

1. Riskianalysoitu toteutussuunnitelma	
Kannel	Terävin kärki
<p>Kuvaus on kokonaisuudessaan tyydyttävä</p> <p>Kokonaissuunnitelman yhteenvedossa tarjoaja kuvaa alueen taloudellista toteutusta edistäviksi tekijöiksi suunnitelmaratkaisussaan mm. tehokkaan kaupungin maankäytön tuomat tulot kaupungille sekä joitain kokonaissuunnitelman ydinajatuksia. Yhteenvedo ei ole varsinainen kokonaissuunnitelman toteutuksen yhteenvedo johtopäätöksineen (toteuttamisen vaiheistus ja sen taloudellisuus sekä toteutukseen liittyvät riskit) eikä näin vastaa täysin tehtävääntoa. Sanallinen kuvaus ja liiteaineisto eivät kaikilta osin ole synkronoitu keskenään. Esimerkiksi sanallinen kuvaus ei avaa selkeästi liitteensä esitettä kokonaissuunnitelman vaiheistusta.</p> <p>Toteutussuunnitelman vaiheistus ja aikataulutus edistävät vertailuperusteen mukaista nopeaa ja taloudellista toteutusta melko hyvin</p> <p>Tarjoaja on esittänyt vaiheistuksen toteutuksen kolmella vyöhykkeellä, joiden sisältö sanallisessa kuvauksessa on yleinen ja suppea ja kertoo vain rakennettavat neliömetrit sekä maaomistukset kyseisillä vyöhykkeillä. Liitteessä toteutus on ajoitettu 7 aikajaksoon (vuodet 0-2, 2-4, 4-6, 6-8, 8-10, 10-12 ja 12-14) kuvaamalla kartalla, mitkä alueet toteutetaan kussakin aikajaksossa ja kuinka monta neliometriä se sisältää toimistotilaa ja asuntoja. Kuvauksen mukaan 3-4 perustajaurakoitsijaa, toteuttavat 1-2 hanketta vuodessa siten, että asuinrakennustuotanto tulee valmiiksi 12-14 vuodessa kaavan vahvistumisen jälkeen. Maanomistusten sijoittuminen ja suhde toteutusjärjestykseen on tilaajan tavoitteiden mukainen.</p> <p>Kuvaus on yleispiirteinen ja siinä ei ole selkeästi esitetty esimerkiksi kannen toteuttamista vaiheittain osana kokonaissuunnitelmaa. Vaiheistussuunnitelman toteutuksessa ensimmäinen vaihe muodostaa kannen, kampuksen, toimistotilojen ja asumisen eheän kokonaisuuden, mikä on alueen käytön ja kiinnostavuuden kannalta tärkeää. Suunnitelman vaiheistuksessa hyvää on se, että kaikki ensimmäisessä vaiheessa toteutettavat hankkeet sijoittuvat kaupungin omistuksessa olevalle maalle.</p>	<p>Kuvaus on kokonaisuudessaan hyvä</p> <p>Tarjoaja kuvaa yhteenvedossa toteutussuunnitelman keskeisimmät huomiot tehtävänannon mukaisesti sekä perustelee selkeästi toteutusratkaisuja. Tarjoaja kuvaa vaiheistuksen keskeiset periaatteet, merkittävimmät riskit ja rakennusoikeuden ostamisen sitoumuksen. Kukin vaihe oma toiminnallinen kokonaisuutensa, jonka voi toteuttaa itsenäisenä osana. Ensin toteutetaan samanaikaisesti infrahanke ja Taito-kampus tilaajan budjetin alittavana, mikä tukee kokonaissuunnitelman taloudellista toteuttamista (kaupungin sidottu pääoma). Kuvaus ottaa huomioon tilaajan näkökulmasta merkittäviä kokonaisuuksia, kuten ilmastonmuutoksen, kokonaisuuden toteutettavuuden ja siihen liittyvän talouden. Asuntorakentamisen tuominen Helsinginkadun varteen ei ole täysin masterplanin hengen mukaista.</p> <p>Toteutussuunnitelma edistää vertailuperusteen mukaista nopeaa ja taloudellista toteutusta melko hyvin</p> <p>Tarjoaja kuvaa vaiheistuksen ja aikataulun yksityiskohtaisesti kirjallisessa tarjouksessa (päävaiheet) ja tätä tukevassa liitteessä (20 alavaihetta). Ensin toteutetaan infrahankkeen mukaiset kokonaisuudet sekä niihin liittyvät kadut ja viheralueet 2024–26 sekä Taito-kampus vuoteen 2027 ja Hybridikortteli vuoteen 2028 mennessä. Seuraavaksi 2026-33 toteutetaan mm. Helsinginkadun ympäristön ja junaradan viereisten alueiden rakentaminen sekä puistokorttelin ja uimahallin rakentaminen ja Karjakadun leventäminen sekä Teollisuuskadun muuttaminen kävely/pyöräilykaduksi sekä sitten Helsinginkadun kaventaminen ja Kalevankadun ramppi. Viimeisessä vaiheessa 2026–2035 rakentuvat kokonaissuunnitelman loput korttelit.</p> <p>Vaiheistus on tarkka, mutta joustava ja hankkeet limittyvät keskenään ja voivat edetä itsenäisesti luoden toimivia aluekokonaisuuksia ja sidonnaisuuksia on rajallisesti. Alueen ydin muodostuu nopeasti (kansi, kampus ja hybridikortteli,</p>

Tehtävänannon mukaista osaa 5 vuoden aikana sitovasta rakentamisesta ei ole esitetty selkeästi (esim. 4-6 v haarukka). Kaikki veloitettu rakentaminen hoidetaan ensimmäisen neljän vuoden aikana. Veloittepaikkojen toteuttaminen vähäisessä määrin kaupungin taseeseen (vain 255 paikkaa) ei edistä taloudellista toteutusta kaupungin kannalta. Kampuksen ja kannen suunnittelun ja rakentamisen keskinäinen riippuvuus aiheuttaa huomattavia riskejä hankekokonaisuuden aikatauluihin.

Toteutussuunnitelman vaiheistuksen ja aikataulutuksen perustelut ovat puutteelliset

Vaiheistusta ja 7 ajanjaksoon jaettua aikataulutusta ei ole perusteltu juuri mitenkään. Sanallisessa kuvauksessa esitetyt perustelut ovat kokonaisuutena suppeat ja yleiset. Ne koskevat esim. kaupungin maankäytön tehokkuutta ja yksittäisiä huomioita mm. toteutuksesta selkeän ja turvallisen liikkumisen mahdollistamiseksi alueella. Toimistorakentamisen läpivientiaika on haasteellinen ja olisi kaivannut selkeää perustelua. Kokonaissuunnitelmassa on esitetty isoja massoja (korkea rakentaminen – hybridit jne.) mutta näiden toteuttamiseen ei juurikaan oteta kantaa riski-, toteutus- eikä talousnäkökulmalla.

Toteutukseen liittyviä riskejä on tunnistettu ja näitä riskejä on analysoitu tyydyttävästi

Riskejä tunnistettu useita, mutta melko yleisellä tasolla mm. kaava, resurssit, viranomaismääräykset, kokonaissuunnitelman yhteisymmärrys, vetovoiman varmistaminen rakentamisen aikana, ympäristövastuutavoitteet, aikataulu ja suunnitteluresurssit, lähtötiedot, kustannusraamit, materiaalihinnat ja saatavuus, korkea rakentaminen, kannen alapuolisen tilan hyödyntäminen ja runkomelu. Konkreettiset suunnitelman vaiheistukseen ja toteuttamiseen liittyvät riskit puuttuvat suurilta osin. Tämä on seurausta siitä, että toteutussuunnitelma ja sen vaiheistus on esitetty yleisellä tasolla. Taitokampuksen suunnittelun eteneminen esitetyssä aikataulussa on epävarmaa, millä on merkittävä vaikutus hankekokonaisuuden ja edelleen koko alueen rakentamisen alkamiseen. Kuvauksessa ei ole analysoitu konkreettisesti markkinariskiä, vaikka esim. toimistorakentamisen toteutusaikataulu vaikuttaa ylioptimistiselta. Riskejä kuvattu yleisesti tekstissä ja lisäksi taulukoitu niiden merkittävyyttä ja

pysäköintilaitos). Tämä on tärkeää alueen käytön ja kiinnostavuuden kannalta. Suunnitelman investointikokonaisuudet on kuvattu realistisella toteutusmallilla ja aikataululla. Tehtävänannon mukaista osaa 5 vuoden aikana sitovasta rakentamisesta ei ole esitetty selkeästi (esim. haarukka 2026-2033). Radan ylityksen kansirakenteet ajoittuvat vaiheistuksen loppupäähän ja niiden toteuttaja on jätetty ratkaisematta (eivät sisälly infrahankkeeseen). Kevyen liikenteen sillan ajoitusta ei ole esitetty. Toisaalta joustava toteutus mahdollistaa myös toteutuksen asunto-tuotanto edellä, mitä voidaan pitää tilaajan näkökulmasta riskinä. Suunnitelman edellyttämät liittymät Helsinginkadulle ja Kalevanramppiin eivät ole mahdollisia toteuttaa ennen Helsinginkadulle tehtävää kokonaisjärjestelyä. Suunnitelma edellyttäisi Helsinginkadulle tehtävien muutosten toteuttamista jo hankkeen alkuvaiheessa. Helsinginkadun muutokset eivät sisälly infrahankkeen kustannuksiin, joka nostaa merkittävästi kokonaiskustannuksia kaupungin kannalta. Radan päälle muodostuva kortteli ei ole todennäköisesti taloudellisesti toteutuskelpoinen.

Toteutussuunnitelman vaiheistuksen ja aikataulutuksen perustelut ovat pääosin selkeät

Tarjoaja on perustellut Kokonaissuunnitelman vaiheistusta mm. taloudellisuudella ja järjestyksen mahdollistamalla vetovoiman toteuttamisella vaiheittain. Taloudellinen toteutus on perusteltu hyvin kaupungin sidotulla pääomalla. Kaupungin sitoutuvaa pääomaa kuvaava kaavio ei kuitenkaan noudata vaiheistusaikataulussa esitettyä alueen toteutumista ja siitä kertyviä maankäytöstä ja veloitteypysäköintipaikkojen myynnistä saatavia korvauksia. Infrainvestoinnin budjettialitusta on perusteltu hyvin kaupungin nettoinvestoinnin ja sen takaisinmaksun näkökulmasta. Kokonaissuunnitelman tilallinen selkeys ja yksinkertainen kortteleihin perustuva rakenne on perustellusti eduksi toteutukselle ja vaiheistukselle. Korttelirakenne mahdollistaa luontevan vaiheistuksen ja jopa muutokset esitettyyn vaiheistukseen.

Toteutukseen liittyviä riskejä on tunnistettu ja näitä riskejä on analysoitu melko hyvin

hallinnan toimenpiteitä. Taulukon ja kuvauksen tekstit lähes identtiset eli teksti ei tuo paljoa lisäarvoa taulukkoon. Korkean rakentamisen laatua ei ole käsitelty riskinä. Korkeaan rakentamiseen liittyy myös muita kuin rakennusteknisiä riskejä (voidaanko rakennukset toteuttaa esitetyn korkuisina).

Riskianalyysi on perusteltu tyydyttävästi

Riskien vaikuttavuutta on perusteltu jonkin verran numeraalisten vaikuttavuuden ja todennäköisyyden arvioiden kautta. Perusteluissa ei oteta kuitenkaan kantaa, miten kyseisiin arvioihin on päädytty tai mihin ne perustuvat ja miksi esitetyt riskit ovat toteutuksen kannalta merkittäviä. Osa riskien hallinnan toimenpidekuvauksista on toimivan tuntuisia, kuten lähtötietoja, runkomelun hallintaa ja korkeaa rakentamista koskevat toimenpiteet.

Kokonaispisteet 50

Riskejä on tunnistettu kattavasti, monipuolisesti ja osin konkreettisesti ja ne liittyvät esitetyn suunnitelman toteuttamiseen. Myös kaupungin ja Tiedepuiston kasvun kannalta oleellisia tekijöitä on tunnistettu riskianalyyssissä (esim. alkuvaiheen vetovoima, markkinatilanteen muutos, Imago, Tunnin Juna, Raitiotie, sidosryhmänäkemykset, tarpeiden iso muutos, omistajien intressit, hajaantunut omistus ja energiakriisi). Riskien vaikuttavuutta ja todennäköisyyttä sekä mitigointitoimenpiteitä on kuvattu hyvin ja selkeästi taulukossa. Riskit ovat kuvattu merkittävyysjärjestyksessä. Riskien yhteydessä on tunnistettu kattavasti niiden hallintatoimenpiteet. Konkreettisia jatkotoimenpiteitä riskien hallitsemiseksi on mainittu kuitenkin melko vähän. Tarjoaja on tunnistanut oleellisia riskejä kuten Helsinginkadun muutoksen aiheuttamat riskit ja tehnyt niiden pohjalta muutoksia kokonaissuunnitelman ratkaisuihin (Teollisuuskadun muutos kävelykaduksi). Helsinginkatuun liittyvää liikenteellistä riskiä ei ole kuitenkaan riittävällä tasolla tunnistettu ja arvioitu.

Riskianalyysi on perusteltu melko hyvin

Riskien vaikuttavuutta on perusteltu merkittävyysjärjestyksen, symbolisten vaikuttavuuden merkintöjen (tähtimerkinät) ja prosentuaalisten todennäköisyyden arvioiden kautta. Perusteluissa otetaan yleisesti kantaa siihen, miten kyseisiin arvioihin on päädytty tai mihin ne perustuvat ja miksi esitetyt riskit ovat toteutuksen kannalta merkittäviä. Näitä ovat ryhmittymän laatimat riskiarviot sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden hyödyntäminen sekä kehitystyöpajan tuotosten hyödyntäminen. Analyyssissä esitetyt toimenpiteet ovat pääosin realistisia ja uskottavia. Analyyssistä käy myös hyvin ilmi, että riskit on huomioitu jo kokonaissuunnitelman ratkaisuissa, kuten eri alueosien toteutusmahdollisuus toisistaan riippumatta.

Kokonaispisteet 60

2. Rakennusoikeuden osto	
Kannel	Terävin kärki
Sitoumus 20 000 m2	Sitoumus 20 000 m2
Pisteet 20	Pisteet 20