarjoajat, jotka eivät täytä hankintayksikön asettamia referenssi- ja vähimmäisvaatimuksia, on suljettava tarjouskilpailusta.

Hankintalain 96 §:ssä käsitellään poikkeuksellisen alhaisia tarjoushintoja. Pykälässä asetetaan hankintayksiköille vaatimus, jonka mukaan hankintayksikön on vaadittava tarjoajalta selvitys tarjouksen hinnoista tai kustannuksista, jos tarjous vaikuttaa poikkeuksellisen alhaiselta. Pyyntö ja selvitys voivat koskea erityisesti valmistusmenetelmää, palvelun suorittamisen tai rakennusmenetelmän taloudellisia ja teknisiä ratkaisuja, hankinnan poikkeuksellisen edullisia ehtoja, rakennusurakoiden, tavaroiden tai palvelujen omintakeisuutta, 81 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettujen velvoitteiden noudattamista, alihankintoja sekä tarjoajan saamaa valtiontukea. Hankintayksikkö voi hylätä hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden hinnaltaan tai kustannuksiltaan poikkeuksellisen alhaisen tarjouksen, jos tarjoajan antama selvitys ja muu toimitettu näyttö ei tyydyttävästi selitä tarjottujen hintojen tai kustannusten alhaista tasoa. Hankintayksikön on hylättävä tarjous, jos tarjouksen poikkeuksellisen alhainen hinta tai kustannukset johtuvat 81 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettujen velvoitteiden laiminlyömisestä.

2.3 Voittaneen tarjoajan referenssit

Hankintayksikön tarjouspyynnössä on asetettu tarjoajan soveltuvuuden osoittamiseksi selkeät ja sitovat vaatimukset. Tarjouspyyntökirjeen sivulla 4 todetaan:

“Tarjoajalla tulee olla referenssejä vastaavanlaisista suunnittelutehtävistä. Referenssiluettelo liitetään tarjouksen liitteeksi.”

Lisäksi tarjouspyynnön liitteenä olevassa suunnitteluohjelmassa kohdassa 12.3 edellytetään:

“Tarjousvertailuun päästäkseen tarjoajan on tarjouksensa liitteenä toimitettava seuraavat todistukset / selvitykset:

– selvitys vähintään yhden jäähallihankkeen suunnittelutehtävästä viimeisten 10 vuoden aikana.”

Hankintayksiköltä on tarjouskilpailun kysymys- ja vastausvaiheessa kysytty, ovatko referenssivaatimukset yritys-, suunnitteluala- vai suunnittelijakohtaisia. Hankintayksikkö on vastannut 30.9.2025 klo 8.37 (UTC+03:00): *“Referenssivaatimukset ovat yrityskohtaisia.”* Tässä tapauksessa tarjouspyyntö edellyttää, että tarjoajalla itsellään on referenssejä vastaavanlaisista suunnittelutehtävistä.

1. Valittu tarjoaja (Brado Oy) on tuonut selkeästi tarjouksessaan esiin, ettei ole suunnittelutoimisto eikä tällä siten ole omia suunnittelualan resursseja tai vaadittuja referenssejä. Tarjouksessa esitetty Mäntsälän jäähallihanke, jota tarjoaja on käyttänyt vaadittuna referenssinä, ei mitä todennäköisimmin ole tosiasiasa tarjoajan itsensä toteuttama suunnittelutehtävä. Julkisen tietokannan OpenProcurements (fi.openprocurements.com) tiedot viittaavat siihen, että kyseisen hankkeen – Mäntsälän Jäähalli Oy:n – toteutuksessa suunnittelutehtävien toimittajina on nimetty muun muassa Ark-Bau, Insinööritoimisto Jormakka, Icepro, HL-Elec ja Ramdos. Nämä eivät vastaa Brado Oy:n tarjouksessaan esittämää suunnittelijatiimiä. Bradon hankintaan nimeämä suunnittelutiimi on saatavien tietojen mukaan seuraava: Veli-Matti Hokkanen, Brado Oy; Mika Mäkinen, Brado Oy; Pääsuunnittelu, Wim Havinga, Arkitupa Oy; Ark-suunnittelu / tietomallikoordinaattori Marko Kulju, Arkitupa Oy; Rakennesuunnittelija, Liisa Hiltunen, Insinööritoimisto Jana Oy; LVI, Pasi Puupponen, PP Kiinteistötekniikka Oy. Mikäli Brado on vedonnut edellä mainittuihin Mäntsälän jäähallihankkeen toteuttaneisiin toimijoihin voimavara-alihankkijoinaan, hankintalainsäädäntö edellyttää, että nämä toimijat tosiasiallisesti osallistuvat hankinnan toteutukseen siinä laajuudessa, jolla Bradon soveltuvuus on näiden varaan perustettu, ja että Brado kykenee tämän todentamaan (esim. sitoumuskirjeet, nimetyt vastuuhenkilöt ja roolit sekä resurssisuunnitelma).

Granlund kehottaa Hankintayksikköä viipymättä tarkastamaan:

(i) Bradon nimeämien referenssien oikeellisuuden ja sen, että ne koskevat juuri tarjouspyynnössä tarkoitettuja vastaavanlaisia suunnittelutehtäviä (yrityskohtaisina), (ii) mahdollisten voimavara-alihankkijoiden roolin, käytettävyyden ja sitoutumisen Bradon tarjouksessa sekä sen, että heidän osallistumisensa kattaa sen osaamisen, johon Brado on soveltuvuutensa perustanut; ja (iii) mikäli tarjous on jätetty työryhmänä, että kaikista toimijoista on esitetty tarjousasiakirjoissa vaaditut todistukset ja selvitykset.

Mikäli edellä mainittuja vaatimuksia tai selvityksiä ei kyetä luotettavasti osoittamaan, hankintayksikön tulee hylätä Brado Oy:n tarjous, koska siltä puuttuvat teknilliset, taloudelliset tai muut edellytykset tehtävän suorittamiselle.

Tässä kilpailutuksessa:

- valitun tarjoajan tarjous on 32 % alhaisempi kuin toiseksi halvin tarjous
- valitun tarjoajan tarjous on 36 % alhaisempi kuin tarjousten keskiarvo
- kolmen seuraavaksi edullisimman tarjoajan hintojen ero on alle 15 %
- näiden kolmen tarjouksen ero keskiarvoon on alle 10 %

Erotus osoittaa, että valitun tarjoajan hinnoittelu poikkeaa merkittävästi muista tarjouksista ja muodostaa poikkeuksellisen alhaisen tarjouksen hankintalain 96 §:n tarkoittamassa mielessä. Hankintayksiköllä on siten ollut velvollisuus pyytää tarjoajalta kirjallinen, yksilöity ja todennettavissa oleva selvitys tarjouksen perusteista ennen tarjouksen hyväksymistä.

Valittu tarjoaja on toimittanut ainoastaan yleisluonteisen vakuutuksen, jonka mukaan hankinnan mukainen työ voidaan toteuttaa tarjotulla hinnalla. Tällainen ilmoitus ei täytä hankintalain edellyttämää selvitysvelvollisuutta, eikä se muodosta riittävää näyttöä tarjouksen realistisuudesta.

Hankintalain 96 §:n tarkoituksena on varmistaa, että hankintayksikkö kykenee objektiivisesti arvioimaan, kattaako tarjous kaikki hankinnan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ja että se voidaan suorittaa sovitulla hinnalla ilman riskiä laadun heikkenemisestä tai sopimusrikkomuksesta. Pelkkä tarjoajan oma vakuutus ei tarjoa tällaista objektiivista näyttöä, eikä sen perusteella voida todeta, että tarjous on realistinen ja toteuttamiskelpoinen.

Näin ollen hankintayksikkö ei ole täyttänyt hankintalain 96 §:n mukaista selvitysvelvollisuuttaan, vaan on hyväksynyt tarjouksen ilman asianmukaista varmistumista sen realistisuudesta. Tämä menettely on lainvastainen ja vaarantaa hankintalain 3 §:ssä säädettyt peruseriaatteen tasapuolisuus, syrjimättömyys ja avoimuus).

Alla on nostettu esiin keskeisiä seikkoja, joiden perusteella on ilmeistä, että hankintayksikön hyväksymä tarjous ei ole realistinen eikä toteuttamiskelpoinen hankintalain 96 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Tarjouspyynnön mukainen suunnittelukokonaisuus sisältää useita eri suunnittelualoja ja edellyttää laaja-alaista yhteistyötä. Tarjouspyynnössä on määritelty, että hanke sisältää seuraavat suunnittelualat:

- arkkitehtisuunnittelu
- rakennesuunnittelu
- LVI-suunnittelu
- rakennusautomaatiosuunnittelu
- sähkösuunnittelu
- kylmäsuunnittelu

Tarjouspyynnön liitteenä olevan suunnitteluohjelman kohdassa 6 todetaan: *”Kaikkien suunnittelualojen on oltava läsnä kaikissa yhteisissä tilaisuuksissa.”* Tämä sitoo henki-

löresursseja ja muodostaa merkittävän kustannuserän. Pelkästään yhteisten kokousten ja toimitusten työmäärä on huomattava, kun otetaan huomioon valmistelutyö, osallistumiset ja matka-aika kohteeseen.

Tarjouspyynnössä on myös edellytetty useita erillistehtäviä, jotka lisäävät työn laajuutta ja kustannuksia. Erillistehtäviä ovat mm.

- tietomallikoordinaattorin tehtävät
- suunnitteluajaiset turvallisuuskoordinaattorin tehtävät
- kaupallisten asiakirjojen laadinta
- kolmannen osapuolen tarkastus puuristikkorakenteiden korjaamiselle

Lisäksi tilaaja on vaatinut kaikkien suunnittelualojen tietomallintamista. Tietomallintaminen muodostaa hankkeen suunnittelun ja koordinoinnin keskeisen osan, ja siihen liittyvät vaatimukset ovat sekä teknisesti että ajallisesti laajoja. Mallintaminen ei ole ainoastaan suunnittelun visuaalinen työkalu, vaan se edellyttää suunnittelualoilta syvällistä osaamista, yhteensovittamista ja jatkuvaa mallien päivittämistä hankkeen eri vaiheissa.

Tietomallikoordinaattorin tehtävät, mallien yhdistely, tarkastusraporttien laadinta ja yhteensovituskokoukset edellyttävät toistuvaa työpanosta kaikilta suunnittelualoilta. Tilaaja on suunnitteluohjelman kohdassa 1.4 edellyttänyt mallitoimituksia 2–3 viikon välein, tietomallin aloituspalaverin, 4 kpl tietomallitarkastuksia tietomallikoordinaattorin toimesta ja koordinaattorin tarkastuksen näin ollen mallinnustyön työmäärä ja kustannukset ovat merkittävät ja jatkuvaluonteiset.

Näistä vaatimuksista seuraa, että tarjouksen hinnoittelun tulee sisältää kaikki mallinnukseen liittyvät resurssit:

- mallinnusohjelmistojen ja -lisenssien kustannukset,
- mallikoordinaattorin ja suunnittelijoiden työaika tarkastus- ja yhteensovituskierröksissä,
- osallistuminen useisiin mallipalavereihin sekä niihin liittyvät valmistelukulut
- tietomallien laadunvarmistus, malliselostusten laatiminen ja tiedostojen käsittely projektipankissa, sekä
- olemassa olevien rakenteiden ja järjestelmien mallintaminen puutteellisten lähtötietojen perusteella (mm. laserkeilaus ja manuaaliset tarkastusmittaukset).

Edullisimman tarjoajan tarjous on poikkeuksellisen alhainen ja huomattavasti alle sekä tarjousten keskiarvon että muiden tarjoajien hintatason, se ei voi realistisesti kattaa edellä kuvattuja tietomallintamisen kustannuksia. Tämä johtaa väistämättä siihen, että:

- mallinnuksen laatu, tarkkuus ja aikataulunmukaisuus vaarantuvat,
- hankintayksikölle aiheutuu riski lisäselvityksistä ja korjaustyöstä,
- hankkeen yhteensovitus ja suunnittelun koordinointi voivat epäonnistua, ja
- lopputulos ei vastaa tarjouspyynnön mukaisia tietomallinnusvaatimuksia (YTV2012 ja tilaajan lisäohjeet).

Rakennesuunnittelijalta on edellytetty suunnitteluohjelman kohdassa 2.2 kahden erillisen tietomallin toimittamista. Toinen sisältäen kaiken mahdollisen mallinnetun,

esim. raudoitukset, ja toinen suunnitteluyhteistyön ja kommunikoinnin tarkoituksiin, josta poistettu kaikki muille ”näkyvätön” detaljitason sisältö.

TETE-suunnittelijoilta on edellytetty suunnitteluohjelman kohdassa 2.3 kahden erillisen tietomallin toimittamista. Talotekniikkasuunnittelijoiden tulee mallintaa myös tontille tulevan tekniikka oman suunnittelutoimeksiantonsa osalta. Tontille tuleva tekniikka toimitetaan erillisenä IFC-mallina.

Näin ollen poikkeuksellisen alhainen tarjous ei ole toteuttamiskelpoinen tietomallintamisen laajuuden ja vaatimustason huomioon ottaen, eikä tarjoaja ole osoittanut riittävää näyttöä hinnoittelunsa realistisuudesta hankintalain 96 §:n edellyttämällä tavalla. Tarjous tulee siten hylätä hankintalain 96 §:ien perusteella, koska se ei kata hankinnan kohteen todellisia kustannuksia eikä mahdollista hankkeen laadun varmistamista tietomallinnuksen osalta.

Erityisen vaativa osa-alue hankkeessa on puuristikkorakenteiden vahvistaminen.

Jotta olemassa olevien ristikkorakenteiden mitat, liitokset ja rakenteelliset yksityiskohdat voidaan selvittää riittävällä tarkkuudella, on laadittava rakenneinventointimalli nykyisistä rakenteista. Tarvittavan tarkkuustason saavuttaminen edellyttää todennäköisesti rakenteiden laserkeilausta ja mallintamista keilausaineiston perusteella, jotta suunnittelun lähtötiedot ovat riittävän tarkat ja ristikoiden vahvistus voidaan suunnitella vaaditulla tarkkuustasolla tarjouspyynnön edellyttämällä tavalla.

Tämä työvaihe aiheuttaa merkittävän kustannusvaikutuksen, sillä laserkeilaus ja sen pohjalta tehtävä tietomallinnus edellyttävät erikoisosaamista, erillistä laite- ja ohjelmistokalustoa sekä usean suunnittelualan työpanosta. Lisäksi aineiston käsittely ja mallin tuottaminen vaativat huomattavan määrän suunnittelutunteja ennen varsinaisen vahvistussuunnittelun aloittamista.

Tilaaajalle on esitetty mm. alla olevia kysymyksiä suunnittelutehtävän laajuudesta:

1) Mallinnetaanko kaikki nykyiset sähköjärjestelmät vai pelkästään ne joihin tehdään muutoksia 2) Tehdäänkö sähkösuunnittelun osalta vain muun tekniikan vaatima sähkösuunnittelu ja nykytilanteen kartoitus 3) Kuuluvatko yleisäänentoistojärjestelmä (T120) esitysäänentoistojärjestelmä (T230) Aaanotto- ja tulospalvelujärjestelmä (T450) suunnittelu kokonaisuudessaan sähkösuunnittelutehtäviin? 4) Mallinnetaanko kaikki nykyiset LVI järjestelmät vai pelkästään ne joihin tehdään muutoksia 5) Missä laajuudessa jäähallin pihaa on tarkoitus muuttaa tai remontoida? Uusitaanko hulevesijärjestelmät 6) Voiko tilaaja harkita muuttavansa kirjausta "Konsultti vastaa myös kolmannelle osapuolelle aiheutuneista vahingoista, jotka johtuvat konsultin tekemistä virheistä tai laiminlyönneistä" KSE:n mukaiseksi? 7) Pidetäänkö suunnittelutoimeksiantosta selonotto neuvottelut? Mikäli selonottoneuvottelut pidetään, voidaanko selonottoneuvottelun pöytäkirja lisätä sopimusasiakirjoihin pätevyysjärjestyksessä toiseksi? 8) Toteutusta palvelevat suunnitelmat (G6.2.11) Liitteet 2.1-2.3 puuttuvat, onko ne mahdollista saada 9) voidaanko tietomallipalaverit pitää teams kokouksina. Tämä tukee suunnittelutyöryhmän tehokkuutta, kun suunnittelijat ovat omilla työpis-teillään

Tilaaaja on vastannut edellä kuvattuihin kysymyksiin 6.10.2025 9.04 (UTC+03:00):

1. Mallinnetaan kaikki sähköjärjestelmät. 2. Tehdään koko sähköjärjestelmän nykytilanteen kartoitus ja suunnitellaan tarvittavat korjaukset, jotta järjestelmä on määrätysten mukainen. 3. Yleisäänentoistojärjestelmä (T120) esitysäänentoistojärjestelmä

(T230) Ajanotto- ja tulospalvelujärjestelmä (T450) eivät sisälly tehtävänantoon. 4. Mallinnetaan kaikki nykyiset LVI järjestelmät. 5. Ei suunnitella pihaluettua, muuten, kuin mikäli pihalle tulee uusia "kontti"ratkaisuja (jäähdytys- tai IV konehuone). 6. Ei muuteta. 7. Selonotto pidetään. Asiakirjojen pätevyysjärjestystä ei muuteta. 8. Toteutusta palvelevat suunnitelmat (G6.2.11) Liitteet 2.1-2.3 ei ole mahdollista saada. Laajuus on kuvattu liitteessä 1. 9. Voidaan toteuttaa Teams yhteydellä.

Tilaajan 6.10.2025 antamat vastaukset laajentavat suunnittelutehtävän sisältöä merkittävästi. Vastausten perusteella suunnittelukokonaisuuden työmäärä, tietomallituksen laajuus ja lähtötietojen selvitystarve kasvavat olennaisesti, mikä nostaa TATE suunnittelun kustannuksia huomattavasti.

Tilaajan vastaus, jonka mukaan *"mallinnetaan kaikki sähköjärjestelmät"*, tarkoittaa koko olemassa olevan sähköverkon kattavaa inventointia, mallintamista ja dokumentointia. Tämä poikkeaa tavanomaisesta käytännöstä, jossa mallinnetaan vain muutosten kohteena olevat järjestelmäosat.

Kaikkien sähköjärjestelmien mallintaminen edellyttää:

- laajoja kenttämittauksia ja nykytilan selvitystä kohteessa,
- vanhojen suunnitelmien digitalisointia ja yhtenäistämistä IFC-yhteensopivaan malliin,
- merkittävää manuaalista työtä erityisesti, jos dokumentaatiota ei ole saatavilla tai se on puutteellista.

-

Tilaajan vastaus, jonka mukaan *"tehdään koko sähköjärjestelmän nykytilanteen kartoitus ja suunnitellaan tarvittavat korjaukset, jotta järjestelmä on määräysten mukainen"*, laajentaa suunnittelutehtävää merkittävästi. Tämä ei ole pelkästään suunnittelua, vaan sisältää myös selvitys- ja kuntotutkimusluonteisia tehtäviä. Kartoitus edellyttää järjestelmäkohtaista mittaamista, tarkastuksia ja dokumentointia, sekä useiden järjestelmäkokonaisuuksien teknistä analysointia. Samalla on laadittava määräystenmukaisuuden edellyttämät parannussuunnitelmat, mikä lisää suunnittelun sisältöä ja vastuuta. Tämä työ on käytännössä erillinen suunnitteluvaihe, joka tulee suorittaa ennen varsinaista toteutussuunnittelua ja kasvattaa hankkeen suunnitteluajan sekä kustannukset moninkertaisiksi verrattuna tilanteeseen, jossa lähtötiedot olisivat valmiina.

Tilaajan vastaus, jonka mukaan *"mallinnetaan kaikki nykyiset LVI-järjestelmät"*, laajentaa myös talotekniikan suunnittelun työmäärää huomattavasti. LVI-järjestelmien kattava mallintaminen edellyttää:

- olemassa olevien kanavien, putkistojen ja laitteiden fyysistä mittausta ja sijaintitarkastusta,
- laitteiden teknisten tietojen selvittämistä ja syöttämistä malliin,
- laajaa tietomallia, jossa kaikki järjestelmät esitetään todellisessa sijainnissa ja korkeudessa,
- monialaista yhteensovitusta sähkö- ja rakennejärjestelmien kanssa. Erityisesti vanhoissa rakennuksissa tällaista tietoa ei ole yleensä valmiina, vaan se on hankittava paikan päällä. Tämä tekee työstä ajallisesti ja teknisesti raskaan, mikä nostaa merkittävästi suunnitteluhintaa.

-

Olevien taloteknisten järjestelmien mallintaminen ilman asianmukaista laserkeilausta on käytännössä mahdotonta tarjouspyynnön vaatimassa laajuudessa. Laserkeilaus on

ainoa menetelmä, jolla voidaan varmistaa riittävä mittatarkkuus, yhteensopivuus muiden suunnittelualojen mallien kanssa sekä tietomallivaatimusten täyttyminen.

Vaikka tilaaja on todennut, että *”piha-alueita ei suunnitella muuten kuin mikäli pihalle tulee uusia konttiratkaisuja (jäähdytys- tai IV-konehuone)”*, tämä ei tarkoita, että piha-alueen suunnittelu olisi kokonaan poissuljettu. Päinvastoin, konttiratkaisut aiheuttavat tarvetta uusille perustuksille, kulkureiteille, sähkö- ja LVI-liitynnöille, salaojitukselle routasuojuukselle sekä mahdollisesti hulevesien käsittelyn muutoksille.

Koska kyseessä on toiminnallisesti kriittisiä teknisiä järjestelmiä uusiminen, suunnittelun tulee kattaa mm. kantavuuden tarkastelut, kaapelireittien ja putkistojen sijoitus, sekä tarvittavat liitännät olemassa oleviin verkostoihin ja rakenteisiin. Tämä lisää rakennesuunnittelun, LVI-suunnittelun ja sähkösuunnittelun laajuutta.

Tilaajalta on kysytty, kuuluuko kentän jäähdytyksen lauhdelämmön talteenoton suunnittelu tarjoussisältöön vai onko se jo suunniteltu erikseen. Tilaaja on vastannut 30.9.2025 klo 9.05 (UTC+03:00): *”Suunnittelussa on huomioitava kentän jäähdytyksen lauhdelämmön talteenotto.”*

Tämä vastaus laajentaa suunnittelutehtävän sisältöä merkittävästi verrattuna tavanomaiseen jäähdytysjärjestelmän suunnitteluun. Lauhdelämmön talteenotto edellyttää monialaista suunnittelua ja energiavirtojen yhteensovittamista jäähdytysjärjestelmän, lämmitysverkoston sekä mahdollisten lämpöpumppuratkaisujen välillä. Tämä tuo huomattavia lisäkustannuksia seuraavista syistä:

- Järjestelmäkokonaisuuden suunnittelun monimutkaistuminen:
Talteenottojärjestelmä edellyttää lämmönvaihtimien, pumppujen, putkistojen ja automaatiojärjestelmien tarkkaa mitoittamista ja ohjausperiaatteiden suunnittelua. Lisäksi suunnittelun tulee varmistaa, ettei talteenotto vaaranna jäähdytysjärjestelmän toimintavarmuutta tai jäähdytysprosessin tehokkuutta.
- Monialainen koordinoitintarve:
Talteenoton integrointi vaikuttaa sekä LVI-, automaatio- että sähköjärjestelmien suunnitteluun. Jokaisen järjestelmäkokonaisuuden mallintaminen ja yhteensovittaminen tietomallissa lisää suunnittelutyön määrää ja edellyttää useampia koordinaatio- ja tarkastuspalavereita.
- Energiatekninen simulointi ja järjestelmäoptimointi:
Talteenoton hyötyjen ja toimivuuden arvioimiseksi tarvitaan energiategnisiä laskelmia ja simulaatioita, joita ei sisälly tavanomaiseen suunnitteluun. Nämä selvitykset ovat välttämättömiä, jotta järjestelmä voidaan mitoittaa oikein ja tilaajan energiatehokkuustavoitteet saavutetaan.
- Lisäkustannukset tietomallinnuksessa:
Talteenottoratkaisun integrointi tietomalliin edellyttää useiden järjestelmien samanaikaista mallinnusta ja yhteensovitusta. Tämä kasvattaa tietomallikoordinaattorin ja talotekniikkasuunnittelijoiden työmäärää merkittävästi.

2.5 Tarjoajan mahdollinen etuasema tarjouspyynnön laadinnassa

Tässä kilpailutuksessa on käynyt ilmi, että valittu tarjoaja (Brado Oy) on laatinut tarjouspyyntöaineiston liitteenä olleen suunnitteluohjelman. Tämä seikka on olennaisen merkityksellinen hankintalain perusperiaatteiden kannalta, sillä ohjelman laatiminen

on saattanut antaa tarjoajalle ennakkotietoa hankinnan sisällöstä, tilaajan todellisista tarpeista ja painotuksista ennen tarjouskilpailun käynnistämistä.

Tällainen etuasema asettaa tarjoajan muihin nähden epätasa-arvoiseen asemaan ja vaarantaa tasapuolisen ja syrjimättömän kilpailun toteutumisen. Hankintayksikön olisi tullut hankintalain 3 §:n ja 66 §:n mukaisesti arvioida, onko tarjouskilpailun objektiivisuus vaarantunut siten, että kyseisen tarjoajan osallistuminen kilpailuun tulisi estää tai sen tarjous sulkea pois.

On lisäksi perusteltua epäillä, että suunnitteluohjelman laatiminen on saattanut vaikuttaa tarjouspyynnön sisältöön siten, että ohjelmassa on kuvattu hankkeen laajuus ja tehtävät huomattavasti raskaampina kuin tilaajan todellinen tahtotila ja tarve. Tämä on havaittavissa siitä, että tarjouspyyntömateriaali – erityisesti valitun tarjoajan laatima suunnitteluohjelma – antaa vaikutelman hallin laajasta saneerauksesta ja koko LVI- ja sähkötekniikan täydellisestä uudistamisesta, kun taas tilaajan myöhemmissä tarkennuksissa käy ilmi, että todelliset tavoitteet ovat merkittävästi rajatummamat. Näin ollen on olemassa perusteltu mahdollisuus, että ohjelman laatija on hyödyntänyt etuasemaansa tarjouspyynnön valmistelussa ja muotoillut ohjelman sisällön tavalla, joka on saattanut tuottaa sille kilpailuetua hinnoittelussa ja tarjouksen rakenteessa.

Valitun tarjoajan tarjous on hinnaltaan 32 % alhaisempi kuin toiseksi halvin ja 36 % alhaisempi kuin tarjousten keskiarvo, mikä on merkittävä poikkeama normaalista vaihteluvälistä. Näin huomattava ero on todennäköinen osoitus siitä, että tarjoaja on hyödyntänyt asemaansa tarjouspyynnön laatijana – eli käyttänyt hankintaa koskevaa ennakkotietoa ja tilaajan todellista tahtotilaa ja tarvetta hinnoittelun perusteena tavalla, joka on vääristänyt kilpailua ja rikkonut hankintalain 3 §:n mukaista tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaatetta.

Jos tarjoaja on osallistunut tarjousaineiston valmisteluun ja saanut siten perustetonta etua muihin tarjoajiin nähden, hankintayksikön tulee hylätä sen tarjous hankintalain nojalla, koska sen osallistuminen on vaarantanut kilpailun tasapuolisuuden ja syrjimättömyyden.

2.6 Hankintayksikön tavoite ja tarjouspyynnön sisältö

Hankintayksikön tarkoituksena on ollut teettää Kangasniemen jäähallin (Tehomet Areena) saneerauksen suunnittelu, jonka pääpaino on yläpohjarakenteen uusimisessa sekä puurunkoon tehtävissä korjaustoimenpiteissä; lisäksi on selvitettävä aurinkosähköjärjestelmän mahdollisuus. Tarjouspyynnön liitteisiin on nimenomaisesti sisällytetty suunnitteluohjelma liitteineen, joka määrittelee työn sisällön ja toimitukset.

Suunnitteluohjelma konkretisoi, että hanke toteutetaan tietomalliperiaatteella ja mallit toimitetaan IFC-muodossa 2–3 viikon välein; lisäksi asetetaan yhteinen koordinaattisto ja edellytetään mallipohjaista yhteensovitusta sekä tietomallikoordinaattorin tarkastusraporttien käsittelyä. Ohjelma sisältää myös KSE 2013 -ehtoihin tehtyjä riskinsiirtoja (mm. vastuu kolmannelle ja viivästyksen/keskeytyksen korvauksettomuus), ja

se määrittää laajan kokous- ja läsnäolovelvoitteen suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Lisäksi tarkemittaukset (esim. 3D-keilaus) on rajattu kiinteän palkkion ulkopuolelle, mikä korostaa lähtötietojen selvitysvaiheen erillistä kustannusvaikutusta.

Kokonaisuutena tarjouspyyntöasiakirjat (tarjouspyyntö + suunnitteluohjelma) muodostavat laaja-alaisen ja koordinaatiopainotteisen toimeksiannon, joka kattaa mm. monialaisen tietomallinnuksen, pitkän aikajänteen kokoukset ja urakka-asiakirjojen laadinnan. Hankintayksikön tarkoituksen ja tarjouspyynnön sisältövaatimusten vastaavuus on siten keskeinen: jos hankintayksikön todellinen tarve olisi ollut olennaisesti suppeampi kuin suunnitteluohjelma ja myöhemmät täsmennykset antavat ymmärtää, tarjouspyyntö ei täysimääräisesti ole kuvannut tavoitetta, eikä tarjouksia ole voitu laatia täysin vertailukelpoisina. Tätä korostaa se, että kysymys–vastaus-vaiheen täsmennykset on julkaistu järjestelmässä ja ne ovat voineet muuttaa osallistujien käsitystä työn laajuudesta (esim. mallinnuksen ja lähtötietokartoitusten laajuus).

Tästä seuraa kaksi johtopäätöstä: (i) jos hankintayksikön todellinen tarkoitus oli suppeampi kuin liiteasiakirjoista ilmenevä kokonaisuus, tarjouspyyntö on ollut suhteellisuus- ja selkeysvaatimuksen kannalta suhteeton/epätasällinen; (ii) jos tarkoitus oli liiteasiakirjojen laajuinen, poikkeuksellisen alhaisen hinnan hyväksyminen ilman yksilöityä, todennettavaa selvitystä on ollut virhe, koska asetetut mallinnus-, kokous- ja koordinoitivelvoitteet edellyttävät olennaista työmäärää, kuten oikaisuvaatimuksessa on aikaisemmin viitattu. Mikäli tarjouspyyntö liitteineen ei vastaa hankintayksikön todellista tarkoitusta, tulee hankinta keskeyttää ja kilpailuttaa uudelleen oikeilla tiedoilla ja vaatimuksilla.

3. JOHTOPÄÄTÖKSEET

Hankintayksikkö on menetellyt tarjouspyynnön ja hankintalain vastaisesti. Hankintapäätös tulee oikaista edellä esitetyn mukaisesti.

Turussa 6.11.2025

Granlund Oy:n puolesta

Lotta Koskela
asianajaja, Turku