

Kuntatekniikan päivät 2023

Kuntarakennuttajien toiminta
urakoitsijan näkökannalta

Riskienhallintajohtaja
Timo Pinomäki

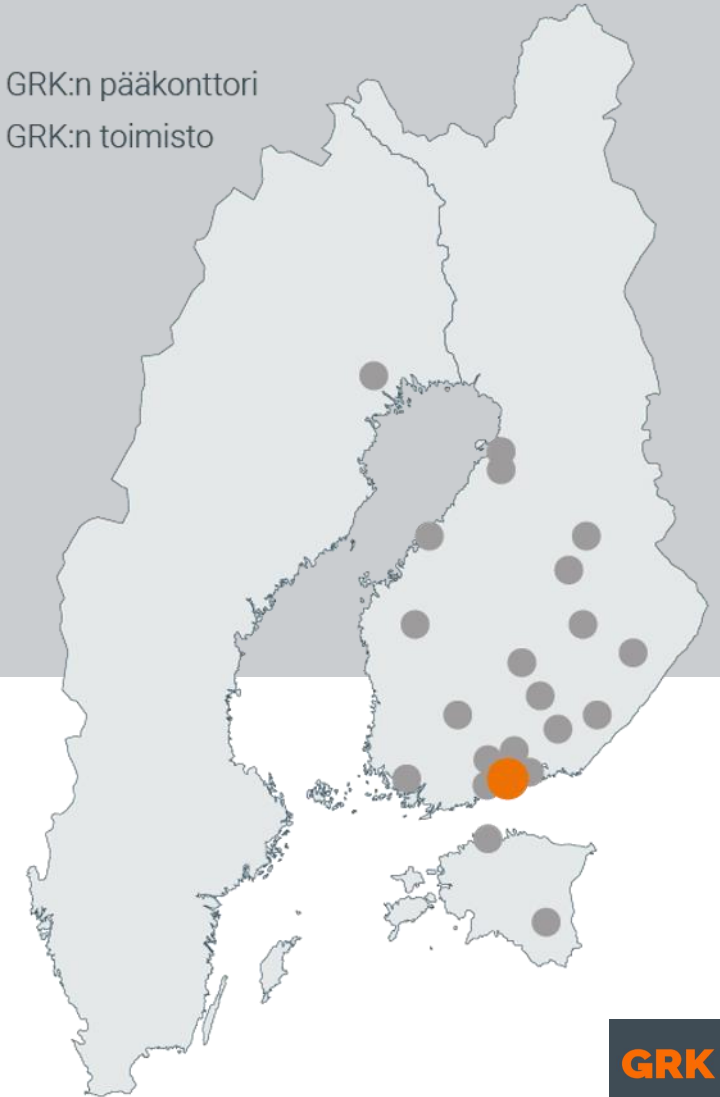
11.5.2023

GRK

GRK on infrarakentamisen edelläkävijä

- Rakennamme väyliä, teitä ja siltoja sekä raiteita ja kunnallisverkostoja. Tarjoamme myös ympäristöliiketoiminnan palveluja.
- Ydinsaamistamme on laajojen infrarakennushankkeiden toteutus, suurten hankkeiden projektinjohto sekä laaja-alainen raiderakennus ja kunnossapito.
- Meitä on noin 1 000 infra-alan ammattilaista Suomessa, Ruotsissa ja Virossa.

- GRK:n pääkonttori
- GRK:n toimisto



Liikevaihto 2022

450,5 milj. euroa

Liikevaihdon kasvu

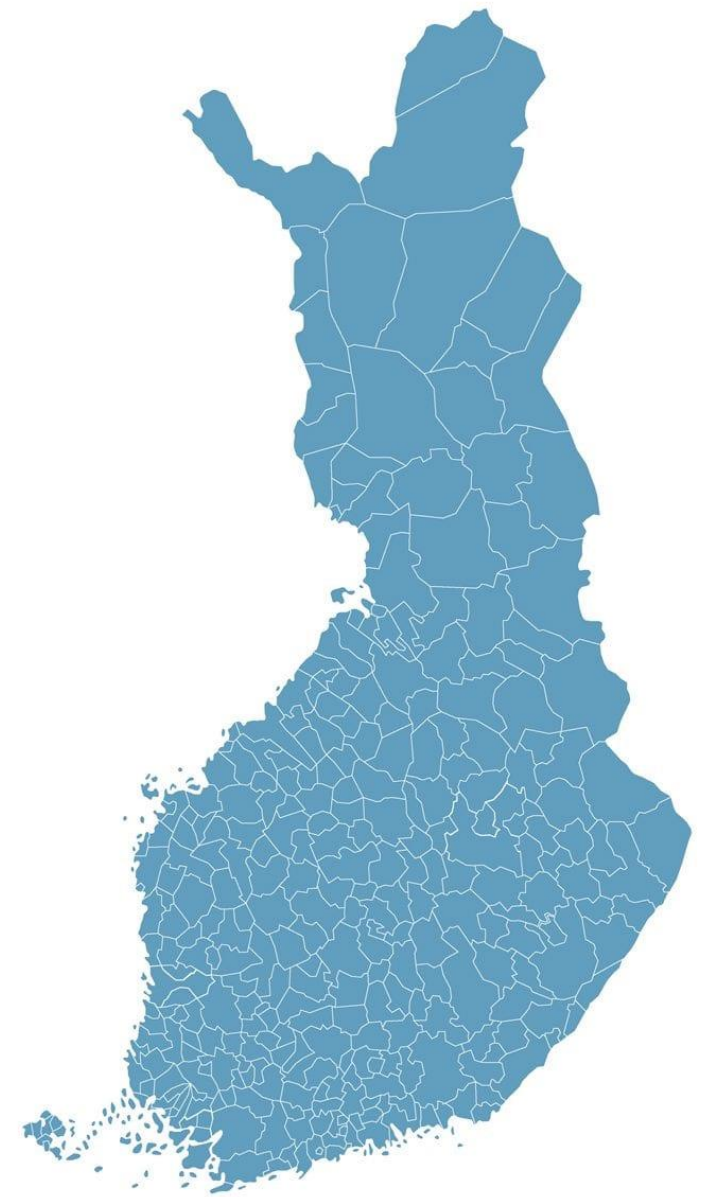
+ 4,5 %

Oikaistu käyttökate

5,8 %

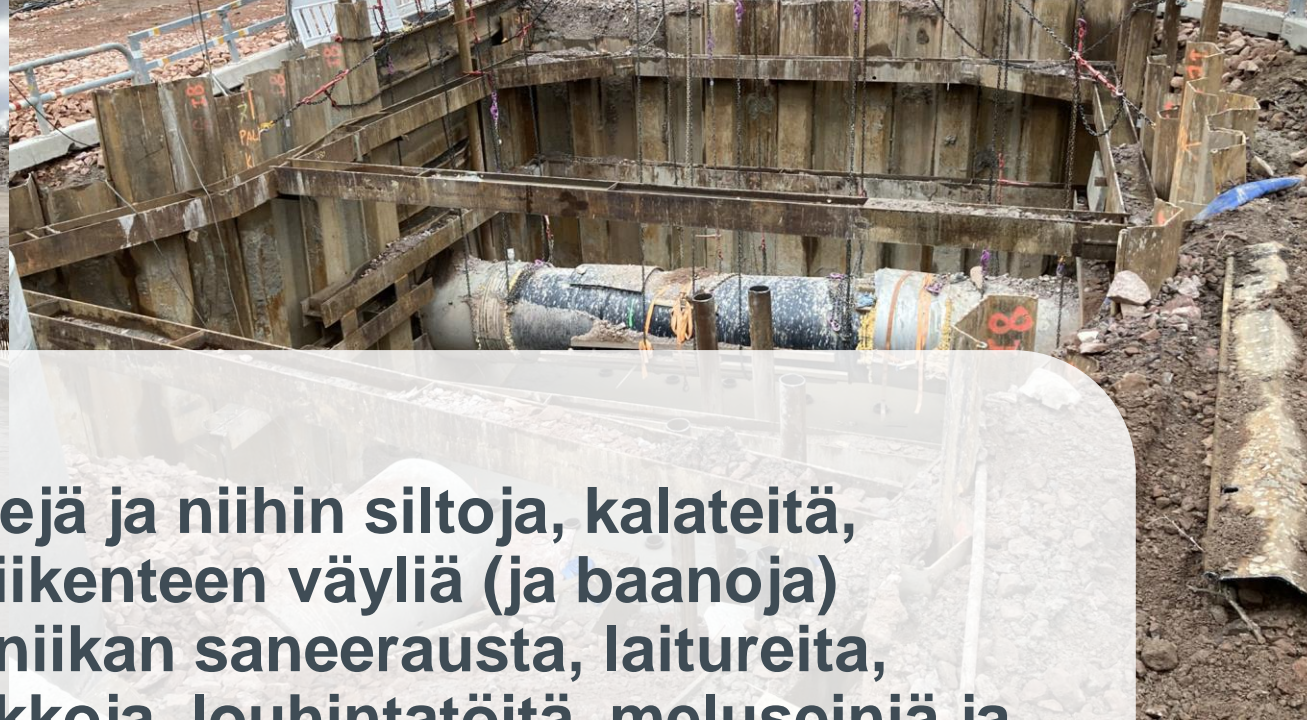
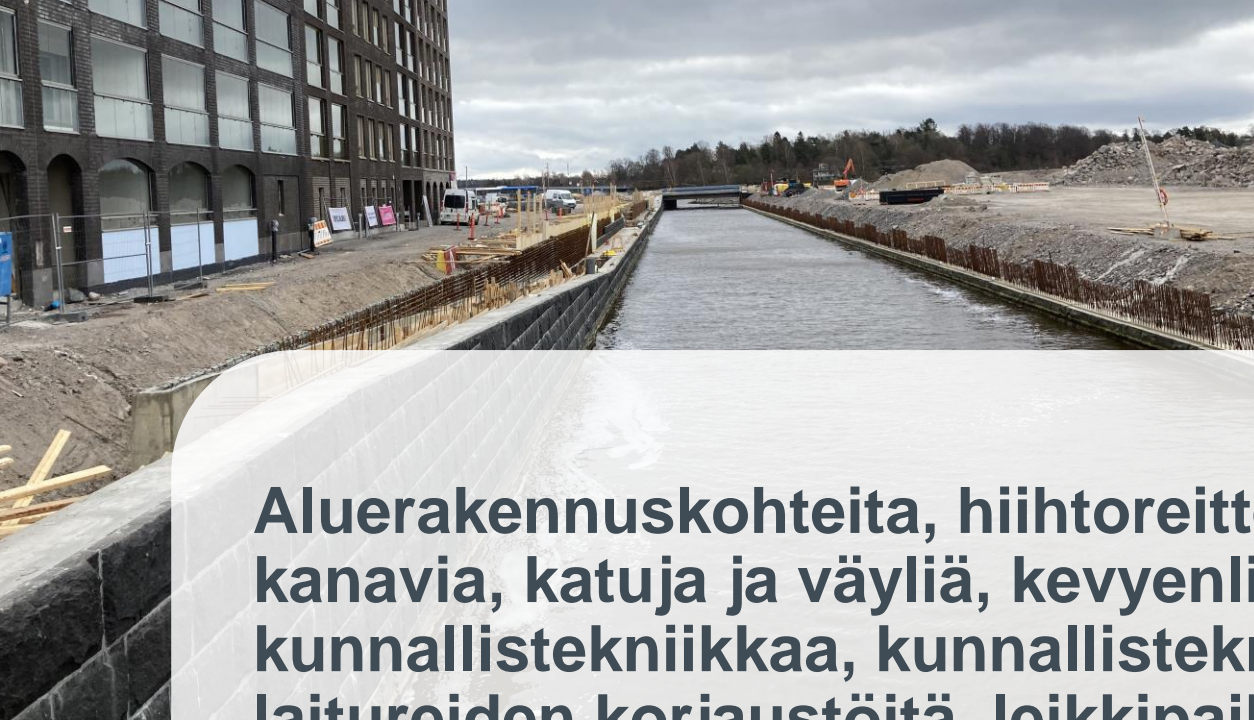
GRK on tehnyt kuntaurakoita ainakin:

Espoo, Hamina, Heinola, Helsinki,
Hämeenlinna, Hyrynsalmi, Hyvinkää, Ii,
Iisalmi, Imatra, Isojoki, Joutsa, Jyväskylä,
Järvenpää, Kajaani, Kauniainen, Kemi,
Kerava, Kirkkonummi, Kotka, Kouvola,
Kuhmo, Kuopio, Kuusamo, Lahti,
Lappeenranta, Laukaa, Lohja, Muurame,
Mäntsälä, Nurmijärvi, Oulu, Pirkkala,
Pornainen, Puolanka, Raasepori, Riihimäki,
Rovaniemi, Sipoo, Simo, Sotkamo,
Tampere, Tornio, Turku, Tuusula, Vaasa,
Vantaa, Vårdö, Ylivieska ja Äänekoski

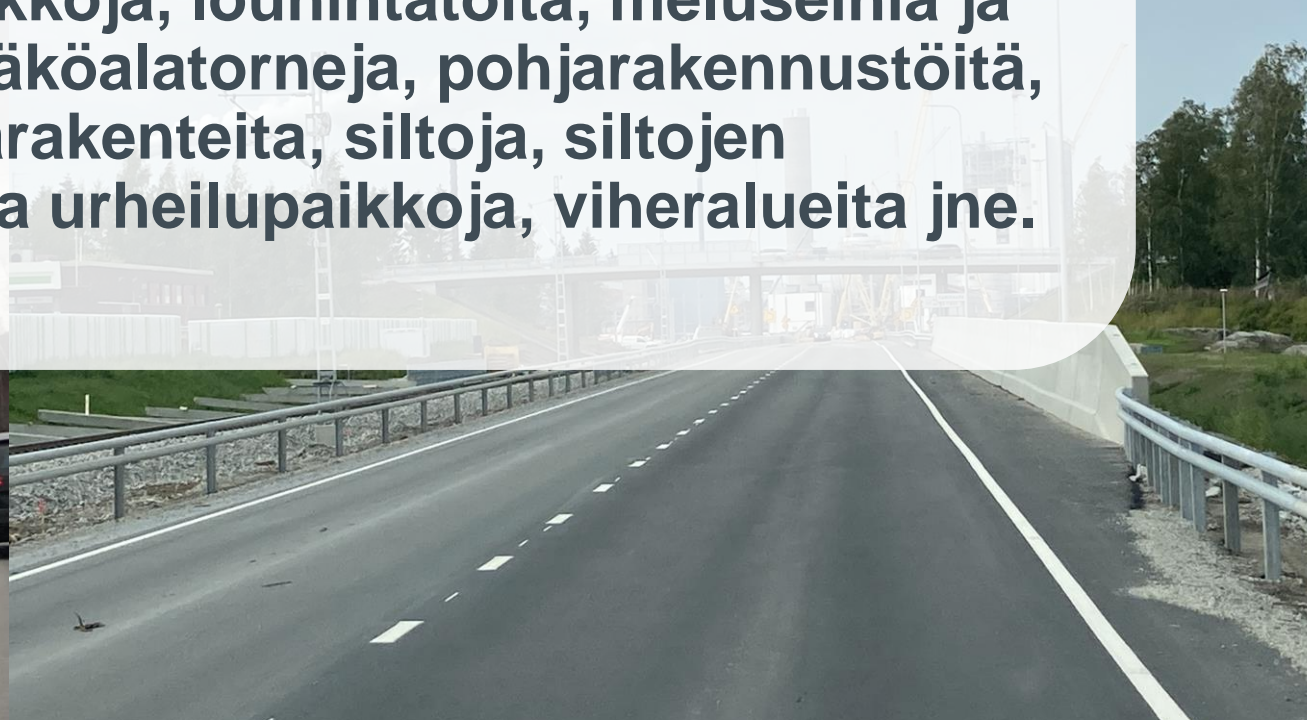




Esimerkiksi Verkkosaaren pohjoisosan rakentaminen, Helsinki, 76,3 M€ - Soukanlahden matonpesupaikka, Espoo 0,12 M€ ja paljon muuta.



Aluerakennuskohteita, hiihtoreittejä ja niihin siltoja, kalateitä, kanavia, katuja ja väyliä, kevyenliikenteen väyliä (ja baanoja) kunnallistekniikkaa, kunnallistekniikan saneerausta, laitureita, laitureiden korjaustöitä, leikkipaikkoja, louhintatöitä, meluseiniä ja muita meluntorjuntaratkaisuja, näköalatorneja, pohjarakennustöitä, puistoja, raitioteitä, raitteja, rantarakenteita, siltoja, siltojen korjauksia, urheilukenttiä ja muita urheilupaikkoja, viheralueita jne.



Länsimetron ratalinjan rakennusurakka RU27, 58,5 M€

Länsimetron Finnoon aseman rakennusurakka RU21, 57,8 M€

Länsimetron päällysrakennusurakka PRU, 16,0 M€



Kalasadamasta Pasilaan raitiotieallianssi, toteutusvaiheessa
Vaasan pyöräilyallianssi, kehitysvaiheessa





Lähde: Timo Pinomäki GRK



Lähde: Timo Pinomäki GRK



Lähde: Timo Pinomäki GRK



Lähde: Timo Pinomäki GRK





Lähde: Timo Pinomäki GRK

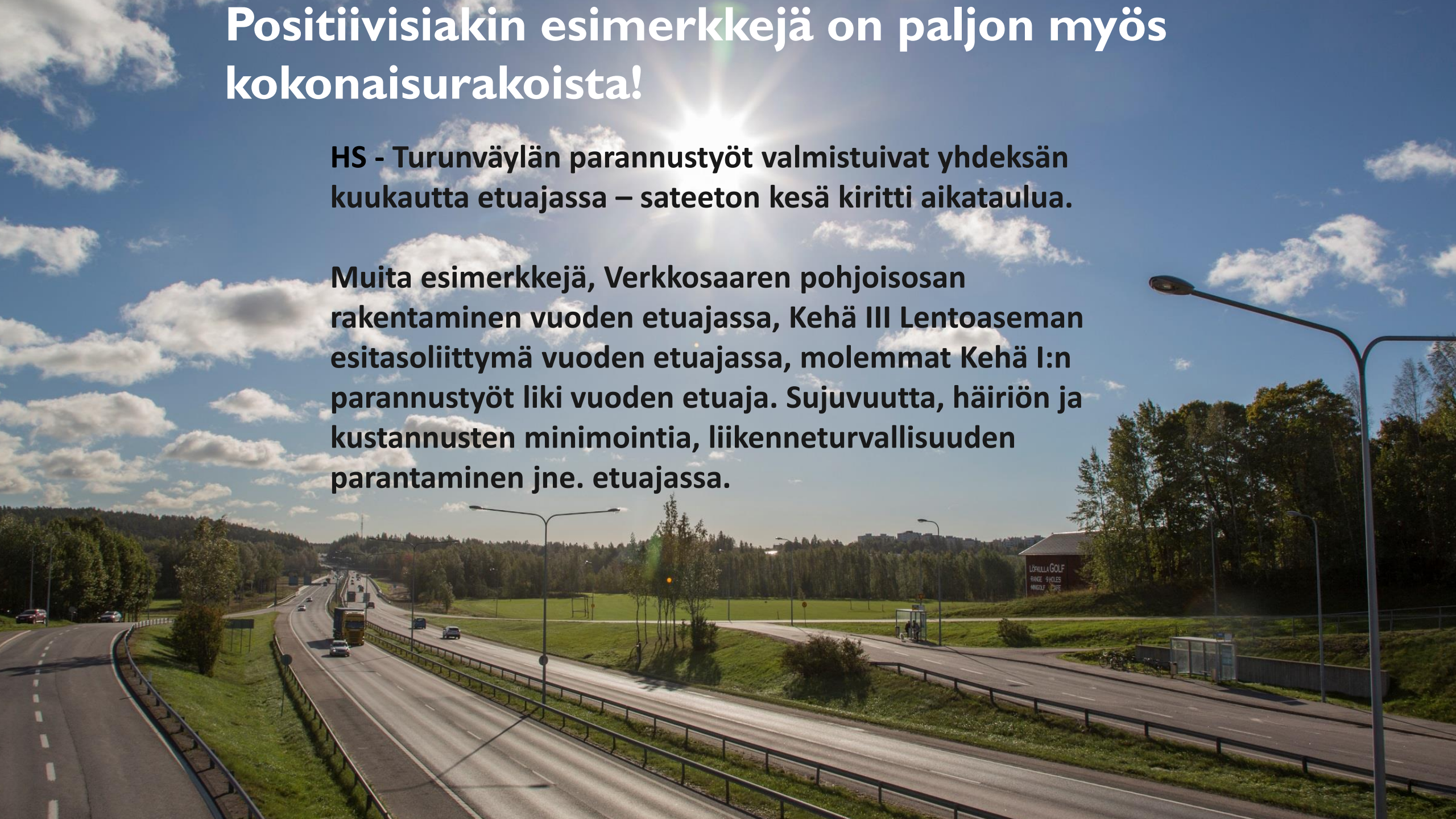
Havainnot ja urakoiden valmisteluun

- ”Hyvin suunniteltu, on puoliksi tehty” -sanonta pitää edelleenkin paikkansa
 - Kaikkien etu olisi hyvä suunnitelmien taso
- Kaapelien, johtojen ja putkien sijaintitiedot ja siirtoihin liittyvät selvitykset, räjäytys- ja louhintatöiden riskianalyysit. Kuka selvittää, vastaa ja koska?
- Urakkamuodon valinta hankkeen vaativuuden ja riskien mukaisesti
 - Kokonaisurakka, projektinjohtourakka, Allianssi, ST tai STk –urakat
 - Kaikissa urakkamuodoissa on mahdollista tehdä hyvää yhteistyötä, hankkeen eduksi, ripeällä aikataululla, taloudellisesti, turvallisesti ja saavuttaa laadukas lopputuote
 - Onko tilaajalla aina valmius ja ymmärrys valitun urakkamuodon vaatimukseen, kustannustietoisuuteen ja muihin tarvittaviin tekijöihin?
 - Urakkamuotoa ei pitäisi valita ”muotivirtauksen” mukaan, vaan hankkeen tarpeen mukaan.

Positiivisiakin esimerkkejä on paljon myös kokonaisurakoista!

HS - Turunväylän parannustyöt valmistuivat yhdeksän kuukautta etuajassa – sateeton kesä kiritti aikataulua.

Muita esimerkkejä, Verkkosaaren pohjoisosan rakentaminen vuoden etuajassa, Kehä III Lentoaseman esitasoliittymä vuoden etuajassa, molemmat Kehä I:n parannustyöt liki vuoden etuaja. Sujuvuutta, häiriön ja kustannusten minimointia, liikenneturvallisuuden parantaminen jne. etuajassa.



Havainnot urakoiden valmisteluun

- Kunnan oma vai rakennuttajakonsultin valvonta
 - GRK:n kokemuksen mukaan kunnan (tai valtion) oma valvonta sujuvoittaa usein työmaatoimintaa, parantaa keskusteluyhteyttä, nopeuttaa päätöksentekoa ja aikataulun pitävyyttä
 - Konsulttivalvonnan ansaintalogiikka poikkeaa kuntien mallista
 - Konsulttivalvonnan päätöksenteon toimintamalli ei ole yleensä yhtä sujuva kuin kuntavalvonnan
 - Poikkeuksiakin tosin on. Konsulttihenkilön työmaakokemus on mm. poikkeuksien taustalla.

Havainnot tarjouskilpailuista

- Kuntaurakoissa laajasti käytettävän Cludia Tarjouspalvelun käyttö on helppoa, Hilman osalta näin ei voida sanoa
- Pääosiltaan laskenta-ajat riittäviä laadukkaan tarjouksen laatimisen kannalta
- RALA-pätevyyksien osalta olisi kohtuullista luottaa referensseissä RALA Pätevyysraporttiin sen sijaan, että urakoitsijan tulee liittää referenssitiedot aina jokaiseen tarjoukseen mukaan.



Havainnot referenssivaatimuksista

- Referenssivaatimukset osin ristiriitaisia ja ylimitoitettuja hankkeiden vaativuuden tai sisällön kannalta
- RALA-pätevyksien osalta on aika ajoin havaittu ”kikkailua”
 - Mitä ”kikkailulla” tavoitellaan?

Hylkäyspäätös [REDACTED] ulkoiluraitti 20 [REDACTED]

[REDACTED]

Selostus asiasta

Hankinnan kohteena on on [REDACTED] sijaitsevan ulkoilureitin rakentaminen.

Hankintailmoitus [REDACTED] ulkoiluraitista julkaistiin HILMA:ssa [REDACTED] Hankintamenettelynä oli avoin menettely. Tarjoukset piti toimittaa [REDACTED] klo 13.00 mennessä. Valintaperusteena oli halvin hinta. Tarjousaikana ei lähetetty lisäkirjeitä. Tarjouksia saapui kaikkiaan neljä kappaletta ja ne avattiin [REDACTED] suljetussa tilaisuudessa, johon osallistui [REDACTED]

Vain yksi urakoitsija täytti pyydetyn RALA pätevyuden 13.7, jolloin kilpailu ei ole vertailukelpoinen. Urakkahinta ylittää hankkeeseen varatun budjetin.

Osaaminen ja pätevyysvaatimukset

- Rakennuttajakonsulttien osaamis- ja pätevyysvaatimukset, onko linjassa aina hankkeiden vaativuuden ja sisällön mukaan?
 - Rakennuttajakonsulttien osaamisvaatimukset vaativissa urakoissa -> Urakoitsijan työmaapäällikön työkokemus 25 v ja valvojan 6 kk -> Keskustelu urakkasuorituksen yksityiskohdista ja päätöksenteko voi olla haastavaa
- Urakoitsijan henkilöstön työkokemus- ja osaamisvaatimuksien vaateet osin ristiriitaisia hankkeen koon tai vaativuuden kannalta
 - Urakoitsijoiden kokeneita toimihenkilöitä poistuu alalta enemmän, kuin sille tulee uusia. Pitkässä juoksussa tämä aiheuttaa osaamispulan kautta linjan
 - Em. johdosta Väyläviraston mestari-kisälli toimintamallista olisi hyötyä myös kuntaurakoissa. Väylävirastolla on ollut lukuisia mestari-kisälli toimintamallin pilottihanketta. Kokemukset ovat olleet hyviä ja malli on tarkoitus ottaa laajempaan käyttöön.



Havaintoja urakkalaskenta-aineistoista ja tarjouslaskennasta

- Urakkalaskenta-aineistojen laatu ei ole ainakaan parantunut viime vuosina
 - Tasoerot aineistoissa suurta urakoitsijoiden laskentatyön kannalta, osassa laatu on moitteetonta, osassa melko heikkoa ja paljon siltä väliltä
- Tarjouspyyntöjen lisäkirjeiden ja lisätietojen määrä on osassa urakoita suuri
 - Jopa viikon ajanjaksolla useita lisäkirjeitä
- Esimerkkinä kolmesta perusurakasta:
 - Aluerakennusurakka 2,1 M€ -> kuusi lisäkirjettä, seitsemän tarjousta, kolme tarjousta hylättiin (GRK:n tarjousta ei hylätty)
 - Katu- ja vesihuoltourakka 0,51 M€ -> neljä lisäkirjettä, 10 tarjousta, neljä tarjousta hylättiin (GRK:n tarjousta ei hylätty)
 - Katu- ja kunnallistekniikkaurakka 0,38 M€ -> viisi lisäkirjettä, kuusi tarjousta.

Havaintoja rakkalaskenta-aineistoista ja tarjouslaskennasta

- Päälystysurakoiden tarjouspyyntöjen sisällössä vaihtelua, tuotteiden ja yksikköhintapyyntöjen määrä voi olla erittäin suurta
 - Pyydetään yksikköhintoja varmuuden vuoksi
- Yleisesti hyvillä suunnitelmilla ja asiakirjoilla saadaan aikaiseksi hyviä tarjouksia, joista saadaan valittua oikea urakoitsija, joka tekee tilaajan kanssa yhteistyössä hyvän lopputuotteen, kuka sitten urakoitsijaksi valikoituukaan.

Urakoiden valvonnasta havaintoja

- Valvonnan osalta paljon hyviä ja huonoja kokemuksia
 - Sujuva päätöksenteko tärkeätä, suunnitelmien muutostilanteet sekä lisä- ja muutostöiden nopea käsittely ovat tärkeitä urakoitsijoiden näkökannalta
 - Esimerkiksi aluerakennuskohteissa em. on tärkeätä, jos talonrakentajat ovat tulossa jo samalle alueelle / tontille
 - Yhteistyö kolmansien osapuolten kanssa, valvonta pystyy auttamaan tässä
- Konsulttien valvomissa kohteissa on yleensä enemmän haasteita urakoitsijan kannalta
 - Osapuolten määrä suurempi, kokouksia enemmän ja osin keskusteluun nostetaan kokonaisuuden kannalta ”toisarvoisia” asioita
 - Kuntaurakoiden onneksi, tämä tilanne näkyy vielä pahemmin valtion urakoissa
 - Tärkeätä olisi muistaa kaikessa, hankkeen parhaaksi!

Samat vaatimukset kaikille urakoitsijoille!



Lähde: Henri Litmanen



Kuntarakennuttajien resurssit ja muut kehityskohteet

- Kuntien oman henkilökunnan määrää tulisi lisätä, eikä ainakaan purkaa organisaatioita
- Kuntien työntekijöiden osaamisesta pitää maksaa -> ”Hyvien työntekijöiden” työmäärä on suurta ja heidän jaksaminen on ollut sitä kautta GRK:n havaintojen perusteella osassa hankkeissa koetuksella
- Riskienhallinnan vastuunjako hankkeen vaativuuden mukaiseksi
 - Tämäkin on kaikkien etu pitkässä juoksussa
- Tilaajien ja konsulttien kustannustietoutta on lisättävä
 - Oikeiden yksikköhintojen seuranta.

Kustannustietoisuutta on lisättävä, kaivinkone - lapio



Lähde: Timo Pinomäki GRK



**Valokuva 9.5.2023 GRK:n
kuntatyömaalta, kaivinkone - lapio**

Lähde: Timo Pinomäki GRK

Kokemuksia Ruotsin kuntaurakoista

- Tarjousportaali laajasti käytössä ja tarjoaminen helppoa
- ”Ruotsin YSE”, AB 04 standardisoi toiminnan erittäin hyvin
- Hinnoittelu erittäin helppoa ja tasapuolista, koska Ruotsissa riskit eivät ole piilotettuna suunnitelmiin tai asiakirjoihin
 - Tilaaja sitoutuu Ruotsissa (ja Virossa) suunnitelmissa annettuihin määriin
- Ruotsissa ympäristöasiat ovat aivan eri tasolla kuin Suomessa
 - Selkeitä vaatimuksia mm. kaluston ja toiminnan osalta
 - Suomessa ympäristöasiat on usein vielä pelkkää ”sanahelinää ja ympäripyöreitä” kirjauksia asiakirjoissa
- GRK Sverige AB:n toimitusjohtajan mukaan Ruotsissa kaikki on hieman paremmin urakoitsijan kannalta kuin Suomessa.

Lopuksi huomioita

- Pääosiltaan tilanne on hyvällä tasolla ja kuntaurakat on haluttuja töitä
- Luottamuskuulttuuri on rakennettava osin uudestaan
- Urakoiden parempi valmistelu on kaikkien etu, niin tilaajien kuin urakoitsijoiden
- Tilaajien ja rakennuttajakonsulttien kustannustietoutta on parannettava
- Kuntien oman henkilökunnan määrää tulisi lisätä nykyisestä
- Riskienhallinnan vastuunjako on kehitettävä
- Oikean urakkamuodon valinta on tärkeätä, niin tilaajille kuin urakoitsijoille
- Samat vaatimukset kaikille, niin suurille, kuin pienillekin urakoitsijoille.

Kiitos!

GRK