

Tilaaaja:  
Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue  
PL 10  
90029 POHDE

Hankinta:  
OYS Moduulitilojen hankinta

## **HANKEKUVAUS**

**rev A, muutokset sinisellä 13.3.2026**  
**rev B, muutokset punaisella 4.5.2026**

---

**SISÄLLYSLUETTELO:**

1.	YHTEYSTIEDOT .....	3
1.1	Tilaaja .....	3
1.2	Rakennuttaja.....	3
1.3	Rakennuttajakonsultti .....	3
2.	HANKKEEN KUVAUS .....	3
2.1	Hankkeen kuvaus .....	3
2.2	Hankkeen keskeiset tavoitteet .....	4
2.3	Tontti ja kaavatilanne .....	4
2.4	Kunnallistekniset liittymät.....	5
2.5	Pohjatutkimukset .....	5
3.	TOTEUTUSMUODON KUVAUS .....	5
4.	HANKINTAPROSESSI .....	6
4.1	Hankintamenettely ja aikataulu .....	6
4.2	Tarjoajien valinta.....	6
4.3	Neuvottelumenettelyn kuvaus.....	6
4.4	Tarjouksen jättäminen .....	9
4.5	Tarjouksen hyväksymisperusteet.....	9
4.6	Tarjouksen hylkääminen .....	9
4.7	Tarjouksen voimassaoloaika.....	10
4.8	Tarjouskorvaus .....	10
5.	LISÄTIEDOT .....	10

---

## OYS MODUULITILOJEN HANKINTA

### 1. YHTEYSTIEDOT

#### 1.1 Tilaaja

Kohteen tilaaja = vuokralainen:  
Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (Pohde)  
PL 10, 90029 POHDE

Projektipäällikkö Liisa Harmoinen, 050-467 0013, [liisa.harmoinen@pohde.fi](mailto:liisa.harmoinen@pohde.fi)

#### 1.2 Rakennuttaja

Rakennuttaja = tarjouskilpailun voittaja = vuokranantaja

#### 1.3 Rakennuttajakonsultti

A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy  
Alasintie 10, 90400 OULU

Yhteyshenkilöt:  
Ville Kyyhkynen, 040-6630204, [ville.kyyhkynen@ains.fi](mailto:ville.kyyhkynen@ains.fi)  
Ari-Matti Jänkälä, 0500-581260, [ari-matti.jankala@ains.fi](mailto:ari-matti.jankala@ains.fi)

## 2. HANKKEEN KUVAUS

### 2.1 Hankkeen kuvaus

Hankinnan kohteena on OYS moduulitilojen hankinta -hankkeen vuokraaminen Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle (edempänä Pohde). Tarjouskilpailun voittaja toimii hankkeen rakennuttajana, kiinteistönomistajana sekä vuokranantajana.

Hankkeen tavoitteena on siirtää poliklinikat ja muut toiminnot pois vanhoista tiloista, jotta OYS:n vanhan sairaalan tilojen purkua ja uudisrakentamista päästään edistämään.

Vuokrattavan rakennuksen tai rakennusten tulee koostua siirtokelpoisista moduuleista, jotka voidaan tarvittaessa siirtää ja käyttää muissa Pohteen kohteissa tai muualla. Kaikkien moduulien tulee olla uusia. Rakennusten tulee täyttää pysyvän rakennuksen vaatimukset.

Vuokrattavien tilojen laajuus lopullisen tarjouspyynnön mukaisesti.

Hankinta voidaan myös **jakaa osiin** ja se voi sisältää **optioita**.

Hankinta käsittää tilojen:

- suunnittelun,
- rakentamisen,
- rahoittamisen,
- vuokraamisen ja
- ylläpidon tarkemmin lopullisessa tarjouspyynnössä määriteltävässä laajuudessa

Hankkeen rakennuspaikka sijaitsee Oulun Kontinkankaalla, Oulun yliopistollisen sairaalan alueella, osoitteessa Aapistie 8, 90220 Oulu.

Hanke toteutetaan vuokramallina, jossa Pohde vuokraa tarjouskilpailun voittajalta tilat poliklinikoiden ja muuhun Pohteen toimintaan. Vuokra-aika on alustavasti 15 vuotta. Vuokraajalla tulee olla mahdollisuus lunastaa rakennus vuokrausajan päättymisen jälkeen. Vuokra-aika tarkennetaan hankintamenettelyn aikana ja se voi sisältää myös optioita.

Hankkeen virallinen nimi on OYS Moduulitilojen hankinta.

Hankkeen hankintamenettelynä on kilpailullinen neuvottelumenettely. Hankinnan alustava aikataulu on esitetty kohdassa 4.1.

Hankinnan lopullinen sisältö sekä ehdot tarkentuva neuvottelumenettelyn aikana ja esitetään tarkemmin lopullisessa tarjouspyynnössä ja sen liitteissä.

## 2.2 Hankkeen keskeiset tavoitteet

Tärkeimmät tilaajan asettamat tavoitteet hankkeelle ja sen toteuttamiselle:

- vuokralaisen taloudelliset- ja toiminnalliset tavoitteet täyttävä hanke
- turvalliset, terveelliset ja sairaalakäyttöön soveltuvat tilat
- ylläpitokustannuksellisesti kustannustehokas ratkaisu
- logistisesti (henkilö-, materiaali- ja liikennevirrat huomioiden) toimivat tilat
- modulaariset ja siirtokelpoiset tilat
- muunneltavat ja käyttäjoustavat tilat

## 2.3 Tontti ja kaavatilanne

Hanke toteutetaan Pohteen omistamalle tai vuokraamalle tontille Oulun Kontinkankaalle. Pohde vuokraa tarvittaessa tontin osan tai määräalan tarjouskilpailun voittajalle. Maanvuokraamisen tarve ja ehdot tarkentuvat hankintaprosessin ja neuvotteluiden aikana.

Osoite Aapistie 8, 90220 Oulu  
Tontti / rakennuspaikka tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti

Yksityiskohtaiset tonttiin ja urakkarajoihin liittyvät asiat täsmentyvät hankintaprosessin aikana.

Valittu tarjoaja hankkii suunnitelmien mukaiseen rakentamiseen tarvittavan rakennusluvan siihen liittyvine toimenpiteineen. Tarjoaja vastaa myös muiden työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta ja kustannuksista sekä rakennuslupamaksusta.

## 2.4 Kunnallistekniset liittymät

Kunnallisteknisten liittymien tarkemmat tiedot toimitetaan alustavan tarjouspyynnön yhteydessä.

Tilaaaja vastaa vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, sähkö sekä data- ja puhelinliittymien hankkimisesta, liittymäsopimuksien solmimisesta ja liittymismaksuista. Vastuurajat esitetty tarkemmin tarjouspyynnön liitteissä.

## 2.5 Pohjatutkimukset

Pohde vastaa pohjatutkimusten teettämisestä ja niistä koituvista kustannuksista. Pohjatutkimukset tarjouspyynnön liitteenä.

Tarjoaja vastaa muista mahdollisista pohjarakentamisolosuhteiden jatkoselvityksistä kustannuksineen.

## 3. TOTEUTUSMUODON KUVAUS

Hanke toteutetaan vuokramallihankkeena, jossa tarjouskilpailun voittaja toimii hankkeen rakennuttajana, omistajana ja vuokranantajana, sekä vastaa kokonaisuudessaan hankkeen suunnittelusta, lupien hankkimisesta, rakentamisesta ja rahoittamisesta. Lisäksi vuokranantaja vastaa vuokrakohteen ylläpidosta lopullisessa tarjouspyynnössä tarkemmin määriteltävässä laajuudessa. Ylläpito voi vaihtoehtoisesti olla hankinnan optiona.

Tarjouskilpailun voittaja vuokraa tilat Pohteelle 5-15 vuoden ajaksi. Vuokra-aika tarkennetaan hankintamenettelyn aikana ja se voi sisältää myös optioita.

Vuokrasopimuksen lisäksi hankkeessa voidaan laatia hankintapäätöksen jälkeen hankkeen toteuttamisesta (rakennuttaminen/suunnittelu/rakentaminen) erillissopimus. Asiat on esitetty lopullisessa tarjouspyynnössä liitteineen.

## 4. HANKINTAPROSESSI

### 4.1 Hankintamenettely ja aikataulu

Hankintamenettelynä käytetään neuvottelumenettelyä.

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- |                                                      |        |
|------------------------------------------------------|--------|
| - Osallistumishakemuksen jättäminen                  | 2/2026 |
| - Päätös neuvotteluihin valituista tarjoajista       | 3/2026 |
| - Neuvottelukutsu                                    | 3/2026 |
| - Ehdotussuunnitelmien jättö                         | 4/2026 |
| - Neuvottelut                                        | 4/2026 |
| - Lopullinen tarjouspyyntö                           | 5/2026 |
| - Lopullisen tarjouksen jättö                        | 6/2026 |
| - Tarjousten vertailu ja valintapäätöksen valmistelu | 6/2026 |
| - Valintapäätös                                      | 6/2026 |

Hankkeen tulee olla valmis ja käyttöön otettavissa viimeistään syyskuussa 2027. Ajankohta tarkennetaan lopullisessa tarjouspyynnössä.

### 4.2 Tarjoajien valinta

~~Ehdokkaiden tulee toimittaa hankintailmoituksen liitteenä oleva osallistumishakemus liitteineen hankintailmoituksessa esitettyyn määräaikaan mennessä hankintailmoituksessa esitetyllä tavalla.~~

~~Osallistumishakemukset tulee jättää hankintailmoituksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä sähköisesti Tarjouspalvelu.fi -järjestelmään.~~

~~Neuvottelumenettelyyn valitaan **hankintayksikön päätöksellä**, joka tehdään osallistumishakemuksien saapumisen jälkeen, osallistumishakemuksen jättäneistä ehdokkaista **alustavasti kolme (3) – viisi (5) tarjoajaa**, paitsi, mikäli soveltuvia ehdokkaita on vähemmän. Mikäli ilmoittautuneita ehdokkaita on enemmän, käytetään tarjoajien määrän rajoittamisessa osallistumishakemuslomakkeessa esitettyjä kriteereitä.~~

### 4.3 Neuvottelumenettelyn kuvaus

#### Osallistumishakemusvaihe

Osallistumishakemusvaiheessa hankintayksikkö pyytää jättämään hanketta koskevan osallistumishakemuksen hankintailmoituksen mukaisesti.

~~Osallistumishakemusvaiheessa Tilaaja valitsee hankkeen neuvottelu- ja tarjousvaiheeseen osallistuvat tarjoajaehdokkaat.~~

**Neuvottelukutsu:**

~~Tilaaja lähettää valituille tarjoajille neuvottelukutsun, jossa on esitetty tarkemmin hankintamenettelyn sekä neuvotteluiden ajankohdat ja sisältö.~~

**Tarjoajan ehdotussuunnitelma:**

~~Alustavan tarjouspyynnön mukaisesti.~~

~~Ennen neuvottelujen käynnistämistä Tarjoaja laatii neuvottelukutsun mukaiset alustavat ehdotussuunnitelmat sisältäen alustavasti (sisältö tarkentuu neuvottelukutsuun):~~

- ~~— tontinkäyttösuunnitelma (rakennuksen sijoitus, piha-alueen järjestelyt)~~
- ~~— pohjakaaviot~~
- ~~— logistiikkakaaviot (potilas-, henkilö- ja tavaralogistiikka)~~
- ~~— tilojen pintamateriaaliehtotukset~~
- ~~— julkisivuluonnokset, joissa on esitetty pääasialliset julkisivumateriaalit~~
- ~~— tärkeimmät rakennetyypit~~

~~Suunnitelma toimitetaan tilaajalle neuvottelukutsussa tarkemmin esitetyllä tavalla ja aikataulussa ennen neuvotteluja.~~

**Tarjoajan kaupalliset ehdot ja sopimusmalli**

~~Alustavan tarjouspyynnön mukaisesti.~~

~~Ennen neuvotteluiden käynnistämistä tarjoaja toimittaa tilaajalle:~~

- ~~— ehdotuksen vuokraamisen keskeisistä kaupallisista ehdoista perustuen Tilaajan alustaviin sopimusehtoihin~~
- ~~— alustavan, ei-sitevan vuokra-arvion.~~

~~Ehdotuksen sisältö tarkennetaan neuvottelukutsuun.~~

**Neuvottelut:**

Alustavan tarjouspyynnön mukaisesti.

Neuvottelut käydään luottamuksellisina, eikä Tilaaja anna tietoja tavalla, joka vaarantaa tarjouskilpailuun osallistuvien tasapuolisen kohtelun. Tilaaja ei paljasta muille tarjoajille minkään neuvotteluihin osallistuvan ehdokkaan tai tarjoajan antamia luottamuksellisia tietoja.

Neuvottelut käydään kaksivaiheisena:

**Vaihe 1: Kaupalliset neuvottelut**

Kaupallisten neuvotteluiden aiheena ovat mm:

- sopimusmalli ja ehdot
- hankkeen rahoitusmalli
- rakentamisaika
- vuokra-aika
- vastuu ja hankintarajat
- ylläpitopalveluiden sisältö

Neuvottelun kesto on alustavasti puoli päivää. Neuvottelussa käsiteltävät aiheet, osallistujat, sisältö ja aikataulut tarkennetaan neuvottelukutsussa.

Neuvotteluihin osallistuvat alustavasti ainakin seuraavat tarjoajan avainhenkilöt:

- vuokranantajan toimivaltainen edustaja
- tarjoajan rakentamisen vastuuhenkilö (projektinjohtaja / projektipäällikkö)

**Vaihe 2: Tarjoajan suunnitelmaehdotus**

Neuvotteluiden aiheena on tarjoajan suunnitelmaehdotus sekä siihen liittyvät tila- ja tekniset ratkaisut. Neuvottelussa Tarjoajalla on mahdollista pyytää Tilaajan edustajilta palautetta Tarjoajan esittämästä ratkaisusta sekä kehittää ratkaisua Tilaajan palautetta hyödyntäen.

Neuvotteluihin osallistuvat alustavasti seuraavat tarjoajan avainhenkilöt:

- vuokranantajan toimivaltainen edustaja
- tarjoajan rakentamisen vastuuhenkilö (projektinjohtaja / projektipäällikkö)
- pääsuunnittelija
- mahdolliset muut suunnittelijat

Neuvottelun kesto on alustavasti puoli päivää. Neuvottelussa käsiteltävät aiheet, osallistujat, sisältö ja aikataulut tarkennetaan neuvottelukutsussa.

#### Neuvottelujen dokumentointi:

Neuvotteluista ei julkaista pöytäkirjaa tai muistiota. Tilaajan kannanotto neuvotteluissa esiin tulleisiin kysymyksiin ilmenee lopullisista tarjouspyyntöasiakirjoista.

#### Lopullinen tarjouspyyntö:

Tilaaja lähettää tarjoajille neuvotteluiden jälkeen lopullisen tarjouspyynnön, jossa esitetään hankinnan tarkemmat ehdot ja sisältö sekä ohjeet tarjouksen tekemiselle määräaikaan.

### 4.4 Tarjouksen jättäminen

Lopullinen tarjous annetaan lopullisessa tarjouspyynnössä ilmoitetulla tavalla ja tarjouspyynnöstä ilmenevään määräaikaan mennessä.

Tarjouksen sisältö lopullisen tarjouspyynnön mukaisesti.

Asiakirjojen julkisuudesta annetun lain perusteella tarjoukset ovat päätöksenteon jälkeen pääsääntöisesti julkisia. Tarjouksen antajan tulee tarjouksessaan erikseen mainita, mikäli haluaa tarjouksen tai sen osan säilytettävän salaisena.

### 4.5 Tarjouksen hyväksymisperusteet

Tarjouksista hyväksytään hinta-laatusuhteeltaan paras tarjous. Tarjouksen vertailuperusteet on esitetty lopullisen tarjouspyynnön liitteinä.

Tarjousten pisteytyksistä vastaa Tilaajan valitsema arviointiryhmä.

Lopullinen tilaajaa sitova sopimus syntyy vasta, kun tilaaja ja tarjoaja ovat allekirjoittaneet sopimuksen. Sopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan, kun hankintapäätös on lainvoimainen ja hankintalaissa säädetty 14 vrk odotusaika on kulunut.

### 4.6 Tarjouksen hylkääminen

Kaikki tarjoukset voidaan jättää hyväksymättä hankintalain mukaisilla perusteilla tai mikäli tilaaja päättää keskeyttää hankinnan toteuttamisen. Tarjoajalle ei ole oikeutta vaatia tilaajalta korvauksia tarjouksen hylkäämisen vuoksi.

Mikäli saaduista tarjouksista yksikään ei vastaa tarjouspyyntöä tai kustannustasoa tilaajan edellyttämällä tavalla taikka olosuhteet tarjouskilpailun aikana muuttuvat muuten sellaisiksi, ettei tilaaja voi hyödyntää tarjouskilpailun tuloksia, tilaaja voi keskeyttää hankintamenettelyn osittain tai kokonaan.

Tilajalla on oikeus tarkistaa julkisista hankinnoista annetussa laissa säädettyjä pois-sulkemisperusteita koskevat tiedot tarjoajilta koko hankintamenettelyn ajan. Mikäli tarjoajaa tai jotakin tarjoajaryhmittymän yksittäistä yritystä koskee hankintalaissa säädetty poissulkemisperuste, Tilaja on velvollinen sulkemaan tarjoajan / tarjoajaryhmittymän pois tarjouskilpailusta.

#### 4.7 Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on allekirjoitettu urakkasopimus työn suorittamisesta, kuitenkin enintään kolmen kuukauden ajan tarjouspyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä lukien.

#### 4.8 Tarjouskorvaus

Tilaja maksaa (valituille tarjoajille) tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen jättäneelle tarjoajalle **30 000 euroa (alv 0 %)** korvauksena tarjouksen laatimisesta aiheutuneista kuluista. Korvaus maksetaan **toiseksi ja kolmanneksi** jääneille tarjoajille, kun tarjouksen valintaa koskeva päätös on saanut lainvoiman. **Korvausta ei** kuitenkaan makseta tarjoajalle, jonka tarjous on hyväksytty.

### 5. LISÄTIEDOT

Hankintamenettelyn kieli on suomi ja neuvottelut käydään suomen kielellä.

~~Mahdolliset hankintailmoitukseen liittyvät kysymykset tulee esittää kirjallisesti Tarjouspalvelu.fi-järjestelmään hankintailmoituksessa esitettyyn määräaikaan mennessä. Mahdolliset lisätiedot annetaan kirjallisesti, yhtäaikaaisesti ja saman sisältöisenä kaikille tarjoajille. Muita lisätietoja ei katsota tilajaa sitoviksi.~~