



Mikko Kuusisto

# Turun keskustan kaupunkiurakka 2019-2027, palveluallianssi

Miksi allianssi Turun keskustaan?

Turun kaupungin keskustassa syksyllä 2019 alkanut Destian palveluallianssi on aivan uudenlainen tapa toteuttaa kaupunkikeskustan alueurakointia. Turun keskusta-alueen merkitys kaupunkilaisille ja elinkeinoelämälle on suuri ja lunastaakseen haluttua palvelutasoa, tilaajapuoli kehitti uuden palvelumuodon.

Kysyntä allianssimallille on aikojen saatossa muodostunut joustavuuden ja yhteistyön tarpeesta. Perinteiset urakointimallit on koettu joustamattomina ja tilaajan asiantuntemuksen toivottiin tulevan paremmin käyttöön uudessa urakamallissa.

Joustavuutta tarvitaan kaupunkikeskustoissa jatkuvan muutoksen vuoksi. Keskusta-alueelle on tyyppillistä jatkuva muutos ja yllättävät tarpeet, joiden to-

tteuttamiseen uusi urakkamuoto soveltuu aiempaa mallia paremmin. Keskustan jatkuva rakentaminen ja aikataulujen ja ympäristön muutokset pitävät kaupunkiuurakoitsijan varpaillaan ja parasta palvelua tarjotakseen on urakoitsijan oltava valmis tiiviiseen yhteistyöhön sekä tilaajan että muiden toimijoiden kesken, lisäksi on oltava joustavuutta ja ketteryyttä. Se on nykyaikaa.

## Tilaajan tavoitteet urakalle

Tilaajan tavoitteina on toteuttaa viihtyisiä ja monitoiminen elinympäristö. Tavoitteet vaativat pitkän aikavälin yhtäjaksoista toimintaa ja kehittämistä, mikä näkyy osaltaan urakan pituudessa (2019-2027).

Lyhyen aikavälin tavoitteita ovat puolestaan toimiva, terveellinen ja siisti

*Porthanin puiston nurmikon kunnostusta, kuvassa Robert Mononen.*



*Joustavuutta tarvitaan kaupunkikeskustoissa jatkuvan muutoksen vuoksi. Keskusta-alueelle on tyyppillistä jatkuva muutos ja yllättävät tarpeet, joiden toteuttamiseen uusi urakkamuoto soveltuu aiempaa mallia paremmin.*



*Allianssimalli on projektin keskeisten toimijoiden välinen, kaikille osapuolille yhteiseen sopimukseen perustuva toteutusmuoto.*

*Kupittaaan seikkailupuistossa arboristi Antti Erola puun kaatohommissa. Työssä avustavat Teja Kotilainen-Strömberg ja Roni Heino.*

hittämisestä ja toteuttamisesta yhdessä yhteisellä allianssiorganisaatiolla, jossa toimijat jakavat projektiin liittyvät riskit ja hyödyt. Noudatetaan avointa ja kiinteää yhteistyötä.

## Urakan sisältö

Keskustan alueurakka koostuu katu- ja viheralueiden infran kunnossapidosta ja pienistä korvausinvestointitöistä. Sopimuskausi on 1.10.2019-30.0.2027. Alueurakkaan kuuluvat päätehtävät ovat: talvikunnossapito, ajoratojen ja kevyenliikenteenväylien kunnossapito, torien ja aukoiden kunnossapito ajoratamaalaukset, alle 10m2 asfalttipaikkaukset, sillat, viheralueet, kastelujärjestelmät, kesäkukat, ryhmäkasvit, leikkipaikkojen kunnossapito, Kupittaaan seikkailupuisto, kahluualtaat, puistometsät, lumensijoituspaikkojen hoito ja pienet korvausinvestoinnit.

## Kaupallinen malli lyhyesti

Allianssi on laskutusperusteinen urakka-muoto, jossa tuottaja saa kiinteän palkkion ja sitoutuu tavoitekustannukseen.

Kannustinjärjestelmä: kun tavoitteet saavutetaan, saa tuottaja lisäpalkkion, jos tavoitteet alitetaan, niin palkkiosta vähennetään. Tavoitekustannuksen alitus jaetaan tilaajalle ja tuottajalle tietyssä suhteessa.

Tavoitekustannuksen ylityksestä osan maksaa tilaaja, mutta suuri ylitys nolaa palkkion.

kaupunki. Jatkuvia tavoitteita ovat puolestaan asukas ja asiakastyytyväisyys, avoin yhteistyö ja taloudellisuus.

## Allianssimalli ja periaatteet

Allianssimalli on projektin keskeisten toimijoiden välinen, kaikille osapuolille yhteiseen sopimukseen perustuva toteutusmuoto. Osapuolet vastaavat ke-

*Olli-Pekka Aaltonen sorapintaisen kadun tasaustöissä.*



*Keskustan alueurakka koostuu katu- ja viheralueiden infran kunnossapidosta ja pienistä korvausinvestointitöistä. Sopimuskausi on 1.10.2019-30.0.2027.*





Sähköpotkulaudat aiheuttavat välillä harmaita hiuksia.

Eveliina Löytti asentaa "Ei talvikunnossapitoa" -kylttejä.

Antti Erola puun kaatohommissa.

## Urakka-alue ja tiedot



## Kaksi vaiheinen neuvottelu- menettely

Hankinta käynnistyi 13.8.2018 Turun kaupungin järjestämällä Markkinavuoropuhelu-tilaisuudella. Tämän jälkeen tilaaja keskusteli mahdollisten urakoitsijoiden kanssa. Keskustelujen jälkeen kaupunki julkaisi Hilma-ilmoituksen 27.8. Urakoitsijoiden piti jättää osallistumishakemus, jossa vähimmäisvaatimuksena oli Tilajaavastuu, taloudellinen tilanne ja yritysreferenssit, 10.10.2018 mennessä.

Alustavat tarjoukset jätettiin 9.11.2018, jossa vertailuperusteina oli henkilöreferenssit ja kirjallisena tehtävänä: suunnitelma työntekijöiden ja aliurakoitsijoiden sitouttamiseksi ja integroimiseksi Keskustan alueurakkaan. Tämän perusteella valittiin jatkoon kolme yritystä. Seuraavaksi 3.-5.12.2018 käytiin kaupalliset neuvottelut ja 8.-10.1.2019 oli kehitysoöpajat, tässä vaiheessa vertailuperusteina olivat Tiimin

- Alueurakka numeroina**
- Ajoradat
    - I 35 km
    - II 24 km
    - III 53 km, joista sorapintaisia 5 km
  - Kevyenliikenteenväylät 67 km
  - Jalkakäytävät 38 km
  - Puistot
    - A1 3 ha
    - A2 48 ha
    - A3 46 ha
  - Leikki- ja leikkipaikat 30 kpl, kahluuaukkoja 5 kpl
  - Puut 10 200 kpl
  - Penkit 850 kpl
  - Roska-astiat 860 kpl
  - Talvihoidettavat portaat 90 kpl



projektijohto- ja tuloksetekokyky sekä Tiimin yhteistoiminta- ja innovointikyky. Tarkennettu tarjous jätettiin 25.1.2019 lopullinen vertailu tehtiin kahden kirjallisen tehtävän eli "suunnitelma asiakas- ja asukasviihtyvyyden ylläpitämiseksi ja parantamiseksi" sekä "kehitysvaiheen projektisuunnitelma" ja lisäksi palkkioprosentin perusteella. Paras tarjoaja valittiin 1.2.2019.

Kehitysvaihe alkoi 1.3. ja kesti syyskuun loppuun. Palveluvaihe käynnistyi 1.10.2019 ja kestää seuraavat 8 vuotta.

## Toteutusorganisaatio

Destia Oy muodosti tarjousvaiheessa viiherrakentamiseen ja hoitoon erikoistuneen Entti Oy:n kanssa tarjousryhmittymän. Näin voimat yhdistämällä muodostui hyvä ja toimiva kokoonpano, jossa Destia edustaa katujen ja alueiden ja Entti viheralueiden kunnossapitoa.

Tarjousryhmittymä käyttää työn toteutuksessa nimeä "Desentti".

Allianssin korkeinta päätösvaltaa käyttää johtoryhmä, jonka muodostaa Turun kaupungin kaupunkirakentamisjohtaja Kimmo Suonpää ja kunnossapitopäällikkö Mari Helin sekä Destia Oy:n johtaja Seppo Ylitapio ja Entti Oy:n toimitusjohtaja Jaakko Hanhiniemi.

Allianssin operatiivista toimintaa johtaa projektiryhmä, jonka muodostaa Turun kaupungin vastaavat rakennuttajat Anu Nuora ja Antti Aalto, työpäällikkö Mikko Kuusisto Destia Oy, vihervastaava Anne Aaltonen Entti Oy, katuvastaava Pekka Salo Destia Oy, talousvastaava Jimi Kuusisto Destia Oy sekä Katja Virtanen Pihahaltijatar Oy ja Jarkko Löytti SW-yhtymä Oy.

Laura Myllykangas ja Ropert Mononen syksyisten lehtien puhallusta.

# Turun keskustan alueurakka allianssi, kokemuksia

Keskustan alueurakan ensimmäinen toimintavuosi on nyt takana ja ollaan monta kokemusta rikkaampia. Keskustan aluehoidon näkökulmasta on erittäin haastava, lisäksi asukkailla ja asiakkaila on kovat odotukset hoidon tasosta. Alueella on hienoja puistoja, historiallisia alueita ja Aurajoen ranta jokilaivoineen ovat hyvin suosittuja alueita niin kaupunkilaisten kuin myös turistien keskuudessa. Jo kehitysvaiheessa kävimme keskusteluita eri sidosryhmien kanssa heille tärkeistä asioista. Kutsuimme keskustelemaan mm. esteettömyysraadista, jossa mm. liikuntarajoitteiset saivat tuoda esille heille tärkeitä asioita. Tässä tilaisuudessa nousi esille asioita, joita tavallinen jalankulkija tule edes ajatelleeksi. Keskustelimme myös linja-autoliikenteelle tärkeitä asioita liikennöitsijöiden kanssa ja myös monen muun sidosryhmän kanssa. Perustimme myös kunnossapitoraadin, johon voisivat ilmoittautua kaikki halukkaat kaupungin asukkaat.

Tämä ensimmäinen vuosi, varsinkin kevät, oli erittäin haastavaa puhtaanapidon näkökulmasta. Korona sulki ravintolat keväällä ja ihmiset siirtyivät take away-annoksiin ja tämä näkyi katukuvassa. Roska-astiat täyttyivät nopeasti ruoka-astioista ja osa jäi myös ulkopuolelle. Allianssiin kuuluu tiettyjen alueiden, mm. Aurajoen rannat, roska-astioiden tyhjentäminen kesäaikana 3 kertaa vuorokaudessa ja tämäkään ei tahotonut riittää tänä kesänä. Alueiden roskaantumiseen reagoitiin resursseja lisäämällä ja saatiin asia kohtalaisen nopeasti taas päiväjärjestykseen. Koronan takia peruuntuneet festarit näkyivät myös kaupunkikuvassa lisääntyneenä festarimeinikinä kaupungin puistossa, myös juhannusta vietettiin tänä vuonna kaupungissa poikkeuksellisesti. Tä-

män kesän yhtenä isona ongelmana oli tosiaan roska-astioiden pursuaminen ylitse ja huono täyttöaste, koska yksi pitsalaatikko saattoi tukkia astian suuaukon ja näin sitten roskia alkoi kertymään astioiden viereen. Ja näitä ulkopuolelle jääneitä roskia sitten lisäksi linnut repivät ja levittivät. Tähän asiaan ollaan haettu parannusta hankkimalla pakkaavia roska-astioita. Näissä on isompi suljettava suuaukko ja aurinkosähköön avulla ne puristavat säännöllisesti roskat tiukkaan pakettiin ja ilmoittavat netin kautta, milloin pitää tulla tyhjentämään. Näistä ollaan jo nyt saatu hyviä kokemuksia ja ollaan päätetty hankkia näitä lisää urakka-alueelle.

Ensimmäinen talvi oli erittäin vähäluminen ja näin ollen ei vielä päästy näkemään miten resurssimittaukset ja suunnitelmat toimivat käytännössä. Talvihoitoon keskustassa liittyy monenlaisia erityispiirteitä, on torialueita, leveitä ja kapeita katuja sekä erilaisia ja näköisiä kevyenliikenteenväyliä ja jalkakäytäviä. Ja tietysti erilaisia päällysteitä asfaltista nupukiveksiin. Osaa kevyenliikenteen väylistä hoidetaan myös harjaamalla, tästä jäi myös kokemukset vähäisiksi tänä talvena. Yhtenä isona työnä keskusta alueella on normaalin lumenpoiston lisäksi myös lumen poisajaminen, ensimmäisenä talvena tämä työ jäi muutamaa kuormaan. Allianssiin kuuluu lisäksi myös kolmen lumensijoituspaikan hoito. Talven yhtenä erityispiirteenä on myös alueella olevat lukuisat talvihoitettavat portaat, näiden liukkauden torjuntaa ja lumenpoistoa päästiin vähän harjoittelemaan, mutta mielenkiintoista nähdä minkälaista se on kunnan lumitalvena. Hiekoitushiekan poisto on myös iso osa talvihoitoa. Keskusta-alue pysäköityjen autojen myötä tekee työstä hyvinkin haastavaa. Tämän työn resurssointiin ja aikataulutukseen meidän on panostettava vielä talven aikana, jotta työ saadaan onnistumaan paremmin kuin ensimmäisenä keväänä.

Vihertöillä on iso rooli keskustassa, näitä töitä meillä tekee pääsääntöisesti tarjouskumppanimme Entti Oy. Urakan alussa päästiin harjoittelemaan syksyn lehtien keräämistä niin katu- kuin viheralueilta. Puiden leikkuu ja hoitaminen on yksi isoimmista töistä tässä urakassa, tätä työtä meillä tekee Entin arboristit kovalla ammattitaidolla. Työ on haastavaa puissa

Allianssi urakkamuotona mielestäni sopii keskustan alueurakkaan hyvin. Urakassa tehdään normaalin kunnossapidon lisäksi paljon sellaisia töitä, joita olisi hankala määrittellä ja laskea tarjousvaiheessa.

kiipeilyä ja lisän työn vaatavuuteen tuo historiallisesti erittäin arvokkaat puut. Myös kesäkukien hoito ja nurmikoiden leikkuu muodostaa yhden ison osan vihertöistä, I-luokan näyttävät puistot aivan ydinkeskustassa ovat erittäin vaativia hoidettavia. Kukkien istutuksessa hoidossa ollaan onnistuttu kohtalaisesti, mutta nurmikoiden leikkuissa oli haasteita alkukesästä. Tämäkin asia parantui koko ajan loppu kesää kohti mentäessä.

Yksi haastava asia monessa urakan työssä on pysäköidyt ajoneuvot. Mm. lumenajo, hiekoitushiekan poisto, puiden leikkuut, lehtien poisto ja ajorata-alueet ovat sellaisia töitä, jotka täytyy suunnitella ja aikatauluttaa hyvissä ajoin, jotta saadaan kaikki siirtokehoitukseen liittyvät asiat hoidettua etukäteen ja näin varsinainen työ saadaan tehtyä suunnitellusti.

Allianssi urakkamuotona mielestäni sopii keskustan alueurakkaan hyvin. Urakassa tehdään normaalin kunnossapidon lisäksi paljon sellaisia töitä, joita olisi hankala määrittellä ja laskea tarjousvaiheessa. Allianssissa urakoitsija laskuttaa työt toteutuneiden kustannusten mukaan ja on sitoutunut vuosittain laadittavaan tavoitekustannukseen. Tavoitekustannuksen toteutumista seurataan kuukausittain yhdessä tilaajan ja urakoitsijan kanssa APR:n kokouksissa. Tavoitekustannuksen ylityksessä urakoitsija vastaa kustannuksista maksimissaan palkkionsa verran. Kulunut vuosi on ollut hieman haasteellinen toteuttaa Allianssin henkeä, johtuen Koronan aiheuttamista rajoituksista, yhteisiä kokoontumisia ei ole voitu järjestää suunnitellusti. Mutta kaikesta huolimatta töitä on tehty ahkerasti ja tietysti pyritään kehittämään toimintaa entisestään.

Keskustan aluehoidon näkökulmasta on erittäin haastava, lisäksi asukkailla ja asiakkaila on kovat odotukset hoidon tasosta.