

Yhteistoimintasopimus Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston uudisrakennushankkeen toteuttamiseksi

Versio 26.6.2020

Tämä versio on luonnos, joka on tehty Maatullin arkkitehtuurikilpailua varten kuvaamaan tilaajan edellyttämiä menettelytapoja arkkitehtuurikilpailun jälkeen.

Matti Kruus, Pentti Salo ja Pekka Löyskä

Sisältö

1.	Sopimuksen osapuolet ja vastuhenkilöt	2
2.	Sopimuksen kohde ja asema	3
3.	Hankkeen keskeiset tavoitteet	3
4.	Projektin organisointi ja päätöksenteko	4
5.	Hankkeen kehitys- ja toteutusvaiheet	5
6.	Käyttöönotto ja takuu aika	5
7.	Sopimuksen voimassaolo	6
8.	Erimielisyyksien ratkaiseminen	6
9.	Allekirjoitukset	6

1. Sopimuksen osapuolet ja vastuhenkilöt

Tilaaaja

Helsingin kaupunki

Käyttäjä

.....

Rakennuttajakonsultti

.....

Päätoteuttaja

..., (jäljempänä

Arkkitehti

... (jäljempänä)

LVIA-suunnittelija

... (jäljempänä)

Sähkösuunnittelija

... (jäljempänä...)

Rakennesuunnittelija

... (jäljempänä...)

2. Sopimuksen kohde ja asema

Sopimus koskee Maatullin koulun ja päiväkodin toteutusta.

Hanke toteutetaan yhteistyöhankkeena. Se tarkoittaa, että keskeiset osapuolet kiinnitetään hankkeeseen jo suunnitteluvaiheessa ja hankkeeseen pyritään luomaan olosuhteet, joissa kukin osapuoli työskentelee ennen kaikkea projektin yhteisten päämäärien eteen ja tämä on sopusoinnussa kunkin osapuolen omien intressien kanssa.

Tilaaajan tavoitteena on valita arkkitehti arkkitehtuurikilpailun kautta.

Tilaaaja valitsee rakenne-, LVIA- ja sähkösuunnittelijat puitesopimuskonsulttien joukosta ja tekee puitesopimukseen perustuvan sopimuksen em. tahojen kanssa.

Tilaaaja valitsee kohteeseen päätoteuttajan (PJ-urakoitsijan) erillisellä kilpailutuksella. PJ-urakkaan on kaavailtu sisältyvän myös talotekniikkatyöt.

Kunkin osapuolen tekemässä omassa sopimuksessa sovitaan tehtävien töiden sisällöstä, sopimusehdoista ja maksuperusteista.

Näiden lisäksi tehdään tämä yhteistoimintasopimus, jossa sovitaan kaikkia yhteisesti koskevat periaatteet ja pelisäännöt.

Yhteistoimintasopimuksen perimmäinen tavoite on toteuttaa hanke yhdessä määritettyjen tavoitteiden ja reunaehtojen mukaisesti. Se pyrkii luomaan olosuhteet, joissa kunkin osapuolen etu on ensi sijassa toimia koko projektin hyväksi. Sopimuksessa kuvataan yhteistyöhankkeen toimintamalli ja eteneminen.

Sopimukseen pyritään liittämään kannustepalkkiosopimus arkkitehdille, rakenne-, LVIA- ja sähkösuunnittelijalle sekä pääurakoitsijalle. Kannustinpalkkion tavoite on osaltaan tukea osapuolten toimintaa yhteisten päämäärien hyväksi.

3. Hankkeen keskeiset tavoitteet

Hankkeen keskeiset toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet on kuvattu kilpailuohjelmassa.

Näiden lisäksi tilaaja on asettanut hankkeelle seuraavat erityistavoitteet:

- Hankkeen budjetti on zzzz M€. Kehitysvaiheen loppuun lasketaan hankkeelle sen hetkisiin tietoihin ja suunnitelmiin perustuva yksityiskohtainen tavoitekustannus. Tavoitteena on ohjata hanke alittamaan budjetti.
- Käyttäjän toiminnalliset tavoitteet
- Pitkäaikaiskestävyys (pitkäaikaiskestävät suunnitteluratkaisut)
- Yhteistoiminnan kehittäminen eri osapuolten välillä (tilaaja, rakennuttaja, pääsuunnittelija, insinöörisuunnittelijat, urakoitsijat).
- Suunnitteluprosessien kehittäminen yleisesti

Keskeisiä laadullisia avaintulosalueita ovat alustavasti seuraavat:

1. Tavoitebudjetissa pysyminen
 - suunnitteluratkaisujen ohjaaminen budjettiin
 - ajantasainen kustannusseuranta ja ennustaminen, jotta kustannusohjausta voidaan tehdä vaiheittain
2. Käyttäjän toiminnalliset vaatimukset
3. Suunnitteluprosessien kehittäminen
 - ...
 -
4. Yhteistoiminnan menetelmien kehittäminen
 - big room työskentelyn toimintatapojen kehittäminen
 -

Edellä esitettyjen tavoitteiden saavuttamista seurataan kaikissa hankkeen vaiheissa.

Tavoitteiden saavuttamista tukemaan pyritään laatimaan kannustepalkkiosopimus.

Tavoitteiden toteutumista seurataan jatkuvasti sekä pyritään rakentamaan menettelyjen auditointi ns. ulkopuolisen asiantuntijan/asiantuntijoiden toimesta määräväleihin.

4. Projektin organisointi ja päätöksenteko

Projektia ohjaava elin on **projektin johtoryhmä**, johon kuuluvat tilaajien ja käyttäjän edustajat sekä arkkitehdin, projektinjohtourakoitsijan, rakenne-, LVIA- ja sähkösuunnittelijan edustajat. Johtoryhmä kokoontuu noin kerran kahdessa kuukaudessa tai tarpeen mukaan. Johtoryhmän tehtäviä ovat ainakin:

- projektiryhmän yhdessä määrittämien tavoitteiden hyväksyminen ja niiden toteutumisen seuraaminen ja varmistaminen
- projektin etenemisen seuraaminen, kuukausiraporttien ja palautteiden käsittely
- projektin johtotason organisointi ja sen muutoksista päättäminen
- projektin yhteistoiminnan toimivuuden varmistaminen ja mahdollisten erimielisyyksien ratkaiseminen.

Operatiivisesta johtamisesta vastaa kokonaisuutena hankkeelle nimetyt projektinjohtajat ja kunkin osapuolen tehtävien osalta yritysten projektipäälliköt. Lisäksi toimintaa koordinoidaan työryhmien sisäisissä ja niiden välisissä kokouksissa.

Vaikka tehtävät jakautuvat pääosin luontevasti osapuolten omille resursseille, projektissa noudatetaan myös ”paras tehtävään” -periaatetta jolloin toimenkuvia ja miehityksiä voidaan tarkastella myös organisaatorajojen yli, mikäli se on projektille eduksi. Kaikessa pyritään siihen, että organisaatorajat eivät ole tarkoituksenmukaisen toiminnan ja osaamisen täysimääräisen hyödyntämisen este.

Projektiorganisaatio, osapuolten tehtävät ja kokouskäytännöt kuvataan tarkemmin yhteisenä laadittavassa projektisuunnitelmassa.

Projektisuunnitelma sisältää lisäksi tavoitteiden saavuttamiseen käytettävät keinot sekä mittarit, joilla laatua arvioidaan.

5. Hankkeen kehitys- ja toteutusvaiheet

Hanke jakautuu kehitys- ja toteutusvaiheisiin. **Kehitysvaiheessa** viedään eteenpäin arkkitehtuurikilpailun kautta syntynyttä ehdotussuunnitelmaa sekä laaditaan valitun ratkaisun mukainen yleissuunnitelma. Lisäksi laaditaan yksityiskohtainen toteutusaikataulu ja kustannusarvio sekä koko hankkeen yhteinen projektisuunnitelma ja mahdollinen kannustepalkkiosopimus tai sen täydentäminen. **Toteutusvaiheessa** toteutetaan työsuunnitelmien ja projektisuunnitelman mukaisesti. Hyvällä yhteistyöllä varmistetaan asetettujen tavoitteiden saavuttaminen.

Työskentelyssä noudatetaan seuraavia periaatteita:

Kehitysvaiheessa kokonaisratkaisu suunnitellaan yhdessä

- Kaikkien osapuolten osaamista hyödynnetään kaikissa keskeisissä ratkaisuissa
- Hyödynnetään Bigroom-työskentelyä
- Kehitysvaihe suunnitellaan kustannus- ja muut tavoitteet täyttävä ratkaisu ”Target value design” -periaatteella

Hallitulla toteutusvaiheella varmistetaan laadukas lopputulos

- Suunnittelun ja tuotannon ohjauksessa hyödynnetään moderneja aikataulu- ja ohjaustekniikoita Lean –työkaluineen.
- Yhteinen valmistelu jo kehitysvaiheen aikana luo pohjaa nopealle ja onnistuneelle toteutukselle ja riskien hallinnalle. Laadunohjaus, itselle luovutus ja hallittu käyttöönotto takaavat laadukkaan lopputuloksen.

Yhteiset tavoitteet ohjaavat koko projektia

- Kehitysvaiheessa täsmennetään yhdessä hankkeelle kustannus-, laatu ja aikataulutavoitteet
- Kannustepalkkiosopimuksen avulla tuetaan asetettuihin tavoitteisiin pääsemistä.

6. Käyttöönotto ja takuu aika

Koko hankkeen päätavoitteena on luoda toimivat ja terveelliset tilat talon työntekijöille ja käyttäjille koko rakennuksen elinkaaren ajaksi. Sen varmistamisessa on keskeinen rooli hallitulla käyttöönotolla sekä takuuajan seurannalla ja ylläpidon johtamisella.

Tilojen sujuva ja häiriötön käyttöönotto sekä käyttö jokaisessa erillisessä vaiheessa varmistetaan hallitulla viimeistely- ja luovutusvaiheella ja virheettömällä luovutuksella, jotka kuvataan viimeistelyohjelmassa. Tämän lisäksi panostetaan käyttäjän ja ylläpidon toiminnan aloitusvaiheeseen, johon liittyvät muuton koordinointi, talotekniikan säädöt ja käytön opastukset. Käyttäjän osallistuminen projektiin aktiivisena osapuolena luo hyvän pohjan

käyttöönottovaiheen toimintojen suunnittelulle ja toteutukselle siten, että käyttöönottovaiheesta tulee positiivinen palvelukokemus.

Takuuaikana kiinteistön toimintaa seurataan ja ongelmiin reagoidaan palautteiden mukaan, joita kerätään systemaattisesti käyttäjäkyselyillä ja ylläpito-organisaatiolta. Kukin osapuoli nimeää takuuajalle vastuuhenkilöt, jotka kokoontuvat puolen vuoden välein käymään palautteet läpi ja tarkastamaan kiinteistön kunnon. Näin myös suunnitteluratkaisujen onnistumisesta saadaan palaute suunnitteluun. Tilaaajan tavoitteena on saada kohteelle 5 vuoden yleinen takuu aika.

7. Sopimuksen voimassaolo

Sopimus tulee voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Se päättyy takuuajan päättymisen jälkeen, kun kaikki velvoitteet osapuolten välillä ovat rauenneet, tai jos hanke jostain syystä keskeytyy.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Kaikki hankkeen suunnittelua ja toteutusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan projektin sisällä ja päättämään yksimielisesti.

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet viedään Helsingin kärjäoikeuden ratkaistavaksi.

9. Allekirjoitukset

Helsingissä __.zz.20xx

Oy

.....

.....

xxxxxx

Allekirjoittaja

1.

....

y

Allekirjoittaja