

# TOAS Hippos

Kehitysvaiheen läpivienti ja päätöksenteko

IPT3-valmennus 23.3.2021

Juhani Puhakka, TOAS

# Esityksen sisältö

---

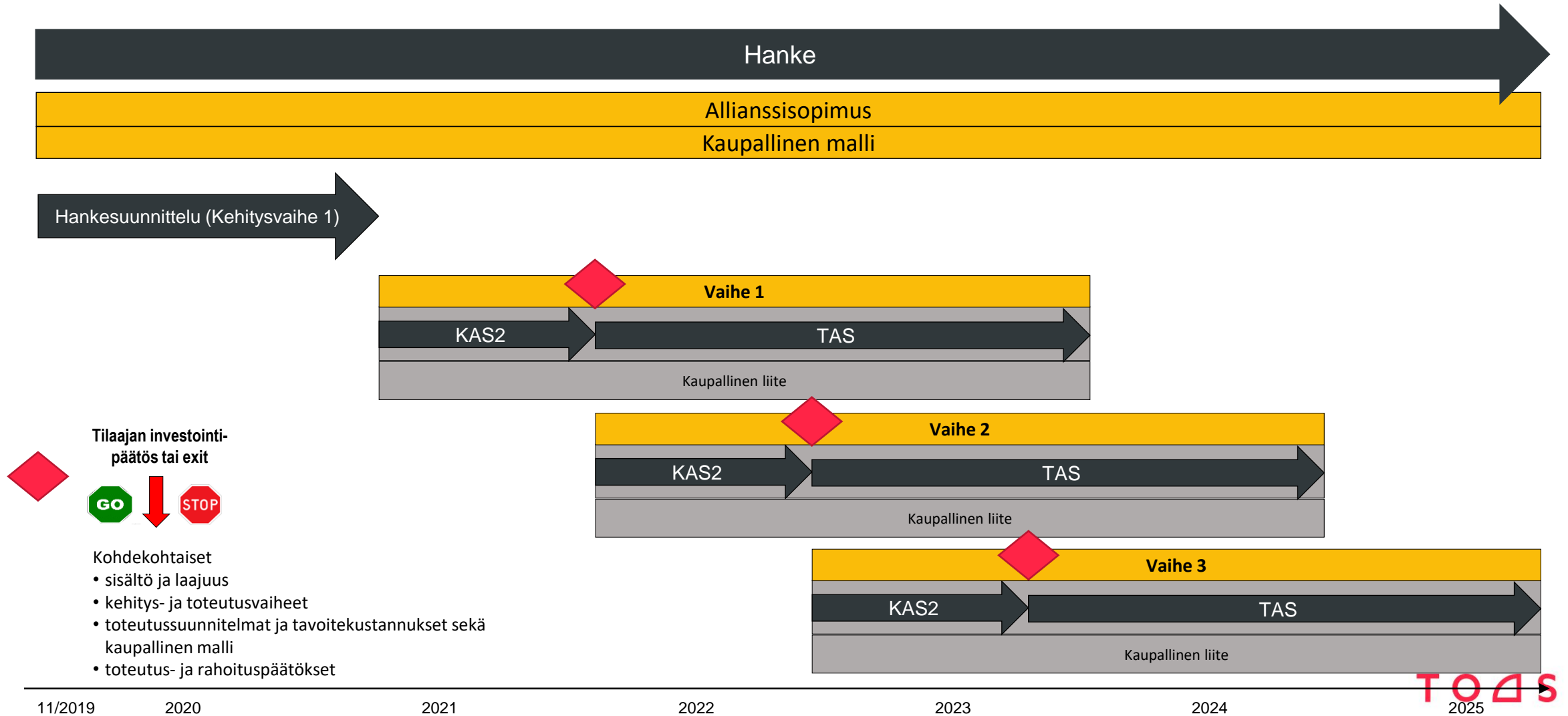
- Hankkeen vaiheet yleisesti
- Kehitysvaiheen päätöksenteko
- Tavoitekustannuksen tarkentaminen jatkuvana prosessina kehitysvaiheen aikana
- Toteutusvaiheeseen siirtymisen edellytykset

TOAS:n suurin hanke:

- Kustannusarvio noin 100 M€
- Noin 650 opiskelija-asuntoa
- Rakentaminen vuosina 2021-2024



# Hankkeen vaiheet yleisesti



# KAS1 ja KAS2

---



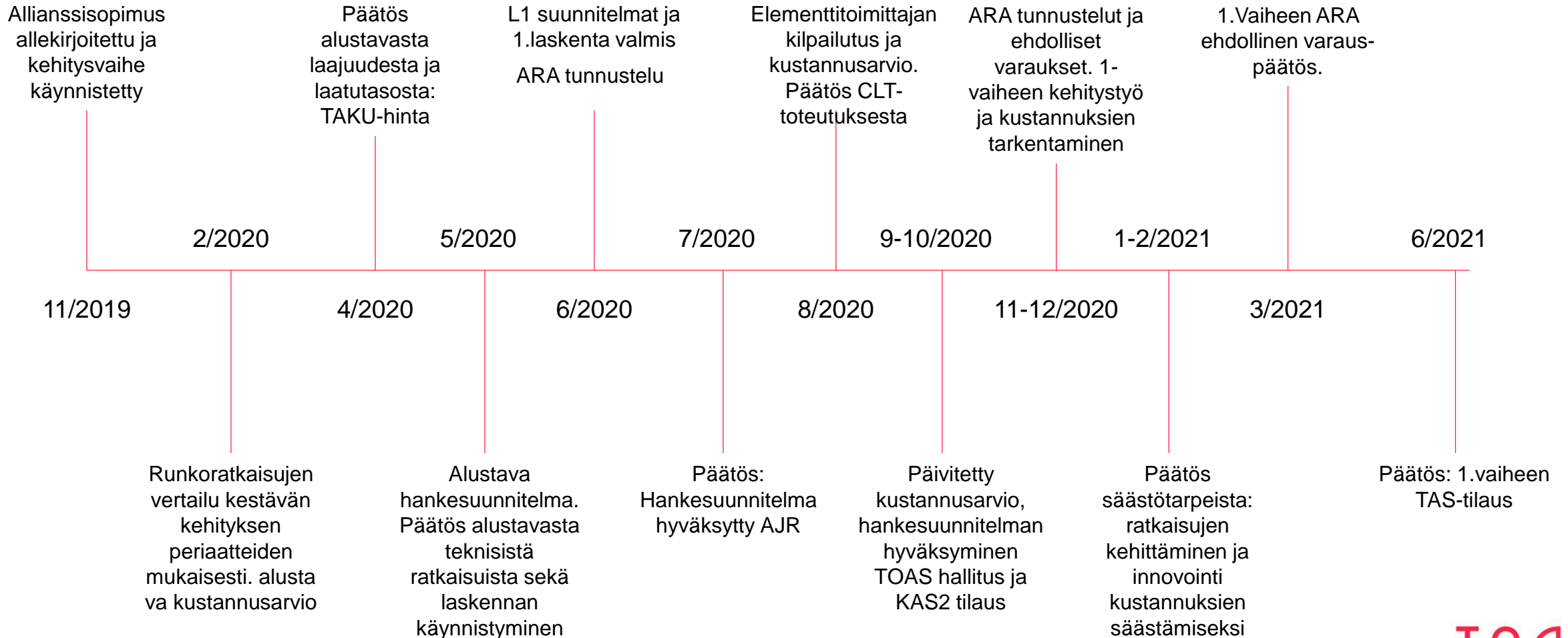
## Koko kortteli

- hankeen konseptin muodostaminen
- tilaajan tavoitteiden kirkastamiseen
- yhteiset alustavat tavoitteet ja ATA-tavoitteet
- ensimmäinen kokonaiskuva hankkeesta (laajuus)
- karkea kustannusarvio
- hankesuunnitelma
- asemakaavan vahvistaminen
- vaiheistus
- kesto noin 1 v

## Vaihekohtainen

- ATA-tavoitteet ohjaamassa toimintaa
- suunnitelmien ja tuotannon kehittäminen
- jatkuva kustannustarkastelu
- Rakennuslupa
- hankintasuunnitelmat
- toteutussuunnitelma
- tavoitekustannus
- kesto noin 8 kk

# Kehitysvaiheen päätöksenteko



# Tavoitekustannuksen tarkentaminen jatkuvana prosessina kehitysvaiheen aikana



# Tavoitekustannuksen tarkentaminen jatkuvana prosessina kehitysvaiheen aikana

---

- Alkuun liikkeelle karkealla TAKU:lla ja kumppanitietoudella (mm. tilaelementit)
- Jatkuva kustannusarvioin päivittäminen ja ratkaisujen peilaaminen tavoitteisiin (esim. vahvasti RTS)
- Kustannustason hakeminen yhteen rappuu tarkemmin ja sen skaalaaminen muihin rappuihin (paljon toistoa), jolla nopeasti kiinni kustannustasoon
- RTS ohjasi valintoja ja vaihtoehtojen vertailua
- Kustannuslaskenta 3 eri organisaatioista sekä ulkopuolisen kehitysprojektin kustannustarkastelu
- Tilaelementtien kustannusarviot kahdelta toimijalta tarjouskilpailun kautta sekä tarjouskilpailun voittajan kautta tarkennettuna suunnittelun ja ratkaisujen edetessä
- Riskien tunnistaminen yhdessä





# Toteutusvaiheeseen siirtymisen edellytykset

---

- Tavoitekustannus I-vaihe
- Tavoitekustannusarvio koko hanke
- Toteutuksen tahtiaikataulu
- Toteutussuunnitelma
- Rakennuslupa jätetty
- Positiivinen ARA-osapäätös





# Kehitys- ja toteutusvaihetta ohjaavat tavoitteet

	Avaintulosalue	Painoarvo (%)	Painoarvo (€)	Mittarin painoarvo KAS-vaiheessa	Mittarin painoarvo TAS-vaiheessa	Mittarin painoarvo Jälkivastuvaiheessa	Mittarit	Mittarin kuvaus	Täydellinen onnistuminen (100 p)	Nollataso	Täydellinen epäonnistuminen (-100 p)	
Bonuspooli, koko hanke		100 %										
Koko hanke	Kustannusohjaus	40 %	- €				Kustannusohjauksen prosessin toimivuus	Merkittävät suunnittelu- ja menetelmäratkaisun vaikutus kustannuksiin ja muihin tilaajan tavoitteisiin tulee arvioida ja dokumentoida TVD-prosessin mukaisesti. (Miten vastaa tilaajan tavoitteita, mitä hyötyjä saavutetaan, investointikustannus, elinkaarikustannus yms.)	90 % ratkaisuihin arvioitu ja dokumentoitu	70 % ratkaisuihin arvioitu ja dokumentoitu	50 % ratkaisuihin arvioitu ja dokumentoitu	
	Maine / Julkisuuskuva	20 %	- €				Julkisuuskuva	Julkisuuskuva-analyyseissä seurataan allianssiin ja hankkeeseen liittyvän uutisoinnin sävyä. Seuranta tehdään Viidakkomonitori -työkalun avulla ja	100% julkisuudesta on neutraalia tai positiivista	70% julkisuudesta on neutraalia tai positiivista	0% julkisuudesta on neutraalia tai positiivista	
	Bonuspooli vaiheet 1-4		100 %									
	Innovointi	RTS-pisteet	50 %	- €				RTS:n pisteluokituksen mittaristo	Asunnot Toimitilat	> 85 pistettä > 85 pistettä	62 pistettä 60 pistettä	< 40 pistettä < 40 pistettä
		RTS-tähdet	10 %	- €				RTS:n tähtiluokituksen mittaristo	Asunnot Toimitilat	5 tähteä 5 tähteä	3 tähteä 3 tähteä	1 tähteä 1 tähteä
Asukastyytyväisyys	20 %	- €					Aikataulu	Yhdessä sovittujen isojen välitavoitteiden toteuma	Lukkoon lyötyjen välitavoitteiden toteumaprosentti. Välitavoitteet sovitetaan yhdessä ja AIR vahvistaa ne ja muuttaa tarvittaessa. Sisältää myös muuttopäivämäärän.	100 % toteuma	Tasan 75 % toteuma	Tasan 50 % toteuma
Vaiheet 1-4	Työturvallisuus	10 %	- €				Työmaantapaturmataajuus (kaikki hankkeesta johtuvat tapaturmat)	Sattuneiden tapaturmien määrä työntuikoiden kohden. Vakavat tapaturmat nollaavat mittarin	Ei yhtään tapaturmaa	Hartelan edellisen vuoden indeksin tasolla.	Kaksi kertaa suurempi kuin Hartelan edellisen vuoden indeksi	
	Laatu	20 %	- €				Suunnitelmien ja rakentamisen laadunhallintaprosessin onnistuminen. Mitataan suunnittelijoiden ja toteuttajien sisäisten laadunhallintaprosessin onnistumista ja kuinka suuri osa laadunhallinnan toimenpiteistä on suoritettu. Suunnitelmien laadunhallinnan osalta seurataan myös yhteisen	Kuinka suuri osa suunnitelmista on laadunvarmistettu sekä suunnitteluosapuolien sisäisen laadunvarmistuksen kautta kuin myös allianssin yhteisen läpikäynnin toimesta (suunnittelijoiden ja toteuttajien yhteistyö)	100 % toteuma	Tasan 75 % toteuma	Tasan 50 % toteuma	

---

Kysymyksiä?