

IPT5-työpaja #2
3.2.2026 klo 9-13.30
**Yhteistoimintamekanismien käytön
laajentaminen**

Hybridityöpaja Teams / Visonin toimitilat Salomonkatu 17 B, Kamppi, Helsinki

IPT5-työpaja: Yhteistoimintamekanismien käytön laajentaminen – 3.2.2026 ohjelma



9.00 Tilaisuuden avaus, *Marika Latvala, Rakli*

Johdanto. Yhteistoiminnalle on kasvava kysyntä, mutta miksi se koetaan raskaaksi? *Jani Saarinen, Vison Oy*

- Allianssi- ja IPT-hankkeiden merkitys, mihin niillä pyritään?
- Allianssimallin yhteistoimintamekanismien käyttö perinteisissä toteutusmuodoissa (KU, KVR ja PJU)
- Rakennuslehti 14.11.2025: <https://nakoislehti.rakennuslehti.fi/a09be650-fefc-48a5-8a75-713d2e489a42/?lang=fi>

9.30 **Vaasan yhdystie -allianssihanke**, *Pasi Kivioja, Väylävirasto*

- Voiko allianssia keventää?

Yhteistoiminnallinen perusparannushanke, *Laura Pääkkönen, Hoas*

- Miten yhdistää tilaajan suunnitteluvastuu, tuotannon ohjaus ja yhteistoiminnan periaatteet?

~10.20 Tauko

10.30 **Yhteistoiminnallinen KVR – Case Uotilanrinteen monitoimikeskus**, *Olli-Pekka Kumpula, Rauman kaupunki*

- Hankintaprosessin ja kehitysvaiheen hyödyntäminen KVR-hankkeessa

Kokemuksia yhteistoiminnallisena PJU:na toteutetuista sairaalahankkeista, *Lari Warva, HUS Kiinteistöt Oy*

- Mallin hyödyt ja haasteet, miksi yhteistoiminnallinen PJU tai allianssi?

Kehitysvaiheen hyödyntäminen urakoissa, *Marika Latvala, Rakli*

~11.40 Tauko, kahvihuone

12.20 **Ryhmätyöskentely**

- Miten hyödyntää yhteistoimintamekanismeja perinteisissä toteutusmuodoissa – mitä tarvitaan ja miksi
- Miten skaalata allianssimallia pienempiin hankkeisiin – mitä oleellista pitää säilyttää ja miksi

~13.00 **Purku**

13.15-30 **Yhteenveto ja päätös**, *Jani Saarinen, Vison Oy*

IPT5-hankkeen tavoitteet 2025-2028

IPT-mallit kehitysalustana

- Mallien soveltaminen hankekokonaisuuksiin ja palveluihin (jonomallit, kiinteistö- ja infrapalvelut)
- Mallien skaalaaminen pienempiin hankkeisiin ja pk-yrityksille
- Toimintaperiaatteiden kehittäminen ja sopimusperustan vakiointi

Yhteistoimintamekanismien käytön laajentaminen

- Yhteistoimintamekanismien käyttöönotto perinteisissä toteutusmuodoissa
- Arvon tuoton määrittäminen ja kannustinmallien hyödyntäminen

Projektisalkun johtaminen

- Toteutusmuotojen soveltaminen ja markkinoiden kehittäminen
- Projektiosaamisen siirto ja nopeampi käyttöönotto tilaajaorganisaatioissa
- Projektisalkun tilannekuva ja tiedolla johtaminen

IPT-pilotit

- IPT-pilottien vauhdittaminen
- Uusien toimintamallien ja työkalujen nopeampi käyttöönotto projekteissa ja palveluissa

- Tuottavuuden ja arvon lisääminen
- Toimintamallien vakiointi ja skaalaus
- Tilaajayhteistyö ja benchmarkkaus
- Tieto- ja osaamis pohjan laajentaminen
- Palvelumarkkinan ja hankintojen kehittäminen
- Pilotointi ja T&K

Osallistuminen toimialan yritysten ja yhteisöjen yhteiseen LYRA-hankkeeseen

Johdanto.

Yhteistoiminnalle on kova kysyntä, mutta miksi se koetaan raskaaksi?

- Allianssi- ja IPT-hankkeiden merkitys, mihin niillä pyritään?
- Allianssimallin yhteistoimintamekanismien käyttö perinteisissä toteutusmuodoissa

Jani Saarinen, Vison Oy

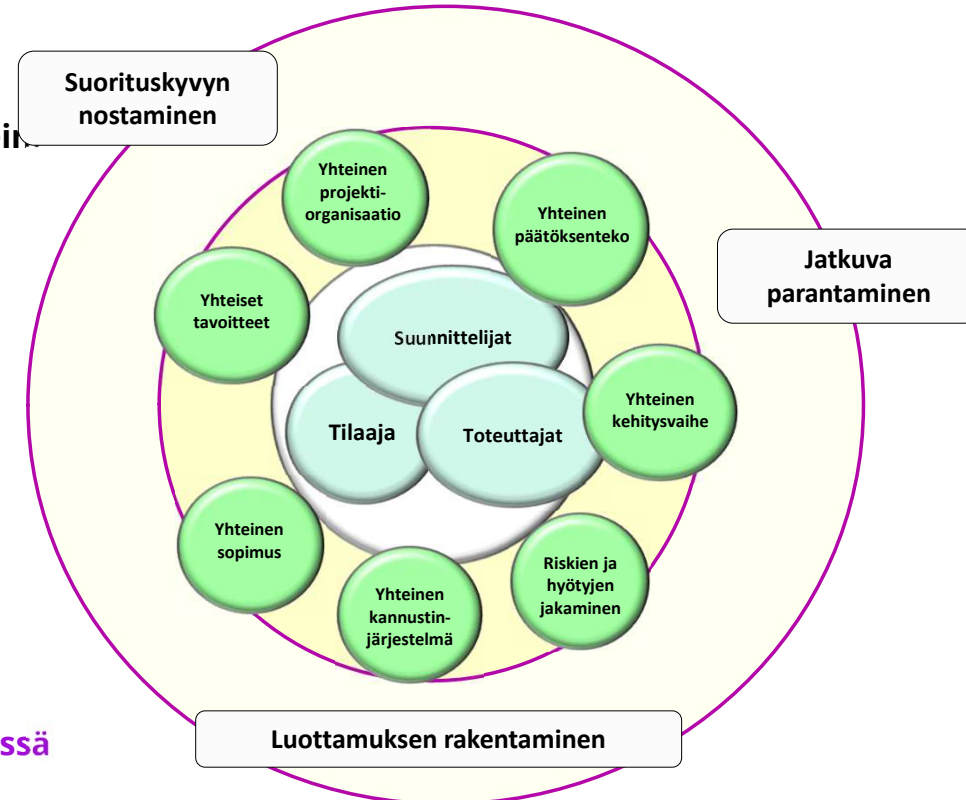
Integroidut projektitoimitukset

Integroitu projektitoimitus (IPT) on yhteinen nimitys yhteistoiminnallisille toteutusmuodoille.

IPT-malleissa toimitaan seuraavin yhteistyötä vahvistavin periaattein.

- Projektiosapuolten aikainen integrointi (tilaajat, käyttäjät, suunnittelijat, rakentajat ja mahd. muut sidosryhmät)
- Palveluntuottajien kilpailuttaminen kyvykkyydellä ja palkkiolla (ei hinnalla)
- Yhteinen sopimusperusta, avoin sopimus & open book -malli
- Yhteinen organisaatio ja päätöksenteko
- Yhteiset tavoitteet ja kannustimet
- Riskien ja hyötyjen jakaminen
- Yhteinen kehitysvaihe
- Luottamuksen rakentaminen ja jatkuva parantaminen

IPT-hankkeissa muodostetaan hankkeen osapuolista koottava integroitu projektiorganisaatio, jonka tehtävänä on määrittää yhdessä hankkeen lopullinen sisältö, laajuus ja laatuaso, suunnitelma- ja toteusratkaisut, toteutustapa ja -aikataulu sekä tavoitekustannus. Sekä suunnitella ja toteuttaa hanke jakaen sen riskejä ja hyötyjä.



Perinteinen vs. allianssisopimus

Perinteiset sopimukset

- **Transaktionaalinen (kiinteä) sopimus**
- Kiinteä sopimushinta ja / tai sisältö
- Kahdenväliset sopimukset, erilaisia sopimuksia
- Tarkasti määritellyt tehtävät ja vastuut
- Sopimusosapuolet kantavat omat riskinsä
- Laatuun ja aikatauluun tms. sidotut sanktiot
- Sopimukseen perustuvat lisä- ja muutostyöt
- Ei oikeutta sopimuksen päättämiseen
- **YSE ja KSE voimassa**

Allianssisopimus

- **Relationaalinen (avoin) sopimus**
- Avoin yhteinen sopimus
- Tehtävät ja vastuut yleisellä tasolla, tehtävien täsmentyminen hankkeen edetessä
- Yhteiset kaupalliset ehdot ja maksuperusteet (korvattavat kustannukset), open book
- Yhteiset kannustimet (bonukset/sanktiot)
- Yhteinen muutosten ja riskien hallinta
- Yhteinen ja yksimielinen päätöksenteko
- Yhteinen vahingonvastuu
- Yhteiset immateriaalioikeudet
- Tilaajan päättämät laajuuden muutokset
- Tilaajan exit-oikeus
- **Allianssisopimusehdot**

Integroivien elementtien käytön yleistyminen

Perinteiset kiinteät toteutusmuodot

Kokonaisurakkamuodot / Osaurakkamuodot

- Kokonaisurakka (KU), pää- ja sivu-urakat
- Rakennusurakan kilpailutus tilaajan suunnitelmin (hintakilpailu)

Suunnittelun ja toteutuksen sisältävät toteutusmuodot

- Suunnittelu ja toteutus -malli (KVR / ST) sekä elinkaarimalli
- Rakennushankkeen suunnittelun ja toteutuksen (sekä ylläpidon) kilpailutus toiminnallisin vaatimuksin (suunnitelmat ja hinta)

Projektinjohtourakkamuodot, PJU / PJP

- Projektinjohtourakka (PJU), projektinjohtokonsultointi ja -palvelu
- Rakennushankkeen johtamisen, suunnittelun ohjauksen ja rakentamisen kilpailutus tilaajan luonnossuunnitelmin (projektitiimi, tavoite- ja kattohinta)

PPP-mallit

- Rakennushankkeen rahoituksen, suunnittelun, rakentamisen (sekä hoidon ja ylläpidon) kilpailutus toiminnallisin vaatimuksin (suunnitelmat, pääoma- ja käyttömaksut)

Vuokra- / leasingmalli

- Rakennushankkeen suunnittelun, rakentamisen ja vuokraamisen kilpailutus toiminnallisin vaatimuksin (projektitiimi, suunnitelmat ja vuokra)

IPT-mallit

Projektiallianssi

- Tarjoajien valinta kyvykkyydellä ja palkkiolla (open book)
- Tilaajan, suunnittelijoiden ja toteuttajien yhteinen sopimus
- Avoin sopimus, open book
- Yhteiset kannustimet, riskien ja hyötyjen jakaminen
- Yhteinen kehitysvaihe
- Jälkivastuu 5 vuotta
- Allianssin yleiset sopimusehdot

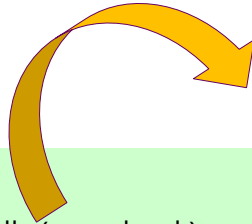
Yhteistoiminnallinen PJU

- Tilaajan ja urakoitsijan välinen PJU-sopimus suunnittelijat sopimussuhteessa tilaajaan
- Urakoitsijan suunnittelunohjaus (ei vastuuta suunnitelmista)
- Muut ehdot kuten allianssissa
- YSE + mahdollinen suunnittelijoiden kannustinmalli

Perinteisiin toteutusmuotoihin "uivat" periaatteet

Integroivien mekanismien käyttöönotto

IPT-mallit

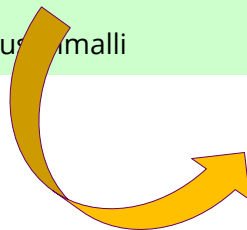


Projektiallianssi

- Tarjoajien valinta kyvykkyydellä ja palkkiolla (open book)
- Tilaajan, suunnittelijoiden ja toteuttajien yhteinen sopimus
- Avoin sopimus, open book
- Yhteiset kannustimet, riskien ja hyötyjen jakaminen
- Yhteinen kehitysvaihe
- Jälkivastuu 5 vuotta
- Allianssin yleiset sopimusehdot

Yhteistoiminnallinen PJU

- Tilaajan ja urakoitsijan välinen PJU-sopimus suunnittelijat sopimussuhteessa tilaajaan
- Urakoitsijan suunnittelunohjaus (ei vastuuta suunnitelmista)
- Muut ehdot kuten allianssissa
- YSE + mahdollinen suunnittelijoiden kannustinmalli



Perinteisiin toteutusmuotoihin jalkautuvat periaatteet

Sopimus & kaupalliset ehdot

- Open book -malli
- Tarjoushinnan ylityksen / alituksen jakaminen
- Muut tavoitteet ja kannustimet (bonus/sanktio)

Hankinta ja tarjousten vertailu

- Neuvottelumenettely (sopimusneuvottelut ja kehitystyöpajat)
- Tarjoajien kilpailuttaminen kyvykkyydellä ja palkkiolla (ei hinta)

Kehitysvaihe

- Suunnitelmien täsmentäminen
- Tuotannon suunnittelu, rakentamisen valmistelu
- Suunnitelmien ja kustannusarvion täsmentäminen (hankintailmoituksen mahdollistamissa rajoissa)
- Alihankkijoiden integrointi

Työkalut ja prosessit

- Big room -toiminta, LPS-aikatauluohjaus, TVD-prosessi, tahtituotanto
- Tiedonhallinta, tilannekuvajohtaminen,

Sopimusehdoista tuli kiistakapula

Rakennusurakoitsijat pitävät ongelmallisena urakkasopimuksissa yleistyneitä muutoksia. Urakoitsijoille on siirretty velvoitteita ja vastuuta, jotka eivät ole valittuina urakkamuodossa aiemmin kuuluneet niille. Rakennusteollisuus RT:n vastaavan juristin Risto Aunion mukaan on sisäinrakennettuja väärinymmärryksiä ja riitojen paikkoja, jos eri malleista poimitaan parhaita puolia eikä mietitä miten kokonaisuus toimii. **SIVU 4**



Rakennushankkeita on perinteisesti toteutettu Suomessa vakitunneilla urakkamalleilla, joissa eri osapuolten vastaukset ja velvoitteet on määritelty tarkasti. Kuvittaja: A. Kivikukka.

6 INFRARAKENTAJA NRC Groupin Anders Gustafsson sanoo, että Suomen rooli yhteisössä tulee pysymään suurena.

8 TEOLLISUUSKOHTEET ovat tärkeä työllistäjä henkilökilpelle Kivens Rusanen Arkkitehdille. "Toita on nyt hyvin."

14 SUOMALAISSA on mukana poikkeuksellisesti tehänkeissä Norjassa. Hankaissa rakennetaan muun muassa 13 siltaa.

20 VILPESÄ luodaan työpukurin yhteisenhenkeä fantasiapelejä pelaamalla. Yhteyksien tilojen yhteyteen sijoitettiin puuleila.

UUTISET

Menna Laitinen

Rakennusurakoitsijoiden ja tilaajien välillä on ollut muutamina vuosina tapaturmia ja onnettomuuksia. Urakoitsijoiden on siirretty velvoitteita ja vastuuta, jotka eivät ole valittuina urakkamuodossa aiemmin kuuluneet niille. Rakennusteollisuus RT:n vastaavan juristin Risto Aunion mukaan on sisäinrakennettuja väärinymmärryksiä ja riitojen paikkoja, jos eri malleista poimitaan parhaita puolia eikä mietitä miten kokonaisuus toimii.

Urakoitsijoiden ja tilaajien välillä on ollut muutamina vuosina tapaturmia ja onnettomuuksia. Urakoitsijoiden on siirretty velvoitteita ja vastuuta, jotka eivät ole valittuina urakkamuodossa aiemmin kuuluneet niille.

Urakoitsijoiden ja tilaajien välillä on ollut muutamina vuosina tapaturmia ja onnettomuuksia.



Urakoitsijoiden ja tilaajien välillä on ollut muutamina vuosina tapaturmia ja onnettomuuksia. Urakoitsijoiden on siirretty velvoitteita ja vastuuta, jotka eivät ole valittuina urakkamuodossa aiemmin kuuluneet niille.

Urakkamuotojen sekoittaminen saa kritiikkiä

Urakoitsijoiden juristit korostavat, että urakkamuoto on aina kokonaisuus. Kun tiettyyn toteutusmuotoon tuodaan elementtejä muista urakkamuodoista, tilaajan ja urakoitsijan roolit ja vastuut muuttuvat epämääräisemmiksi.



Risto Aunio



Menna Laitinen



Heikki Untamala

Urakoitsijoiden ja tilaajien välillä on ollut muutamina vuosina tapaturmia ja onnettomuuksia. Urakoitsijoiden on siirretty velvoitteita ja vastuuta, jotka eivät ole valittuina urakkamuodossa aiemmin kuuluneet niille.

Urakoitsijoiden ja tilaajien välillä on ollut muutamina vuosina tapaturmia ja onnettomuuksia. Urakoitsijoiden on siirretty velvoitteita ja vastuuta, jotka eivät ole valittuina urakkamuodossa aiemmin kuuluneet niille.

Urakoitsijoiden ja tilaajien välillä on ollut muutamina vuosina tapaturmia ja onnettomuuksia. Urakoitsijoiden on siirretty velvoitteita ja vastuuta, jotka eivät ole valittuina urakkamuodossa aiemmin kuuluneet niille.

Urakoitsijoiden ja tilaajien välillä on ollut muutamina vuosina tapaturmia ja onnettomuuksia. Urakoitsijoiden on siirretty velvoitteita ja vastuuta, jotka eivät ole valittuina urakkamuodossa aiemmin kuuluneet niille.

Urakoitsijoiden ja tilaajien välillä on ollut muutamina vuosina tapaturmia ja onnettomuuksia. Urakoitsijoiden on siirretty velvoitteita ja vastuuta, jotka eivät ole valittuina urakkamuodossa aiemmin kuuluneet niille.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.



Mikko Somersalmi

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Raklin Somersalmi korostaa valmisteluprosessin tärkeyttä. Hän on ollut mukana useissa urakkamuotojen kehittämisprojekteissa.

Toteutusmuodon valinta?

Suunnittelu ja toteutusvastuut

Toteutusmuoto

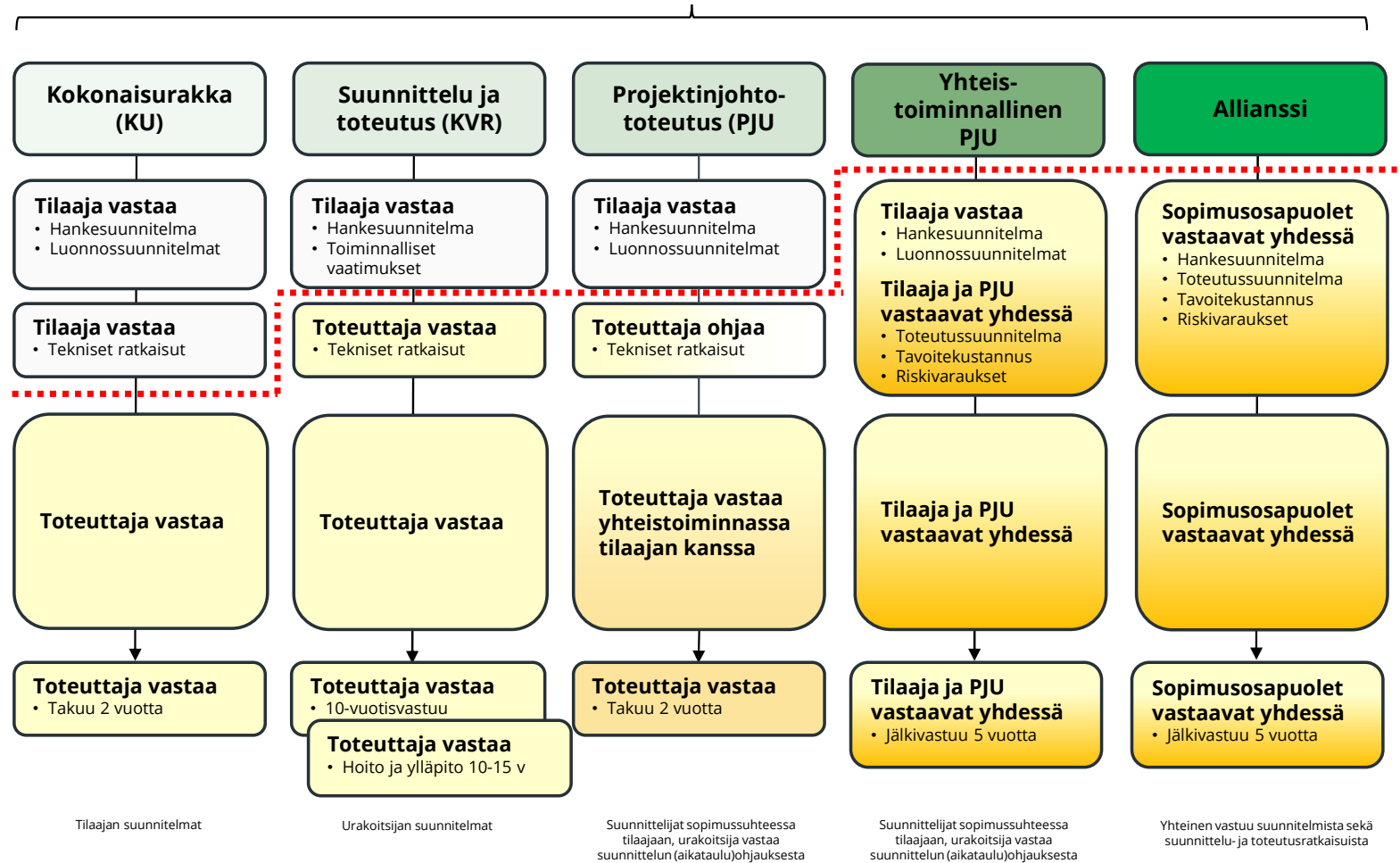
Suunnittelu

- Hankesuunnitelma
- Luonnossuunnitelmat
- Toteutussuunnitelmat

Hankinnat

Toteutus, rakentaminen

Takuu / ylläpito



Vaasan yhdystie -allianssihanke

- Voiko allianssia keventää?

Pasi Kivioja, Väylävirasto

Vt8 ja st 724 Vaasan yhdystie - hanke

Voiko allianssia keventää?

Pasi Kivioja

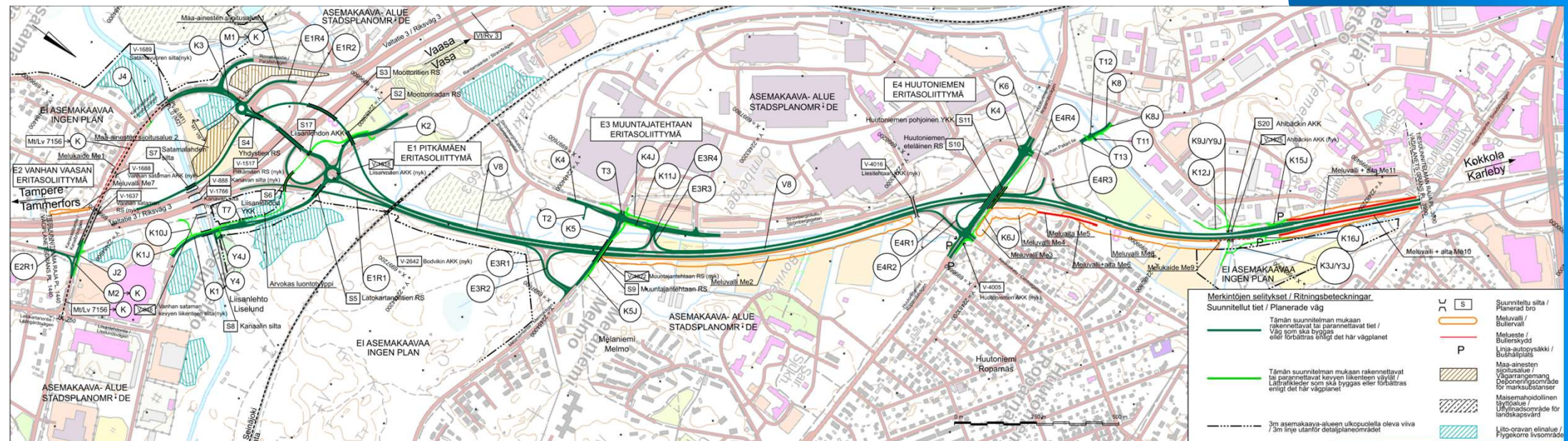
2.2.2026



Väylävirasto
Trafikledsverket



Hanke lyhyesti



- St 724 yhdistää vt 3 ja vt 8 ohittaen Vaasan keskustan
- 12 kpl siltoja, melusuojausta, pohjanvahvistuksia
- N. 4km 2+2 osuutta, rakennustyöt olemassa olevan liikenteen seassa

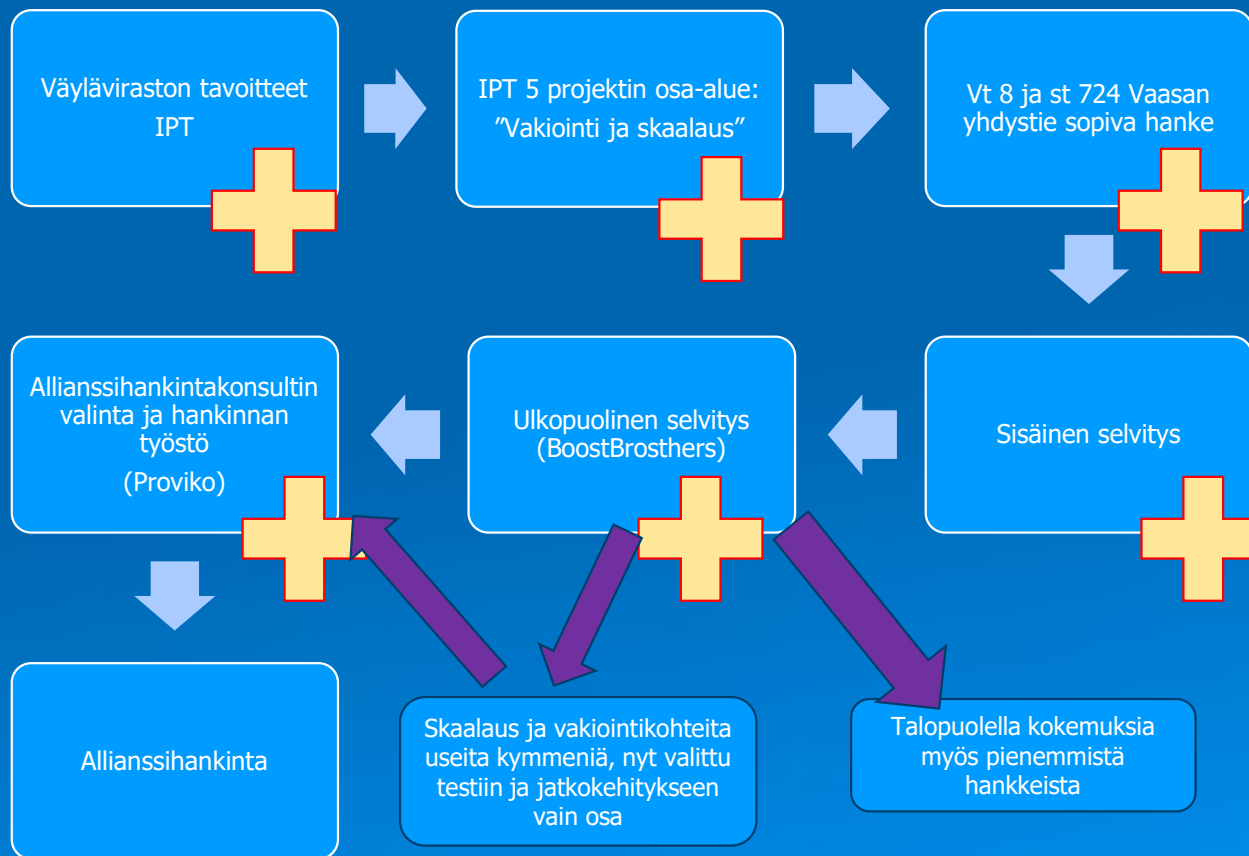
Miksi tämän kokoluokan hanke allianssilla?

- **Kokemukset yhteistoiminnallisista toteutusmuodoista positiivisia**
- Koko alan kehittäminen
- **Budjetti tehokkaassa ja taloudellisessa käytössä**
- *Urakoitsijoiden kasvun mahdollistaminen*
- *Kilpailuasetelman turvaaminen*



Olemme hyväksi havaitulla polulla, miksi emme jatkaisi sitä eteenpäin ja selvitä onko IPT-malleista otettavissa enempi irti?

Hankintamuodon valinta



Hankinta

- *Lähtökohdat:*

- **Sisäinen tavoite:** *Prosessi pitää olla monistettavissa tuleviin hankkeisiin → pilotointi + malliasiakirjojen 1. versio*
- *Markkinoiden avaaminen uusille allianssiurakoitsijoille*
- *Tilajaresursseja ei voida kiinnittää samalla tavalla kuin suurissa alliansseissa (n. 50% työajasta)*
- *Tarjousprosessi ei saa olla liian raskas, jotta tarjousmiellekkyyks säilyy. Prosessin oltava myös tilaajan näkökulmasta mielekäs vaihtoehto perinteisille malleille*
- *Allianssin oltava kustannustehokas **pitäen kuitenkin kiinni allianssin parhaista puolista***
- ***Allianssin kehitysvaiheen nopea käynnistyminen ja panostus relevantteihin asioihin.** Vakioidaan esimerkiksi asiat jotka eivät Väyläviraston alliansseissa yleensä ole muuttuneet.*



Merkittävimpiä kevennyksiä

Sopimus ainoastaan urakoitsijan kanssa

- Selkeyttää ja keventää huomattavasti hankintaprosessia
- Osapuolia vähemmän, heijastusvaikutus arviointiin positiivinen
- Suunnittelu kilpailutetaan allianssin toimesta ja heille sidottu osa kannustinjärjestelmästä

Allianssin yleiset sopimusehdot tuotu väyläviraston pohjalle ja hieman muokattu yhdessä lakiosaston kanssa

- Kevennetty muita asiakirjoja vastaavasti --> selkeys
- Tässä havaittu potentiaalia jatkotyöstöön, asiakirjoja voidaan vähentää tai lyhentää

Hankesuunnitelma- pohja käytössä

- Ei 0-vaihetta KAS vaiheen alussa
- Suunnitelmassa luotu jo raameja allianssin toimintaan (tavoitteet, johtamisjärjestelmä, osin arvoa rahalle konsepti)
- Selkeyttää myös tilaajan työtä tarjouspyyntöä laadittaessa

Tarjousten kirjallinen aineisto hyvin maltillista

- Koska vakioitu asioita, ei tarve pyytää ns. nolla tasoa. Keskitytään tilaajan näkemyksen mukaan kriittisiin asioihin



ESIVALINTAVAIHE (Alustava tarjouspyyntö)		
17.12.2025 (Vko 51)	Hankintailmoituksen ja alustavan tarjouspyynnön lähettäminen julkaistavaksi	
Tilaaaja lähettää hankintaa koskevan Hankintailmoituksen julkaistavaksi HILMA:ssa ja TED:ssä. Alustavan tarjouspyynnön liiteasiakirjat ovat ladattavissa Tarjouspalvelusta.		
8.1.2026 (Vko 2)	Ehdokkaiden kysymykset esivalintavaiheessa	Tarjouskilpailuun osallistuva toimittaja:
Ehdokas toimittaa esivalintavaihetta koskevat kysymyksensä viimeistään klo 13.00 mennessä.		
15.1.2026 (Vko 3)	Tilaaajan vastaukset esivalintavaiheessa esitettyihin kysymyksiin	
Tilaaaja toimittaa viimeistään vastauksensa esivalintavaihetta koskeviin kysymyksiin.		
22.1.2026 (Vko 4)	Osallistumishakemuksen jättäminen	Tarjouskilpailuun osallistuva toimittaja:
Tarjoaja toimittaa osallistumishakemuksensa viimeistään klo 13.00 mennessä.		
28.1.2026 (Vko 5)	Päätös tarjoajien valinnasta tarjousvaiheeseen 1	
Tilaaaja toimittaa ehdokkaille päätöksen tarjoajien valinnasta tarjousvaiheeseen 1.		
TARJOUSVAIHE 1 (Tarkennettu tarjouspyyntö)		
30.1.2026 (Vko 5)	Tarkennettu tarjouspyyntö ja haastattelukutsut	
Tilaaaja toimittaa tarjousvaiheeseen 1 valituille tarjoajille tarkennetun tarjouspyynnön sekä haastattelukutsut.		
17.2.2026 (Vko 8)	Tarjoajien kysymykset tarjousvaiheessa 1	Tarjouskilpailuun osallistuva toimittaja:
Tarjoaja toimittaa tarkennettuun tarjouspyyntöön liittyvät kysymyksensä viimeistään klo 13.00 mennessä.		
20.2.2026 (Vko 8)	Tilaaajan vastaukset tarjousvaiheessa 1 esitettyihin kysymyksiin	
Tilaaaja toimittaa viimeistään vastauksensa tarkennettua tarjouspyyntöä koskeviin kysymyksiin.		
3.3.2026 (Vko 10)	Tarjousvaiheen 1 laatutarjouksen jättäminen	Tarjouskilpailuun osallistuva toimittaja:
Tarjoaja toimittaa tarjousvaiheen 1 laatutarjouksensa viimeistään klo 13.00 mennessä.		
11.-12.3.2026 (Vko 11)	Haastattelut	
Tarjousvaiheen 1 haastattelutilaisuudet järjestetään viikolla 11.		
Tarkempi tarjoajakohtainen ajankohta ja sijainti ilmoitetaan haastattelukutsuissa.		
20.3.2026 (Vko 12)	Päätös tarjoajien valinnasta tarjousvaiheeseen 2	
Tilaaaja toimittaa tarjoajille päätöksen tarjoajien valinnasta tarjousvaiheeseen 2.		

Yritysrefet

Henkilörefet

TARJOUSVAIHE 2 (Tarkennettu tarjouspyyntö)		
1.4.2026 (Vko 14)	Kutsu neuvotteluihin ja työpajoihin tarjousvaiheeseen 2 valituille tarjoajille	
Tilaaaja toimittaa tarjousvaiheeseen 2 valituille tarjoajille kutsun kaupallisiin neuvotteluihin ja työpajoihin.		
8.4.2026 (Vko 15)	Tarjoajien kysymykset tarjousvaiheessa 2	Tarjouskilpailuun osallistuva toimittaja:
Tarjoaja toimittaa tarkennettuun tarjouspyyntöön liittyvät kysymyksensä viimeistään klo 13.00 mennessä.		
15.4.2026 (Vko 16)	Tilaaajan vastaukset tarjousvaiheessa 2 esitettyihin kysymyksiin	
Tilaaaja toimittaa viimeistään vastauksensa tarkennettua tarjouspyyntöä koskeviin kysymyksiin.		
22.4.2026 (Vko 17)	Kaupallisten kehitysehdotusten toimitaminen neuvotteluihin	Tarjouskilpailuun osallistuva toimittaja:
Tarjoaja toimittaa kehitysehdotuksensa/kysymyksensä kaupallisiin asiakirjoihin sekä osallistujalistauksensa (kaupallisiin neuvotteluihin ja työpajoihin) viimeistään klo 13.00 mennessä.		
4.-7.5.2026 (Vko 19)	Kaupalliset neuvottelut ja työpajat	Tarjouskilpailuun osallistuva toimittaja:
Kaupalliset neuvottelut ja työpajat järjestetään viikolla 19.		
Tarkempi tarjoajakohtainen ajankohta ja sijainti ilmoitetaan neuvottelu- ja työpajakutsussa.		
11.5.2026 (Vko 20)	Tarjousvaiheen 2 laatutarjouksen jättäminen	Tarjouskilpailuun osallistuva toimittaja:
Tarjoaja toimittaa tarjousvaiheen 2 lopullisen laatutarjouksensa viimeistään klo 13.00 mennessä.		
Tarkennetun tarjouspyynnön kohdassa 8.6.3 mainitut asiakirjat ja tiedot.		
TARJOUSVAIHE 2 (Lopullinen tarjouspyyntö)		
13.5.2026 (Vko 20)	Lopullinen tarjouspyyntö (palkkiotarjouspyyntö)	
Tilaaaja toimittaa lopullisen tarjouspyynnön (palkkiotarjouspyyntö) tarjoajille.		
20.5.2026 (Vko 21)	Lopullisen tarjouksen (palkkiotarjouksen) jättäminen	Tarjouskilpailuun osallistuva toimittaja:
Lopullinen tarjous (palkkiotarjous) on jätettävä viimeistään klo 13.00 mennessä.		
Lopullisen tarjouspyynnön kohdassa 8.9 mainitut asiakirjat ja tiedot.		
Tarkentuu (Vko 21)	Hankintapäätös	
Tilaaaja toimittaa hankintaa koskevan hankintapäätöksen tarjoajille.		
Tarkentuu (Vko 23)	Sopimuksen allekirjoittaminen	
Tilaaaja ja tarjouskilpailun voittanut Palveluntuottaja allekirjoittavat hankintaa koskevan sopimuksen.		

Kirjallista aineistoa 2 kpl

Yksi hinta

Laatuarviointi

- Yritysreferenssipisteytys ja henkilöreferenssipisteytys "joko tai" 0/1p
 - 3 yritysreferenssiä ja 4 henkilöä pisteetyksessä
 - Määrittely hyvin tärkeää ja jokaisella hankkeella tehtävä erikseen. Runko vakioitu, mutta sisältö pohdittava. Huom: yksiselitteisyys referenssivaatimukseen!
- **Haastattelut**
 - Talopuolella tästä hyviä kokemuksia, kokeillaan sopivuus meidän hankintoihin
 - Ei edellytetä aiempaa allianssiosaamista vaan asian tuntemusta → henkilöt jotka perehtyneet ja opiskelleet asiaa, voivat myös saada hyvät pisteet
 - Haastattelulla mahdollisuus saada irti henkilöosaaminen
 - Vähentää tarjoajan tekemää kirjallista aineistoa
 - Tällä hankkeella haastattemme 2 avainhenkilöä/tarjoaja

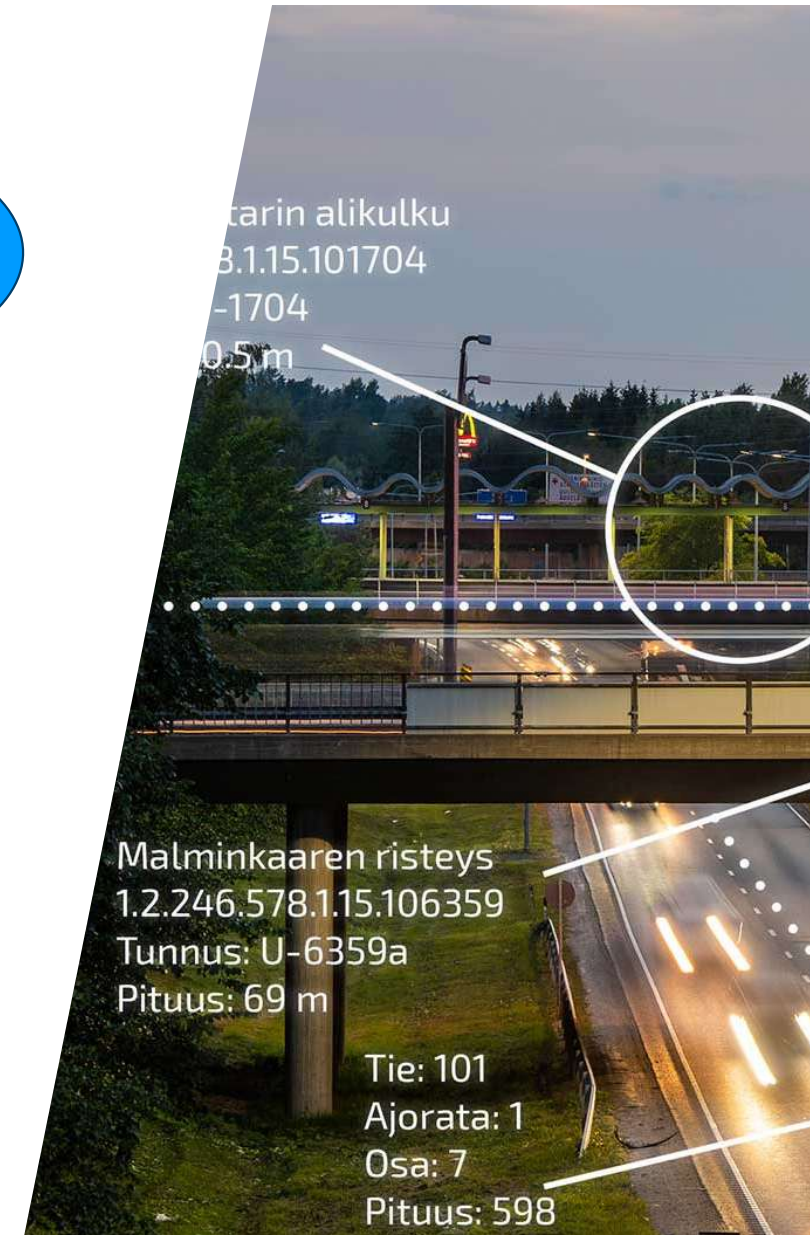
Hox! AI-
aikakausi



Laatuarviointi

Keventää sekä tilaajan
että tarjoajan työtä.
Mutta ajatus
organisaation
kyvykkyyden
arvioinnista säilyy

- Kirjallinen aineisto, tarjousvaihe 2
 - Kaksi aihetta, jotka merkittävät hankkeella
 - Ei merkittävää etua vaikka tarjoajalla olisi oma suunnitteluorganisaatio
- Työpajat
 - Päivän pituutta rajattu lyhyemmäksi, sisältää samalla kaupalliset neuvottelut, kuitenkin päivä/tarjoaja
 - Pyritään vähentämään osallistujia → samalla keskitytään paikalla olevien henkilöiden osaamiseen
 - **Työpajalla saa selvyyttä tarjoajan kyvykkyydestä ja johtamistaidoista joten työpajaan panostetaan tilaajan puolesta**
 - Lopuksi aineiston arviointi



Kevennetty malli jatkossa

- TP aineiston ensimmäinen versio on käyttöönotettavissa
 - JÄRKEVÄÄ kuitenkin kehittää edelleen
- Hankekohtaiset vaatimukset, hankesuunnitelman osio 1, avaintavoitteet (2/4), TAK määrittely
- Haastattelu vs. laajempi kirjallinen aineisto vai jokin muu
- Nyt prosessi vie 5kk, nykytiedolla oletan että 1kk olisi vielä siivottavissa
- Pilotin jatko
 - Hankintaprosessin jälkeen kehitystyötä malliasiakirjojen osalta jatketaan suoraan tällä hankkeella, kirjaamme omat näkemykset ja teemme seuraavan version pohjasta
 - Väylävirastolla käynnistymässä jatkohanke → jatkotyöstö ja uudet näkökulmat aiemmalle aineistolle
 - + mahdollisesti myös kolmas hanke käynnistymässä jossa edelleen jatketaan kehitystä
 - Skaalaus ja vakiointi- listalla paljon ideoita → tarkastelut ja mahdolliset kokeilut jatkohankkeissa
 - Näiden kaikkien opit yhteen, parhaat käytännöt esille ja näiden pohjalta tehdään viralliset malliasiakirjat skalliin/allianssiin.
- STk→allianssi→vaativa allianssi





Väylävirasto
Trafikledsverket

Yhteistoiminnallinen perusparannushanke

- Miten yhdistää tilaajan suunnitteluvastuu, tuotannon ohjaus ja yhteistoiminnan periaatteet?

Laura Pääkkönen, Hoas

Yhteistoiminnallinen perusparannushanke



Miten yhdistää tilaajan suunnitteluvastuu, tuotannon ohjaus ja yhteistoiminnan periaatteet?

IPT5 työpaja 3.2.2026
Laura Pääkkönen

Yhteinen ymmärrys hankkeesta: Kohde ja hankkeen lähtökohdat



Kohdeinfo

- Siltakuja 2, Espoo
- Raskas perusparannus
- Valmistumisvuosi: 1985
- Korjauksen kohteena: 2 taloa, 6 porrasta
- 3604 m² ja 2710 m³
- Samalla tontilla uudisrakennus, johon kohdistuu vähäisiä toimenpiteitä. Kohteessa asutaan koko korjauksen ajan.
- Asuntojen määrä kasvaa remontissa: 82 → 123 asuntoa
- Työaika: 08/2024-6/2025





Hankkeen lähtökohdista

Yhteistoiminnallinen perusparannusten toteutusmalli, jossa yhdistetään tilaaja, suunnittelijat ja urakoitsijoiden edustajat.

Yhteistoiminnallinen perusparannusurakka on ammattimaisesti toimivien sopijapuolten keskinäiseen yhteistyöhön ja molemminpuoliseen aktiiviseen myötävaikutukseen perustuva urakkamuoto, jossa sekä tilaajalla että toteuttajalla on yhteinen intressi hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Toteuttajan ja tilaajan tehtävänä on luoda yhdessä tehokas toteutustapa ja tiedonvälitys sekä yhteistyökykyinen projektiorganisaatio.

Tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa kohde eri osapuolien osaamista hyödyntäen parhaaseen mahdolliseen lopputulokseen pääsemiseksi ja hankkeelle asetetut tavoitteet täyttäen. Yhteistoiminnan mahdollistamiseksi keskeistä on luottamuksen rakentaminen ja yhteisen toimintakulttuurin luominen.



Hoasin tavoitteet hankkeelle

Tavoitealue	Kuvaus
Kustannukset	<ul style="list-style-type: none"> • Toteutus ARA-kustannusraamissa • Paras mahdollinen arvontuotto sijoitetulle rahalle
Tuotannon virtauttaminen	<ul style="list-style-type: none"> • Tahtituotantoon perustuva perusparantaminen • Tahtituotantoon integroitu hankinta ja logistiikka • Aikataulun ja hankintojen digitaalinen seurattavuus
Integroitu toteutus	<ul style="list-style-type: none"> • Hankkeen kehitys ja toteutus perustuen osapuolten yhteistyöhön ja kumppanuuteen • Yhteinen muutosten sekä riskien hallinta • Työntekijöiden ja alihankkijoiden integrointi
Laatu	<ul style="list-style-type: none"> • Tahtituotannon suunnitelmallisuus, laatu ja virheettömyys (0-virheluovutus) • 5 vuoden takuu / jälkivastuu • 0 tapaturmaa
Asukastyytyväisyys	<ul style="list-style-type: none"> • Uuden porrashuoneen asukkaiden häiriöiden minimointi tms • Asukkaiden palautekyselyn tulokset >3,8

Kaupallinen malli tukemaan
yhteistoimintaa

Kaupallinen malli
Kannustinjärjestelmä
ATA



Kaupallinen malli

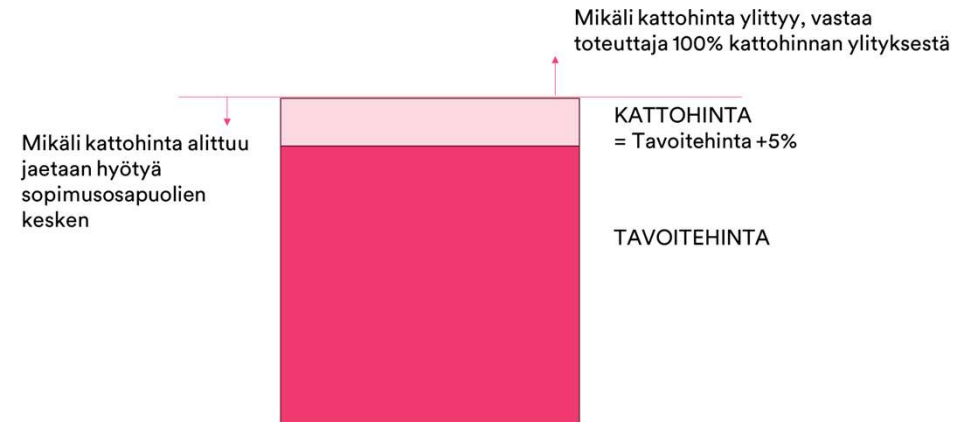
- Kaupallisen mallin periaatteet ovat:
 - open book -budjetointi, kustannusten kohdistaminen ja laskutus
 - avoin ja läpinäkyvä suunnitelmien täydentämisen, täsmentämisen ja kehittämisen prosessi tavoitekustannuksen täsmentämiseksi
 - yhteinen muutosten ja riskien / riskivarausten hallinta
 - yhteinen kannustinjärjestelmä sekä riskien ja hyötyjen jakaminen hankkeen parhaaksi -periaatteella sekä kannustimien ulottaminen myös keskeisiin alihankkijoihin ja työntekijöihin
 - bonusten sitominen erinomaiseen suoritukseen ja tavoitteiden ylittämiseen

Tavoite- ja kattohinta

- Tavoitehinta sisältää urakan:
 - a) kehitysvaiheen kustannukset (projektin organisointi, hankekehitys, tahtituotannon suunnittelu sekä hankinnan- ja logistiikan hallinnan suunnittelu yms.)
 - b) rakennusteknisen urakoinnin
 - c) materiaali- ja työmaalogistiikan hallinnan (1,5 % Tavoitehinnasta)
 - d) takuuajan varauksen
 - e) palkkion
- Kattohinta sisältää urakan:
 - a) Tavoitehinnan
 - b) Muutosvarauksen (5 % Tavoitehinnasta)

Kattohintaan sisältyvä muutosvaraus varataan suunnittelu- ja toteutusratkaisujen täydentämiseen, täsmentämiseen ja kehittämiseen sekä näihin liittyvien riskien hallintaan.

Laajuuden ja laatutason muutokset eivät sisälly muutosvaraukseen.



Kannustinjärjestelmä

- Hankkeessa on käytössä kannustinjärjestelmä
- Kannustinjärjestelmä ja sen bonukset ja sanktiot on sidottu seuraaviin tekijöihin:
 - Tavoitehintaa / Kattohintaa
 - Tavoitteet ja mittarit = ATA
- Kattohinnan alittumisesta jaetaan kustannusbonusta Toteuttajalle 50 % ja Tilaajalle 50 %, josta Tilaaja osoittaa puolet Tavoitekannustimiin eli ATA-tavoitteisiin.
- Kustannusbonusta jaetaan Kattohinnan alituksesta korkeintaan siihen saakka, kun Tavoitehintaa alittuu 5 %. Tämän jälkeen alitus jaetaan yksin Tilaajalle. Vastaavasti Tilaaja määrää Toteuttajalle sanktiota 100 % kattohinnan ylittävistä osuudesta.
- Tilaaja maksaa Toteuttajalle tavoitebonusta Tavoitteiden ylittämisestä, mutta korkeintaan 2,5 % Tavoitehinnasta. Bonukset maksetaan kattohinnan alituksesta saavutetuista säästöistä.
- Vastaavasti Tilaaja määrää Toteuttajalle sanktiota Tavoitteiden alittumisesta, mutta korkeintaan 2,5 % Tavoitehinnasta.

ATA-mittarien yhteenveto

Mittarien
ylätaso

Mittari 1:
Asukas- ja tekijätyytyväisyys
10%

Mitattavat
osa-alueet

- Asukkaiden palautekyselyiden tulokset (sekä uudisrakennus että saneerattavat asunnot)
- Työntekijöiden palautekyselyt (Tiedostava työmaa -konsepti)

Mittari 2:
Tuotannon virtauttaminen
40%

- Tahtiaikataulupoikkeamat, esteiden kuittausaktiivisuus sekä päivittäisjohtamis-palaverikäytännön toteuttaminen
- Hankkeen valmistuminen sovittujen milestone-pisteiden mukaisesti
- Logistiikkaratkaisun kehittäminen hankkeen aikana

Mittari 3:
Laatu ja laaduntuohto
40%

- Puutemäärän seuraaminen porraskohtaisessa ennakkotarkastuksessa
- Talotekniikan toimintakokeiden ja yhteiskäyttökokeiden toteuttaminen sovitussa aikataulussa ja erityisten riskien taklaaminen

Mittari 4:
Seuranta ja raportointi
10%

- Insite-tilannekuva ajan tasalla ja ohjaa työmaan toimintaa jatkuvasti
- RITU-palaverikäytännön luominen ja toteuttaminen koko työmaan ajan

Yhteinen kehitysvaihe ja sen aikana luodut yhteiset pelisäännöt toiminnalle



Henkinen jakautuminen

- Jaoimme kehitysvaiheen henkisesti kahteen osaan
 - Suunnitelmakehitysvaihe (tilaajavetoisuus)
 - Toteutusvaiheen suunnittelu (urakoitsijavetoisuus)
- Koettiin, että mallin pohjalta on selkeämpi toimia, sillä suunnitelmat tilaajan vastuualuetta ja tuotanto urakoitsijan vastuualuetta siitä huolimatta että yhdessä tehdään

Osapuolten kehitysvaiheen tehtävät

- Laativat kehitysvaiheen Projektisuunnitelman (tavoitteet, tehtävät, aikataulu ja resursointi)
- Muodostavat projektiorganisaation ja sopivat johtamisen periaatteista
- Sopivat yhteistoiminnan periaatteista, yhteisistä prosesseista ja tiedon hallinnasta
- Kehittävät suunnitelma- ja toteutusratkaisuja
- Suunnittelevat tahtituotannon, hankintojen ja logistiikan hallinnan periaatteet
- Tarvittaessa täsmentävät perusparannusurakan sisällön, laatutason, suunnitelmaa
- Määrittävät toteutusvaiheen tavoitteet ja mittarit
- Täydentävät kehitysvaiheen projektisuunnitelman toteutusvaiheen projektisuunnitelmaksi

Suunnitelmamuutokset



Kehitysvaiheessa työstettyjä asioita

- ryhmäytyminen, tutustuminen, tavoitteiden asettaminen
- suunnitelmapäivitysten läpikäynti ja kehitysideointi
- johtamisjärjestelmäasiat, kustannusten hallinta, aikataulun johtaminen ja tilannekuva
- mallipurkuasuntoon tutustuminen ja kiinteistökierrös kohteessa
- ATA-tavoitteet ja mittarit
- riskien tunnistaminen ja listaaminen
- logistiikkaratkaisun kehittäminen ja toimijoiden haastattelut
- mallikatselmus- ja tarkastuslista
- aikatauluraami

Ryhmän itselleen kick offissa asettamat tavoitteet

Tavoitteet saavutettiin kirkkaasti

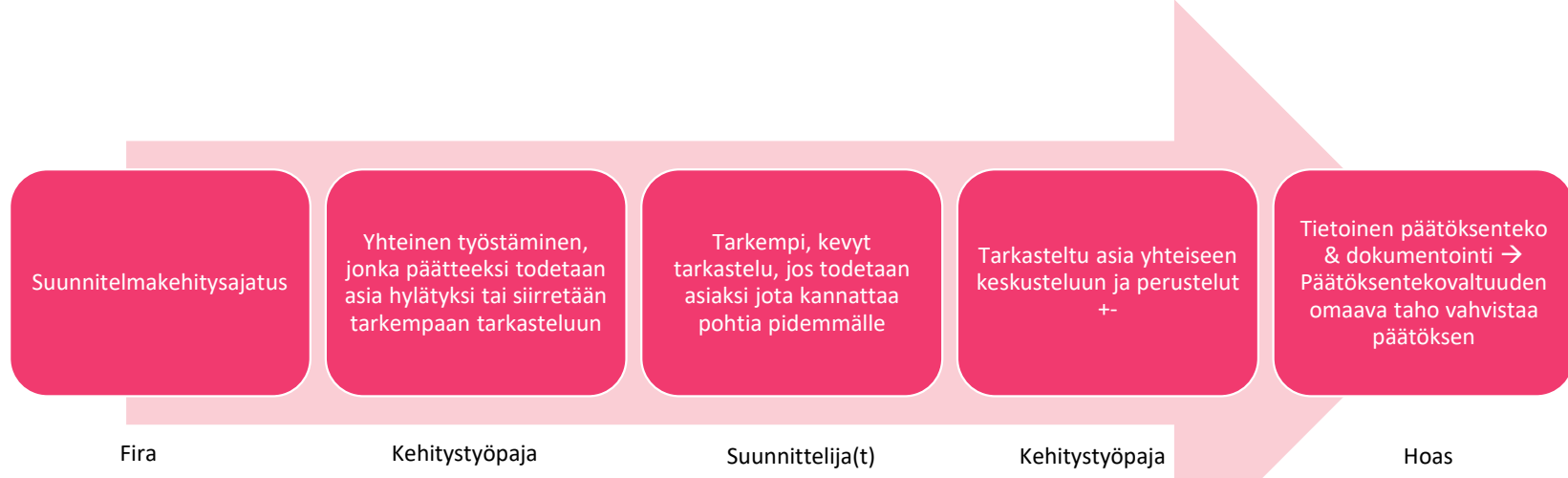
- Tavoitteiden asettaminen
- Välitavoitteet
 - Välitavoitteita ei voi/saa saavuttaa muiden kustannuksella
- Tavoitteiden ymmärtäminen läpi koko porukan
- Riittävän vaativat mutta realistiset tavoitteet
- Tavoitteiden seuranta & tieto tilanteesta
 - Reagointi
- Mittareiden määrittäminen ja seuraaminen
 - Tulosten seuraaminen
 - Tilannekuva
- ”Sitä saat mitä mittaat”
 - Oikeat mittarit hankkeen parhaaksi
 - Kuka mittaa
 - Miten mittaa


Hyvän yhteistyön tuloksena syntyi haluttu asuinkohde


- Onnistunut suunnittelu
 - suunnittelun ohjaus & kehitysvaiheen ohjaus
- Avoimuus eri osapuolten välillä & onnistunut tiedonvaihto
- Haasteiden ratkaisukykyä & ennaltaehkäisyä
- Henkilökemiat toimii
- Yhteistyökykyisten ihmisten löytäminen hankkeeseen
- Hyvä viestintä kun tarvitaan ratkaisuja
 - Oikea tieto oikeille henkilöille
- Osapuolten toiminta tulee tahtituotantoa (mm. vasteajat)
- Muistetaan, kenelle kohdetta tehdään: asukkaat
- Selkeä päätöksentekoprosessi

Hyvä
kommunikaatio

Muutostenhallintaprosessi



 **Muutos =**
Poikkeama, puute, parannus tai muu muutos, joka ei muuta kokonaistoimituksen laajuutta tai laatutasoa. Muutoksia on kehitys- ja toteutusvaiheissa ja niitä hallitaan suunnitelmia kehittämällä sekä riskivarauksilla.

 **Laajuusmuutos =**
Tilajan päätöksellä kokonaistoimituksen laajuutta tai laatutasoa muuttava muutos, joka muuttaa tavoitekustannusta toteutusvaiheessa.


Kehitysvaiheessa ei ole kaupallisen mallin mukaisia laajuusmuutoksia, koska tavoitekustannusta ei ole vielä sovittu.

Kaikki muutokset käsitellään muutostenhallintaprosessin mukaisesti

ml. laajuusmuutokset

Toteutusvaiheen suunnittelu

- Toteutuksen suunnitteluvaiheessa työskentelyn vetovastuu on pääurakoitsijalla
- Pääurakoitsijan vastuulla on eri tahojen osallistaminen ja tiivis yhteistyö tilaajan kanssa
- Työstettävänä mm
 - Hankinnat ja aliurakoitsijaneuvottelut sekä sopimukset
 - Työmaasuunnitelmien laadinta
 - Aikataulun laadinta
 - Logistiikkasuunnittelun edistäminen ja mallin luominen tilaajan kanssa
 - Työmaan perustaminen
 - Rakennusvalvonnan kanssa aloituskokouksen sopiminen
 - Kokouskutsut ja kokouskäytännöt



Toteutusvaiheen suunnittelussa pidettäviä palavereja



- Talouspalaveri: käydään läpi kustannusten tilannekuvan ylläpitoon liittyvät prosessit, valmiusastetodistukset, taloudelliseen loppuselvitykseen valmistuminen
- Käyttöönoton ja takuuajan suunnitelmallisen toteuttamisen palaveri → edellytetty sopimuksessa suunniteltavaksi ennalta
- Aukastiedoteviihkoon tarvittavat tiedot ja viestinnän suunnittelu



Hyvin onnistuneen kehitysvaiheen jälkeen on hyvä lähteä jatkamaan yhteistä työskentelyä jo tutuiksi tulleiden osapuolten kanssa

Tuotannon aikainen kommunikaatio,
avoimuus ja läpinäkyvyys,
tilannekuvan luominen



Matalan kynnyksen viestintä

- Hankeosapuolet olivat tuotannon alkaessa toisilleen tuttuja → helpompi pitää yhteyttä
- Kehitysvaiheessa oltiin sovittu ja kuvattu ”väylät” ja toimintatavat: miten tiedotus toimii, keneen ollaan yhteydessä mistäkin asiasta..
- Luottamus siitä, että sovitun mukaan toimitaan
- Lopputuloksena todella reaktiivinen, avoin ja läpinäkyvä toiminta joka päästiin testaamaan myös olosuhteiden yllättäessä myrskytuhojen myötä hankkeen alussa

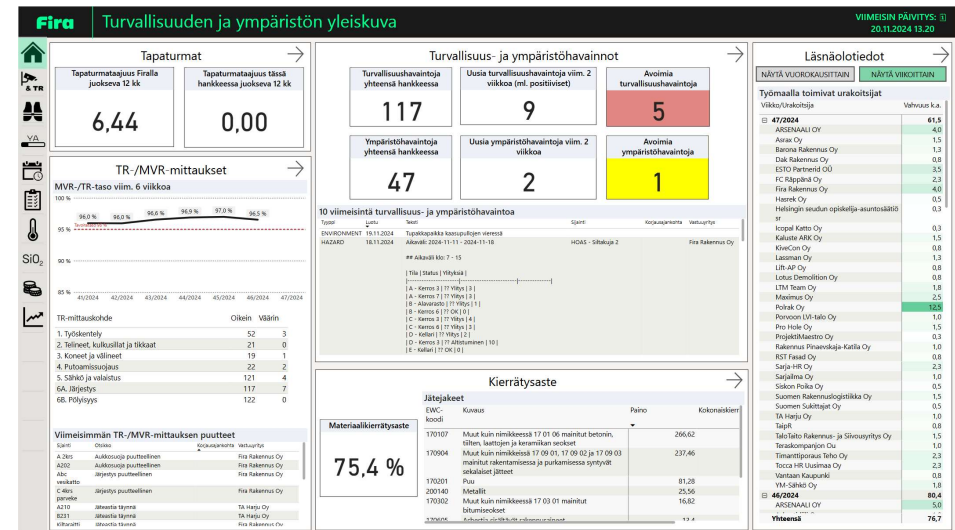
Tuotannon edellytysten varmistaminen vaatii päivittäisjohtamista

- Pelkkä tahtiaikataulu ei riitä, vaan tarvitaan suunnittelun ja tuotannon integrointia
- Asentajat on saatava ajettua sisään tahtiin ja koulutettua toimintamalleihin korostaen heidän ammattitaitoaan mallin onnistumisen edellytyksenä
- Tahdin ulkopuoliset työt on myös aikataulutettava ja muistettava tilannekuvauksessa, jotta ne eivät syö aikataulupuskuria ja jää hänniksi
- Työmaiden tyytyväisyyskyselyjen avulla voidaan seurata tai päästä käsiksi myös siihen, miten tahtituotanto on otettu vastaan ja miten selkänä työmaan tahtiaikataulutusta nähdään
- Tahtiaikataulukohdeissa aliurakointisopimuksissa syytä huomioida:
 - veloitettu päivittäispalaveri osallistuminen klo 7.45-8.00
 - sitedriven käyttö (kuittaukset ja esteiden raportointi) (tai muu digitaalinen tahtityökalu)
 - tahtikohtainen sanktio viivästymisestä
 - 4h sisään varamies työmaalle
 - varamiesten / varamiesten työmaiden nimeäminen ja ennakkoperehdytys
 - selkeästi avattu tahtituotanto



Tilannekuva

- Tilannekuvaa tuotettiin erittäin laaja-alaisesti
- Tilannekuvassa yhdistyvät niin talous, aikataulu, tahtituotanto, laatu, turvallisuus kuin olosuhdetiedotkin. Lähtökohtina tilannekuvan synnyttämisessä toimivat hankkeen tavoitteet.
- Työmaakouksissa käytiin läpi tilannekuvaa ja pisteytettiin tilannekuvan ajantasaisuus sekä arvioitiin mahdolliset kehitystarpeet. Työmaakousten pisteytysten keskiarvo tilannekuvalla 4,56/5
- Tilannekuvaa hyödynnettiin aktiivisesti. Projektiryhmälle tehdyssä palautekyselyssä tilannekuvasta todettiin esimerkiksi seuraavaa:
 - ”Tilannekuvanäkymästä sai nopeasti tietoa turvallisuuteen, laatuun sekä teknisiin poikkeamiin liittyen.”
 - ”Hyödyllisintä on tulevien työvaiheiden ennakointi, jolloin pystyy varautumaan tuleviin tarkastuksiin, mahdollisiin suunnitelmapäivityksiin ja lisäsuunnitteluun.”



Palautteen kerääminen

- Palautteen kerääminen, käsittely ja korjausliikkeet jatkuvia
 - Kehitysvaiheen alku: odotukset ja tavoitteet työpaja
 - Projektiryhmän kyselyt: kehitysvaiheen loppu, hankkeen puoliväli, hankkeen loppu
 - Työmaan kyselyt: 3kk välein tiedostava työmaa –kysely
 - Asukaskyselyt: puoliväli, loppu, sisäänmuutto
- Tavoite oppia ja parantaa tekemistä koko ajan
- Keskustelukulttuurin rakentaminen ja osallistaminen

Miten yhdistää tilaajan suunnitteluvastuu, tuotannon ohjaus ja yhteistoiminnan periaatteet?



Yhteinen ymmärrys hankkeesta: kohde ja lähtökohdat



Kaupallinen malli tukee yhteistoimintaa: yhteiset tavoitteet, mittarit ja kannusteet



Yhteinen kehitysvaihe ja sen aikana luodut yhteiset pelisäännöt toiminnalle



Tuotannon aikainen kommunikaatio, avoimuus ja läpinäkyvyys, tilannekuvan luominen



Systemaattinen luottamuksen rakentaminen osapuolien välillä → reilu peli

Yhteistoiminnallinen KVR – Case Uotilanrinteen monitoimikeskus

- Hankintaprosessin ja kehitysvaiheen hyödyntäminen KVR-hankkeessa

Olli-Pekka Kumpula, Rauman kaupunki



Rauma



**Yhteistoiminnallinen KVR – Case
Uotilanrinteen monitoimikeskus**

**IPT5-työpaja:
Yhteistoimintamekanismien käytön
laajentaminen**

3.2.2026



Case Uotilarinteen monitoimikeskus

- Uotilarinteen monitoimikeskus pitää sisällään kaksisarjaisen alakoulun (luokat 1–6), varhaiskasvatuksen kuusi ryhmää ml. esikoulutoiminnan, iltapäiväkerhotoiminnan ja liikuntatilat. Lisäksi kohteeseen toteutettiin itsepalvelukirjasto.
- Rakennuksen pinta-ala 7050 brm².
- Rakennuttajana Rauman kaupungin tilapalvelut (projektijohto ja rakennuttaminen, rakennus-, LVIA- ja sähkövalvonta)
 - Hankintavaiheen konsultointi Vison Oy
 - Kosteudenhallintakoordinaattorin palvelut puitesopimus Kumppanilta (Prepon Oy)
- Terve talo-kohde, RTS-luokka 4, 5 vuoden takuu.
- Hankkeen rahoitukseen varattiin hankesuunnitelman tavoitehinta-arvion mukainen 24,322 milj. euroa (alv 0) marraskuun 2022 kustannustasossa (Haahtelaindeksi = 98,0).
 - Hanke toteutettiin alle kustannusarvion. Toteuma n. 22,8 milj.€.
 - Hankkeessa ja kustannusarviossa on mukana myös irtokalustus.
 - Prosenttitaitteeseen varatut määrärahat sijoitettiin piha-alueeseen ja nämä ovat myös mukana kustannusarviossa.
- Rakennus suunniteltiin yksikerroksisena ja mahdollisimman suurelta osin massiivipuorakenteisena
 - Massiivipuorakenteista johtuen haluttiin löytää toteutusmuoto, joka mahdollistaa massiivipuuosatoimittajien, suunnittelijoiden, urakoitsijoiden ja rakennuttajan keskinäisen vuoropuhelun tarjouskilpailun aikana. Ei haluttu rajata kilpailua esim. suunnitteluttamalla itse puorakenteet.

Tavoitteet ohjaavat hanketta

Tavoitealue	Kuvaus
Vastuullisuus ja ympäristövaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> Rakennuttamisen lähtökohtana on kestävän kehityksen periaatteiden mukainen kestävä ja elinkaareltaan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja kiinteistönpito. Rakennus suunnitellaan pitkäaikaista käyttöä varten ja suunnittelussa ja toteutuksessa otetaan huomioon niiden vaikutukset ympäristöönsä koko käyttöajan ajan. Rakennuksen käyttöikätaavoitteena on 100 vuotta. Suunnitteluratkaisut ovat kestäviä, elinkaariedullisia ja energiatehokkaita. Kaikki rakentamiseen ja rakennuksen käytön aikaiseen energiankulutukseen vaikuttavat rakennustekniset ratkaisut, järjestelmät jne. optimoidaan yhdessä valittavin laskentamenetelmin parhaan kokonaisuuden saavuttamiseksi. Rakennukselle haetaan RTS-ympäristöluokitus (vähintään xxx) Ks. hankesuunnitelma kohta 4.3.2
Muuntojoustavuus ja tilatehokkuus	<ul style="list-style-type: none"> Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan mahdollisimman muuntojoustavaksi perustuen mm. hankesuunnitelman ja rakennussuunnitteluohjeen mukaisiin avautuviin opetustiloihin (ns. Rauman malli, kts. rakennussuunnitteluohje sivu xxx) Rakennukseen tulee sijoittaa hankesuunnitelman huonetilaluettelossa määritetyt toiminnot suunnittelun laajuusina. Muiden liikenne- ja teknisten tilojen laajuus mitoitetaan perustuen edellisiin.
Käyttäjien integrointi, tilat ja esteettömyys	<ul style="list-style-type: none"> Rakennuksen käyttäjät osallistetaan kiinteästi hankkeen kehittämiseen sen hankinta- ja kehitysvaiheiden vaiheen aikana Rakennuksessa noudatetaan kaupungin pedagogista suunnitelmaa. Rakennus suunnitellaan kokonaan esteettömäksi ja sen piha-alueet vähintään kulkuväylien osalta esteettömäksi.
Kustannukset	<ul style="list-style-type: none"> Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siihen osoitetulla rahoituksella
Elinkaarikustannukset	<ul style="list-style-type: none"> Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan turvallisesti, terveelliseksi ja toimivaksi energiatehokkaaksi ja elinkaariedulliseksi kokonaisuudeksi.
	<ul style="list-style-type: none"> Elinkaarikustannuksiin tähdätään ensisijaisesti arkkitehtonisin, rakenteellisin ja teknisin ratkaisuin, tiiviillä rakennuksella, tehokkaalla tilan käytöllä, lämmöneristys- ja materiaaliratkaisuin. Valinnat perustetaan MOBO-monitavoiteoptimointiin. Ks. liite 7: Energiatekniset vaatimukset,
Puurakentaminen	<ul style="list-style-type: none"> Rakennus toteuttaa mahdollisimman suuressa laajuudessa massiivipu- ja/tai puurakenteisena tavoitteena hiilijalanjäljen pienentäminen. Puurakentaminen voi perustua erilaisiin hybridiratkaisuihin. Puu- ja/tai puurakenteet jätetään mahdollisimman laajasti näkyviksi

2.2 Tilaajan tavoitteet prosessille

Tilaaja kilpailuttaa valittavat palveluntuottajat ja valitsee kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen tarjoajan, jolla on kyky ja resurssit toteuttaa Hanke yhteistyössä tilaajan kanssa.

Tilaajan hankkeen suunnittelulle ja toteuttamiselle asettamat alustavat tavoitteet on esitetty seuraavassa taulukossa.

Tavoitealue	Kuvaus
Yhteistyön sujuvuus ja muutosten hallinta	<ul style="list-style-type: none"> Hankkeen kehitys- ja toteutusvaiheet toteutetaan perustuen osapuolten väliseen kumppanuuteen ja yhteistyöhön, eri osapuolten osaamisen ja resurssien tehokkaaseen hyödyntämiseen sekä yhteiseen muutosten hallintaan
Ympäristövaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> Hankkeesta laaditaan vertailukelpoiset ja läpinäkyvästi dokumentoidut hiilijalanjälkilaskelmat Hankkeesta laaditaan arvio sen elinkaarikustannuksista 25 vuoden ajalta (osana hiilijalanjälkilaskelmia)
Julkisuuskuva, Hankeimago, mallikohde tms.	<ul style="list-style-type: none"> Hanke toteuttaa Rauman kaupungin kaupunkistrategiaa 2022-2030 tavoitteena Rauman kaupungin ja hankkeen osapuolten positiivinen näkyvyys ja julkisuus. Hankkeelle laaditaan omat hankesivut, joita kaupunki ylläpitää, ja joita hyödynnetään hankkeen viestinnässä sen käyttöönottoon saakka. KVR-urakoitsija vastaa osaltaan viestinnällisen sisällön tuottamisesta. Hankkeesta laaditaan hankinta- ja kehitysvaiheissa julkaisukelpoiset havainnekuvat ja esittelyviideot sekä sisältä että ulkoa hyödynnettäväksi hankeviestinnässä.

2.3 Hankkeen suunnitteluperusteet

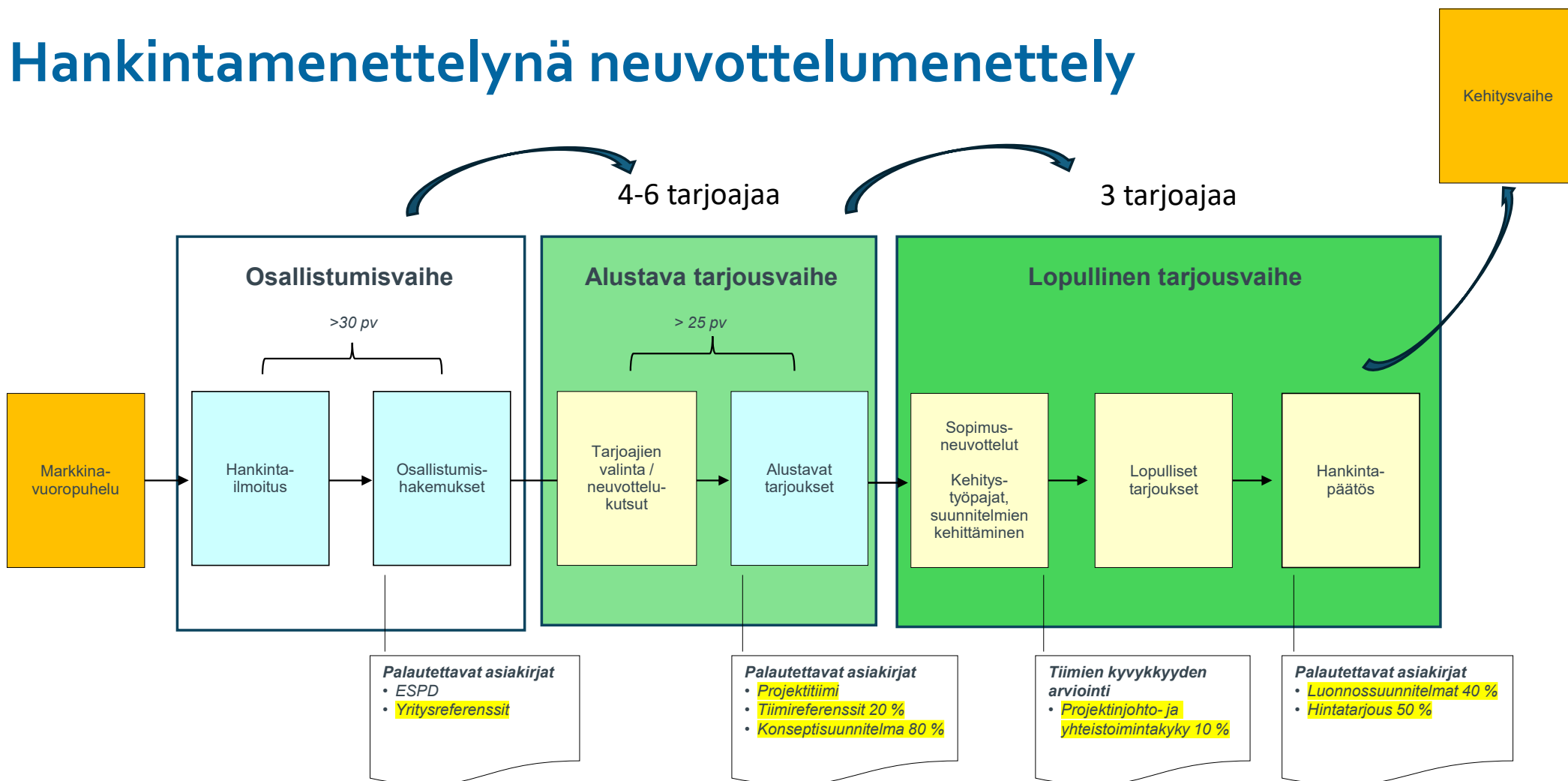
Hankkeen suunnitteluperusteina toimivat tilaajan em. tavoitteiden lisäksi

- Hankesuunnitelma liitteineen
- Rauman kaupungin rakennussuunnitteluohje
- Rauman kaupungin pedagoginen suunnitelma
- Terve Talo -kriteerit
- Ympäristöministeriön hiilijalanjälkilaskentaohjeistus
- RTS-kriteeristö ja ohjeisto

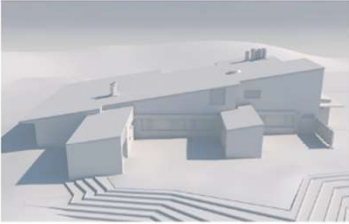

Aikataulu

- Tarveselvitys ja hankesuunnitelma valmistui loppuvuonna 2022, sen poliittinen käsittely päättyi 6.2.2023 KH:n investointipäätökseen.
- 24.4.2023 Hankintailmoitus , 3.5.2023 hankinnan esittelytilaisuus , 8.5.2023 tarjoajien kysymykset hankinnasta
- 29.5.2023 Osallistumishakemuksen jättäminen -> 13.6.2023 tarjoajien valinta ja kutsu tarjousvaiheeseen 1
- 19.6.2023 Tarjousvaiheen 1 esittelytilaisuus ja 21.6.2023 tarjoajien kysymykset tarjousvaiheesta 1
- 29.8.2023 Alustavien tarjousten jättö -> 12.9.2023 tarjoajien valinta ja kutsu tarjousvaiheeseen 2
- 18.9.2023 Tarjoajien kommentit sopimusaineistoon
- 20-22.9.2023 Sopimusneuvottelut ja kehitystyöpajat 1
- 3-5.10.2023 Kehitystyöpajat 2
- 6.10.2023 Lopullinen tarjouspyyntö -> 14.11.2023 lopullisten tarjousten jättäminen
- 28.11.2023 Hankintapäätös ja hankintasopimuksen solmiminen joulukuussa 2023
- 5.3.2024 Rakennuslupa myönnettiin
- Rakentaminen käynnistyi huhtikuussa 2024
- Rakennus valmis lokakuussa 2025, irtokalustus marraskuussa 2025 ja käyttö alkoi tammikuussa 2026
- **Aikataulussa pysyttiin kahta teknisen valiokunnan kokousta lukuun ottamatta, joidenka ajankohdat muuttuivat projektista riippumatta.**

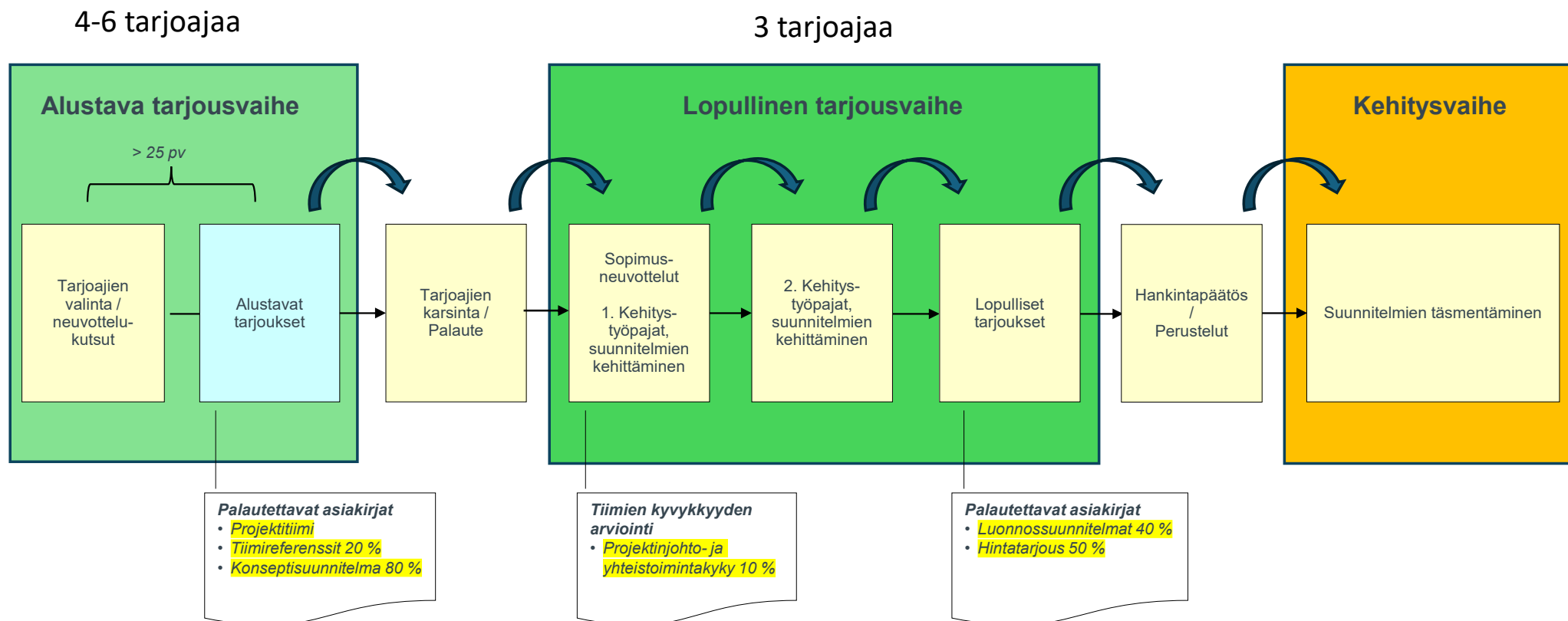
Hankintamenettelynä neuvottelumenettely



Alustavat tarjoukset: Konseptisuunnitelma

Sisältövaatimus	Vertailuperusteet
<p>Tarjoajan tulee laatia konseptisuunnitelma, jonka tulee sisältää seuraavat asiat alla mainitussa järjestyksessä:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Asemapiirustus 1:1000, jossa esitetään tontin liittymät ja tontin sisäisen liikenteen periaatteet, saatto- ja jättöliikenne ▪ Julkisivut 1:400, joissa esitetään aukotus ja pääjulkisivumateriaalit. ▪ Pohjapiirustukset 1:400, joissa tilat ja pinta-alat tiloittain eri väreän seuraavasti: <ul style="list-style-type: none"> - toritilat: sininen - luokkatilat: vihreä - päiväkotitilat: punainen - eskarit: keltainen - aulatilat: vaaleanpunainen - vaatesäilytys: harmaa - kenkäeteiset: ruskea - ruokala: oranssi - tekniset tilat: turkoosi (syan) - liikuntatilat pukuhuoneineen: tumma punainen - WC-tilat: pinkki (magenta) - kirjasto: vaalea harmaa - muut tilat: vaalean harmaa vinorasteri (tilat nimettävä) 	<p>Vertailussa arvioidaan konseptisuunnitelman</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arkkitehtoniset ja toiminnalliset ratkaisut (30 %) ▪ Rakenteelliset ja talotekniset periaatteet (20 %) ▪ Puurakentamisen laajuus (25 %) ▪ Soveltuvuus tontille ja tontin käyttö (25 %)
	<p>Sisältövaatimus</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3D-kuvat (ei sisätiloja). <ul style="list-style-type: none"> - Olennaista mallissa on kokonaisuuden hahmottaminen. Malli esitetään ilman värejä ja materiaaleja ns. savimallina (clay render/clay model), ks. alla oleva esimerkkikuva - Kolme ulkoprospektiivikuvaa alla olevan kuvan nuolien suunnasta (clay render/clay model). <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alustava tilaohjelma ▪ Selostus miten suunnitelma toteuttaa tilaajan tavoitteita, keskeiset arkkitehtoniset, toiminnalliset, rakenteelliset ja talotekniset ratkaisut (IV-konehuoneet, lämmönjako ja E-luku) ▪ Autopaikkalaskelma ml. Sähkölatauspaikat <p>Tulostus-/esitystapa, täsmennetään neuvottelukutsussa</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Asemapiirustus, julkisivut ja pohjapiirustukset pdf-tiedostoina sekä A3-kokoisina vaakuunnaistaisina tulosteina kiinnitettynä jäykille alustoille ▪ Perspektiivikuvat yo. ohjeen mukaan pdf-tiedostoina sekä A3-kokoisina tulosteina kiinnitettynä jäykille alustoille ▪ Selostus, max 5 kpl A4-kokoisia sivuja.

Hankintamenettelynä neuvottelumenettely



Kehitysvaihe (KVR-esisopimus)

Kehitysvaiheen käynnistäminen KVR-esisopimuksen allekirjoittamisella / kehitysvaiheen tilauksella

Hankkeen täsmentäminen perustuen lopulliseen tarjouspyyntöön, luonnossuunnitelmaan ja hintatarjoukseen

- suunnittelu- ja toteutusratkaisut, tuotantosuunnitelma ja aikataulu
- toteutusvaiheen yhteistoiminta ja muutosten hallinnan periaatteet
- takuun sisältö ja takuuajan tehtävät
- (mahdollinen) tavoitehinnan täsmentäminen; suorien kustannusten pienentäminen ei vaikuta palkkioon, tilaajan lisäykset nostavat palkkiota

Kehitysvaiheeseen käytettiin max 3 kuukautta aikaa

- kehitysvaiheen yhteinen työskentely ja / tai hankkeen ja sen suunnitelmien kehittäminen toteutettiin 6:ssa puolen päivän kehitystyöpajassa, joihin tuli osallistua ainakin tarjoajan nimeämä projektitiimi (5 henkilöä)
- tilaaja maksoi kehitysvaiheen todelliset kustannukset osana tarjoushintaa (max 500 000 euroa, alv 0)
- mikäli osapuolet eivät olisi päässeet sopimukseen hankkeesta, tilaajalla olisi ollut oikeus käyttää exit-ehtoa ja maksaa kehitysvaiheen kustannukset + tarjouskustannukset

Toteutusvaiheen käynnistäminen KVR-urakkasopimuksella



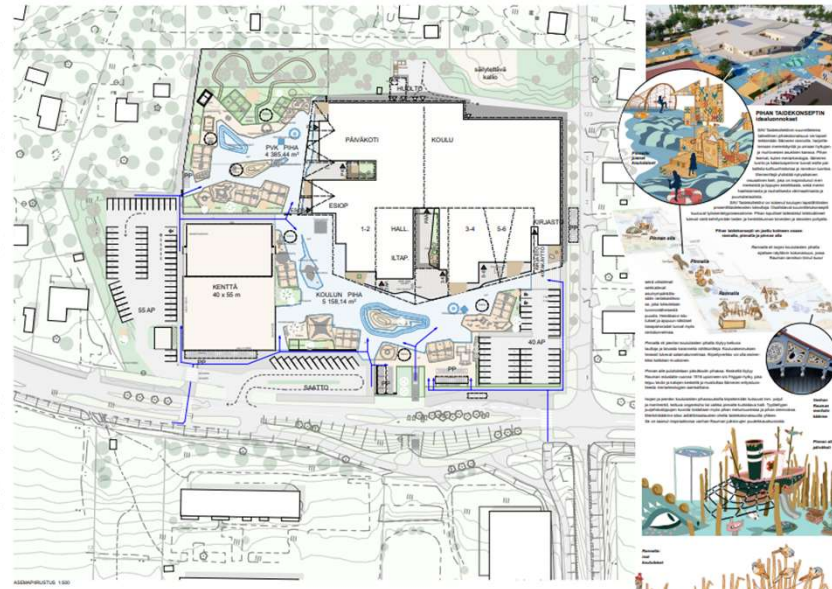
Miten hyödyntää kehitysvaihetta?

- **Päätä ensiksi toteutusmuoto, koska se raamittaa kehitysvaiheen hyödyntämistä**
 - Kiinteä vai avoin sopimus / sopimusehdot?
 - Älä "sotke liikaa" vakiintuneita sopimusmalleja
- **Päätä hankintamenettely**
 - Avoin, rajoitettu, neuvottelumenettely tai kilpailullinen neuvottelumenettely
- **Määritä kehitysvaiheen tavoitteet ja tehtävät jo tarjouspyynnössä**
 - Mitä kehitysvaiheessa on tuotettava ja miten?
- **Hyödynnä neuvottelumenettelyn mahdollisuudet osana kehitysvaihetta**
 - Neuvotella voi miten tahansa ja melkein mistä tahansa
- **Hyödynnä kehitysvaihetta tarjouspyynnön ja tarjousten sallimissa rajoissa**
 - Tarjouspyynnön sisältöä tai ehtoja / kiinteitä tarjouksia ei voi enää muuttaa
 - Kiinteissäkin tarjouksissa kannattaa käyttää hetki aikaa rakentamisen valmisteluun

Kokemukset yhteistoiminnallisesta KVR-hankkeesta

- Tarjouskilpailun aikaiset neuvottelut lisäävät keskinäistä ymmärrystä hankkeesta ja mahdollistavat onnistumisen molemmille osapuolille.
 - Kehitysvaiheessa vielä mahdollisuus hioa suunnitelmia mahdollisimman hyvin rakennuksen tulevaa käyttöä palvelevaksi.
- Tavoitteet on määritettävä huolellisesti ja tavoitteiden tulee näkyä pisteytyksessä. Muutoin tavoitteet ja lopputuote eivät välttämättä kohtaa, sillä pisteytys ohjaa tarjoajia tarjouksen laadinnassa.
- Laatuhintasuhte 50/50 ja 40/60 toiminut hyvin.
- Tavoitehintaa asetettava yhdeksi tavoitteeksi. Hankkeessa urakointiin varattu summa on ilmoitettava tarjoajille, jotta he voivat suunnitella tarjouksensa tavoitehintaan soveltuvaksi.
 - Ranskalaisen urakan piirteitä, mutta tarjoajalle jätetään harkintavalta tarjouksensa loppusumman suhteen.
 - Ylihintaisten tarjoukset suljetaan pois tarjouskilpailusta tai vaihtoehtoisesti hanketta ei viedä eteenpäin tavoitehinnan ylittävän tarjouskilpailun jälkeen.

Käytännön puolesta
 Käytännön puolesta on suunniteltu pöytä ja kalli...
 ...
Ulkomailla
 ...
Ulkomailla
 ...
Ulkomailla
 ...



Huonei Pihavälillä ja puhan kulturaliteij on näytetty luterilinen liian sähkössä pöytäseminaarissa kun A1 -ollessaan.

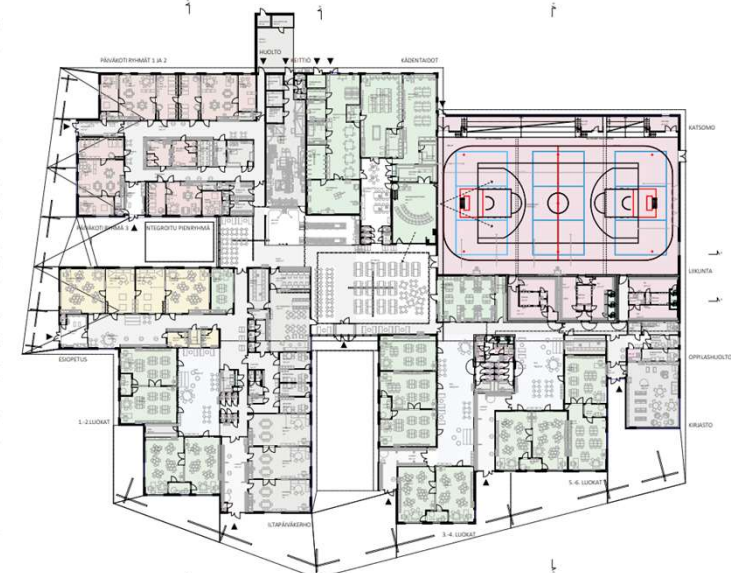
LAPTI

UUTILANRINTEEN MONITOMIKESKUS

Tilapalvelujohtaja Olli-Pekka Kumpula

3.2.2026

Pöytä
 Pöytä on on valon ja kirkon...
 ...
Ulkomailla
 ...
Ulkomailla
 ...
Ulkomailla
 ...



LAPTI

UUTILANRINTEEN MONITOMIKESKUS

Käytännön puolesta
 Käytännön puolesta on suunniteltu pöytä ja kalli...
 ...
Ulkomailla
 ...
Ulkomailla
 ...
Ulkomailla
 ...



ETELÄÄN 1:200



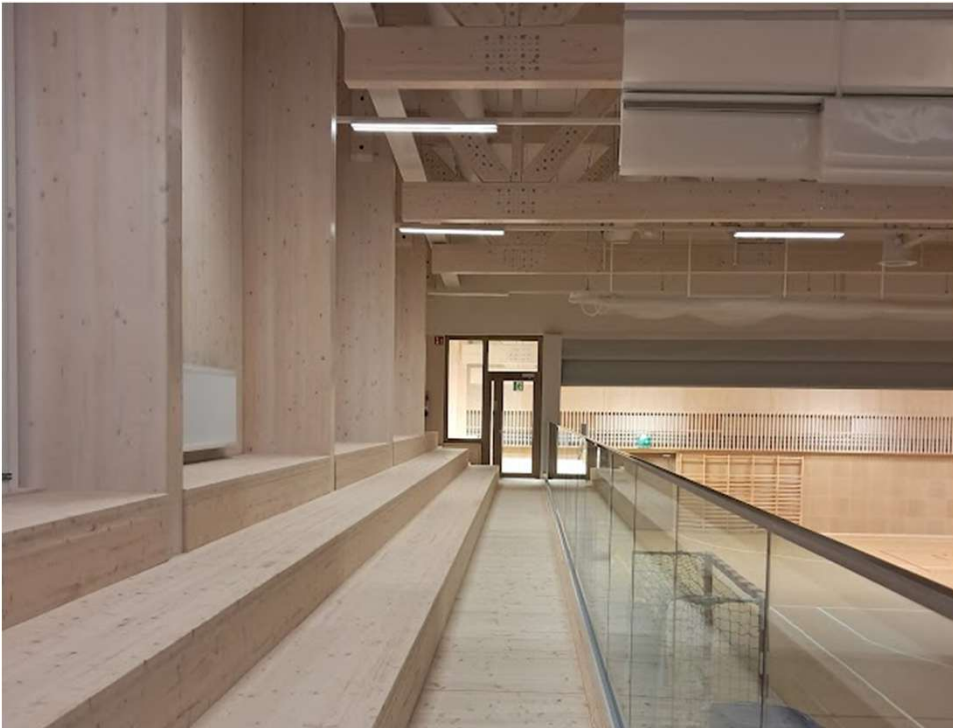
ITÄÄN 1:200



LÄNTEEN 1:200



POHJOISEEN 1:200



3.2.2026







3.2.2026



Kysymykset ja keskustelu

Rauma

Kokemuksia yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana toteutetuista sairaalahankkeista

- Mallin hyödyt ja haasteet, miksi yhteistoiminnallinen PJU tai allianssi?

Lari Warva, HUS Kiinteistöt

HUS Kiinteistöt Oy



KOKEMUKSIA YHTEISTOIMINNALLISENA IPT:NÄ TOTEUTETUISTA SAIRAALAHANKKEISTA

MIKSI YHTEISTOIMINNALLINEN PJU TAI ALLIANSSI? MALLIN HYÖDYT JA HAASTEET.

Lari Warva, HUS Kiinteistöt Oy

HUS KIINTEISTÖT -YHTIÖRYHMÄ

HUS Kiinteistöt -yhtiöryhmän yhtiöt toimivat Suomen johtavana sairaalakiinteistöpalveluiden tuottajana.

HUS Kiinteistöt -yhtiöryhmään kuuluvat (1.1.2025 alkaen):

- HUS Kiinteistöt Oy
- HUS Kiinteistöpalvelut Oy,
- HUS Turvapalvelut Oy
- HUS P-halli Oy
- Kiinteistö Oy HUS-asunnot

Kaikki yhtiöt ovat HUS-yhtymän eli Helsingin kaupungin ja Uudenmaan hyvinvointialueiden kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ja ne tuottavat ja ostavat omistajansa tarpeiden mukaisia erikoisosaamista vaativia palveluja

Vuoden 2024 keskeiset tunnuslukumme:



1,2M

Hoidettavat kokonaisneliöt



386

Henkilöstön määrä



~ 28 000

Vastuukiinteistöissä toimiva henkilöstö



248

Liikevaihto, MEUR



-16 %

Hiilijalanjälki, muutos edelliseen vuoteen verrattuna

YDINTEHTÄVÄMME ON HÄIRIÖTÖN SAIRAALATOIMINTA

Ydintehtävämme on varmistaa häiriötön sairaalatoiminta tuottamalla laadukkaita sairaalakiinteistöpalveluja omistajallemme HUS-yhtymälle. Asiakkaitamme ovat myös Uudenmaan hyvinvointialueet.

Strategiset päätavoitteemme:

Arvomme:

Häiriötön sairaalatoiminta

Varmistamme sairaalatoiminnan jatkuvuuden kaikissa olosuhteissa joka päivä ympäri vuorokauden.

Lue lisää >



Vastuullinen ja kilpailukykyinen

Tuotamme sairaalakiinteistöpalvelut kustannustehokkaasti ja sitoudumme ilmastonmuutoksen torjumiseen.

Lue lisää >



Osaavin henkilöstö

Olemme tiivis työyhteisö, jonka jäseniä myös koulutamme sairaalaympäristössä vaadittavaan erityisosaamiseen.

Lue lisää >



Luotettava kumppani

Tarjoamme asiakkaillemme ratkaisuja vaativiin tarpeisiin ja asiakastytytyväisyytemme on korkea.

Lue lisää >



ASIAKAS-TYYTYVÄISYYS
Varmistamme, että asiakkaamme pystyvät keskittymään omaan toimintaansa.

AMMATTI TAITO
Hallitsemme sairaalatoimialan, ja toimimme sen vaatimusten mukaisesti.

Vallitsemme kustannustehokkaimman ratkaisun elinkaartakin ajatellen.
KUSTANNUS-TEHOKKUUS

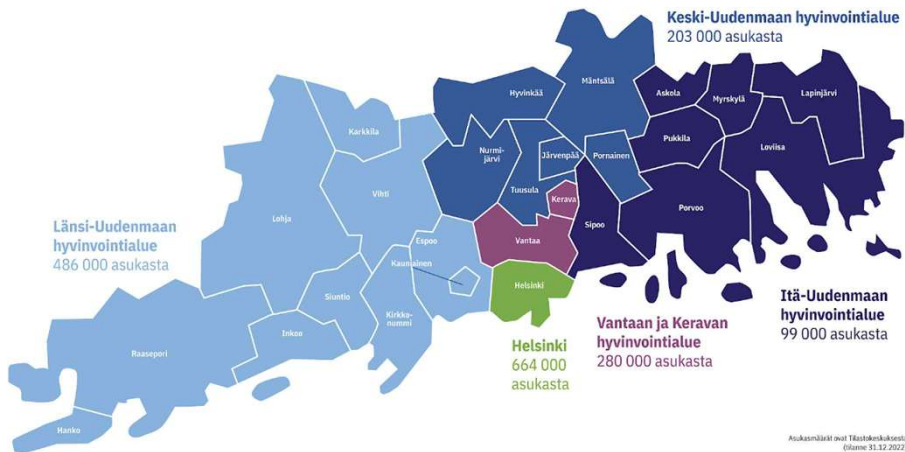
YHTEISKUNTA-VASTUU
Täytämme aina ympäristö-, sosiaaliset ja yhteiskunnalliset velvoitteemme.

100% VASTUU
Kun tuleat tietoiseksi, tuleat vastuulliseksi.

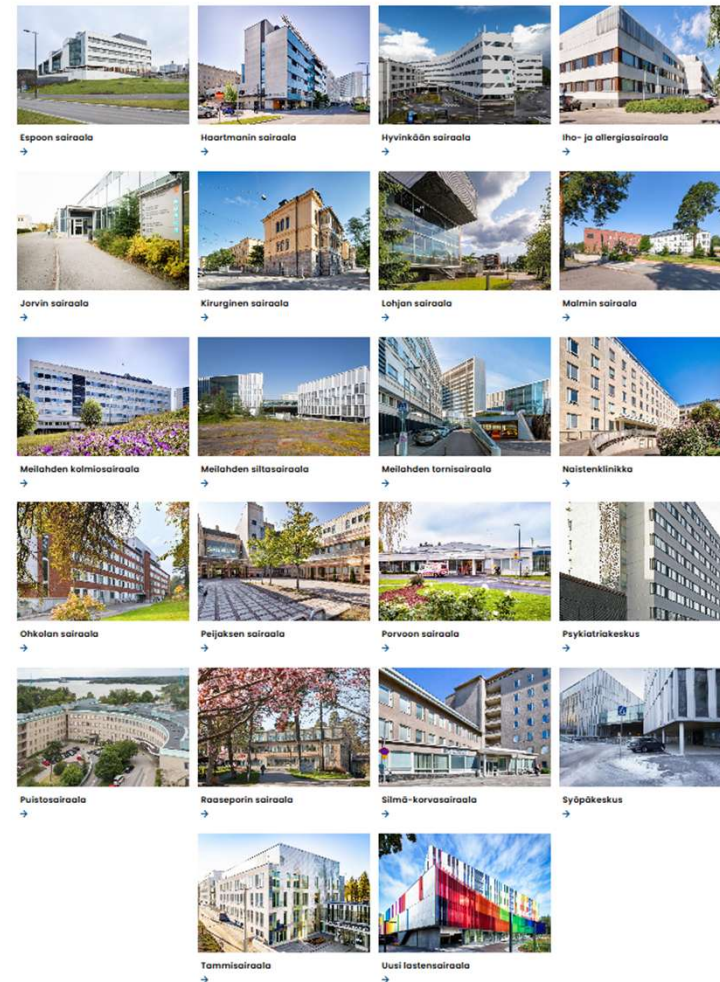


TOIMINTA-ALUE

- Helsingin kaupunki
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
- Keski-Uudenmaan hyvinvointialue
- Itä-Uudenmaan hyvinvointialue
- Vantaan ja Keravan hyvinvointialue



Sairaalamme



KÄYTETYT TOTEUTUSMUODOT:

Yhteistoiminnalliset toteutusmuodot IPT (YPJU ja allianssi):

- + 50 milj. €
- Suuret uudis- tai peruskorjaushankkeet
- Haasteelliset hankkeet

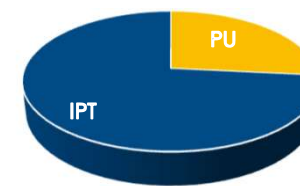


Pääurakkamuodot PU:

- < 30 – 50 milj. €
- Peruskorjaukset
- Tilamuutokset
- Tekniset korjaushankkeet

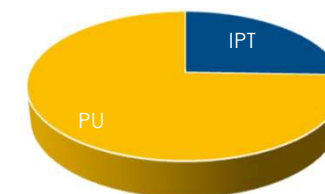


Euromääräisesti:



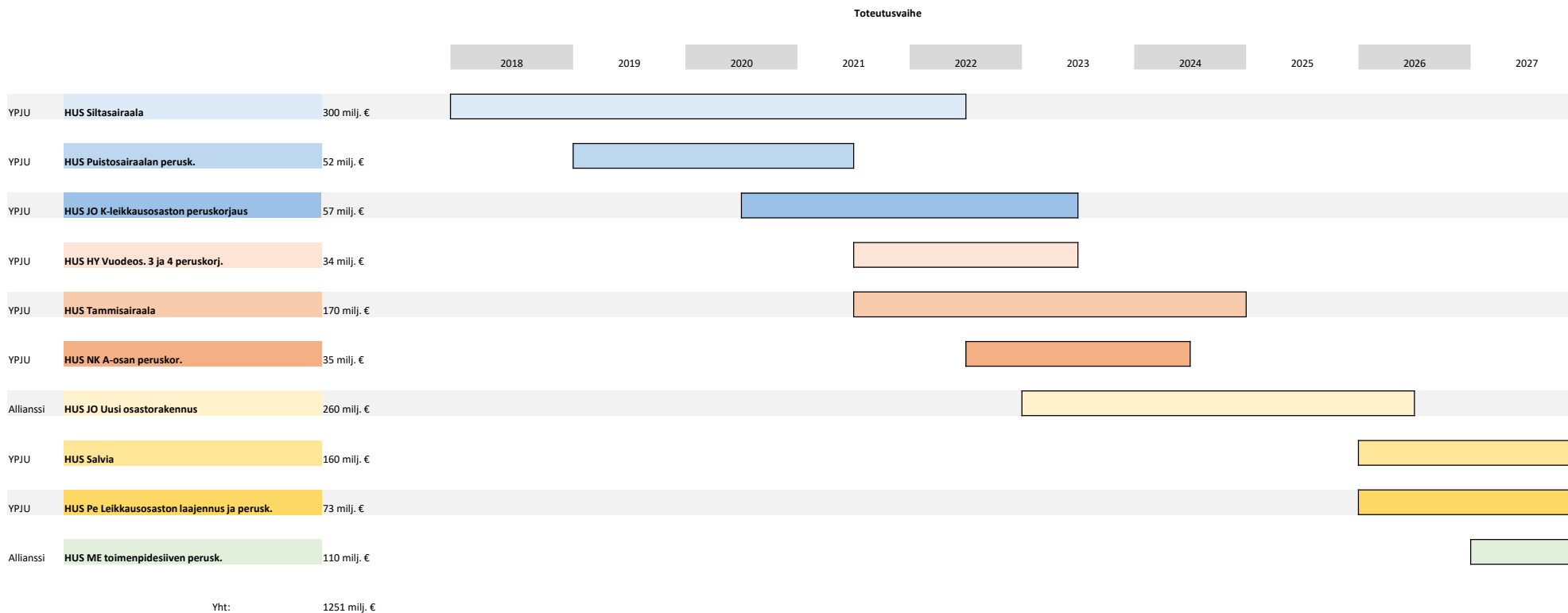
■ 1 ■ 2

Kappalemääräisesti:



■ 1 ■ 2

HUSin IPT-hankkeet:



MIKSI IPT-HANKE?

- Sairaalahankkeet ovat sekä toiminnallisesti että teknisesti vaativia rakennushankkeita
- Ennustettavuus aikataulujen ja kustannusten osalta paranee
- Työskentely hankkeen parhaaksi sitouttaa osapuolia paremmin kuin perinteisissä hankkeissa – vastataan yhdessä hankkeen onnistumisesta –kannustimien käyttö motivoi osapuolia parempaan tulokseen
- Kehitysvaiheessa pystytään hyödyntämään urakoitsijoiden ammattitaitoa mm. kustannustietoutta, hankintaosaamista ja rakennustöiden organisointia
- Riskienhallinta viedään pidemmälle, jolloin varausten määrää voidaan pienentää
- Sairaalan häiriöttömyyden huomiointi paranee, koska vaikutukset huomioidaan ja arvioidaan yhdessä kehitysvaiheessa
- Muutoksenhallinta helpottuu
- Vastuullisuusteemojen huomioiminen helpottuu

TODETTUJA HAASTEITA JA OPPEJA 1/2

- Palveluntuottajien kilpailutus vie aikaa ja resursseja
- Kehitys- ja toteutusvaihe sitovat enemmän tilaajan resursseja kuin perinteiset hankemuodot
- Suunnitelmien vieminen liian pitkälle nostaa kynnyistä kehittää niitä
- Tavoitebudjetin tai –kustannuksen määrittämiseen tulee panostaa kehitysvaiheessa, jotta kehittäminen voidaan aloittaa mahdollisimman nopeasti ja vaihe ei viivästy
- Riskien määrittelyyn ja hinnoitteluun tulee panostaa, jotta ei ajauduta tulkintaväittelyihin (a, b ja c –riskit)
- Kaikki osapuolet eivät ole sisäistäneet urakkamuodon pääperiaatteita, esim. avoimuus, ongelmatilanteessa halutaan hakea ratkaisua YSE:stä (mm. haitta-aineet), vastuuta suunnitelmista halutaan välttää, korostetaan osapuolten rooleja ja vastuita
- Hankkeen parhaaksi tekemisestä pitää muistuttaa

TODETUTUJA HAASTEITA JA OPPEJA 2/2

- Helposti ajaudutaan tinkimään laatutasosta ja varmistamaan tavoitekustannuksen alitusta, vaikka siihen ei olisi välttämättä tarvetta
- Talotekniikkaurakoitsijat eivät ole tottuneita kehittämään suunnitelmia
- Rakentajat ja suunnittelijat eivät ole tottuneet keskustelemaan keskenään
- Palveluntuottajan halukkuus vähentää kustannuksia on voimassa siihen saakka, kunnes vastuu kustannuksista siirtyy tilaajalle
- Pidemmässä hankkeissa henkilöstön vaihtuvuus
- Tavoitebudjetin ja tavoitekustannuksen muutosaiheet aiheuttavat paljon keskustelua. Näiden määrittämiseen ja esimerkkeihin tulee käyttää aikaa hankinta- ja kehitysvaiheessa

TOTEUTUNEET IPT-HANKKEET – MITEN MENI?

- Toteutuneet pääosin budjetissa ja aikataulussa
- Korkea laatutaso ja asiakastyytyväisyys 3,43/4 (2024)
- Vuosikassavirran toteuma investointiohjelmaan erinomainen (ka. 99 %)
- Ei merkittäviä häiriöitä sairaalatoiminnalle
- Ei merkittäviä rakennusriitoja
- Parantunut tilannekuva
- Oppimisen ja uuden kokeilemisen kulttuuri



IPT-HANKKEET – ENTÄ JATKOSSA?

Kokemusten ja oppien hyödyntäminen tulevissa hankkeissa, painopisteinä:

- Prosessien vakiointia ja läpimenoaikojen lyhentämistä
- Kulttuurin muuttamista
- Tutkimus- ja kehitystyötä
- Uusien työkalujen ja menetelmien testausta ja oppimista
- Omien prosessien kehittämistä ja tiedon jakamista
- Tekoälyn hyödyntämistä



Kiitos!

HUS
KIINTEISTÖT



Kehitysvaiheen hyödyntäminen urakoissa

Marika Latvala, Rakli

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kehitysvaiheelliset perinteiset toteutusmuodot

IPT5 3.2.26

<https://www.rakli.fi/wp-content/uploads/2024/02/rakli-kehitysvaiheelliset-toteutusmuodot-vinkkilista-2024.pdf>



Kehitysvaiheen tärkeimmät tehtävät

- Mahdollisuus rakentaa luottamusta, luottamuksen rakentaminen heti alussa
- Hankkeen tarkempi määrittely yhdessä
- Yhteiset toimintamallit ja pelisäännöt
- Riskien tunnistaminen ja riskijako
- Lähtötietojen määrittely
- Toteutusvaiheeseen valmistautuminen

Tarjousvaihe

- Kehitysvaiheen suunnittelu, johtaminen ja kommunikointi/viestintä
- Tilaajan strategia ja sitoutuminen
- Kehitysvaiheen tavoitteellisuus
- Tehdään yhdessä heti hankkeen alusta

- Kaupallinen malli
 - Yksinkertainen on kaunista
 - Riskien määrittely ja jakaminen
 - Kannusteet ja tasapaino
 - Korvausperuste ja kustannusten korvaaminen
 - Hankkeen mahdollinen keskeytyminen

Kehitysvaihe

- Yhteistoiminnallisuus koko hankkeen ajan, avoimuuden säilyttäminen ja tehokas integrointi
 - Riittävän tiivis vaihe
 - Oikeanlainen henki
 - Yhteistyö ja ihmisten johtaminen
 - Avoimuus, perustellut päätökset
 - Sitoutuminen ja läsnäolon varmistaminen
- Tavoitekustannuksen määrittäminen
 - Tilaajan määrittämät rajat
 - Kaupallinen malli taustalla
 - Perustuttava suunnitelmiin
 - Hankkeen riskiprofiili

Hyvin toteutettu kehitysvaihe luo pohjan onnistuneelle toteutusvaiheelle

- **Hyvin toteutettu** kehitysvaihe ja siellä sovitut toimivat käytännöt tiedonhallintaan, yhteistoimintaan sekä laaduntuottoon **jalkautuvat saumattomasti** toteutusvaiheeseen.
- Kehitysvaiheellisissa hankkeissa kaikilla osapuolilla on **paremmin selvillä tilaajan tavoite**, jonka myötä "maali mihin pelataan" on yhteinen.
- Kehitysvaiheen **integrointi parantaa** osapuolten kykyä yhteistyöhön toteutusvaiheessa.
- Kehitysvaihe mahdollistaa myös **toimihenkilöresurssin toteutuskelpoisen sitomisen** hankkeeseen.

Ryhmäkeskustelut klo 12.20 –12.50 / 13.00 (30-40 min)

- Jakaudutaan 4-5 hengen ryhmiin (3 liveä / 3 teamsissa)
- Valitkaa ryhmälle puheenjohtaja, joka huolehtii puheenvuoroista ja ajankäytöstä.
- Käytetään työskentelyalustana [Miroa](#), jossa on myös työhjeet.
- **Kysymykset:**
 - Miten hyödyntää yhteistoimintamekanismeja perinteisissä toteutusmuodoissa (KU, KVR/ST, PJU) – mitä tarvitaan ja miksi?
 - Miten skaalata allianssimallia pienempiin hankkeisiin – mitä oleellista pitää säilyttää ja miksi?
- Työstetään vastauksia & näkemyksiä 25-30 min
- Kiteytetään kunkin ryhmän nostot & päätelmät molemmista kysymyksistä (1-2 min per ryhmä)

Allianssimallin yhteistoimintamekanismien hyödyntäminen?

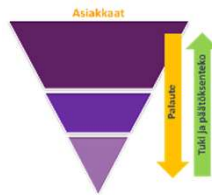
- Allianssimallissa käytetyt yhteistoimintamekanismit ovat osoittautuneet toimiviksi ja niitä on otettu käyttöön myös perinteissä toteutusmuodoissa
- Tällainen kehitys on hyväksi, mutta miten voimme huolehtia, että näillä mekanismeilla ei "sotketa" perinteisten toteutusmuotojen henkeä tai periaatteita
- Mitä näistä mekanismeista voitaisiin hyödyntää perinteissä toteutusmuodoissa ja miten säilyttäen samalla niiden ominaispiirteet (kokonaisurakka, KVR / ST ja PJU)
 - Tarjoajien valintaperusteet & hankintaprosessit
 - Sopimusperusta
 - Kaupalliset ehdot, korvattavien kustannusten määritelmä
 - Johtamisjärjestelmä ja organisointi
 - Kehitysvaihe
 - Työkalut ja prosessit

Allianssimallin skaalaaminen pienempiin?

- Allianssimallia on kehitetty vuodesta 2011, joten mallissa näkyy kehityksen mukanaan tuoma historia sekä jatkuva parantuminen etenkin suurissa megahankkeissa (ratikat, Laakson sairaala jne.)
- Malli on osoittanut toimivuutensa ja sen integroivat mekanismit kiinnostavat kaikkia, mutta samalla se koetaan raskaaksi?
- Sopimusta ei voi keventää, mutta miten allianssimallia voisi skaalata pienempiin hankkeisiin ja pk-yritysten käyttöön?
 - Tilaajien tavoitteet ja toteutusmallit
 - Tarjoajien valinta & hankintaprosessit
 - Sopimusperusta, kaupallinen malli ja korvattavien kustannusten määritelmä
 - Johtamisjärjestelmä ja organisointi
 - Kehitysvaihe
 - Työkalut ja prosessit

Työkaluja ja prosesseja

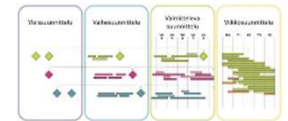
Johtaminen ja osallistaminen



Big room -toiminta



LPS-aikatauluohjaus



Tietomallintaminen



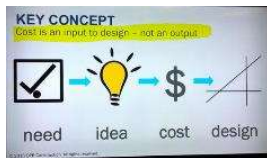
Tiedonhallinta



Riskienhallinta



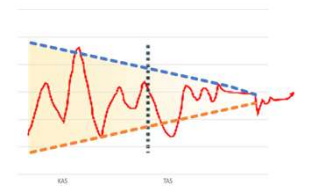
TVD-prosessi



Tilannekuva



Kehitysvaihe



Tahtituotanto



Integroivat sopimukset



Lean-johtaminen



Integroivia toimintatapoja



Avoimuus



Läpinäkyvyys



Luottamus



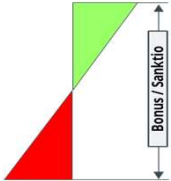
Integroitu tiimi



Ilman syyttelyä



Yhteinen päätöksenteko



Yhteinen vastuu



Yhteinen ansainta



Korkea suorituskyky



Jatkuva parantaminen



Kokonaisuuden optimointi



Arvon tuottaminen

Mitä allianssista tuttuja yhteistoimintamekanismeja perinteissä toteutusmuodoissa voisi hyödyntää?

1. Miten hyödyntää yhteistoimintamekanismeja perinteisissä toteutusmuodoissa? Keskustelkaa ja kirjatkaa ylös, mitä tarvitaan ja miksi.

Live 1

	Kokonaisurakka (KU)	Kokonaisvastuu-urakka (KVR) / ST-urakka	Projektijohtourakka (PJU)
Tilaaajan tavoitteet <ul style="list-style-type: none"> toteutustapa hankkeelle prosessille 			
Aikainen valinta <ul style="list-style-type: none"> Keskeiset osapuolet? 			
Sopimusperusta:			
Kaupalliset ehdot <ul style="list-style-type: none"> open book kannustinmalli riskien jako 			
Hankintaprosessi <ul style="list-style-type: none"> hankintamenettely vaiheistus vertailuperusteet 			
Kehitysvaihe <ul style="list-style-type: none"> Riskien hallinta tavoitekustannuksen määrittäminen 			
Toimintatavat ja työkalut <ul style="list-style-type: none"> johtamisjärjestelmä big room muutosten hallinta 			

Miten allianssimallia voisi paremmin hyödyntää myös pienemmissä hankkeissa & pk-yritysten kesken?

2. Miten skaalata allianssimallia pienempiin hankkeisiin? Keskustelkaa ja kirjatkaa ylös, mitä oleellista pitää säilyttää ja miksi.

Live 1

	1000 milj. €	< 10 milj. €
Tilaajan tavoitteet • toteutustapa • hankkeelle • prosessille		
Aikainen valinta • Keskeiset osapuolet?		
Sopimusperusta:		
Kaupalliset ehdot • open book • kannustinmalli • riskien jako		
Hankintaprosessi • hankintamenettely • vaiheistus • vertailuperusteet		
Kehitysvaihe • Riskien hallinta • tavoitekustannuksen määrittäminen		
Toimintatavat ja työkalut • johtamisjärjestelmä • big room • muutosten hallinta		

Purku ja yhteenveto

Jani Saarinen, Vison Oy