

Pakilan palvelurakennukset -allianssihanke

Pakilan alueen toimijoiden infotilaisuus 11.12.2017

Helsinki

Infon tarkoitus

- Tiedon jakaminen Pakilan palvelurakennukset -allianssihankeesta Pakilan alueen toimijoille
- Alustavasti suunnitellun toteutusmuodon esittely
- Tarkoitus selvittää toimijoiden tarpeita ja odotuksia hankkeen suhteen

Pakilan palvelurakennukset -allianssihanke, Pakilan alueen toimijoiden info 11.12.2017

Hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Hankkeen lähtökohdat

- Vanhan olemassa olevan huonokuntoisen Pakilan yläasteen uudistaminen
 - Huonokuntoinen koulurakennus, jossa vajaa 400 oppilasta
 - Koulun purkamisvaihtoehtojen selvittäminen ja mahdollinen purku / uuden koulun rakentaminen
- Lisäksi selvitettävä lähistöllä olevan ala-asteen ja kahden päiväkodin sekä liikunta-alueiden erilaiset yhdistämis- ja kehittämismvaihtoehdot
 - Pakilan ala-aste, Halkosuontie 88
 - Päiväkoti Havukka, Elontie 35
 - Päiväkoti Pakila, Palosuontie 2
 - Urheilukenttä tms.

Hankeajatus

- Hankekokonaisuuden laajentaminen kattamaan Pakilan ylä- ja ala-asteet ja näiden piha- ja liikunta-alueet sekä Havukan ja Pakilan päiväkodit
- Maankäytön ja kiinteistöjen tarkoituksenmukainen kehittäminen uuden opetussuunnitelman mukaiseen käyttöön
- Päätöksenteon, suunnittelun ja toteutuksen sujuvoittaminen yhdistämällä hankkeet yhdeksi kokonaisuudeksi
- Käyttäjien synergiaedut
- Väistötilojen suunnitelmallinen ja tehokas hyödyntäminen
- Integroinnin (hankkeen eri osapuolet & purkaminen, uudistaminen ja väistötilat) hyödyntäminen suunnittelussa ja toteutuksessa

Pakilan yläaste

- Pilkekuja 10
- Bruttoala n. 6400 m², vajaat 400 oppilasta
- rakennusvuosi 1939,
- perusparannus vai uudisrakennus (?)
- tontti 10 180 m², kaavamerkintä YO II, e=0,75, kaupungin tontti



Pakilan ala-aste

- Halkosuontie 88
- n. 500 oppilasta
- kerrosala n. 3998 m²
- rakennusvuosi 1954,
perusparannus (?)
- kaupungin tontti 14740 m²
- kaavamerkintä YO, e=0,75



Kuvat: arkkitehtuurimuseo



Päiväkoti Havukka

- Elontie 35
- n. 150 lasta, tavoite n. 200
- kerrosala n. 1609
- rakennusvuosi 1977
- kaupungin tontti 8942 m²
- kaavamerkintä yl.rak, h=max 14m, e=0,75

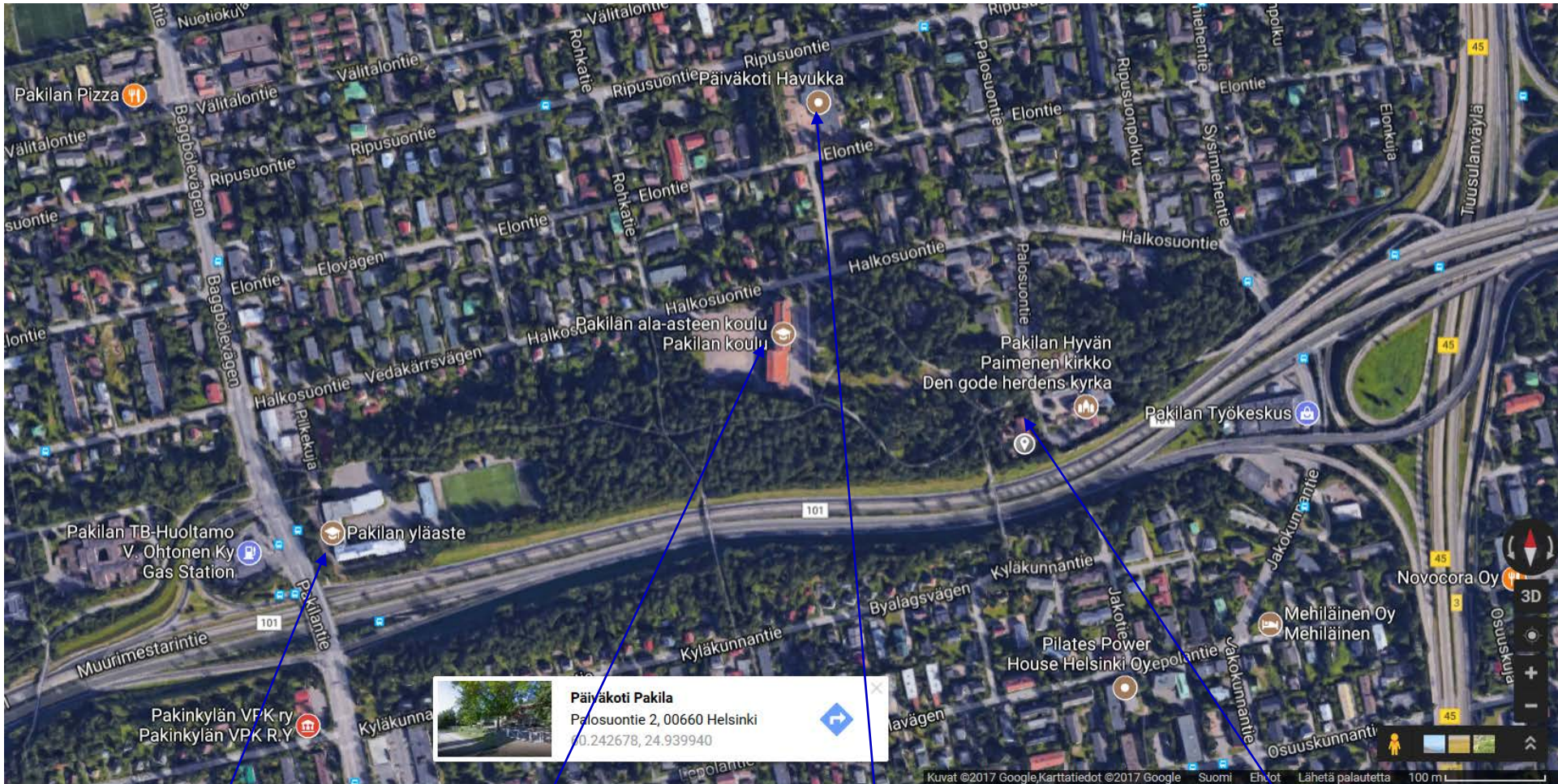


Päiväkoti Pakila

- Palosuontie 2
- nyt noin 60 lasta
- kerrosala noin 600m²
- Kehä I:n melu- ja hiukkaspäästövyöhykkeellä



Hankkeen kohteet



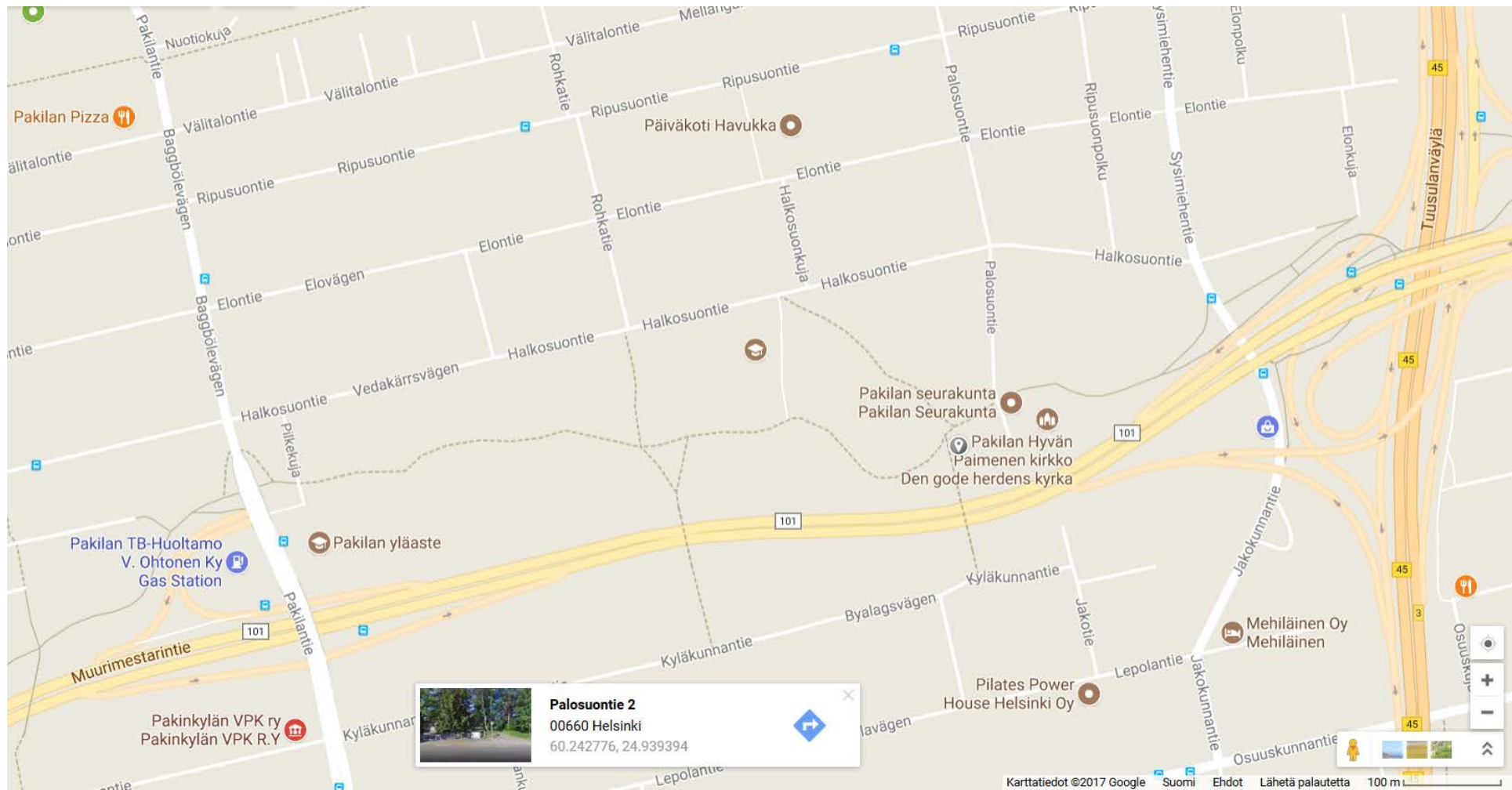
Pakilan yläaste

Pakilan ala-aste

Päiväkoti Havukka

Päiväkoti Pakila

Pakilan alue



Hankkeen sisältö ja laajuus

- Pakilan yläasteen suunnittelu ja toteutus
- Pakilan ala-asteen sekä Havukan ja Pakilan päiväkotien kehittäminen
- Urheilu- ja liikunta-alueiden yhteiskäyttö tai laajentaminen
- Mahdolliset väistötilat?
- Tontit ja niiden omistus sekä vapautuvien tonttien myynti?
- Mahdolliset kaavamuutokset?

Hankkeen käynnistäminen hankesuunnittelulla

- Nopea hankesuunnitteluvaihe
- Koulujen ja päiväkotien kehittämismahdollisuuksien selvittäminen
 - purku, peruskorjaus / uudisrakentaminen
 - projektien vaiheistus ja väistötilat
 - kaavoitus / vapautuvan rakennusoikeuden myynti?
- Kokonaisratkaisu kaupungin päätettäväksi
- Hankkeen käynnistäminen ja toteutus vaiheittain

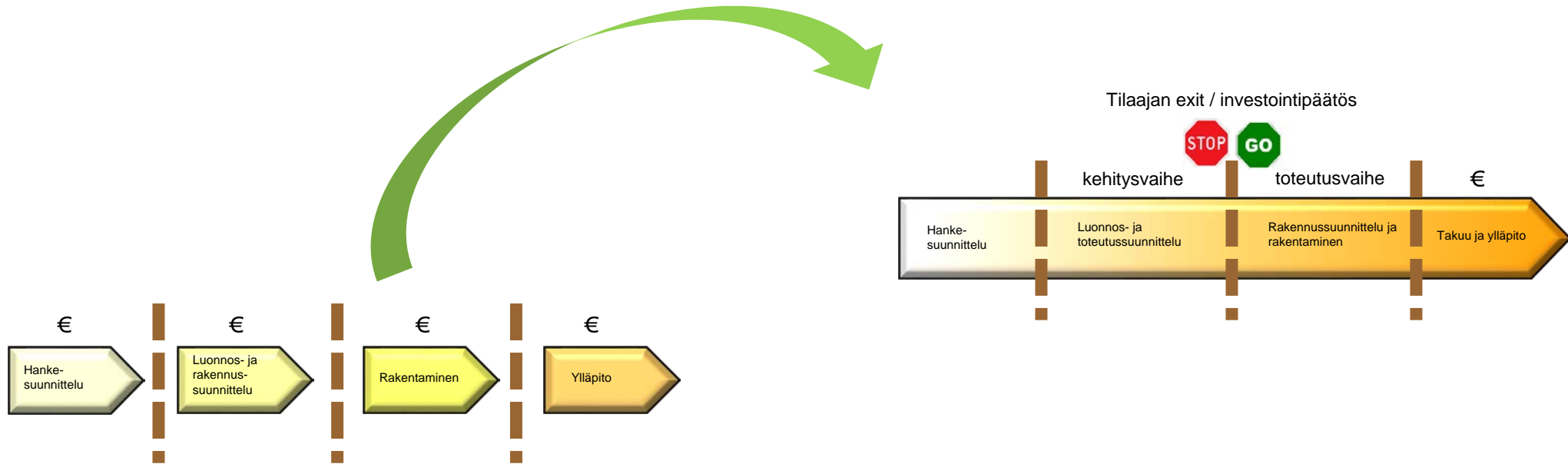
- Malli Jakomäen allianssista?

Pakilan palvelurakennukset -allianssihanke, Pakilan alueen toimijoiden info 11.12.2017

Hankkeen toteutusmuoto

Allianssi

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

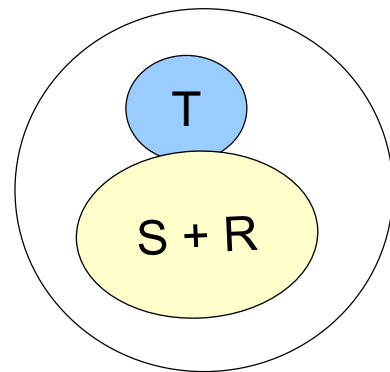


Miksi allianssi?

- Tavoitteena koko alueen palvelujen ja maankäytön kehittäminen yksittäisen rakennuksen sijaan
- Hankkeen eri osien ja toimijoiden synergiaedut?
- Hankkeen osapuolten integrointitarve
 - projektin osapuolet (tilaaja, käyttäjä ja palveluntuottajat)
 - projektin sisältö (suunnittelu, peruskorjaus, purku, rakentaminen, käyttö)
- Innovaatio- ja kehittämismahdollisuudet
- Nopea käynnistämistarve, vaikka hallinnollinen päätöksenteko on kesken
- Kehitysvaiheen vaiheistus (hankesuunnittelu / projektikohtaiset kehitysvaiheet)
- Malli Jakomäen keskiosan kehittämisestä?

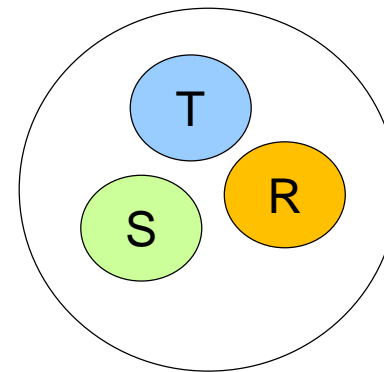
Palveluntuottajien valinta

- Tilaaja (kaupunki) kilpailuttaa palveluntuottajat (suunnittelijat ja rakentajat) suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhdessä
- Osapuolten valinnassa huomioitava markkinat ja palveluntuottajien valmius



Suunnittelijat ja rakentajat yhtenä
ryhmittymänä

Yksi kilpailutus



Suunnittelijat ja rakentajat erikseen
kahtena ryhmittymänä

Kaksi tai useampi kilpailutusta

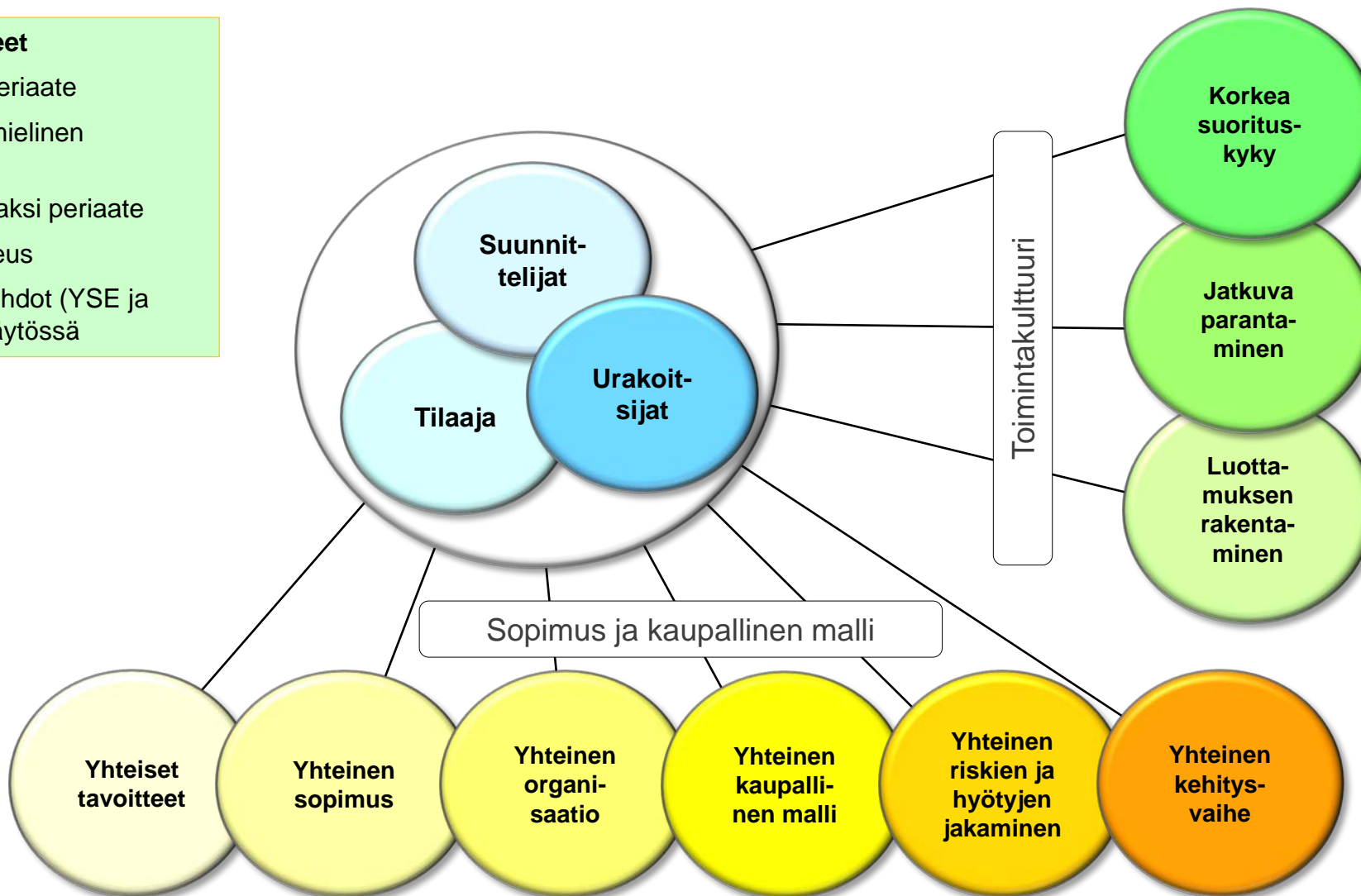
Allianssisopimus

- Tilaaja ja palveluntuottajat tekevät yhteisen allianssisopimuksen
- Allianssisopimus on integroiva relationaalinen (avoin) sopimus, jossa ei määritetä perinteiseen tapaan hankkeen sisältöä ja sopimusosapuolten välisiä tehtäviä ja vastuita, vaan hankkeen tavoitteet, sopimusosapuolten välinen toimintatapa sekä yhteinen ansaintalogiikka.
- Sopimusrakenteen tarkoitus on edistää tilaajan tavoitteiden toteuttamista ja tehdä tavoitteisiin pyrkimisestä kaikille osapuolille kannattavaa.
- Allianssimallia on käytetty n. 50 julkisessa hankkeessa vuodesta 2011 (Vantaan koulut, Raide-Jokeri, Helsingin yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus, Tampereen raitiotie, Jakomäen keskiosan kehittäminen, Oulun koulujen peruskorjaus yms.)

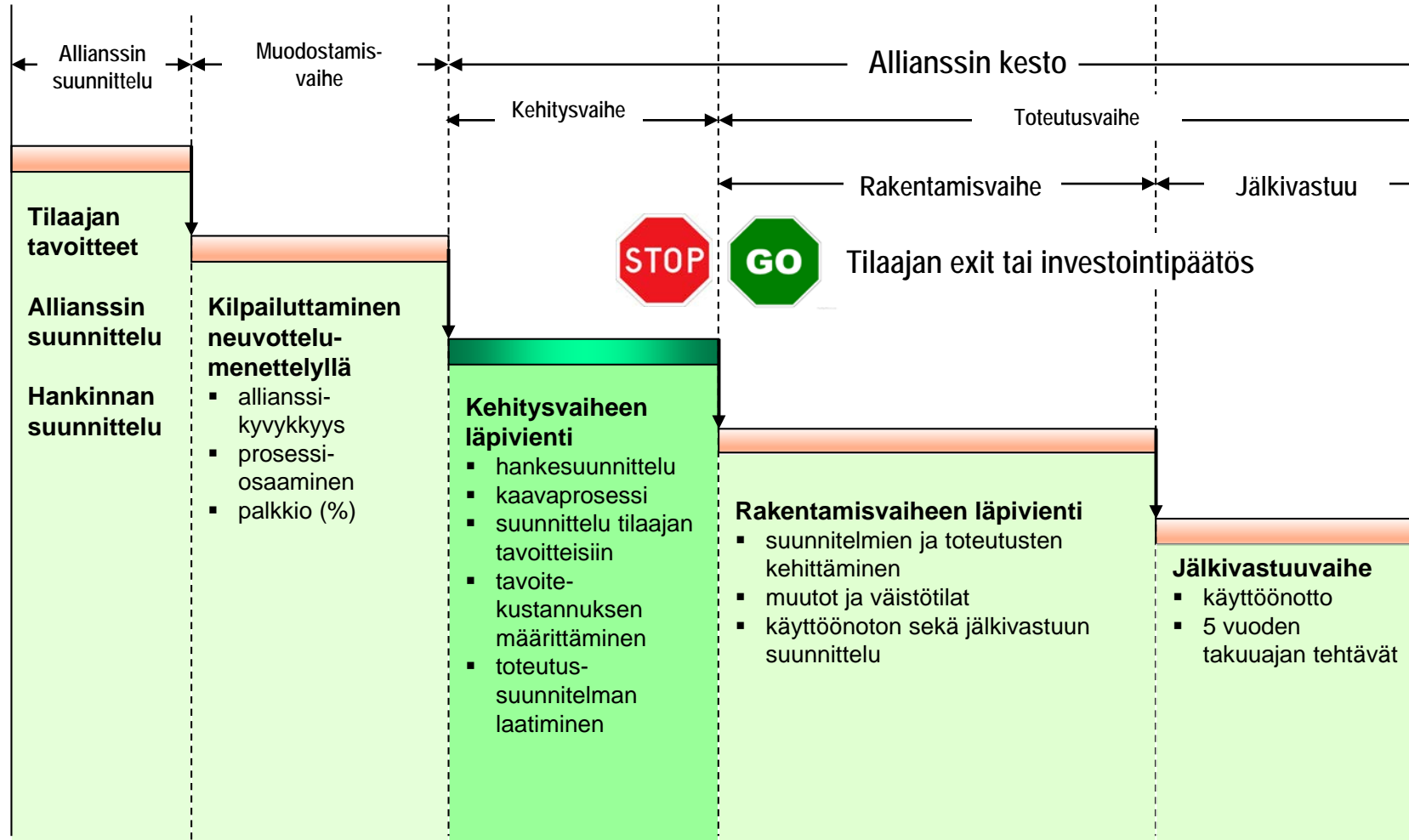
Allianssin keskeiset elementit

Toimintaperiaatteet

- Avoimet kirjat –periaate
- Yhteinen ja yksimielinen päätöksenteko
- Hankkeen parhaaksi periaate
- Tilaajan exit -oikeus
- Yleiset sopimusehdot (YSE ja KSE) eivät ole käytössä



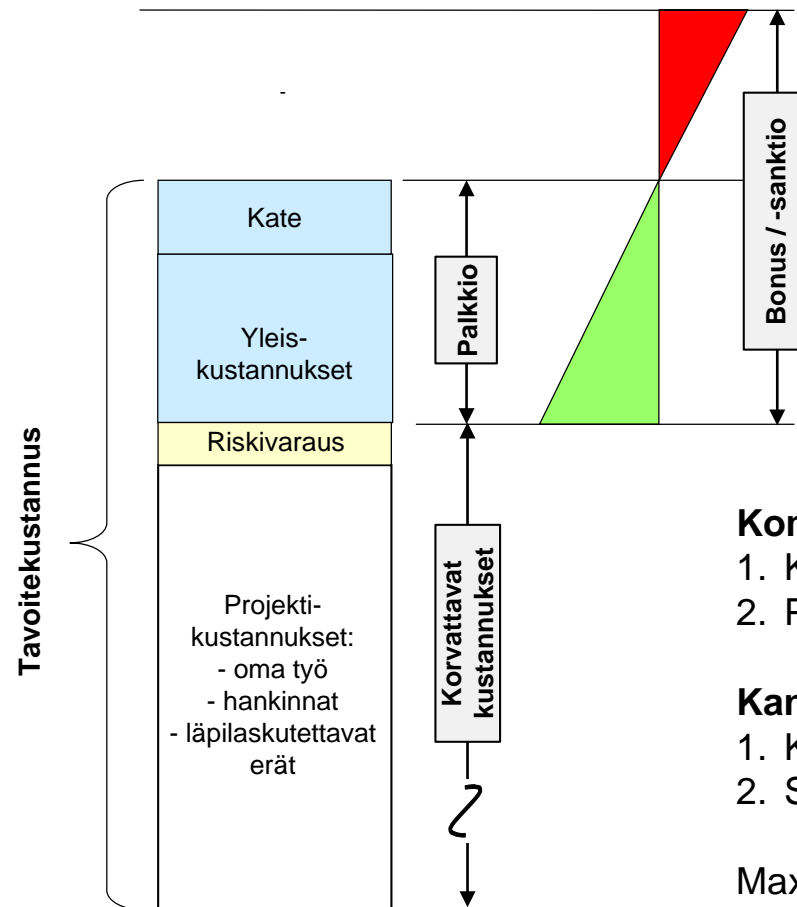
Allianssin yhteinen kehitysvaihe



Allianssin kaupallinen malli

- Määrittää sopimusosapuolten yhteisen ansaintalogiikan
- Kannustaa sopimusosapuolia innovoimaan ja kehittämään ratkaisuja ja toimimaan hankkeen parhaaksi sen sijaan, että jokainen toimisi vain oman etunsa näkökulmasta
- Sopimusosapuolten kesken avoin kustannusrakenne ja tiedon jakaminen (open books), mikä edistää läpinäkyvämpää ja luotettavampaa kustannusohjausta ja –seurantaa
- Kaksi osaa:
 - hankkeen toteuttamisen kustannukset (korvattavat kustannukset + palkkio)
 - Kannustinjärjestelmä (bonukset / sanktio)

Allianssin kaupallinen malli



Suuntaa antava, ei mittakaavassa

Kompensaatiomalli (open books)

1. Korvattavat kustannukset (todelliset)
2. Palkkio (kilpailutettava)

Kannustinjärjestelmä

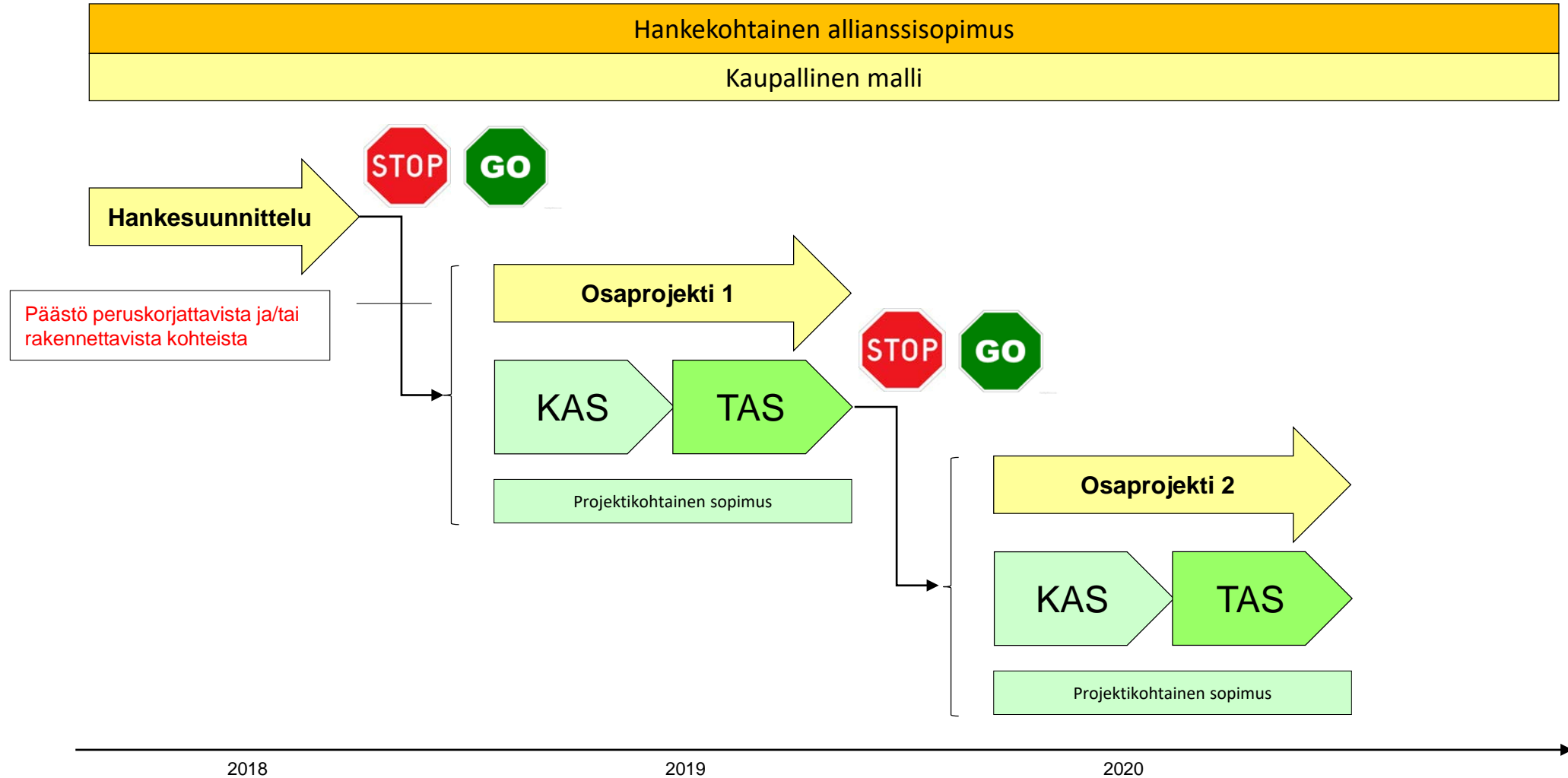
1. Kustannusbonus / -sanktio
2. Suoritusbonus / -sanktio

Max sanktio = palkkio

Hankekokonaisuus

- Osapuolten yhteinen koko hanketta koskeva allianssisopimus ja sen kaupallisen mallin periaatteet
- Hankkeen suunnittelu ja toteutus kokonaisuutena myöhemmin päätettävässä laajuudessa
- Mikäli kohteita on useampia, jokainen kohde voidaan toteuttaa omana toimeksiantonaan siten, että sille laaditaan oma toteutussuunnitelmansa ja sille voidaan asettaa oma tavoitekustannus
- Tilaaja voi tehdä jokaisesta kohteesta erilliset päätökset ja käyttää tarvittaessa exit-oikeuttaan kohteiden välillä

Hankekokonaisuus



Pakilan palvelurakennukset -allianssihanke, Pakilan alueen toimijoiden info 11.12.2017

Alueen toimijoiden tarpeet ja odotukset

Ryhmätyö

Miten yhteistyötä jatketaan (kaupunki – alueen toimijat)?

Keskustellaan.

- Jatketaanko yhteistyötä? Miten?
- Keitä olisi hyvä saada mukaan?

Kutsutut

Pakila-seura

HNMKY

MLL:n Pakilan yhdistys

Pakilan Voimistelijat PNV

Pakilan Veto

Pakilan Visa

Helsingin Palloseura

Pakilan musiikkiopisto

Pohjois-Helsingin kuvataidekoulu

Pakilan seurakunta

Vuorenhaltiat, partiolippukunta

Pakilan Martat

Keski-Helsingin yrittäjät

Pakilan omakotiyhdistys

Kromax Consulting Oy

Helsingin suunnistajat

Kaskipartio

Keski-Helsingin yrittäjät

- Laajempi asukkaiden osallistuminen alkuvuonna – ajatuksia tähän

Päätös