

Arkkitehtuurikilpailun infotilaisuus 15.11.2016

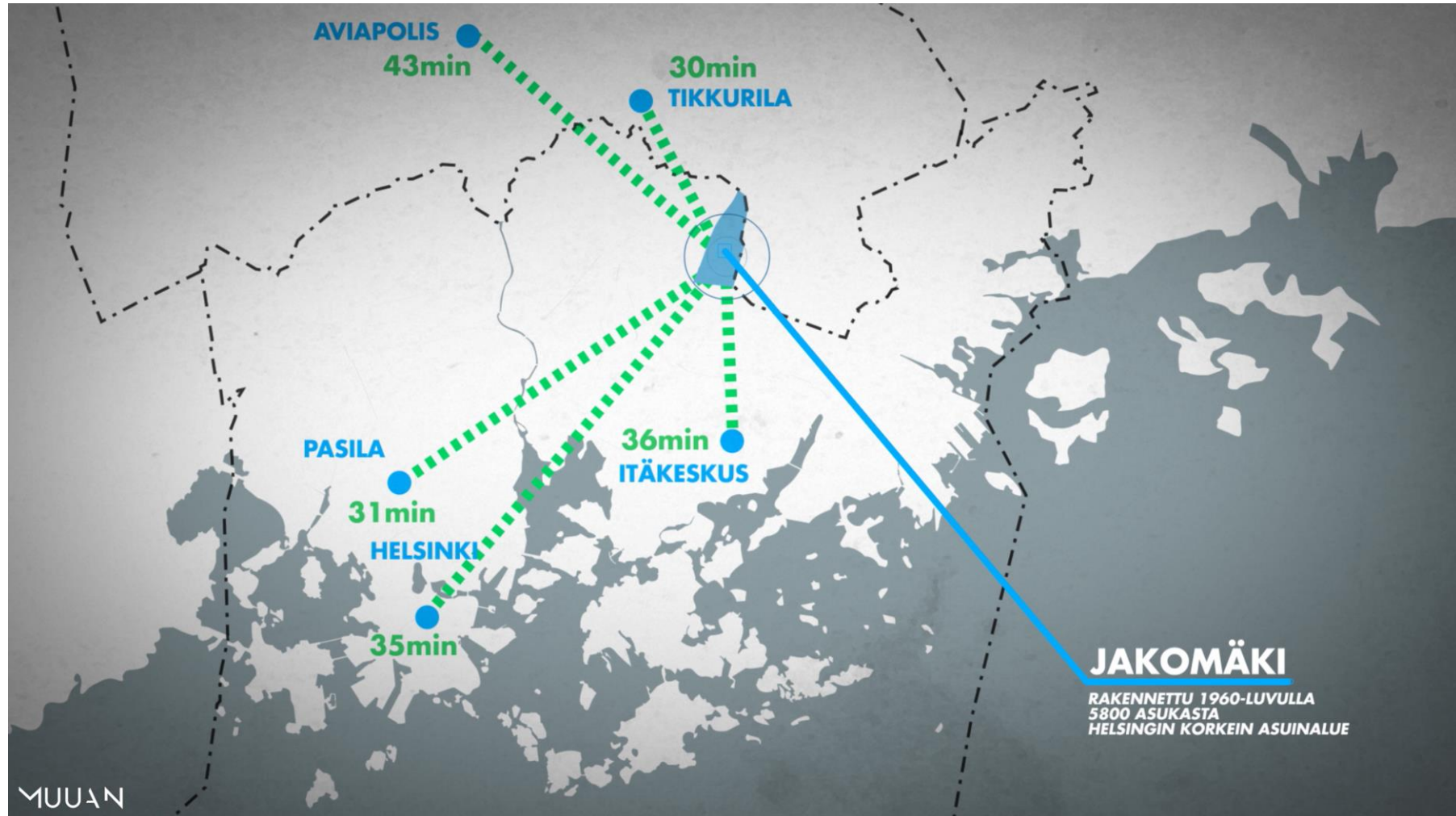
**Jakomäen**  
ALLIANSSI

# Jakomäen sydän

Arkkitehtuurikilpailun infotilaisuuden avaus

Anni Sinnemäki, apulaiskaupunginjohtaja

# Jakomäki osana kaupunkia



# Jakomäki osana kaupunkia



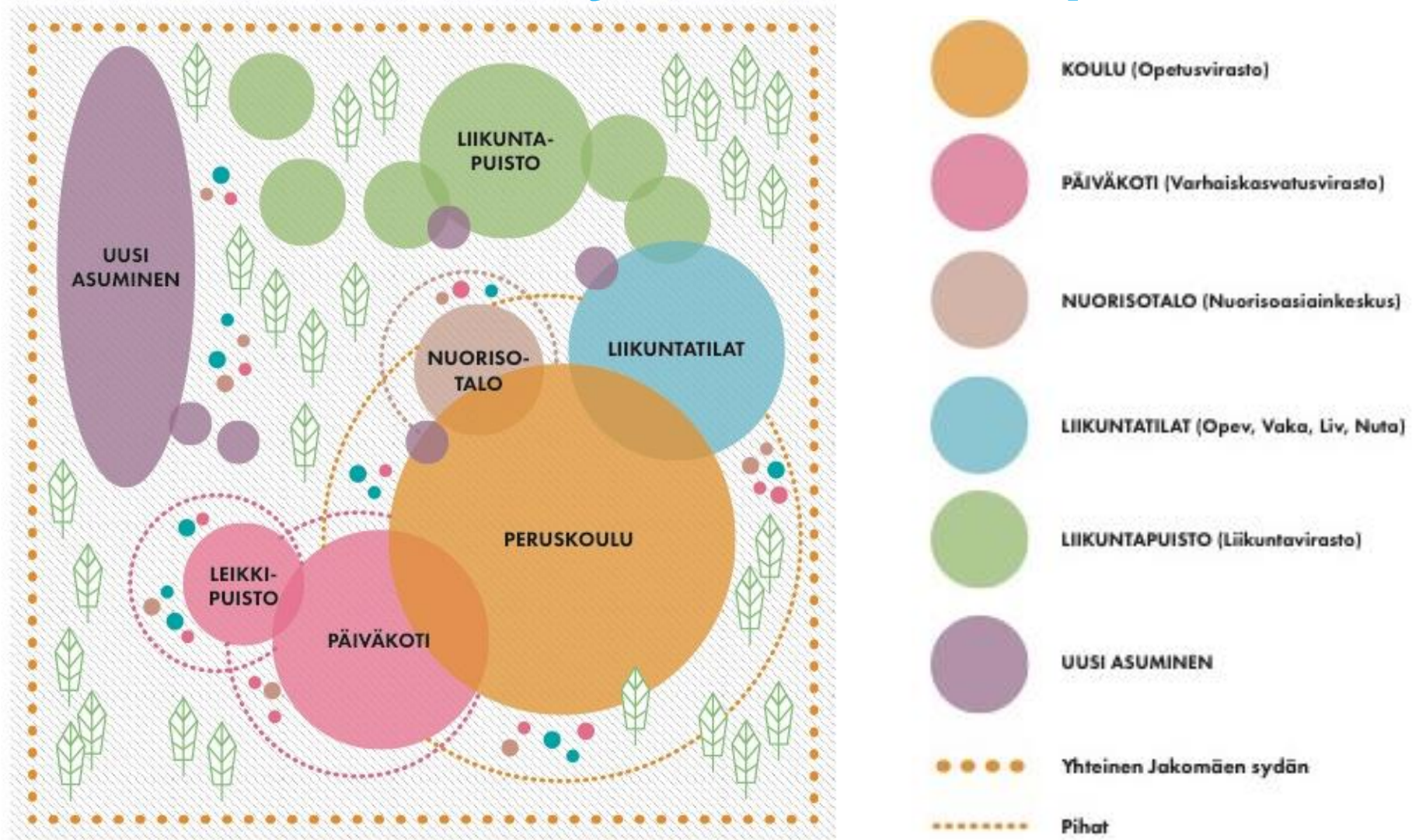
# Jakomäkeä tehdään asukkaille



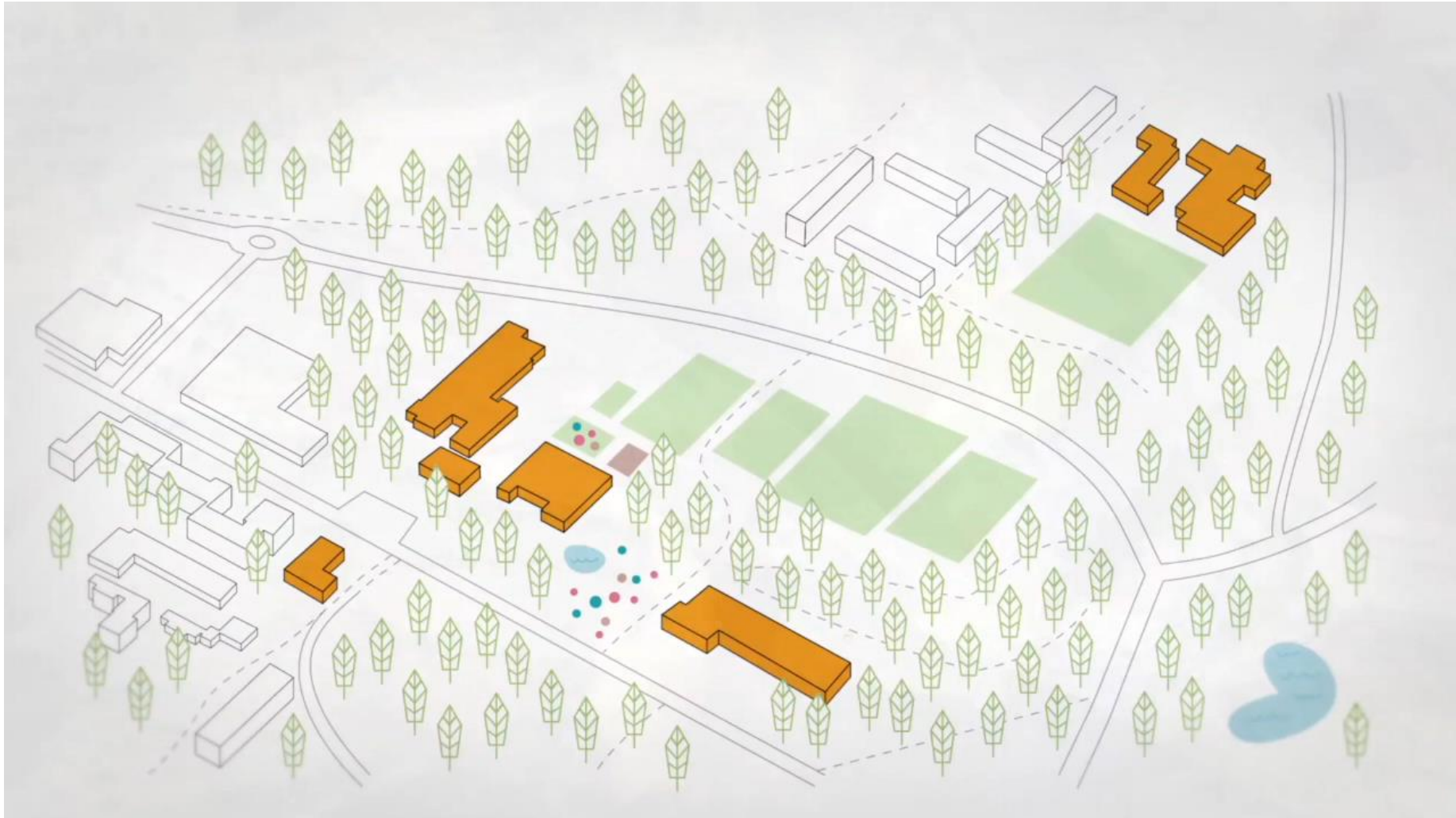
# Jakomäkeä tehdään asukkaille



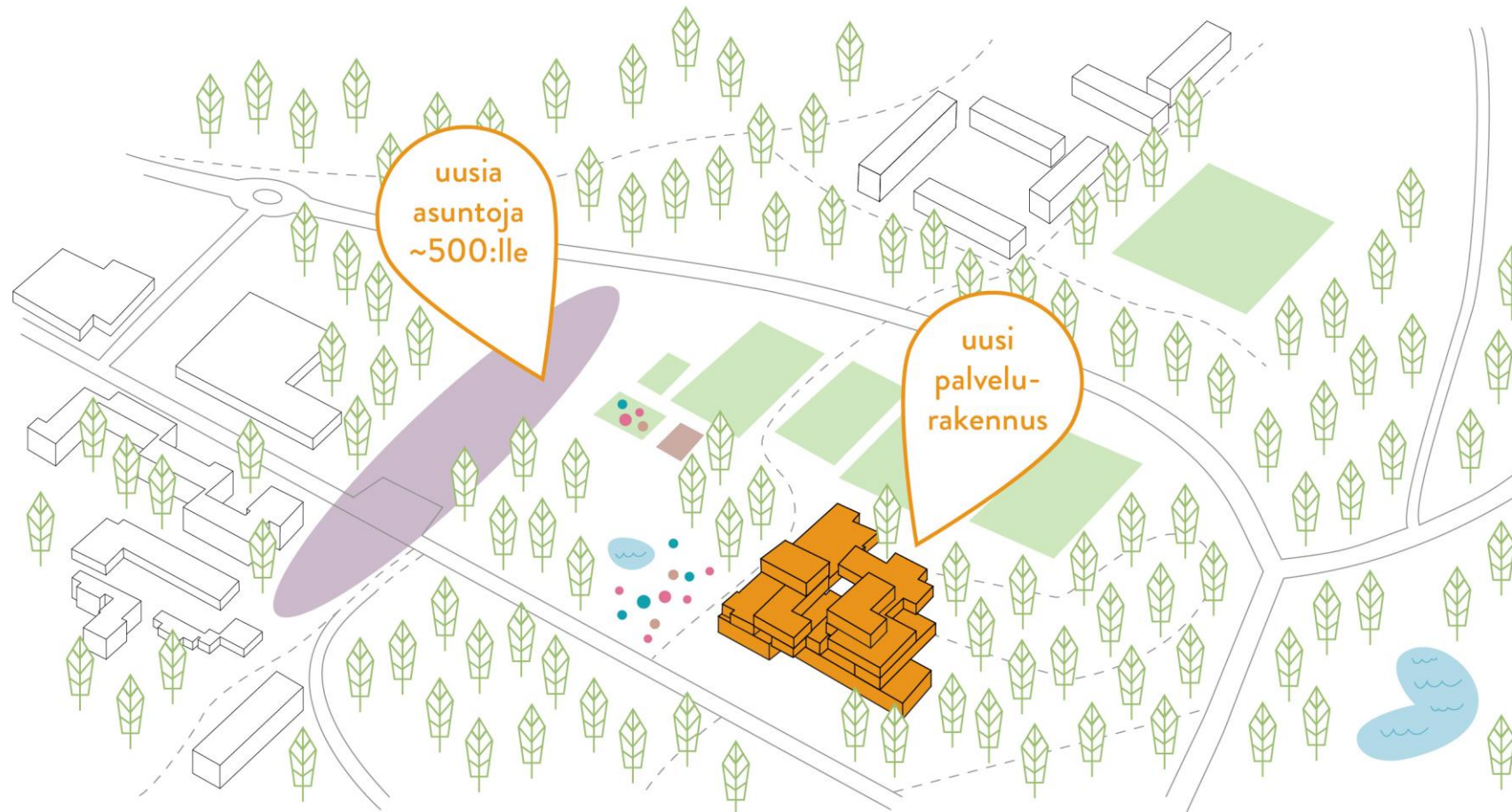
# Jakomäen sydämen tilatarpeet



# Tulevaisuudessa...



# Tulevaisuudessa...





**Kiitos!**

# Allianssin tervehdys

Allianssin tavoitteita ja unelma Jakomäestä

Jarmo Raveala, Helsingin tilakeskus

Marko Saloranta, NCC

Martta Kyllönen, NCC

# Allianssin esittely

# Allianssin esittely

Esityksen tavoite

Tiimin esittely

Ideakilpailusta  
uusi kumppani  
allianssiin

Allianssin idea

Kaupungin ja eri  
hallintokuntien  
tavoitteiden  
toteuttaminen  
yhdessä ja samassa  
hankkeessa

Koko alueen  
kehittäminen  
kokonaisuutena

Vaativan julkisen  
hankkeen  
toteuttaminen  
allianssimallilla

# Allianssin tavoitteita – unelma Jakomäestä

# Tavoitteita – alue ja asuminen

Kokonaisuus (alue  
+ kampus +  
asuminen)

Julkisen tilan ja  
kaupunkikuvan  
kehittäminen

Alueen  
houkuttelevuus ja  
imago

Uusi asuminen

# Tavoitteita - palvelut

Turvallinen ja  
terveellinen  
oppimisympäristö

Toimintojen ja  
tilankäytön  
tehostaminen

Pedagogiikan  
vaatimukset  
suunnitteluun

Yhteiskäytön  
mahdollisuuksien  
tutkiminen

# Tavoitteita - talous

Kustannus-  
tehokkuus ja  
kokonais-  
taloudellisuus

Elinkaari-  
taloudellisuus

Riskien ja hyötyjen  
jakaminen allianssin  
kesken



# Tavoitteita - yhteistyö

Kaupungin eri osapuolten yhteistoiminta

Asukkaiden osallistaminen

Viestintä ja vuorovaikutus

# Tervetuloa mukaan kilpailuun ja allianssiin!



**Kiitos!**

Arkkitehtuurikilpailun infotilaisuus 15.11.2016

Jakomäen  
ALLIANSSI

# Allianssimalli ja palkkio arkkitehdin näkökulmasta

Rami Tuokko Vison Oy

Kalle Kärkkäinen ATL



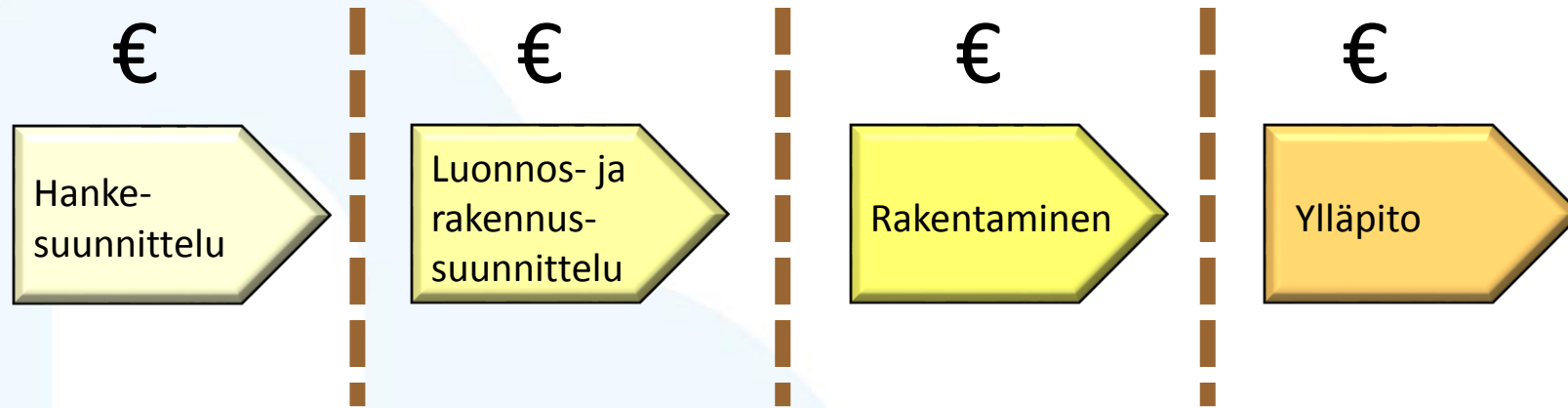
# Arkipäivän pohdintaa

## epävarmuuksia ja riskejä sisältävissä hankkeissa

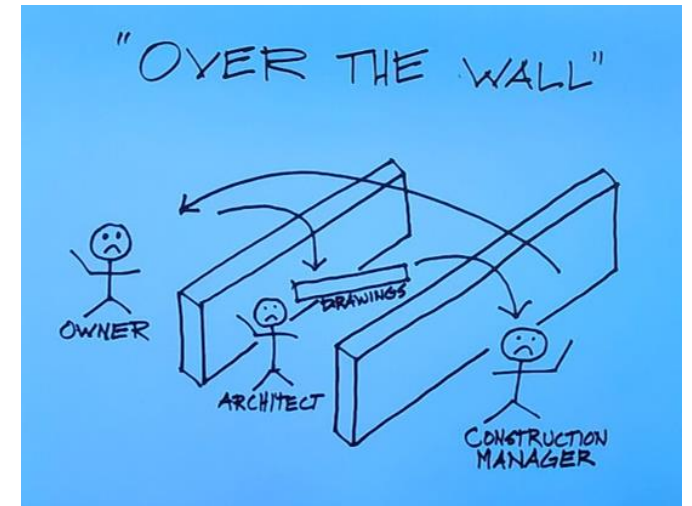
- *Kuka/ketkä hinnoittelevat ja kantavat hankkeen riskit?*
- *Miten saamme suunnittelijat, toteuttajat ja muut avaintoimijat tekemään yhteistyötä?*
- *Miten varmistamme, että eri osapuolet toimivat hankkeen eduksi huolimatta omista erilaisista intresseistään?*
- *Miten luomme avoimen ja tietoa jakavan organisaation?*
- *Miten edistämme ja ylläpidämme*
  - *avoimuutta*
  - *läpinäkyvyyttä*
  - *luottamuksen rakentamista*
  - *Ideointia ja innevointia*
- *Miten luomme arvoa tilaajan rahalle?*



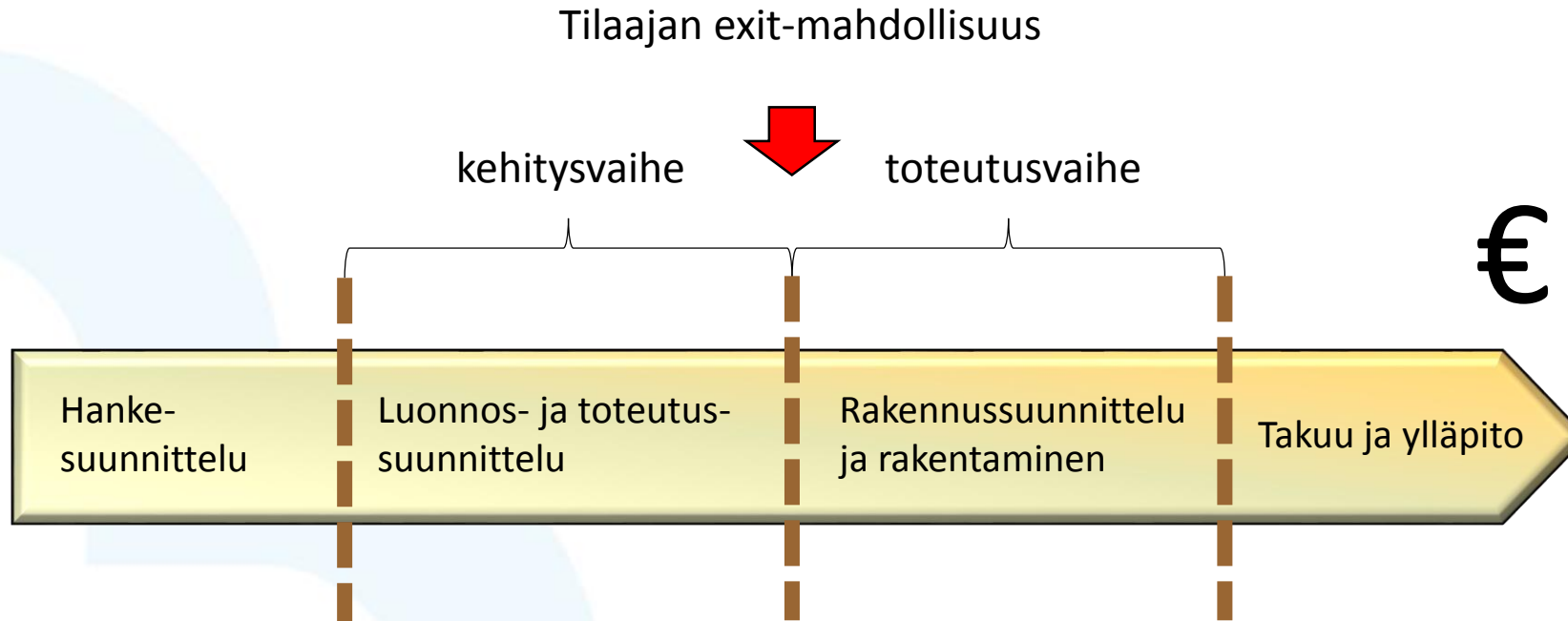
# Perinteinen projektin läpivienti



- Valmiiden suunnitelmien mahdollisimman edullinen toteutus
- Riskien siirtäminen ja vastuiden pilkkominen
- Sopimusosapuolet toteuttavat omat sopimuksensa > osaoptimointi
- Pitkät aikataulut , kustannusylitykset ja riitely



# Integroitu projektitoteutus



- Suunnittelu ja toteutus tilaaajan tavoitteisiin osapuolten yhteistyönä
- Riskien ja mahdollisuuksien jakaminen sekä vastuun kantaminen yhdessä
- Sopimusosapuolet toteuttavat samaan hanketta ja yhteisiä tavoitteita
- Lyhyempi läpimenoaika, enemmän arvoa rahalle

# Allianssin pääperiaatteet

## We all win or we all lose

- yhteiset tavoitteet
- hyötyjen ja riskien jakaminen
- ”no blame –periaate”
- yksimielinen ja yhteinen päätöksenteko
- ei riidanratkaisulauseketta
- open book –periaate
- Tilaajan exit-oikeus
- sitoutuminen innovointiin ja suorituskyvyn parantamiseen
- YSE ja KSE eivät käytössä

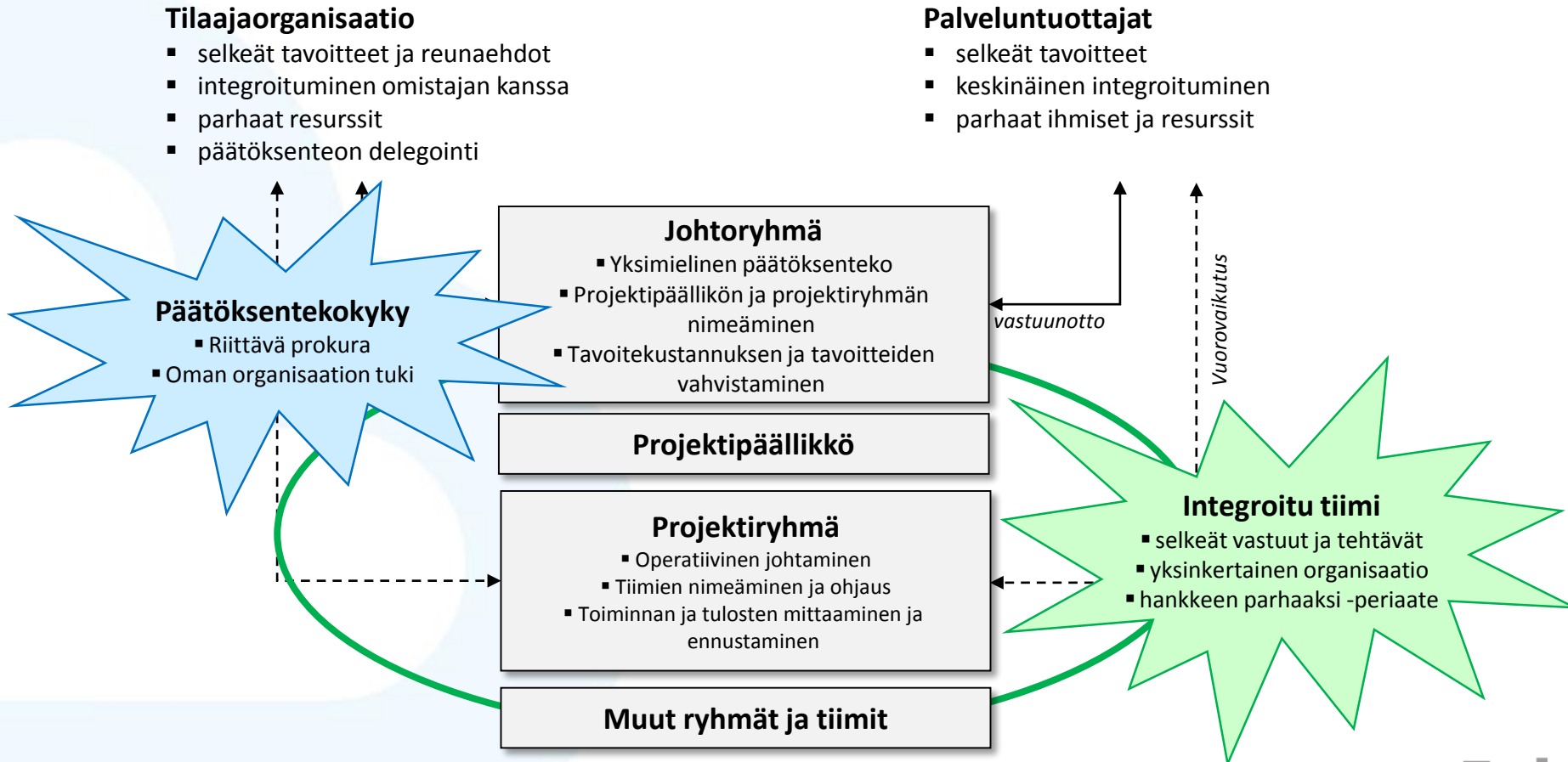




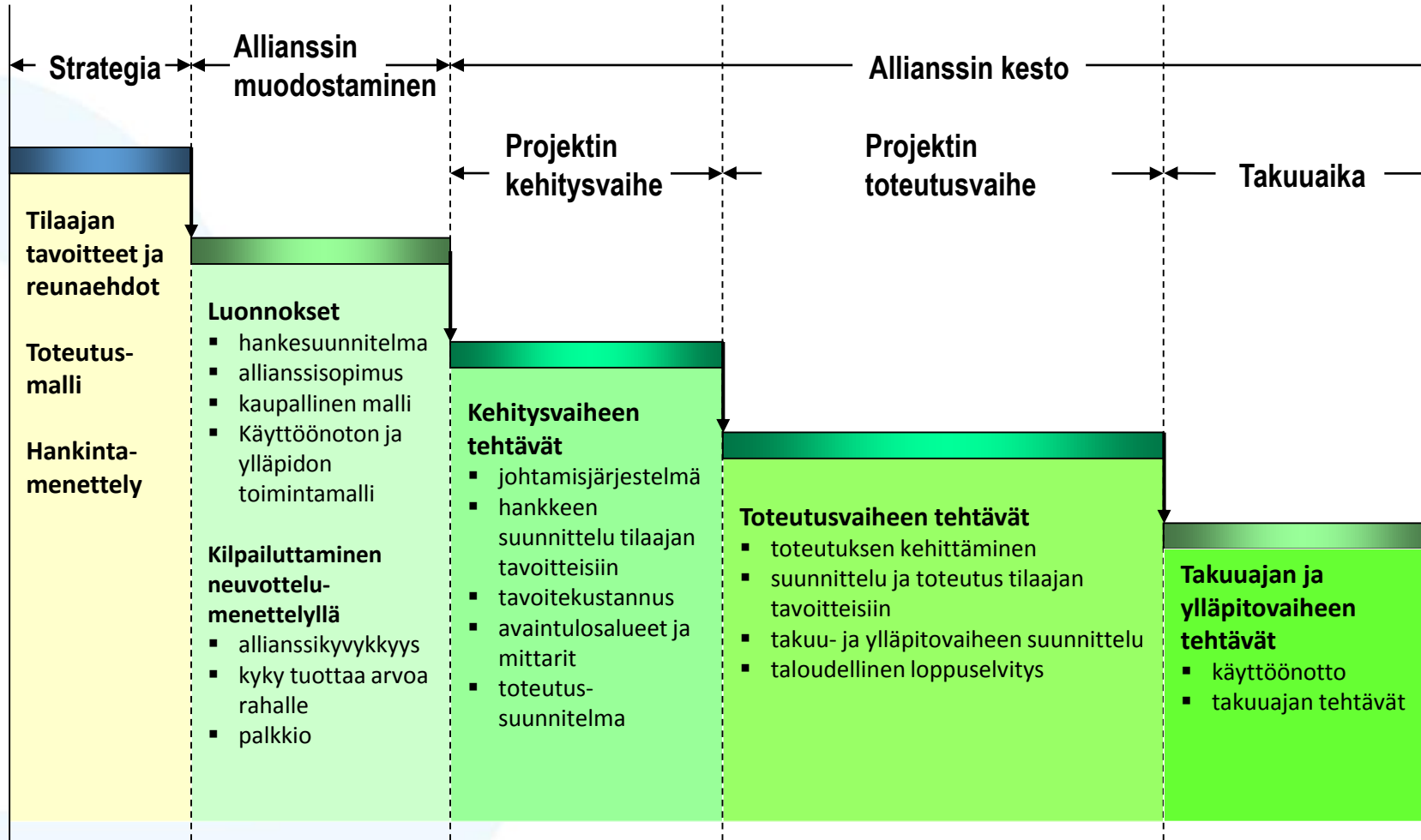
# Allianssin elementit



# Yhteinen organisaatio ja päätöksenteko



# Allianssin vaiheet



## Kaupallisen mallin idea

Mitä enemmän tuotat tilaajalle arvoa rahalle ja mitä paremmin toteutat allianssin (yhdessä ja yksimielisesti asettamat) tavoitteet, sitä paremmin ansaitset.

Mitä huonommin toteutat allianssin tavoitteet, sitä vähemmän ansaitset.

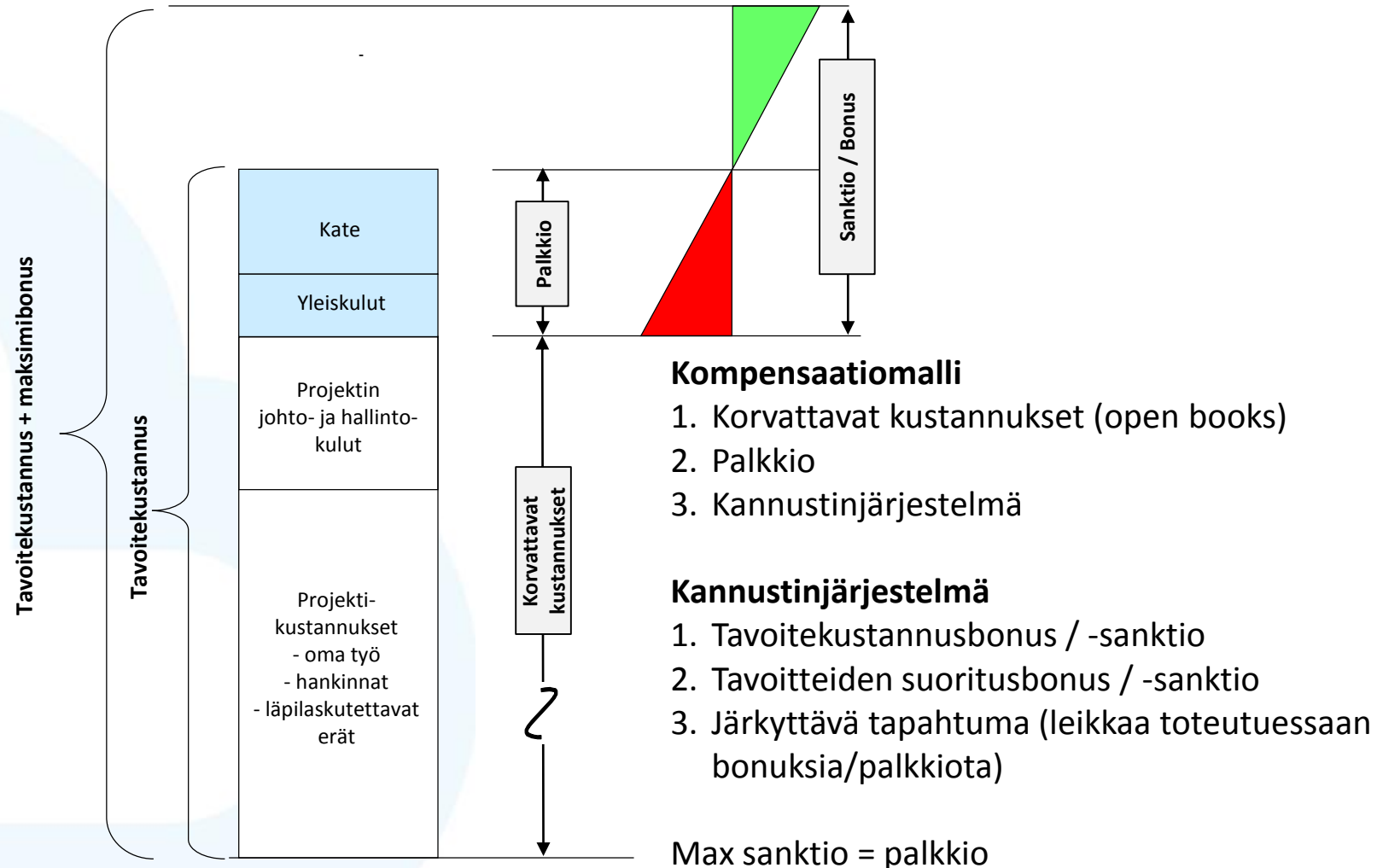


# Kompensaatiomalli

Tilaaaja maksaa muille sopimusosapuolille hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta

- Korvattavat kustannukset (tehdyn työn + hankinnat)
- Sopimusosapuolten palkkioprosentteihin perustuvat euromääräiset palkkiot
- Mahdollisen bonuksen / sanktion

# Kaupallisen mallin periaatteet



Suuntaa antava, ei mittakaavassa

# Korvattavat kustannukset

- Korvattavat kustannukset ovat sopimusosapuolten hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen todelliset kustannukset
- Myös mahdolliset virheistä ja niiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset ovat hankkeeseen liittyviä korvattavia kustannuksia.
- Korvattavat kustannukset sisältävät hankkeen tehtävien
  - palkat ja lakisääteiset henkilösivukulut
  - hankinnat
  - muut läpilaskutettavat erät

# Palkkio

- Palkkio on korvattavien kustannusten päälle maksettava korvaus, johon sisältyvät
  - projektin osuus yrityksen yleiskustannuksista
  - kate
- Tilaajan määrittelemä palkkioprosentti pää- ja arkkitehtisuunnittelusta on 80 %.
- Palkkio-prosentti on sama työryhmän kaikille osapuolille.
- Hankinnoista maksettava palkkio on esim. 5 %
- Läpilaskutettavista eristä palkkiota ei makseta (mm. matkakulut)!



# Laskutusperiaatteet

Korvattavat kustannukset		Palkkio-%	Yhteensä
<b>Todelliset kustannukset (€)</b>	<b>Todelliset sivukulut (%)</b>	<b>Yleiskustannukset + kate (€ tai %)</b>	<b>Laskutus yhteensä (€)</b>
Tuntipalkka	Sivukulut	80 %	€/h
Hankinnat	–	5 %	€
Läpilaskutettavat erät (matkat, kopiot yms.)	–	0 %	€

- Korvattavat kustannukset = suorat projektikustannukset ilman katteita, laskutuslisiä tms.
- Sivukulut = lakisääteiset todelliset keskimääräiset sivukulut prosentteina
- Palkkio = yrityksen yhteiskustannukset + kate
- Laskutuksen oikeellisuuden ja laskujen muodostamisen tarkistaa tilaajan nimeämä taloustarkastaja

# Laskutusperiaatteet; esim.

Korvattavat kustannukset			Palkkio-%	Yhteensä
Todellinen palkka (€)	Sivukulu-% (%)	Yhteensä (€)	Palkkio-% (%)	Laskutus yhteensä (€)
Pääsuunnittelija 35 eur/h	50,0	52,5	80	95

# Kannustinjärjestelmä

- Sopimusosapuolille hankkeen tavoitteiden saavuttamisesta maksettava bonus tai määrättävä sanktio
- Tavoitekustannus
  - X % bonus / sanktio
- Avaintulosalueista maksettava bonus / sanktio
  - X % bonus / sanktio
- Kokonaisbonus tai -sanktio lasketaan edellisten summana
- Sanktio rajataan kaikissa tapauksissa sopimusosapuolen palkkion / katteen suuruiseksi

# Kannustinjärjestelmä, luonnos

## Tavoitekustannus 26,695 M€

Alitus	≤ 5 %	> 5 %	> 10 %
▪ Tilaaja	50 %	50 %	100 %
▪ Palveluntuottaja	50 %	30 %	0 %
▪ Bonuspooli	0 %	20 %	0 %

Ylitys	
▪ Tilaaja	50 %
▪ Palveluntuottaja	50 %

## Avaintulostavoitteet n. 0,5 M€

- Hankkeen vuorovaikutus ja viestintä 15%
  - asukas ja/tai käyttäjätyytyväisyys
  - hankkeen osapuolten tyytyväisyys
  - osapuolten osallistaminen
  - hankkeen mielikuva
- Työmaan turvallisuus ja häiriöttömyys 25%
  - työmaasta johtuvat häiriöt ja/tai turvallisuuspoikkeamat
  - työturvallisuustaso ja/tai tapaturmataajuus
- Palvelurakennuksen tilankäyttö 30%
  - palvelurakennuksen tilankäyttö (ratkaisu / todellinen käyttö 1-5 vuoden aikana)
  - energiankulutus ja elinkaarikustannukset
  - käyttäjien tyytyväisyys
- Ei-tuetun asuntotuotannon onnistuminen 30%
  - asuntojen määrä / laatu
  - myytyjen asuntojen määrä / myyntiaika

Bonuspoolin alkupääoma 2 % tavoitekustannuksesta  
Max sanktio = 2 % alkuperäisestä tavoitekustannuksesta

Bonukset ja sanktiot jaetaan palveluntuottajien kesken  
▪ Korvattavien kustannusten suhteessa\*\*

Kustannusten ja avaintulosalueiden  
bonus/ sanktio

### Järkyttävä tapahtuma

- suuronnettomuus
- vakava tai kuoleman johtanut henkilövahinko
- vakava hankkeen julkisuuskuva tai maineen menetys

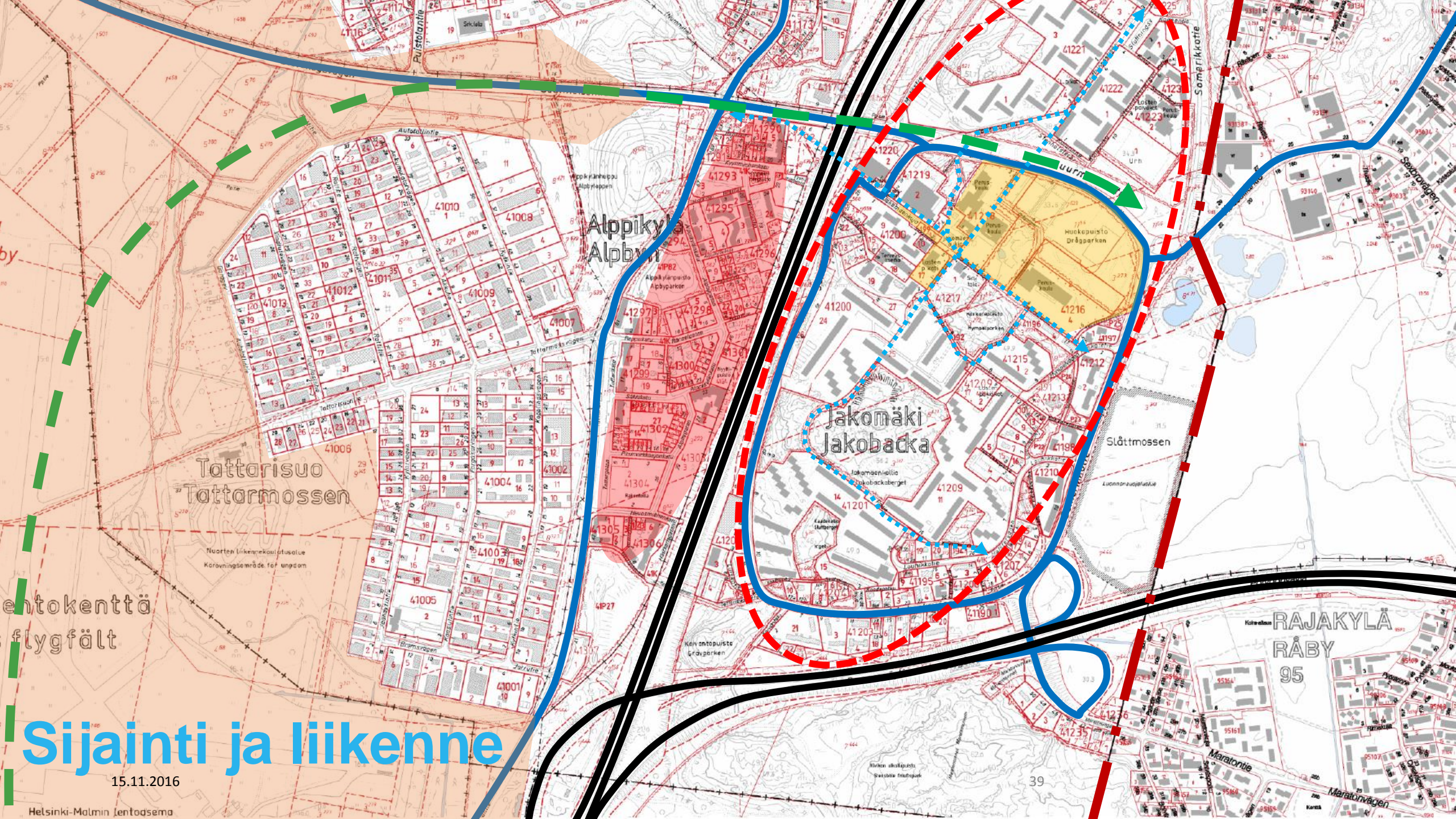
Lopullinen kannustin

**Kiitos!**

# Aluesuunnitelma ja asuminen

Suunnittelutehtävä

Elias Rainio, arkkitehti / kaupunkisuunnitteluvirasto



Tattarisuo  
Tattarmossen

Alppikyli  
Alppien

Jakomäki  
Jakobacka

RAJAKYLÄ  
RÅBY  
95

lentokenttä  
flygfält

# Sijainti ja liikenne

15.11.2016

Helsinki-Malmin lentoasema

- ”Suurmetsä” (YK2050)

- Valmiit liikuntapalvelut

## Kilpailualue

- Vantaa
- Vaaralanlammet
- Slåttmossen

- Uusittu ostari
- Kirjasto korjattu

- Jakomäen kalliot
- Pääosin peruskorjattu (Heka)



- 
- Toteutuskelpoinen kokonaisuus
  - Yhteiskäyttö ja palvelut
  - AS: ~25 000 k-m<sup>2</sup>
  - Liiketilaa ~ 400 k-m<sup>2</sup>
  - Jakomäen sydän
  - Kestävyys

## Alueen ja asumisen kokonaissuunnitelma

(+ 40 000 €)

Keskitetty  
pysäköinti:  
50 = -10%  
200 = -15%

Asunnot:  
1ap/100m<sup>2</sup>

200 ap  
800 pp

Uusi katu?

Vieraspaikat  
1/1000k-m<sup>2</sup>  
katualueelle

2,7 ha  
>50 ap

80 ap  
300 pp

Huolto?

# Pysäköinti ja huolto

# Kaavoitusaikataulu kilpailun jälkeen

- Kaavoitus on jo aloitettu (OAS) 12 / 2014
- Vuorovaikutus käynnissä 10 / 2015
  
- Kilpailuehdotukset nähtäville (kaavaluonnoksen sijaan) 4 / 2017
- Kaavaehdotus kaupunkisuunnittelulautakuntaan ~9 / 2017
- Muistutukset ja lausunnot ~3 / 2018
- Kaupunginvaltuusto ~6 / 2018
- Kaava lainvoimainen ~9 / 2018

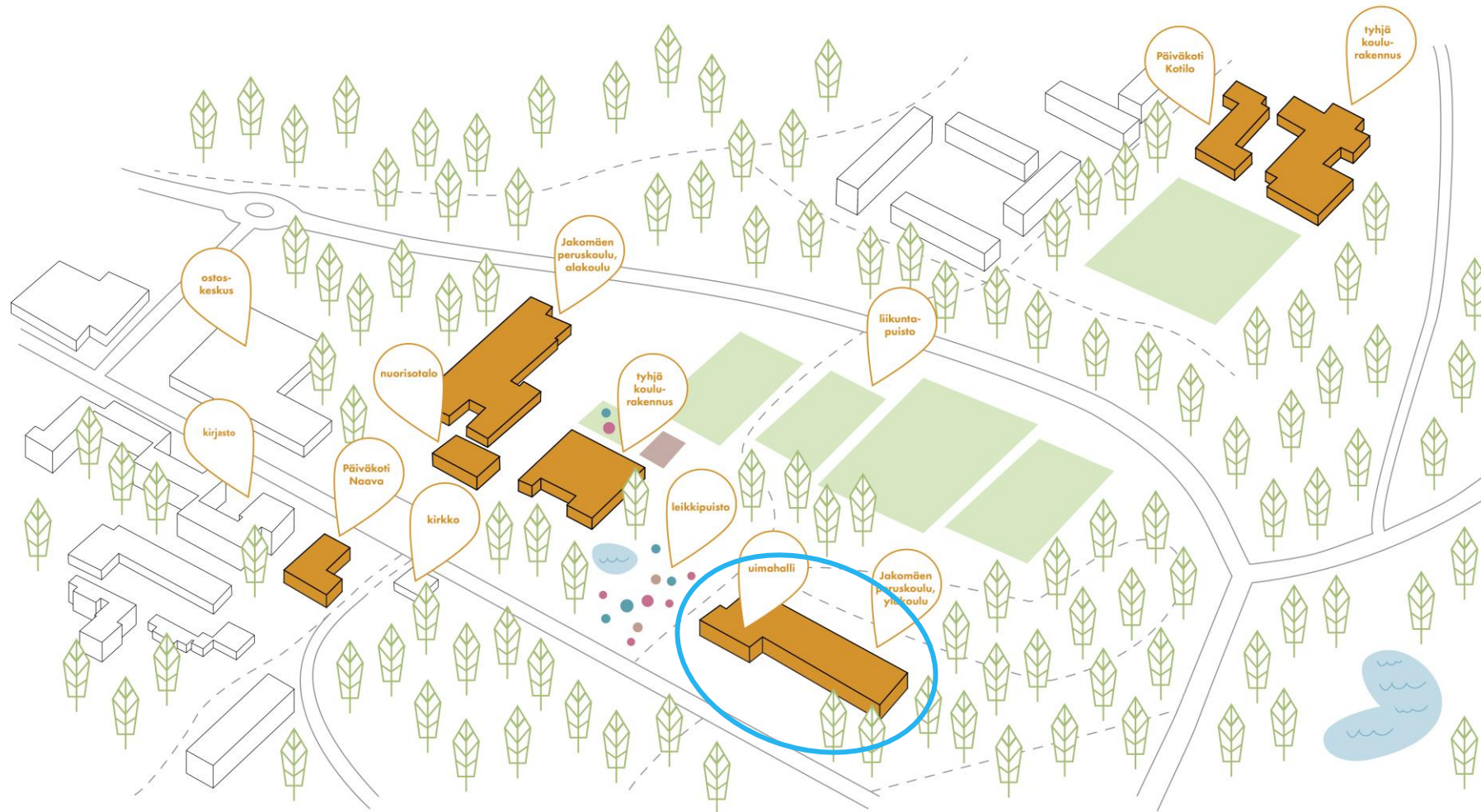
**Kiitos!**

# Palvelurakennuksen suunnittelu

Juha Niemi

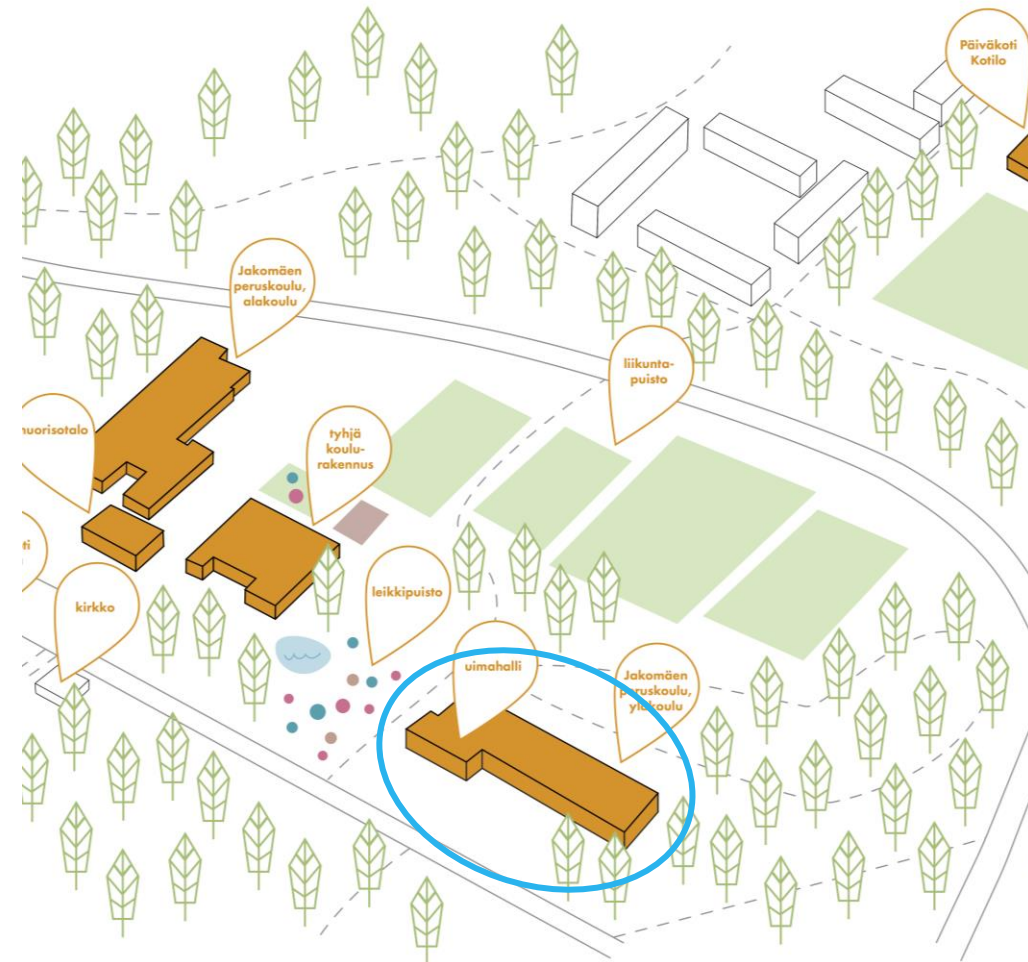
Optiplan Arkkitehdit

# Sijainti



# Nykyinen yläkoulun rakennus

- Rakennusvuosi 1972
- Ajalleen tavanomainen alkuperäisratkaisu
- Muutoksia, joiden myötä alkuperäinen luonne on hämärtynyt
- Uimahalliosa perusparannettu vuonna 2010



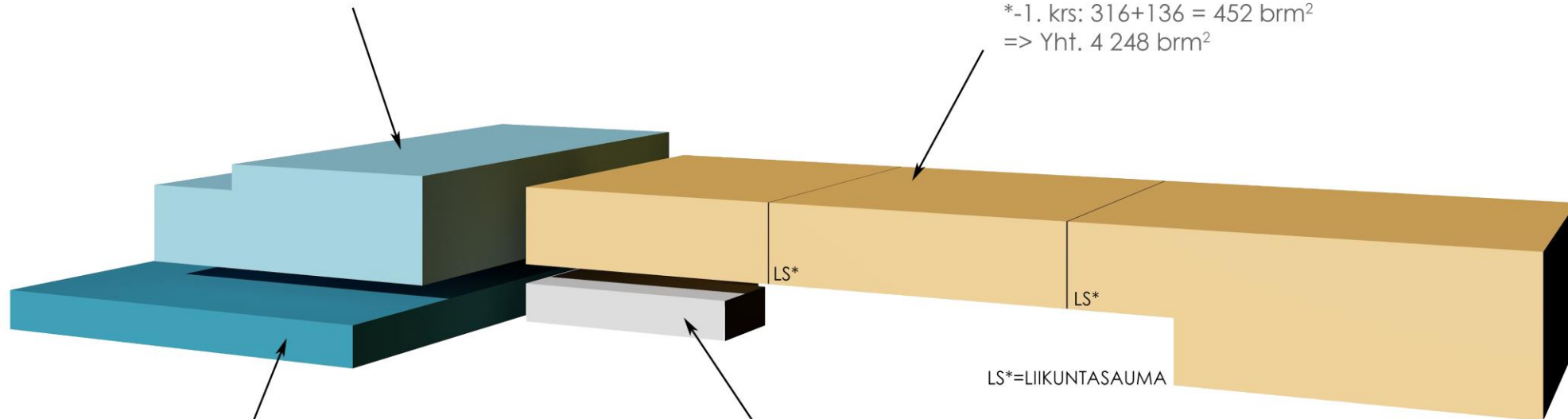
# Säilytettävät ja purettavat osat

## LIIKUNTATILAT: SÄILYTETTÄVÄ YLÄKOULUN LIIKUNTASALI

- Huomioidaan laajuudessa
    - \* 1. krs liikuntasali sosiaalituloineen: 923 brm<sup>2</sup>
    - \* 2. krs aputilat: 242,5 brm<sup>2</sup>
- => Yht. 1 166 brm<sup>2</sup>:

## KOULUN TILAT

- Opetustilat ja rakennusrunko voidaan purkaa tai korjata
  - Huomioidaan laajuudessa
    - \* 2. krs: 1 898 brm<sup>2</sup>
    - \* 1. krs: 1 898 brm<sup>2</sup>
    - \* -1. krs: 316+136 = 452 brm<sup>2</sup>
- => Yht. 4 248 brm<sup>2</sup>



## SÄILYTETTÄVÄ UIMAHALLI

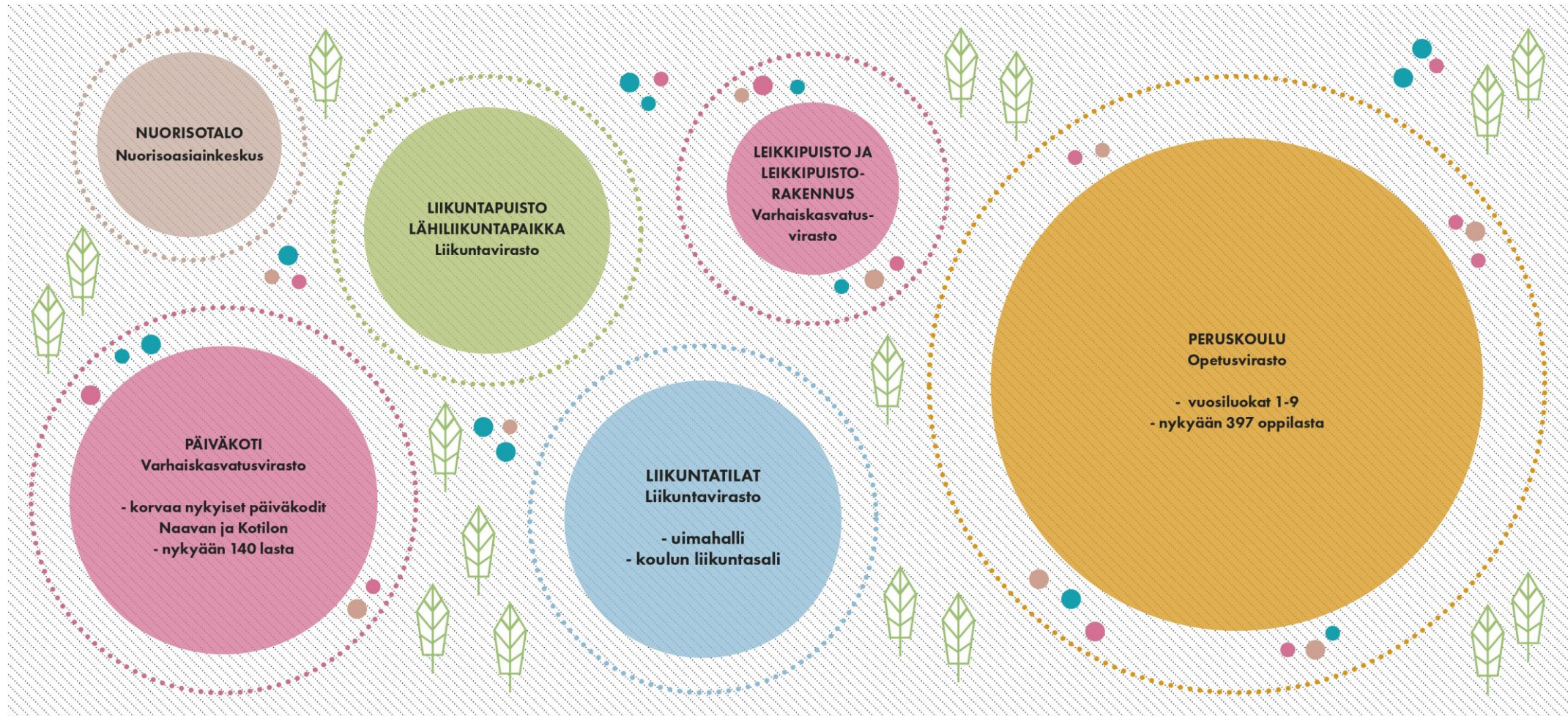
- Ei lasketa kokonaisbruttoalaan
- (\* 1 347 brm<sup>2</sup>)

## TEKNISET TILAT (uimahallille ja nykyiselle koululle)

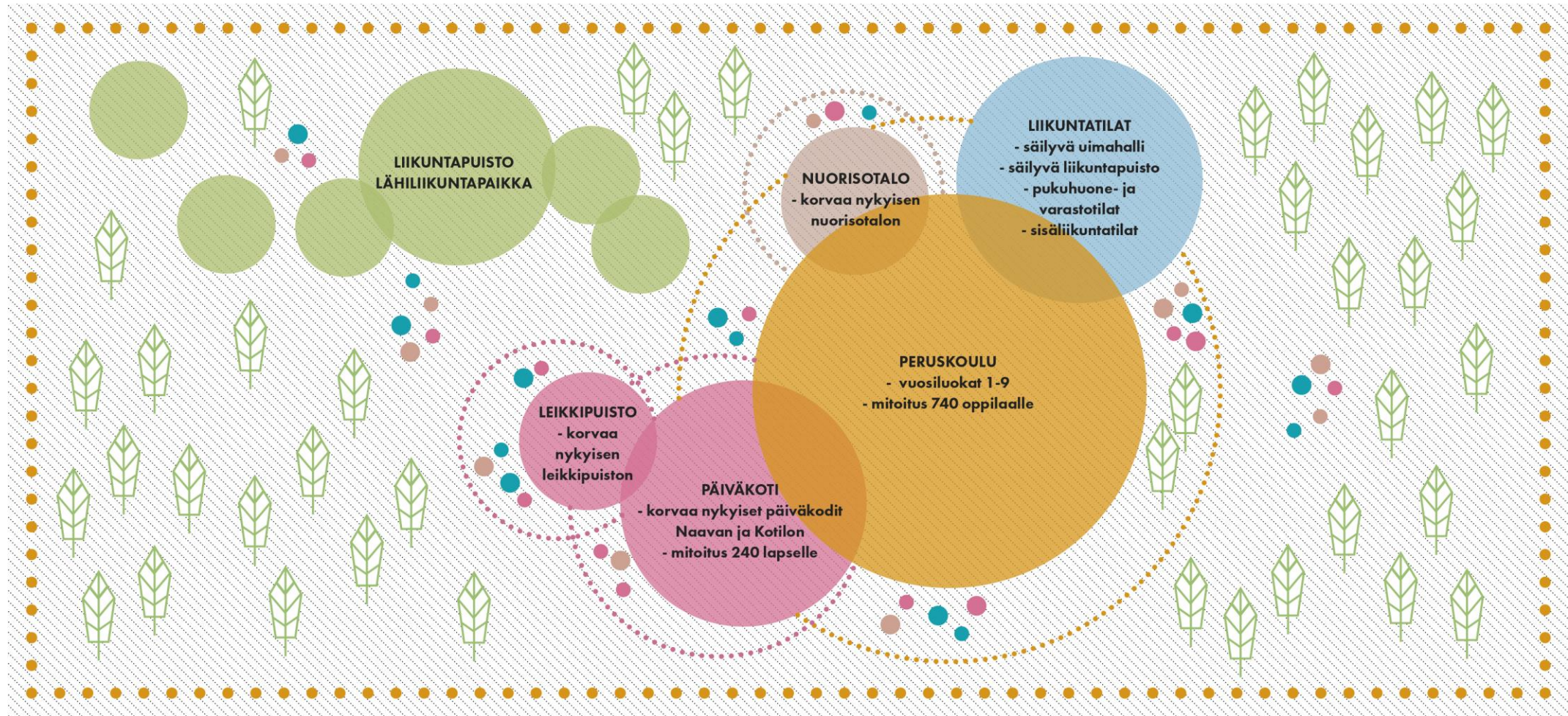
- Voidaan säilyttää tai siirtää muualle
- Huomioidaan laajuudessa
  - \* 1. krs: 223 brm<sup>2</sup>



# Alueen nykyiset toiminnot



# Uuden palvelurakennuksen toiminnot



# Kehittyvä tilaohjelma

- Käyttäjähallintokuntien tilatarve erillisinä tiloina on noin 12 000 k-m<sup>2</sup>.
- Kilpailuehdotuksen enimmäislaajuus on nykyisen rakennuksen purkamisesta tai hyödyntämisestä riippuen 10 450 - 11 000 k-m<sup>2</sup>.
- Kilpailun oleellinen tavoite on tilaohjelman kehittäminen tilojen monikäyttöisyyden kautta.
- Kilpailuohjelman liitteenä on täytettävä tilaohjelmataulukko, joka toimii sekä suunnittelijan työkaluna että palautettavana kilpailuasiakirjana.

# Tilojen monikäyttöisyyden käsitteitä

- Yhteiskäyttö on rakennuksessa toimivien eri käyttäjähallintokuntien (Opetusvirasto, Varhaiskasvatus, Nuorisoasiainkeskus ja Liikuntavirasto) samanaikaista toimintaa samassa tilassa siten, että tila voi olla nimetty pysyvästi kaikille käyttäjille.
- Vuorokäyttö on käyttäjähallintokuntien eriaikaista toimintaa samassa tilassa siten, että tilaa ei ole erikseen nimetty yhdellekään käyttäjälle.
- Kansalaiskäyttö on ulkopuolisten toimijoiden, esimerkiksi yhdistysten, harrastusryhmien ja yksityishenkilöiden, toimintaa tilassa. Kansalaiskäyttöä varten ei kuitenkaan rakenneta omia tiloja.
- Asumista tai asukkaiden yhteisöllisyyttä palvelevia tiloja voidaan esittää palvelurakennuksen yhteyteen.

# Tilojen yksityisyys

- Yksityiset tilat on nimetty pysyvästi yhdelle käyttäjälle.
- Puoliyksityiset tilat voivat olla talon sisäisesti yhteis- tai vuorokäytössä.
- Puolijulkiset tilat ovat talon omassa käytössä, mutta niissä voidaan järjestää myös ulkopuolisille suunnattua toimintaa.
- Julkiset tilat voivat olla itsenäisessä kansalaiskäytössä.

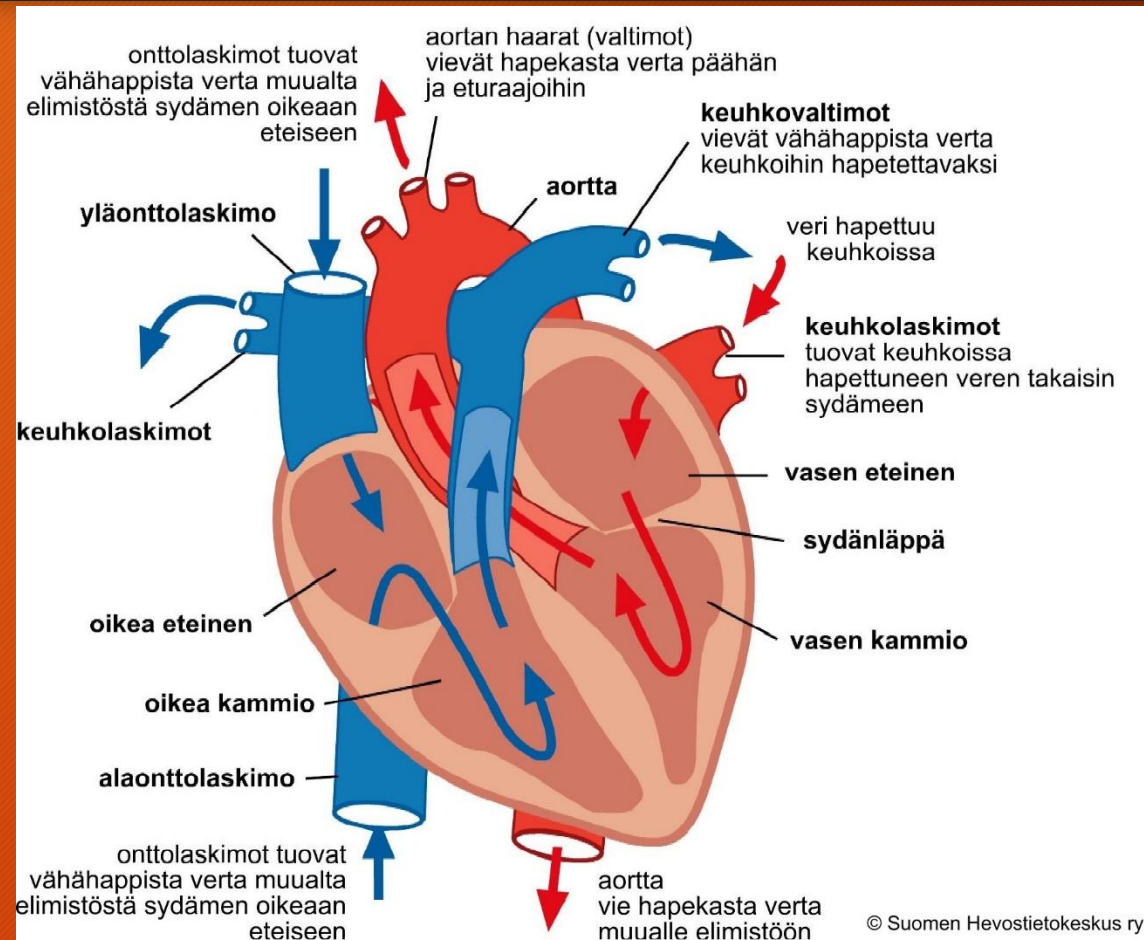
**Kiitos!**

# JAKOMÄEN ♥

Vuorovaikutteinen, luova, kohtauttava...

Yhdyskuntatyöntekijä Soile Atacocugu  
Sosiaali- ja terveystyö  
Alueyksikön yksikkö

# Sydän on keskus kohtaamisille...





Tämänhetkistä asukastoimintaa ostarilla..

# LÄHIÖTUPA: ASUKASTILA AAMUNKOI

- **Harrasteryhmiä päivääikaan**
  - **Kädentaidot:** tiffanytyöitä, käsityöitä mm kierrätysidealla, miehille ja naisille
  - **Myyjäisiä kerran pari vuodessa**
  - **Tila harrastetavaroiden säilytykseen, joiden oltava kätevästi saatavilla**
- **Omakustanteinen lounas kävijöille kerran viikossa**
  - **Keittiötila tarpeellinen ja tila käsityötarvikkeille**



# LÄHIÖTUPA: ASUKASTILA AAMUNKOI

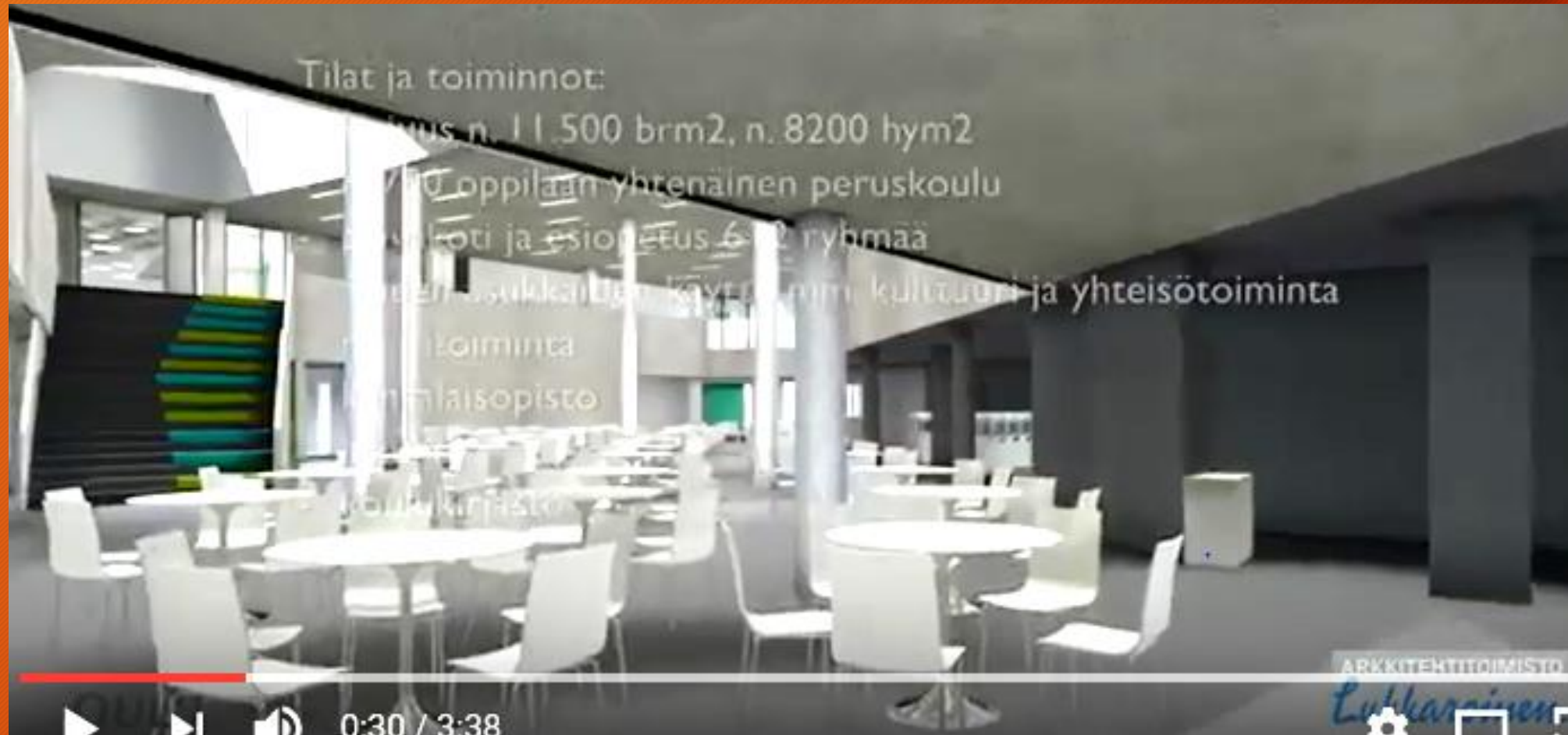


Tiloissa istumapaikkoja n. 20-25 sekä isoja pöytiä askarteluun

# PIENPERHEYHDISTYS RY:N PUNAHILKKA

- Jakomäen perhekahvila Punahilkassa kokoonnutaan kolme kertaa viikossa, osoitteessa Huokotie 3, 00770 Helsinki.
- tiistaisin retkikerho klo 10-13
- keskiviikkoisin perhekahvila klo 10-13 kaikille lapsiperheille
- torstaisin perhekahvila klo 16-19 yhden vanhemman perheille
- Tiistain retkikerhon ohjelma klo 10-13. Tapaamme Punahilkan edessä kymmeneltä, jos ei ohjelmassa ole mainittu muuta lähtöpaikkaa.

# Tämänhetkisille ja tuleville asukkaille ja järjestöille tiloja kulttuuri- ja yhteisötoimintaan...



# OPPIMIS JA TOIMINTAYMPÄRISTÖ KAIKILLE - KAIKKI KOHTAAVAT !



**KIITOS!**

# Kysymyksiä

“Kohdassa 1.2.1 Toteutusreferenssi mainitaan seuraavaa:

"Mikäli kilpailija hakee mukaan toteutusreferenssillä, työryhmältä tai sen jäseneltä vaaditaan referenssinä yksi toteutettu tai toteutusvaiheessa oleva min. 2000 brm2 varhaiskasvatus-, opetus- tai oppimusrakennus." Miten tässä määritellään toteutusvaihe? Onko projekti toteutusvaiheessa, jos projektin urakka-asiakirjat ovat valmiina, mutta rakennuslupa puuttuu?"