

Ympäri vuorokautisen hoidon prosessimalli

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.4.2015 Vanhuspalvelun ympärivuorokautisen hoidon hankkeiden hankesuunnitelmat (Kuralankatu 2 ja Murkionkatu 10). Koska hankkeet oli päätetty toteuttaa yhteishankkeena Turun Palvelutilat Oy:n kanssa, mainittiin esittelyssä, että ennen hankkeen jatkamista osapuolet sopivat rooleista (oikeudet, vastuut yms.) hankkeen jatkovalmistelun eri vaiheissa.

Tarkoituksenmukainen ohjausmalli riippuu pitkälti toteutuksen valitusta toteutus-/urakkamuodosta. Turun Palvelutilat Oy on kertonut käyttävänsä kohteiden toteuttamisessa KVR-urakointia ja seuraavassa esitettävä malli on laadittu tätä toteutusmuotoa silmällä pitäen.

Hankkeen tavoitteet ja läpiviennin vaiheet (KVR-urakka)

Kaupungin kannalta on keskeistä päästä valvomaan, että hankesuunnitelman mukaiset toiminnalliset vaatimukset toteutuvat, koska kohde palvelee käytössään pitkälle tulevaisuuteen. Tämä edellyttää riittävää läsnäoloa ja vaikutusmahdollisuuksia hankkeen suunnittelussa, kilpailuttamisessa ja toteuttamisessa.

KVR-urakassa (kokonaisvastuurakentaminen) hankekehitys, suunnittelu ja hankinnat kuuluvat urakkaan. KVR:n käyttö vaatii tilaajalta (rakennuttajalta) vahvaa tietoa ja taitoa. Muun muassa seuraaviin seikkoihin tulee kiinnittää huomiota:

- suunnitelmien laadun arviointiin
- tarjouskilpailusääntöjen laadintaan
- tarjousten vertailuun
- ohjailumahdollisuuksiin työn aikana
- tuotteen suunnitteluun ja laatuun,
- suunnittelijoiden tasoon/laatuun

Valitussa KVR-urakkamuodossa urakoitsijalla on mahdollisuus kehittää lopullista toteutusratkaisua ja näin ollen tilaajan tulee valvoa, että sen omat tavoitteet eivät mahdollisten muutosten myötä vaarannu.

KVR-kilpailutus ja sitä edeltävä vaihe - laadittavia asiakirjoja ovat:

- kv:n hyväksymä hankesuunnitelma (sis. mm tilaohjelma)
- Alustavat arkkitehtisuunnitelmat
- Rakennustapaselostus
- Suunnittelu- ja laatuohjeet (Ara, toiminnan asettamat vaatimukset, kaupungin omat suunnitteluohjeet)
 - Aran suunnitteluohjaus alusta alkaen
- Kilpailutusasiakirjat

Rakentamisvaihe ja seuranta

- Koska hankkeet toteutetaan KVR-urakkana, on tärkeää, että kaupungin edustajat ovat mukana rakentamisvaiheen suunnitteluohjauksessa
 - Kiinteistöliikelaitos/Tilapalvelut
 - Hyvinvointitoimiala
- Kaupungilla on oikeus osallistua työmaakokouksiin
 - Kiinteistöliikelaitos/Tilapalvelut
 - Hyvinvointitoimiala

Organisoituminen ja vastuut

Hankkeen läpivientiä varten perustetaan **suunnitteluryhmä, jonka tehtävät ovat:**

- Arkkitehtisuunnitelmien osalta ratkaisujen hakeminen ja saattaminen lopulliseen muotoon
- Rakennustapaselostuksen laadinta
- Suunnitteluohjeiden laadinta (Ara, toiminnan asettamat vaatimukset, kaupungin omat suunnitteluohjeet)
- Kilpailutusasiakirjojen laadinta

Kaikki suunnitteluryhmän laatimat asiakirjat hyväksytetään johtoryhmässä.

Suunnitteluryhmään kuuluvat:

- Rakennuttajakonsultti, pj

- Kiinteistöliikelaitos/tilapalvelut Kaisa Simula (+ tarvittaessa talotekniikka-asiantuntija)
- Hyvinvointitoimiala Taina Soini tai Kirsi Kiviniemi (käyttäjä)
- Turun palvelutilat Oy Johannes Malmi
- Aran edustaja
- Hankkeen arkkitehti

Kiinteistötoimiala ja Hyvinvointitoimiala perustavat omat erilliset asiantuntijaryhmänsä, joiden lausunnot suunnitteluryhmän edustajat tuovat ryhmään tiedoksi.

Lisäksi perustetaan **johtoryhmä, jonka tehtävät ovat:**

- Hyväksyä lopulliset arkkitehtisuunnitelmat kirjallisesti suunnitteluryhmän esityksestä
- hyväksyy rakennustapaselostuksen, suunnitteluohjeen ja kilpailutusasiakirjat suunnitteluryhmän esityksestä
- Mahdollisten ristiriitatilanteiden ratkaiseminen koko hankkeen aikana

Johtoryhmän jäsenet ovat:

- Apulaiskaupunginjohtaja, pj.
- Hyvinvointitoimialan toimialajohtaja
- Kiinteistötoimialan toimialajohtaja
- TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja

Muuta huomioitavaa:

Turun Palvelutilat Oy on TVT Asunnot Oy:n 100 % tytäryhtiö ja kuuluu julkisen hankintalain piiriin (julkinen hankintayksikkö).

Lisäksi Ara asettaa kilpailuttamiselle ehtoja (Aran verkkosivut):

- *Arava- ja korkotukilainsäädännön mukaan sekä uudisrakentamisen että perusparantamisen tulee perustua kilpailumenettelyyn, ellei ARA myönnä siitä poikkeusta*
- *Mikäli lainanhakija on julkinen hankintayksikkö, sovelletaan hankkeeseen myös julkisista hankinnoista annettua lakia (1505/1992). Laki koskee myös mm. suunnittelu- ja rakennuttamistehtäviä. Hankinta voidaan tehdä hankintalain perusteella ilman tarjouskilpailua vain erityisestä syystä*
- *Lainanhakijan tulee itse arvioida, onko se hankintalaissa tarkoitettu hankintayksikkö ja onko sillä laissa tarkoitettu erityinen syy kilpailuttamisesta poikkeamiseen. Viranomaisen ei voi myöntää poikkeusta hankintalain velvoitteista.*
- *ARA suosittaa mahdollisimman kattavaa hankkeiden kilpailuttamista. Korkotuettavien hankkeiden osalta myös rahoitus tulee kilpailuttaa. Lisäksi urakoiden ulkopuoliset, merkittävät erillishankinnat tulee kilpailuttaa.*
- *Kilpailuttamisessa kaikki mahdolliset toteutus- ja urakointimuodot ovat käytettävissä. Valinta kuuluu hankkeeseen ryhtyvälle. Tavoitteena on, että valittu toteutus-/urakkamuoto johtaa kokonaisuudessaan lopputulokseen.*
- *Eri toteutus- ja urakkamuotoja käytettäessä ARA edellyttää, että hankkeeseen ryhtyvällä on riittävä ammattitaito ja henkilöstöresurssit, ja että hankkeen osapuolet noudattavat hyvää rakennuttamis- ja urakointitapaa (RT 16-10182).*