

IPT3-työpaja 8: Kehittyvä johtaminen case HIPPOS ALLIANSSI

1.2.2022, Kirsi Koski, AJR pj.



**TOAS Hippos
Allianssi**

TOAS Hippos hanke

Hankkeen johtaminen

TOAS

HELAMAA HEISKANEN

 **A-INSINÖÖRIT**

 **HARTELA**

 **Granlund**



TOAS Hippos hanke

TOAS

HELAMAA HEISKANEN

 **A-INSINÖÖRIT**

 **HARTELA**

 **Granlund**

TOAS HIPPOS

TOASin historian suurin hanke,
kaavakehityksen kautta (v. 2016-2020) valtionvirastotalon paikalle uusi
kokonaisuus

Yhteensä 35 000 krs-m²

Rakentaminen ajoittuu vuosille 2022-2025 vaiheittain

Opiskelija-asuntoja TOASille n. 630 kpl

n. 26 000 krs-m²

Asumista palvelevia yhteistiloja

n. 5200 krs-m²

Liike- ja toimistotilaa

n. 1900 krs-m²

Päiväkoti

n. 2000 krs-m²



HIPPOS hankkeen allianssisopimus allekirjoitettiin **1.11.2019** ja tuolloin käynnistyi kehitysvaihe KAS1 jo ennen kaavan hyväksymistä.



- TOAS hallituksen päätös lokakuussa 2019 kehitysvaiheen käynnistämisestä
- Tavoitteena mahdollinen puurakentaminen ja samalla päästä toteuttamaan vähähiilisempää ja elinkaaritehokkaampaa rakentamista, kiinteistökantaa ja asumista (A energialuokka)

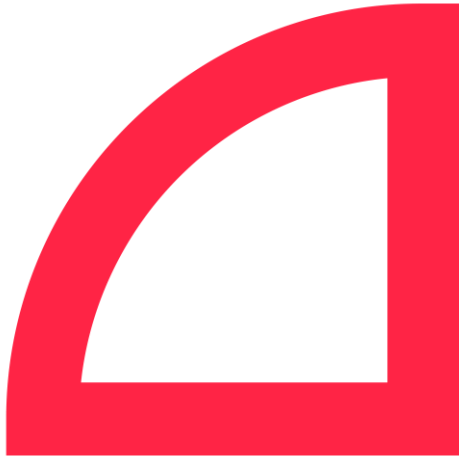
Allianssimalli siksi että

- Hyödynnetään eri osapuolten osaaminen
- Jaetaan riskit ja hyödyt
- Uudenlaisen ratkaisun suunnittelu ja toteutus paremmin löydettävissä
- Hyvät tamperelaiset kokemukset allianssista

Toteutussuunnitteluvaiheeseen siirtyminen syksyllä 2020

Kehitysvaihe jakaantuu hankesuunnitteluvaiheeseen (KAS1) ja toteutussuunnitteluvaiheeseen (KAS2).





Haasteita joita on läpikäyty;

Tilaajan tavoitteet, hankkeen tavoitteet, osapuolten tavoitteet, yhteensovitus

→ ATA tavoitteet hankkeelle, niille mittarit

Kehitysvaiheessa(KAS1) tehtiin puu-betoni –vertailut, ja puumodulitoimittaja valittiin kehitysvaiheen kumppaniksi suhteellisen ajoissa.

Asioiden edetessä puumodulitoimitus päätettiin erottaa omaksi sopimukseksi, kun kaikilla ei ole ollut luottamusta / kykyä ottaa yhteistä riskiä. Näin tilaaja näki parhaaksi ottaa omaa riskiä, jotta hanke etenee.



TOAS Hippos Allianssi

Vuosi 2021 oli haasteellinen

KAS vaihe eteni suunnitellusti; vanha virastotalo purettiin onnistuneesti ja lohko I sai rakennusluvan

mutta

Rakennuskustannukset nousivat huimasti ja CLT-modulitoimittajana jo kehitysvaiheessa mukana olleelle yritykselle tuli taloudellinen ahdinko.

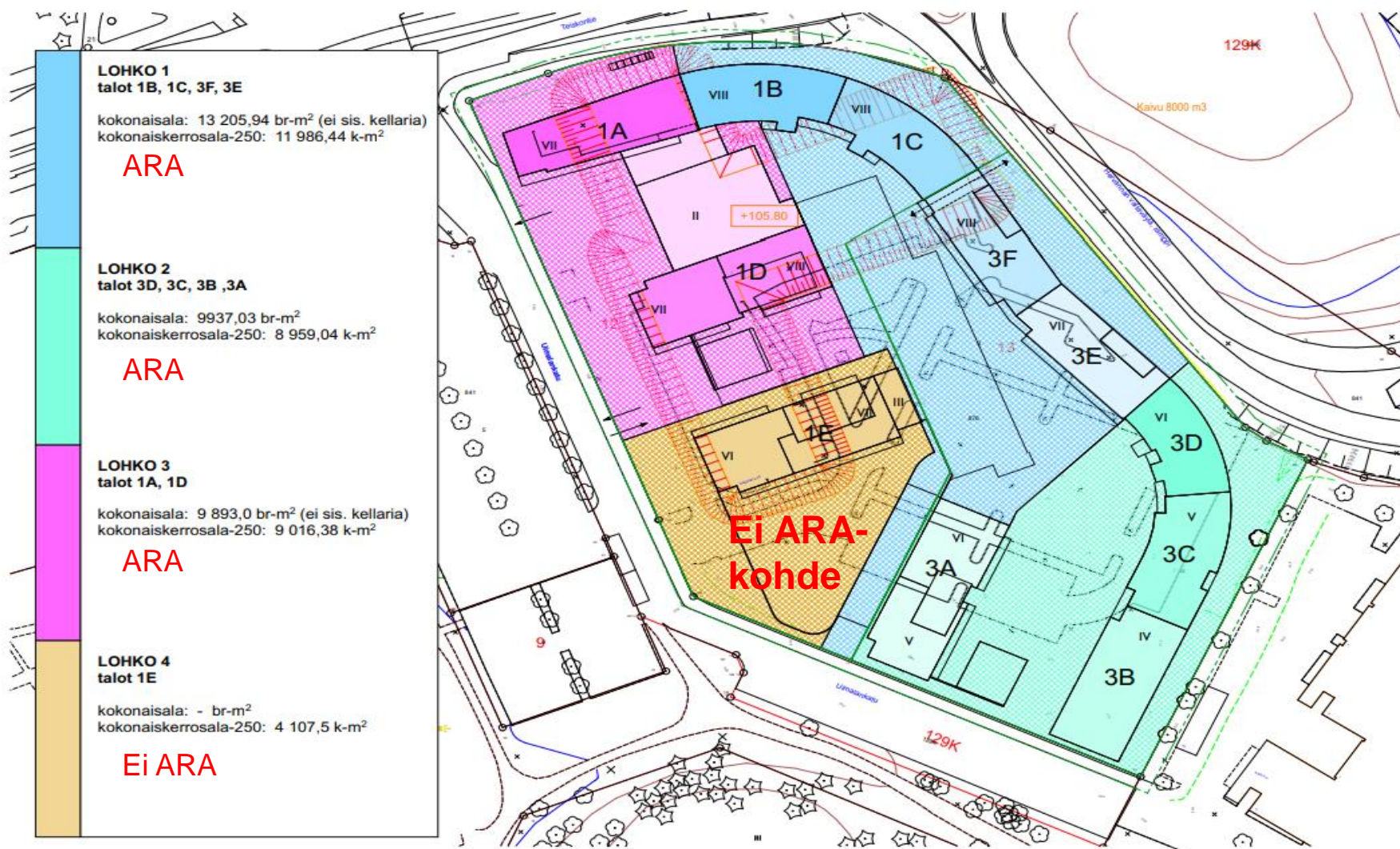
Käytimme 5/2021- 10/2021 välillä runsaasti aikaa etenemisen vaihtoehtoja miettien.

Siinä kyvyt päätöksentekoon ja ongelmienratkaisuun yhdessä punnittiin

→ toteutuksen aloitus siirtyi v. 2022 puolelle

→ Lujitti allianssihenkeä, kun vaikeiden asioiden kautta päästiin kuitenkin eteenpäin

ALUSTAVA VAIHEISTUS





Hankkeen johtaminen

TOAS

HELAMAA / HEISKANEN

 **A-INSINÖÖRIT**

 **HARTELA**

 **Granlund**

PÄÄTÖKSET HANKKEEN PARHAAKSI-periaatteella

Hankkeen päätökset työstetään ja valmistellaan **allianssin projektiryhmässä**, jossa on kaikkien osapuolten edustus. **Bigroom** työskentely ja sen toimivuus hyvin keskeistä.

Hankkeen ylintä päätösvaltaa käyttää **allianssin johtoryhmä**, jonka jäsenet edustavat osapuolia niin, että heillä on käytännössä nimenkirjoitusoikeutta vastaava mandaatti.

Kaikkien tiedossa on ne päätökset, jotka tekee **tilaajan hallitus**; hankkeen suunnittelun tai toteutuksen tilaukset keskeisimpinä. Näitä päätöksiä myös edeltää allianssin johtoryhmässä tehty päätös sisällön laajuudesta, kustannuksista jne.

Johtoryhmän päätökset ovat yksimielisiä!

HIPPOS –ALLIANSSI

Organisaatiokaavio, AJR muokkaama ja

päättämä 27.1.2022

Hierarkia ja yhteydenpito/
vuorovaikutussuhteet

Allianssisopimus:

TOAS
Hartela Pirkanmaa Oy
A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Granlund Tampere Oy

AJR Allianssin johtoryhmä

Kirsi Koski, TOAS, pj
Juhani Puhakka, TOAS
Juha Saarijärvi (Pasi Pikkarainen), Helamaa & Heiskanen
Arkkitehdit Oy
Timo Leppänen (Valtteri Meriläinen), A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Ville Rajakallio (Marko Yli-Rantala), A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
Heikki Wilen (Ossi Parviainen), Granlund Tampere Oy
Elisa Tuomisto (Hanna Marttila), Hartela Pirkanmaa Oy

Projektinhallintaryhmä, "Projektinyrkki"

(läsnäolo ja esittely AJR)

- Projektipäällikkö
- Suunnittelupäällikkö
- Rakentamispäällikkö,
- Tilaajan projektipäällikkö,

APR Allianssin projektiryhmä

projektipäällikkö, pj, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
rakentamispäällikkö, sihteeri, varapj, Hartela Pirkanmaa Oy
Suunnittelupäällikkö, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
,TOAS
TOAS
Hartela Pirkanmaa Oy
Helamaa & Heiskanen Arkkitehdit Oy
A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Granlund Tampere Oy

Allianssin suunnittelupäällikkö:

Suunnitteluryhmä (SR)
vetää Suunnittelupäällikkö

Allianssin rakentamispäällikkö:

Rakentamisryhmä (RR, valmisteluvaihe)
vetää rakentamispäällikkö

Työryhmät

PÄÄTÖKSET HANKKEEN PARHAAKSI-periaatteella

Vaikka organisaation rakenne on hankkeen alussa yhdessä jumpattu, kiteytettiin asioita uudelleen nyt kun toisen lohkon KAS vaihe käynnistyi ja toteutusvaihe on käynnistymässä.

- Hanke olisi paljon yksinkertaisempi jos meillä olisi ollut yksi kehitysvaihe ja yksi toteutusvaihe , nyt on osattava viedä suunnittelua ja toteutusta eteenpäin vielä pitkään niin että molemmat on kuvioissa mukana. Organisaatio sen mukaan.
- Henkilövaihdokset ovat normaalia, niihin pitää reagoida ja tehdä viisaita päätöksiä eteenpäin. Asioiden henkilöityminen on yhteishengen luonnissa merkityksellistä, sitä ei kuitenkaan saisi tapahtua liikaa. → henkilöstöasiatkin on osattava puhua. Lujittaa yhteishenkeä. Pidän tätä erityisen arvokkaana kun meillä on pystytty hyvin puhumaan asiat auki. Ei tule itsestään.

PÄÄTÖKSET HANKKEEN PARHAAKSI-periaatteella

- Johtoryhmässä tärkeää osata toimia hankkeen parhaaksi, osaoptimointi ei käy, tulee vain käytännön harjoittelun kautta, toisille luontaisempaa
- Tilaajalla kaksi roolia; tilaajan rooli ja yksi allianssin osapuoli, nämä pitää osata erottaa toisistaan.
- Johtoryhmän puheenjohtajalla keskeinen rooli pitää huoli että osapuolet ovat aidosti mukana, päätökset ja toteuman seuranta/ raportointi sujuu

PÄÄTÖKSET HANKKEEN PARHAAKSI-periaatteella

- Projektiryhmän ja johtoryhmän keskinäinen työnjako on pidettävä kirkkaana; johtoryhmä ei ole kumileimasin eikä toisaalta tee valmistelua itse, asiat projektiryhmän kautta
- Projektin johtamisessa tilannekuvan ja sen mahdollisimman selkeä välittäminen kaikille hankkeessa oleville ei tule itsestään. Tiedonhallinnassa riittää haasteita ja siihen kannattaa panostaa että yhdessä sovitut periaatteet ja käytännöt ovat noudatettavaksi tehtynä. Näin sisältöihin keskittymiseen jää aikaa paremmin. Hankkeen edetessä materiaalin on yhä enemmän.
- Allianssikonsultin (Vison) rooli on meille tilaajana ollut selvä, mutta ripauksia 'tilaajan kätyri' oletuksista puski pintaan → asia avattiin ja puhuttiin auki, roolit selkeytyivät ja taas jatketaan eteenpäin. Visonin rooli tärkeä allianssimallin syövereissä. Matkan varrella niitä tulee.

PÄÄTÖKSET HANKKEEN PARHAAKSI-periaatteella

- Kun henkilöt kunnioittavat toistensa asiantuntemusta,
- Asiat puhutaan auki, ei oleteta
- Tehdään päätökset silloin kun ne kuuluu tehdä ja korjataan jos on tarvis
- Uskalletaan olla avoimia uudelle, mahdollistetaan eri näkökulmat, haastetaan sopivasti
- Kaikilla on yhteinen tahtotila; fiksu lopputulos,
- Kevennykset ja huumori sopiviin kohtiin ja muitakin kohtaamisia kuin palaverit

→ Siitä se hyvä hanke etenee kohti maalia

Kysymyksiä, kommentteja ?

Kiitos!

kirsi.koski@toas.fi



TOAS

toas.fi