



KESKI-UUDENMAAN HYVINVOINTIALUE

HYRYLÄN SOTE-KESKUS

TOTEUTUSMUOTOSELVITYS

Sote ihmisen
kokoiseksi.

30.9.2024

Hankkeen toteutusmuotojen vertailu

Tarveselvityksen perusteella parhaaksi toteutusmuodoksi katsottiin yhteistoiminnallinen hankemuoto ja vaihtoehtoiksi muodostuivat yhteistoiminnallinen malli ja allianssi.

1. Yhteistoiminnallinen malli

- Tilaaja kilpailuttaa rakennusurakoitsijan
- Tilaaja, suunnitteluryhmä ja projektinjohtourakoitsija suunnittelevat hankkeen yhteistyössä kehitysvaiheessa, jolloin tilaaja saa urakoitsijan hinta- ja toteutustapaosaamisen käyttöönsä suunnittelun ohjaukseen
- Tilaaja vastaa suunnittelusta, suunnittelusopimukset pysyvät tilaajalla tai suunnittelusopimukset voidaan sopia myös urakoitsijalle
- Mahdollistaa tehtävien limityksen niin, että suunnittelu ja rakentaminen etenevät samanaikaisesti

Yhteistoiminnallisen mallin hyödyt ja haitat

Hyödyt

- Suuri vaikutusvalta
- Vahva osallistuminen suunnitteluun ja toteutukseen
- Kohtuullinen resurssointi
- Urakoitsijan osaamisen hyödyntäminen
- Riskien jakautuminen sovittavissa
- Vastuu suunnittelusta ja suunnitteluvirheistä palveluntuottajalla

Haitat

- Vastuu ylläpidosta tilaajalla

2. Allianssi

- Allianssimallissa hankkeen eri osapuolet solmivat yhteisen sopimuksen
- Johtoryhmässä on edustus allianssin kaikista osapuolista
- Projektiryhmä johtaa prosessia ja tämän johdossa on projektipäällikkö, joka raportoi johtoryhmälle
- Allianssihanke osapuolet ovat yhteisesti vastuussa hankkeesta jälkivastuvaiheen loppuun asti
- Suunnitelmat, budjetti ja aikataulu tehdään projektin osapuolten kanssa yhteistyössä

Allianssimallin hyödyt ja haitat

Hyödyt

- Suuri vaikutusvalta (paino yhteistyössä)
- Mahdollistaa lopullisen toteuttajan varhaisen integraation
- Riskit jakaantuvat osapuolien kesken
- Vastuu ylläpidosta sovittavissa
- Kohteen omistus tilaajalla
- Muutostyöt tilaajan päätettävissä

Haitat

- Raskain resurssointi
- Vastuu suunnittelusta ja suunnitteluvirheistä osapuolilla yhdessä
- Rajaa kumppaneita (pitkä takuu-aika)

3. Toteutusmuodon valinta

Toteutusmuodon valinnassa käytettiin seuraavia lähtökohtia:

- Vahva yhteistyö tilaajan ja toteuttajan välillä → yhteistoiminnallisuus
- Toteuttajalla vastuu suunnittelusta ja suunnitelmista
- Tilaajien kevyt oma resurssointi
- Tiukka budjetti ja aikataulu → palveluntuottajan ammattitaidon hyödyntäminen → projektinjohto ja suunnittelu

Allianssimalli vaatii huomattavasti raskaampaa resurssointia, ja vastuu suunnittelusta ja suunnitelmista on osapuolilla yhdessä. Näistä syistä allianssi rajattiin pois vaihtoehdoista ja toteutusmuodoksi valittiin yhteistoiminnallinen malli, tässä tapauksessa kehitysvaiheen ja suunnittelun sisältävä yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka.

Kehitysvaiheen ja suunnittelun sisältävässä yhteistoiminnallisessa projektinjohtourakassa tilaajalla on suuri vaikutusvalta, tilaajalle riittää kohtuullinen resurssointi ja riskien jakautuminen on sovittavissa. Ylläpidon vastuu on tilaajalla.

4. Toteutusmuodon eteneminen

Toteutusmuodossa tilaaja kilpailuttaa projektinjohtourakoitsijan, jotka yhdessä projektinjohtourakoitsijan suunnitteluryhmän kanssa suunnittelevat hankkeen yhteistyössä projektinjohtourakoitsijan kehitysvaiheen tarjouksessaan jättämien suunnitelmien pohjalta. Kilpailutus toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenetelmällä. Kilpailutuksen aikana tarjoajat kehittävät alustavia ehdotussuunnitelmia ja vaihtoehtoja, jotka vastaavat hankesuunnitelman tavoitteisiin. Tämä vaihe auttaa tarkentamaan hankkeen laajuutta ja kustannuksia. Neuvotteluissa kartoitetaan ja täsmennetään keinoja, joilla tilaajien tarpeet voidaan parhaiten täyttää.

Kilpailutuksen lopputuloksena valitaan palveluntuottajat, joiden kanssa solmitaan sopimus hankkeen kehitysvaiheesta.

Kehitysvaiheen aikana hankkeesta laaditaan tarkemmat suunnitelmat arkkitehtonisten, rakenteellisten ja teknisten ratkaisujen esittämiseksi. Samalla suunnitelmia, vaiheistusta ja aikataulua työstetään yhdessä rakentajan, suunnittelijoiden, tilaajan ja käyttäjien kesken. Kehitysvaiheen päätteeksi hanke on kuvattu yleis- ja rakennuslupasuunnitelmin, joihin perustuen toteuttaja esittää tarkennetun kustannusarvion hankkeen toteuttamisesta.

Kehitysvaiheen lopputulosten perusteella tilaaja päättää toteutusvaiheen tilaamisesta valitulta palveluntuottajalta. Toteutusvaiheessa palveluntuottaja aloittaa rakentamisen lupasuunnitelmilla ja jatkaa samalla rinnan rakentamisen kanssa suunnitelmien kehittämistä toteutussuunnitelmiksi. Toteutusmuoto mahdollistaa täten tehtävien limityksen niin, että toteutussuunnittelu ja rakentaminen etenevät samanaikaisesti. Lopputuloksena palveluntuottaja luovuttaa tilaajalle sovitun aikataulun mukaisesti suunnitelmien mukaisen ja vaatimukset täyttävän rakennuksen.