

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kehitysvaiheelliset perinteiset toteutusmuodot – vinkkilista

Julkaisu 22.3.24



Ohjelma

9.00 Vinkkilistan esittely

Marika Latvala, kehityspäällikkö, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Kommenttipuheenvuoroja vinkkilistan laatimiseen osallistuneilta tahoilta

- Simo Karjalainen, projektikehitysjohtaja, Hemsö
- Tuomas Silvennoinen, suunnittelujohtaja, PES-Arkkitehdit
- Matti Sarikkola, yksikönjohtaja, YIT Business Premises

Kysymyksiä ja keskustelua

10.00 Tilaisuus päättyy

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Vinkkilistan esittely

Marika Latvala, kehityspäällikkö,
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Toteutus

- Aamukahvi 16.5.23
- Työpaja 1 14.9.23 Vinkkilistan kokoaminen
- Työpaja 2 22.11.23 Vinkkilistan jatkotyöstö
- Julkaisu verkossa tammikuu 2024
- Tulosten esittelywebinaari 22.3.24

Osallistujatahot

Finavia

Väylävirasto

HOAS

HUS Kiinteistöt

Suomen yliopistokiinteistöt

Kuopion kaupunki

Asuntosäätiö

Senaatti-kiinteistöt

Kaupunkiliikenne

Hemsö

Kela

Rakli

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli

Indepro

Ramboll CM

Vison

Sitowise

Boost Brothers

A-Insinöörit Rakennuttaminen

Pes-Arkkitehdit

SRV

YIT

Destia

Welado

Rakennusteollisuus RT

Vinkkilistan tarkoitus

- Helpottaa allianssista tutun kehitysvaiheen liittämistä osaksi perinteisiä toteutusmuotoja.
- Antaa suuntaa tehdä oikeita valintoja, huomioida tarvittavat seikat ja välttää sudenkuoppia.
- Pohjautuu osallistujien kokemuksiin kehitysvaiheellisista toteutusmuodoista.

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kehitysvaiheelliset perinteiset toteutusmuodot



Kehitysvaiheelliset perinteiset toteutusmuodot

- Tarkoitetaan sellaisia toteutusmuotoja, joissa on tavanomainen suunnitteluvaihe laajennettu laajempaa integraatiota vaativaan kehitysvaiheeseen
- Kehitysvaihe
 - lisää mahdollisuuksia miettiä **laadukkaita, resurssitehokkaita ja kustannustehokkaita** toteuttamisen tapoja ja ratkaisuja yhteistyössä
 - tarjoaa mahdollisuuden **hyödyntää kaikkien osapuolten osaamista** erityisesti hankkeissa, joissa ratkaisu ei ole selkeä tai siinä on useita reunaehtoja
 - mahdollistaa myös **uusien ratkaisujen innovoinnin**

Osio 1:

Kehitysvaiheen tärkeimmät tehtävät
Suurimmat riskit ja niiden vastatoimet
Viestintä

Kehitysvaiheen tärkeimmät tehtävät

- Mahdollisuus rakentaa luottamusta, luottamuksen rakentaminen heti alussa
- Hankkeen tarkempi määrittely yhdessä
- Yhteiset toimintamallit ja pelisäännöt
- Riskien tunnistaminen ja riskijako
- Lähtötietojen määrittely
- Toteutusvaiheeseen valmistautuminen

Esimerkkejä riskeistä

- **Tiedonkulku** on puutteellista.
 - Esim. Luotetaan liikaa siihen, että **kaikki tietävät**, mistä on kyse.
- Kehitysvaihetta **ei ole suunniteltu**.
 - Ei ole esim. sovittu kuka johtaa vaihetta.
- **Ei varata tarpeeksi aikaa** tekemiseen ja haasteiden ratkaisemiseen yhdessä.
- Huonossa markkinatilanteessa **kaikki hankkeet kiinnostavat**.
- Osapuolet eivät toimikaan **aidosti avoimesti tai sitoutuneesti**.
- Sopimusmalli ja/tai kannustimet **eivät tue** yhteistoimintaa tai kannusta innovoimaan.
- **Kustannustieto** tulee liian myöhään tai on puutteellista, **epärealistinen** kustannusarvio.

- Vastatoimena: kehitysvaiheen suunnittelu, johtaminen ja kommunikointi/viestintä

Viestintä

- Markkinavuoropuhelu on tärkeä.
- Viestintää tulee jatkaa tarjousdokumenttien laatimisen jälkeen.
- Viestintätyökaluihin kannattaa kiinnittää huomiota kehitysvaiheessa.
- Tulisi keskittyä juuri niihin kohtiin, joita voidaan kehittää yhdessä.
- Luottamusta lisää avoin viikko- tai jopa päivätasolla oleva tilannekuva.

- Tarjouspyynnössä kuvattava selkeästi mitä tehtäviä kehitysvaihe sisältää
- Rajataan tarkasti kehitysvaiheen lopputuote ja kehitysvaiheen tavoite.
- Kaupallisen mallin avaaminen ja yksiselitteisyys
- On tärkeää, että käydään keskustelua osapuolten aikomuksista hankkeessa.

Esim.

An aerial photograph of a city, likely Helsinki, showing a dense urban landscape with various buildings. In the foreground, a large, circular building with a central courtyard is visible. The image is overlaid with a semi-transparent dark layer to make the text stand out.

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Huomioitavat asiat vaiheittain

Tarjousvaihe

- Tilaajan strategia ja sitoutuminen
- Kehitysvaiheen tavoitteellisuus
- Tehdään yhdessä heti hankkeen alusta

- Kaupallinen malli
 - Yksinkertainen on kaunista
 - Riskien määrittely ja jakaminen
 - Kannusteet ja tasapaino
 - Korvausperuste ja kustannusten korvaaminen
 - Hankkeen mahdollinen keskeytyminen

Kehitysvaihe

- Yhteistoiminnallisuus koko hankkeen ajan, avoimuuden säilyttäminen ja tehokas integrointi
 - Riittävän tiivis vaihe
 - Oikeanlainen henki
 - Yhteistyö ja ihmisten johtaminen
 - Avoimuus, perustellut päätökset
 - Sitoutuminen ja läsnäolon varmistaminen
- Tavoitekustannuksen määrittäminen
 - Tilaajan määrittämät rajat
 - Kaupallinen malli taustalla
 - Perustuttava suunnitelmiin
 - Hankkeen riskiprofiili

Toteutusvaihe

- Kehitysvaihe **luo odotusarvon** toteutusvaiheelle.
- Kehitysvaiheessa **täsmennetään ja tarkennetaan aikaisemmin** määritellyt tavoitteet suunnitelmiksi, joiden perusteella **käynnistetään hankinta**.
- **Hyvin toteutettu** kehitysvaihe ja siellä sovitut toimivat käytännöt tiedonhallintaan, yhteistoimintaan sekä laaduntuottoon **jalkautuvat saumattomasti** toteutusvaiheeseen.
- Kehitysvaiheellisissa hankkeissa kaikilla osapuolilla on **paremmin selvillä tilaajan tavoite**, jonka myötä "maali mihin pelataan" on yhteinen.
- Kehitysvaiheen **integrointi parantaa** osapuolten kykyä yhteistyöhön toteutusvaiheessa.
- Kehitysvaihe mahdollistaa myös **toimihenkilöresurssin toteutuskelpoisen sitomisen** hankkeeseen.

Jälkiarviointi

- Arviointi on osa kehittämistä
- Jatkuvaa, ei vain hankkeen lopuksi
- Virheistä oppiminen ja niiden korjaaminen hankkeen aikana
- Tiedon ja kokemuksen siirtäminen seuraavaan hankkeeseen

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kiitos!

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Annankatu 24, 2. krs

00100 Helsinki

Seuraa meitä [Twitterissä](#), [LinkedInissä](#) ja [Instagramissa](#)



Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kommenttipuheenvuoro

Simo Karjalainen, projektikehitysjohtaja, Hemsö

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kommenttipuheenvuoro

Tuomas Silvennoinen, suunnittelujohtaja, PES-Arkkitehdit

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kommenttipuheenvuoro

Matti Sarikkola, yksikönjohtaja, YIT Business Premises

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Mitä mieltä olit tilaisuudesta?

Nappaa linkki suuntaamalla puhelimesi kamera QR-koodiin ja vastaa lyhyeen palautekyselyyn.

Kiitos palautteestasi!

Kehitysvaiheelliset urakat -
vinkkilistan julkaisu 22.3.



Kehitysvaiheelliset urakat vinkkilistan huomioita

Tunnistetaan
kehitysvaiheet –
kaikkein tekemiseen
voi sisällyttää
kehittämistä
→ Varmista
muutoksensietokykyä.

Kehitysvaiheen kesto ja
tavoitteet
- Mitä kehitetään ja
onko sille riittävän
vähän aikaa?

Kehitysvaihe ei saa
mennä
hyväntekeväisyyteen:
oikeat kannustimet ja
kaikkien osapuolten
sitoutuminen → miten
tämä ratkaistaan?

Esimerkiksi näin:

- Rakenna luottamus ja tee työohjelma
- Jaa tehtävät ja viesti työohjelmasta
- Yhteensovita / korjaa työohjelma
- Varmista tehtävien eteneminen
- Arvioi yhdessä tulos
- Määrittele seuraava vaihe

Vinkkilistan s. 12



Kehitysvaiheelliset perinteiset toteutusmuodot - vinkkilista

Matti Sarikkola, yksikönjohtaja
YIT Business Premises Oy
22.3.2024

KEHITYSVAIHE – vinkkilistan nostot

HANKE

- Yhteiset tavoitteet / osapuolten roolit
- Tilannekuvan selkeyttäminen / lähtötiedot, sopimus, suunnitelmat

IHMISET

- Tiimiyttäminen / sitoutuminen
- Luottamuksen rakentaminen
- Yhdessä tekemisen meininki

KEHITYS- VAIHE

TYÖKALUT

- Tiedonkulun varmistaminen
- Osaaminen ja innovointi
- Toimintatavat ja käytännöt jalkautuvat jatkovaiheisiin

- Arvon tuotto hankkeelle ja osapuolille
- Toimintatavan selkeytys ja siihen sitoutuminen / oppiminen
- Läpivientisuunnitelma ja sen johtamisen periaatteet
- Kyky tehdä yhdessä töitä
- > VANKKA POHJA ONNISTUNEELLE JA SUJUVALLE TOTEUTUSVAIHEELLE

**Together
we can
do it.**