

SALLI Savilahden ALLIANSSI, siirtyminen kehitysvaiheesta toteutusvaiheeseen**Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen
Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut****Yleistä**

Kaupunkiympäristön palvelualue on kilpailuttanut kahdessa vaiheessa allianssikumppanin suunnittelemaan ja toteuttamaan Savilahden keskeistä infraa. Kaupunkiympäristön palvelualueen lisäksi tilaajan edustajina ovat olleet Kuopion Vesi Liikelaitos sekä Kuopion Energia Oy sisaryhtiöineen. Tästä kokonaisuudesta käytetään myöhemmin myös nimeä tilaajakonsortio.

Projektiallianssi on hankkeen keskeisten toimijoiden yhteiseen sopimukseen perustuva toteutusmuoto, jossa sopimusosapuolet vastaavat yhdessä hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta yhteisellä organisaatiolla jakaen hankkeen hyödyt sekä riskit tavoitteena suorituskyvyn jatkuva parantaminen.

Hankinnan kulku

Allianssikumppanin hankinta suoritettiin neuvottelumenettelyyn perustuen kaksivaiheisena, jossa ensimmäisessä vaiheessa valittiin osallistumishakemusten perusteella tarjoajat ja toisessa vaiheessa tarjousten perusteella varsinainen allianssikumppani.

Hankinnasta julkaistiin 13.10.2017 hankintailmoitus julkisten hankintojen ilmoituskanavalla (HILMA) EU-kynnysarvon ylittävänä hankintana (Hankintalaki 26 §).

Hankinta eteni siten, että ensimmäisessä vaiheessa osallistumishakemusten arvioinnin perusteella ja pisteytyksen avulla laadittiin esitys kolmesta allianssikumppaniehdokkaasta. Kaupunkirakennelautakunta valitsi 22.11.2017 pidettävässä kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa kolmeksi kumppaniehdokkaaksi seuraavat rakentaja- ja suunnittelukonsortiot, jotka olivat nimenneet itsensä seuraavasti: SAWON SYKE / Graniittirakennus Kallio Oy ja Pöyry Finland Oy, SAWISET / Oteran Oy ja Sito Oy sekä SALLIN RAKENTAJAT / Suomen Maastorakentajat Oy, VR Track Oy ja FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Kaksi tarjoajaehdokasta (YIT Oyj ja Destia Oy) karsittiin tässä vaiheessa osallistumishakemusten perusteella pois.

Valittujen allianssikumppaniehdokkaiden kanssa järjestettiin tämän jälkeen kahdenkeskiset neuvottelut seuraavan kahden kuukauden aikana, joiden päätyttyä kaikki tarjoajat jättivät laatu- ja hintatarjouksensa. Lopullinen tarjouskilpailu käytiin yksivaiheisena tarjousperusteisena neuvottelumenettelynä ja valinta tehtiin kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella.

Tarjouksien vertailuissa käytettiin vertailuperusteina seuraavia tekijöitä (suluissa painokertoimet).

- Kyky toimia allianssissa (30 %)
- Kyky tuottaa arvoa rahalle (45 %)
- Palkkio (25 %)

20.03.2019

Kaupunki järjesti tarjoajien kanssa kehitystyöpajoja, joissa arvioitiin edellä mainittuja ominaisuuksia. Tilaisuuksiin osallistui osapuolista riippumaton ja kokenut asiantuntija, joka hankinnan ja kehitystyöpajojen aikana varmisti, että hankintamenettely toteutettiin puolueettomasti, tasapuolisesti sekä syrjimättömästi. Lisäksi yhteistoimintakyvyn arvioinnissa käytettiin työn ja organisaatioiden erikoispsykologia. Allianssikumppanin valintaperusteena olevat pisteytykset tehtiin arviointiryhmän toimesta puolueettoman tarkkailijan valvonnassa.

Arviointityöryhmän tekemässä pisteytyksissä kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi allianssikumppaniksi valikoitui SAWON SYKE / Graniittirakennus Kallio Oy ja Pöyry Oy. Kaupunkirakennelautakunta vahvisti valinnan kokouksessaan 7.2.2018.

Siirtyminen kehitysvaiheesta toteutusvaiheeseen

Valinnan jälkeen allianssissa alkoi kehitysvaihe. Allianssin organisoitumisen jälkeen allianssitoiminta lähti sopimuksen mukaisesti käyntiin allianssijohtoryhmän, projektiryhmän ja erilaisten tekniikkaryhmien toiminnoilla. Myös Big Room- toiminta käynnistyi Savilahdessa vanhalla varikkoalueella. Kesän ja syksyn aikana asemakaavatyöskentely ja kaavoihin liittyvien suunnitelmien laatiminen korostuivat. Kehitysvaiheessa suunnittelutyö laajennettiin koskemaan myös alkuvaiheessa ajateltuja optiovaiheita. Edelleen syksyllä 2018 käynnistyivät toimenpiteet, joilla kehitysvaiheessa voidaan siirtyä toteutusvaiheeseen. Nämä toimenpiteet jatkuivat vuodenvaihteen yli. Lopulta allianssityössä päädyttiin siihen, että toteutusvaihe rajataan koskemaan Savilahden tietä välillä Volttikatu – Neulaniementie sekä Sarastuskaaren, Hehkukadun, Loistekadun ja Sädekujan suunnittelua ja rakentamista.

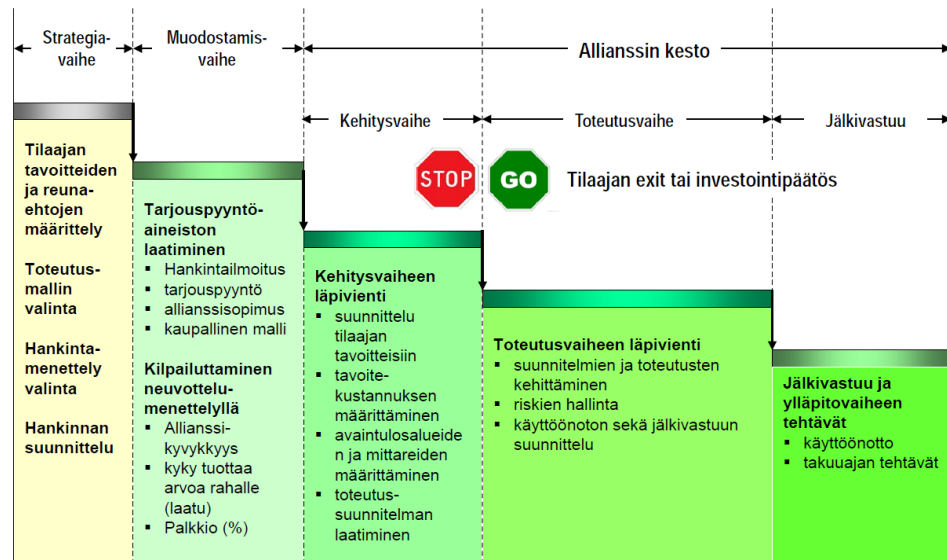
Kehitysvaihe on ollut aivan erilainen toimintamalli, kuin mihin aikaisemmin on totuttu. Allianssin myötä suunnitteluresurssia on ollut käytettävissä enemmän, jolloin myös ratkaisujen ideointi, vuoropuhelu ja mahdollisuudet ovat korostuneet. Normaalilla toimintamallilla suunnittelua olisi tehty enemmän yksilötasolla ja ratkaisujen puntarointi sekä vaikutusten arviointi olisi ollut vähäisempää.

Menetelmä on suunnitteluvaiheessa aikaisempia toimintamalleja kalliimpi, mutta hyötyjä on saatu laajojen kokonaisuuksien paremmasta hallinnasta niin resurssien kuin aikataulujen muodossa. Myös kokonaisuuden toteutustapoja ja mahdollisuuksia on arvioitu laajemmin. Arvioidaankin, että allianssimallilla suunnittelun kokonaisaikaa on voitu lyhentää 1-2 vuotta verrattuna perinteiseen suunnittelutapaan.

Allianssissa on tullut vaihe, jossa kehitysvaiheesta tulisi siirtyä toteutusvaiheeseen. Toteutusvaiheessa tilaajalla on mahdollisuus vetäytyä hankkeesta, mikäli se kokee allianssin hyödyt riittämättömiksi. Tilaajalla on mahdollisuus irtisanoa allianssiosapuolia sekä kehitys- että toteutusvaiheessa. Allianssin vaiheita kuvataan kuvassa 1.

20.03.2019

Allianssin vaiheet



Kuva 1. Allianssin vaiheet, keväästä 2018 alkaen allianssissa tehty kehitysvaihetta.

Toteutusvaiheen keskeisiä kulmakiviä on hankkeesta kehitysvaiheessa laaditut suunnitelmat, joihin hankkeen laajuus ja laatu sekä hankkeen tavoitteelliset kustannukset on yhdessä kirjattu. Tavoitteet on määritelty myös avainalueille ja ne on otettu mukaan bonus-sanktiolaskelmiin. Toteutusvaiheen sopimuksessa sovitaan myös tuottajan ja tilaaajan osuuksista, mikäli tavoitehinta alitetaan tai ylitetään. Alustavasti näistä osuuksista on sovittu jo kehitysvaiheen sopimuksessa. Tuottajan palkkioprosentit on kilpailutettu hankinnan yhteydessä.

Allianssinhankinnan arvoksi arvioitiin hankintaa kilpailutettaessa 25...30 miljoonaa euroa. Kehitysvaiheessa hanke on kasvanut mm. laajuuden osalta ja ympäristön laadun osalta, jolloin myös kustannukset ovat kasvaneet. Loka-kuun 2018 aikana tilaaja ilmoitti allianssikumppanille, että hankkeen tavoitebudjetiksi tavoitellaan 45 miljoonaa euroa. Budjetin taustalla oli arviot kustannusten tarkentumisesta ja mahdollisuuksista. Tämä tavoitebudjetti todettiin lopulta mahdottomaksi.

Seuraavassa vaiheessa tilaajakonsortiossa päätettiin tavoitella parempaa kustannusvastaavuutta osatoteutuksella. Hankkeen aloitusosaksi määritettiin Savilahdentien nk. eteläinen osuus Volttikadun ja Neulaniementien välillä sekä Sarastuskaari ja siihen liittyvät kadut ja verkostot siltä osin, kun ne tarvitaan Savon ammattiopiston ja Savilahden luolastoihin muodostuvan VSS-, liikunta- ja tapahtumakeskuksen tarpeisiin. Alueen rajausta on esitetty liitteessä. Päätöksen jälkeen työ keskittyi aloitusosakokonaisuuteen, sen suunnitteluun ja toteutusmahdollisuuksiin. Samalla hahmoteltiin aloitusosuuteen liittyviä asiakirjoja.

Työ sujui hyvässä yhteistyössä tavoitteiden ja toteutussuunnitelman laatimisen osalta. Yhteisen tavoitekustannuksen määrittämisessä kohdattiin runsaasti vaikeuksia. Tilaajakonsortion mielestä toteutusvaiheen mahdollisuuksia ei kyetty ottamaan riittävästi huomioon. Lisäksi rakentajaosapuolen näkemyksessä erilaiset riskit saivat varsin suuren painoarvon tavoitekustannusta mää-

20.03.2019

ritettäessä. Tämä heijastui eroina osapuolten näkemyksissä, pitkästä kehitysvaiheesta huolimatta jatkomahdollisuuksista lopulta päästy yksimielisyyteen. Tästä syystä allianssi on syytä päättää kehitysvaiheen jälkeen GRK Infra Oy:n osalta. Pöyry Finland Oy:n kanssa on syytä neuvotella toteutussuunnittelun jatkamisesta joko allianssisopimuksen tai kaupungin ja Pöyry Finland Oy:n välisen suunnittelun puitesopimuksen pohjalta.

Vaikutusten arviointi Allianssimenetelmä valittiin hankkeen toteutustavaksi kesän 2017 aikana, kun menetelmään oli laajasti tutustuttu ja kuultu muiden kaupunkien kokemuksia vastaavista hankkeista. Valintaan vaikutti myös se, että tavoitteena oli saada Savilahden alueen suunnittelu ja rakentaminen käyntiin nopeasti. Alueen suunnitteluratkaisuja saatiinkin selvitettyä menetelmän avulla nopeasti ja tehokkaasti. Suunnittelu lomittui osittain kaavoitukseen, jolloin myös vaihtoehtojen vertailu helpottui.

Menetelmän haittapuolena on totuttua korkeammat kustannukset kehitysvaiheessa. Nopea suunnittelu ja asioiden läpikäynti tarkoittivat myös laajoja selvittelyjä ja isojen resurssien sitomista niihin. Koko aluetta koskevien hankkeen kehitysvaiheen kustannuksiksi arvioidaan noin 3,5 miljoonaa euroa. Kustannuksista voidaan hyödyntää mm. tehtyjä suunnitelmia, suunnitelma- vaihtoehtoja, vaikutusten arviointia, toteutusvaiheen tarkasteluja. On mahdollista, ettei kaikkia kehitysvaiheessa muodostuneita kuluja voida hyödyntää täysimääräisesti, mikä hanke jää toteuttamatta allianssimuotoisena.

Esitys Esitän, ettei Savilahden allianssissa siirrytä toteutusvaiheeseen. Allianssi päätetään kehitysvaiheeseen GRK Infra Oy:n kanssa ja Pöyry Finland Oy:n kanssa käynnistetään neuvottelut toteutussuunnittelun jatkamiseksi.

Liitteet 2 2192/2019 Kartta hankkeen aloitusosasta

Viiteaineisto 1 2192/2019 Allianssisopimus KAS-vaihe (ei julkaista internetissä)

Valmistelija
Ismo Heikkinen puh. +358 44 718 5656
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös Merkitään, että tämän asian esittelyn ajaksi kokoukseen saapuivat hankejohtaja Antti Niskanen, rakennuttajapäällikkö Jukka Rissanen, suunnitteluinsinööri Jukka Eskelinen sekä suunnitteluinsinööri Matti Vänskä.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kaupunginhallituksen varaedustaja Allu Koskinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

