

Lähetäjä: [Kalle Lyytinen](#)
Vastaanottaja: [Kirjaamo](#)
Aihe: Hankintaoikaisuvaatimus_Jyväskylän Lyseon peruskorjauksen 1. vaiheen, sisäpuolisen purun-ja rakennusurakan hankintapäätös
Päivämäärä: perjantai 25. syyskuuta 2026 11.29.05
Liitteet: [Jalon Rakentajat Oy_Hankintaoikaisuvaatimus 25.9.2026.pdf](#)

Et saa usein sähköpostia osoitteesta kalle.lyytinen@fortelaw.fi. [Lue, miksi tämä on tärkeää](#)

Jyväskylän kaupunki

Liitteenä Jalon Rakentajat Oy:n hankintaoikaisuvaatimus.

Samalla tiedoksi, että Jalon Rakentajat Oy on tänään 25.9.2026 jättänyt asiassa valituksen markkinaoikeudelle.

Terv.

Kalle Lyytinen
Asianajaja, Rakennusinsinööri
Asianajotoimisto Forte Oy
Puijonkatu 19 A, 5. krs., 70100 Kuopio
Puh. 044 295 1048
kalle.lyytinen@fortelaw.fi
www.fortelaw.fi

Tämä sähköposti on luottamuksellinen. Se on tarkoitettu ainoastaan vastaanottajalle. Mikäli ette ole viestissä tarkoitettu vastaanottaja, olkaa hyvä ja ilmoittakaa siitä lähettäjälle sekä tuhotkaa viesti välittömästi.

This message is confidential and is intended only for the addressee. If you have received this e-mail in error please notify us immediately and destroy the transmission.

Jyväskylän Kaupunki

kirjaamo@jyvaskyla.fi

Asia Hankintaoikaisua koskeva vaatimus

Asianosaistiedot

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Jalon Rakentajat Oy (3220120-2)
os. Kauppakatu 28, 40100 Jyväskylä

Asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja, rak.ins. Kalle Lyytinen
Asianajotoimisto Forte Oy
Puijonkatu 19 A 5. krs., 70100 Kuopio
Puh. 044 295 1048
Sähköposti: kalle.lyytinen@fortelaw.fi

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Jyväskylän kaupungin hankintapäätös (Kiinteistöjohtaja Tuomas Kurosen päätös § 20, 14.9.2026). Jyväskylän Lyseon peruskorjauksen 1. vaiheen, sisäpuolista purku- ja ennallistamisurakkaa koskevan rakennusurakoitsijan valintaa koskeva hankinta.

Oikaisuvaatimus

Jalon Rakentajat Oy vaatii, että Jyväskylän kaupunki (Hankintayksikkö) kumoaa ja poistaa oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen kokonaisuudessaan.

Oikaisuvaatimuksen perustelut

Selostus asiasta

Jyväskylän kaupungin (jäljempänä myös ”Hankintayksikkö”) tarjouspyyntö koskee Jyväskylän Lyseon peruskorjauksen 1. vaiheen, sisäpuolista purku- ja ennallistamisurakkaa. Rakennuspaikan osoite on Jyväskylän Lyseo, Yliopistonkatu 13, 40100 Jyväskylä.

Jalon Rakentajat Oy (jäljempänä myös ”Jalon”) teki tarjouspyyntöön tarjouksen.

Hankintapäätöksen mukaan *”hankinta kuuluu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisiin EU-kynnysarvon ylittäviin hankintoihin. Kyseessä on kertahankinta.”* Jalonin käsityksen mukaan hankintapäätös tarkoittaa, että hankintamenettelyssä on tullut noudattaa kaikilta osin EU-kynnysarvon ylittäviin hankintoihin koskevia hankintalainsäädännön määräyksiä.

Hankintayksikkö sulki pois / hylkäsi Jalonin tarjouksen hankintapäätöksessään, eikä Jalonin tarjouta hyväksytty tarjousten vertailuun. Jalonin tarjous oli edullisempi kuin voittaneen tarjoajan tarjous.

Hankintayksikön tekemä päätös on perusteltu seuraavasti:

Hankintapäätöksen 5 kohdan mukaan *”Jalon Rakentajat Oy:n tarjous ei täyttänyt tarjouspyynnössä asetettuja vähimmäisvaatimuksia vastaavan KVV-työnjohtajan osalta.*

Tarjouspyynnössä oli asetettu seuraavat vaatimukset:

Yrityksellä on osoittaa tehtävään soveltuva KVV-työnjohtaja, jolla on:

- *LVI-tekniikan tai rakennusmestari AMK-tutkinto (lvi tekniikka) tai muu rakentamisen tai tekniikan alan ylempi tutkinto*
- *henkilö on toiminut vähintään yhdessä erittäin vaativassa tai poikkeuksellisen vaativassa korjausrakentamishankkeessa koko hankkeen ajan KVV-työnjohtajana. Referenssien tulee olla vähintään 3 000 brm2.”*

Jalonin käsityksen mukaan hankintayksikkö on menetellyt hankintalain säännösten vastaisesti asettaessaan vähimmäisvaatimuksia KVV- ja IV työnjohtajan soveltuvuuden osalta. Jalonin käsityksen mukaan työnjohtajille asetetut vaatimukset ovat suhteellisuus- ja syrjimättömyysperiaatteiden vastaisia, eikä vaatimukset ole oikeassa suhteessa hankinnan kohteen laatuun ja laajuuteen.

Yksityiskohtaiset perustelut tarjouspyynnön virheistä

1. KVV-työnjohtajaa koskeva vaatimus

Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan hankintayksikkö vastaa siitä, että tarjouspyyntö-asiakirjat ovat hankintasäännösten mukaisia. Tarjouspyyntöasiakirjojen virheet ovat hankintayksikön vastuulla.

Hankintayksikön tulee kilpailutuksessa noudattaa julkisissa hankinnoissa noudatettavia periaatteita (hankintalaki 3§). Hankintayksikön on otettava huomioon hankintalain vaatimukset tarjoajien tasapuolisesta ja syrjimättömästä kohtelusta. Tarjouspyynnössä asetettavien vaatimusten tulee olla hankinnan kannalta perusteltuja, eivätkä ne saa perusteettomasti rajoittaa kilpailua. Vaatimusten tulee liittyä hankinnan kohteeseen ja ne on suhteutettava hankinnan luonteeseen, käyttötarkoitukseen ja laajuuteen. Suhteellisuusperiaatteesta johtuu, että vaatimusten on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltavaan päämäärään. Vaatimukset tulee suhteellisuusperiaatteen mukaisesti suhteuttaa hankinnan kohteen arvioituun urakkasummaan, hankinnan luonteeseen sekä työsuoritusten laatuun ja laajuuteen.

Tarjouspyyntöasiakirjojen mukaan vaatimuksena oli, että:

Yrityksellä on osoittaa tehtävään soveltuva KVV-työnjohtaja, jolla on:

- *LVI-tekniikon tai rakennusmestari AMK-tutkinto (lvi tekniikka) tai muu rakentamisen tai tekniikan alan ylempi tutkinto*
- *henkilö on toiminut vähintään yhdessä erittäin vaativassa tai poikkeuksellisen vaativassa korjausrakentamishankkeessa koko hankkeen ajan KVV-työnjohtajana. Referenssien tulee olla vähintään 3 000 brm2."*

Hankinnan kohteen vesi- ja viemärlaitteiden (KVV) töiden osuuden arvo oli noin 90 000,00 euroa, joka vastaa 4 %:n osuutta koko hankinnan hinnasta. Vesi- ja viemärlaitteisiin liittyviin töihin sisältyy tarjouspyynnön mukaan viemäriasennukset alapohjaan ja uuden maanvaraisen laatan lattialämmitysputkistot, sekä välipohjan viemäröintejä. Kyse on vain yksittäisistä työvaiheista, eikä täydellisestä vesi- ja viemärlaitteiden uusimisesta. Vesi- ja viemärlaitteisiin liittyvät työt tehdään purkutöiden jälkeen uusiin ala- ja välipohjarakenteisiin, ei vanhoihin olemassa oleviin. Suunnitelmien mukaan alapohjan lattialämmitystä ja viemäröintejä tehdään 662 m²:n alueella. Kerrosten 2–4 uusien välipohjien viemäröintejä tehdään yhteensä 183 m²:n alueella. Toimenpiteiden alueet ovat yhteensä 845 m², joka vastaa noin 21 % hankkeen bruttoneliömäärästä.

Kohteen vesi- ja viemärlaitteisiin liittyvät työt ovat alalla tavanomaisesti suoritettavia yksinkertaisia työsuoritteita, eikä niihin liity mitään erityisiä tai poikkeuksellisia vaatimuksia lisääviä tekijöitä. Rakennuskohde tai sen suojelun taso ei myöskään aseta työlle erittäin merkittäviä vaatimuksia. Vesi- ja viemärlaitteisiin liittyvät työt eivät kohdistu rakennuksen suojeltaviin osiin. Jalonin käsityksen kohteessa ei suoriteta sellaisia taloteknisiä korjaus- ja muutostöitä, jotka vaikuttaisivat suojellun rakennuksen ominaispiirteisiin erityisen vaativasti.

Joka tapauksessa mahdolliset rakennuksen suojeltaviin osiin kohdistuvat purkutyöt ovat rakennusurakoitsijan vastuulla. Purkutyöt eivät kuulu KVV-työnjohtajan vastuulle.

Jalonin käsityksen mukaan hankinnan kohteen vesi- ja viemärilaitteita koskevat työt eivät ole erittäin tai poikkeuksellisen vaativia, eivätkä ne edellytä erittäin tai poikkeuksellisen vaativan vaativuusluokan tai niitä vastaavan kokemuksen omaavaa KVV-työnjohtajaa. Hankinnassa ei ole ollut perusteltua vaatia huomioiden edellä lausuttu, että KVV-työnjohtaja on toiminut vähintään yhdestä erittäin vaativassa tai poikkeuksellisen vaativassa korjausrakentamishankkeessa koko hankkeen ajan.

KVV-työnjohtajalta vaaditun referenssin laajuus (vähintään 3 000 brm²) ei ole myöskään oikeassa suhteessa hankkeessa suoritettavien KVV-töiden laatuun ja laajuuteen nähden. Edellä lausuttu huomioiden hankinnan kohteen laajuus ja työsuoritteiden laatu (viemärröinnit ja lattialämmitys 845 m²) ei ole miltään osin verrattavissa referenssinä vaadittuun 3 000 brm² korjausrakentamishankkeeseen. Jalonin käsityksen mukaan laajuus on ylimitoitettu.

Jalonin käsityksen mukaan tarjouspyynnössä työnjohtajalle asetettuja vaatimuksia on pidettävä hankinnan kannalta perusteettomina ja suhteellisuusperiaatteen vastaisena. Hankinnan luonne, laatu ja laajuus eivät ole edellyttäneet asetettuja vaatimuksia. Vaatimukset ovat ylimitoitettu ja ne ovat liian ankaria. KVV-työnjohtajaa koskeva vaatimus rajoittaa merkittävästi tarjoajien mahdollisuutta osallistua tarjouskilpailuun. Vaatimukset ovat olleet omiaan vaarantamaan tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun.

Hankintayksikkö on menetellyt tarjouspyyntöasiakirjoja asettaessaan hankintasäännösten vastaisesti.

2. IV-työnjohtajaa koskeva vaatimus

Tarjouspyyntöasiakirjojen mukaan vaatimuksena oli, että:

”Yrityksellä on osoittaa tehtävään soveltuva IV-työnjohtaja, jolla on:

- *LVI-tekniikan tai rakennusmestari AMK-tutkinto (lvi-tekniikka) tai muu rakentamisen tai tekniikan alan ylempi tutkinto.*
- *henkilö on toiminut vähintään yhdessä erittäin vaativassa tai poikkeuksellisen vaativassa korjausrakentamishankkeessa koko hankkeen ajan IV-työnjohtajana. Referenssien tulee olla vähintään 3 000 brm².”*

Hankinnan kohteen ilmanvaihtotöiden (IV) osuuden arvo oli noin 13 000,00 euroa, joka vastaa 0,6 %:n osuutta koko hankinnan hinnasta. IV-töihin sisältyy tarjouspyynnön mukaan väliaikaisen ilmanvaihdon toteuttaminen ja läpivientien holkiputkien toimitus. Hankinnan kohteen 1. vaiheen IV-töissä on pääasiassa kyse vain väliaikaisesta ilmanvaihdosta. Kyse ei ole hankinnan kohteen täydellisestä IV-laitteiston uusimisesta.

Kohteen IV-työsuoritteet ovat alalla tavanomaisesti suoritettavia yksinkertaisia työvaiheita, eikä niihin liity mitään erityisiä tai poikkeuksellisia vaatimuksia lisääviä tekijöitä. Rakennuskohde tai sen suojelun taso ei myöskään aseta työlle erittäin merkittäviä vaatimuksia. IV-työt eivät kohdistu rakennuksen suojeltaviin osiin. Jalonin käsityksen mukaan

kohteessa ei suoriteta sellaisia taloteknisiä korjaus- ja muutostöitä, jotka vaikuttaisivat suojellun rakennuksen ominaispiirteisiin erityisen vaativasti.

Jalonin käsityksen mukaan ilmanvaihtoon liittyvät työsuoritteet eivät ole erittäin tai poikkeuksellisen vaativia, eikä ne edellytä erittäin tai poikkeuksellisen vaativan vaatimusluokan tai niitä vastaavan kokemuksen omaavaa IV-työnjohtajaa. Hankinnassa ei ole ollut perusteltua vaatia huomioiden edellä lausuttu, että IV-työnjohtaja on toiminut vähintään yhdestä erittäin vaativassa tai poikkeuksellisen vaativassa korjausrakentamishankkeessa koko hankkeen ajan.

Joka tapauksessa mahdolliset rakennuksen suojeltaviin osiin kohdistuvat purkutyöt ovat rakennusurakoitsijan vastuulla. Purkutyöt eivät kuulu IV-työnjohtajan vastuulle.

IV-työnjohtajalta vaaditun referenssin laajuus (vähintään 3 000 brm²) ei ole myöskään oikeassa suhteessa hankkeen IV-töiden laatuun ja laajuuteen nähden. Edellä lausuttu huomioiden hankinnan kohteen laajuus ja työsuoritteiden laatu (väliaikainen ilmanvaihto ja holkkiputkien toimitus) ei ole miltään osin verrattavissa referenssinä vaadittuun 3 000 brm² korjausrakentamishankkeeseen. Jalonin käsityksen mukaan laajuus on ylimitoitettu.

Jalonin käsityksen mukaan tarjouspyynnössä työnjohtajalle asetettua vaatimuksia on pidettävä hankinnan kannalta perusteettomina ja suhteellisuusperiaatteen vastaisena. Hankinnan luonne, laatu ja laajuus eivät ole edellyttäneet asetettuja vaatimuksia. Vaatimukset ovat ylimitoitettu ja ne ovat liian ankaria. IV-työnjohtajaa koskeva vaatimus rajoittaa merkittävästi tarjoajien mahdollisuutta osallistua tarjouskilpailuun. Jalonin käsityksen mukaan vaatimus on ollut omiaan vaarantamaan tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun.

Hankintayksikkö on menetellyt tarjouspyyntöasiakirjoja asettaessaan hankintasäännösten vastaisesti

3. Vaatimus erityisen vaativasta tai poikkeuksellisen vaativasta hankkeesta

Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Ennen rakentamislain voimaantuloa vireille tullessiin hankkeisiin sovelletaan hakemushetken määräyksiä, eli maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä (194 §).

Urakkaohjelman 4.6 kohdan mukaan hankkeen rakennuslupa on haettu ja myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana. Jalonin käsityksen mukaan tämä tarkoittaa, että hankinnan kohteen rakentamisessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslakia.

Jalonin käsityksen mukaan KVV- ja IV työnjohtajalta vaadittu referenssi/kokemusvaatimus *erittäin vaativasta tai poikkeuksellisen vaativasta korjausrakentamishankkeessa* on määriteltä rakentamislain vaativuusluokajaottelun mukaisesti. Rakentamislain vaativuusluokkia on 5 kappaletta (vähäinen, tavanomainen, vaativa, erityisen vaativa ja poikkeuksellisen vaativa) ja maankäyttö- ja rakennuslaissa niitä on 4 kappaletta (vähäinen, tavanomainen, vaativa ja poikkeuksellisen vaativa).

Vähimmäisvaatimuksena työnjohtajilta edellytetyn erityisen vaativan tai poikkeuksellisen vaativan korjausrakennushankkeen lupahakemuksen on pitänyt tulla vireille 1.1.2025

jälkeen (rakentamislain voimaantulo), lupa myöntää ja rakennustyöt suorittaa loppuun 20.8.2026 mennessä (määräaika jättää tarjous). Kyseinen aikaväli (alle 20 kk) on koh-
tuuttoman lyhyt huomioiden rakennusalan vallitseva heikko suhdanne ja lupaprosessien
mahdollinen kesto sekä hankintamenettelyissä yleisesti noudatettu referenssien hyväk-
syntä edeltävältä 3–5 vuodelta.

Jalonin käsityksen mukaan vaatimus on ollut myös edellä mainituilla perusteilla omiaan
vaarantamaan tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun. KVV- ja IV työnjohtajaa
koskeva vaatimus rajoittaa merkittävästi tarjoajien mahdollisuutta osallistua tarjouskilpai-
luun.

4. Virheiden merkitys tarjouskilpailuun

Virheettömässä ja hankintalain säännösten mukaisesti toteutetussa tarjouskilpailussa Ja-
lonin tarjous olisi voinut olla kokonaistaloudellisesti edullisin. Jalonilla oli todellinen mah-
dollisuus voittaa tarjouskilpailu virheettömässä menettelyssä.

Kuopiossa, 25. päivänä syyskuuta 2026

Kalle Lyytinen

Kalle Lyytinen
asianajaja, rak.ins., Kuopio