

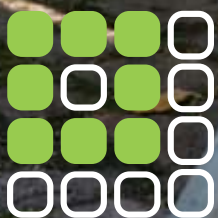
Liite 6

ELINVOIMAINEN KAUPUNKIKESKUSTA

# Riskien alustava tunnistaminen

vuorovaikutustyöryhmä

18.8.2010



The logo for the University of Oulu, featuring a stylized 'O' symbol followed by the word 'OULU' in a bold, sans-serif font.

## VUOROVAIKUTUSTYÖRYHMÄN TUNNISTAMAT RISKIT 18.8.2010

Vuorovaikutustyöryhmä on teetetty **keskitetyn ja hajautetun** mallin **toteuttamisriskejä** hankepäätöksestä valmiin "tuotteen / toimintaympäristön" käytön aikaiseen tilanteeseen saakka. Tarkasteluun on kuulunut koko järjestelmän arviointi mukaan lukien liikennejärjestelmä, **pysäköintilaitokset eri vaihtoehtoilla, huollon järjestelmät, maanalaiset ajoneuvoväylät, väestönsuojien ja kortteleiden toteuttamisen** osalta. Tarkoituksena oli tunnistaa perusriskit, joiden toteutuessa seuraa mm. laatu, kustannus- ja aikatauluriskejä, joita ei kirjattu. Perusriskien tunnistamisessa oli mukana **lähtötietoriski, toteutuksen aikaiset riskit sekä käytön vaikeat** (lopputuotteen) **riskit**. Oheinen riskien tunnistamisen on apuvälineenä vain kehittämisen loppuraportin linjauspäätöstä tehtäessä.

### HALLINNOLLISET RISKIT

#### PROJEKTIORGANISAATIO / TOIMINTAEDELLYTYKSET JA KYKY

Ketkä rakennuttajina?

Heikko sitoutuminen, organisaation vaihtuvuus

Vastuiden hoitaminen

Hidas ja pitkä aikajänne

Kokonaisuuden hallinta, raskas organisaatio

Osataanko huomioida kaikki

#### Sidosryhmäyhteistyö

Eri tahojen intressien yhteensovittaminen

Eturistiriidat, tasapuolisuus

Liikaa sitoumuksia ennen kaupungin päätöksiä

kiinteistönomistajat eivät aktivoidu

-> mitään ei tapahdu

Keskeiset tahot eivät lähde mukaan

Ellei pian tapahdu

-> sopimusta ei synny

#### Tiedottaminen

Tiedon panttaus / tasapuolisuus

Tiedottamisen selkeys ja läpinäkyvyys

Sisäisen tiedotuksen toimivuus

Tiedottamisessa epäonnistutaan

-> epäluottamus

-> mitään ei tapahdu

#### Päätöksenteko

Päätöksiä ei synny

Päätöksenteko viivästyy

Valitukset hidastavat aloitusta

Kaavavalitukset hidastavat prosessia

Puuttuu rohkeus tehdä päätöksiä

### YMPÄRISTÖN RISKIT

#### TOIMINNALLISEN YMPÄRISTÖN JA LIIKENTEEN RISKIT

Rakentamisen häiriöt yleensä

Liikenteen poikkeustilanteita ei hallita

Ilkivalta vandalismi

Kaupan toimintamahdollisuudet tot aikana

Toteutetaan toimimaton pysäköintijärjestelmä

Asiakaskunta siirtyy muualle häiriöiden takia

Yrittäjiä ei saada palaamaan

Väärän palvelurakenne

-> asiakaskunta muualle

Ei toteuteta riittävästi asiakaspaikkoja

Ei riittävästi velvoiteautopaikkoja lisärakentamiselle

Arkipäivän asioiden hoito hankaloituu

Torille ajo ruuhkautuu

Vuokran nousu pelko / vaara

p-paikat jäävät vajaakäyttöisiksi

Operointikustannukset muodostuvat korkeiksi

#### Sosiaalisen ympäristön riskit (koettavuus ym)

Melu ja pöly

Huono toteutus

-> kolkko, pelottava, vastenmielinen

Vaikutukset puistoihin

Sosiaaliset riskit pimeistä ja pitkistä käytävistä

Käyttömukavuus - miten suunnitellaan

Suuria odotuksia hankkeelle; täyttyykö?

Ihmiset kammoksuvat maanalaisia pysäköintitiloja

Pelko kuluttamispakosta

Roska- ja huoltoautot torilla hotellin ja turistien editse

#### Riskit rakennetussa ympäristössä

voiko kalliotila täyttyä vedellä?

Säilytettävään rakennuskantaan syntyvät vauriot

Lisärakentamisen määrä ja sijoittaminen sekä

toiminnot -> kerrannaisvaikutukset, estää muita

kortteleita lähtemästä mukaan.

Liikaa rakennusoikeutta pienelle alueelle

### TOTEUTTAMISEN RISKIT

#### PROJEKTIHALLINTA / PROJEKTITOIMINTA

Osaaminen?

Rakennuttajaorganisaatio, hallintamuodon valinta

Riittämättömät resurssit, huonot projektihallinnan työkalut

Yhteistyön hallinta

#### Sopimukset

Sopimusjuridiikan osaaminen

Sopimuksia ei synny kesken prosessin

Erilaisen sopimusperusteet eri malleissa

Autopaikkasopimukset uusiksi

#### Suunnittelu

Uudet asemakaavat, uudet sopimukset > aikatauluriskit

Lähtötietojen epävarmuus

Suuri suunnittelukokonaisuus

Suunnitelmien yhteensovittaminen

Ei uskalleta tehdä yliveraista pohjoissuomalaista keskusta

#### Hankintamenettely

Hankinnoista valitetaan

Kustannukset nousevat

Julkisen ja yksityisten hankintojen yhteensovittaminen

Julkiset hankinnat voi hidastaa korttelien rakentamista

Resurssikysymys (laadullinen ja määrällinen)

Rahoitus ja suhdanteet

Tuotto-odotukset, kannattavuus / taloudellisuus

#### Liikennejärjestelyt / -ratkaisut

Opastuksen toimivuus

Vaikutus yritystoimintaan, jos aikataulut pettävät

Huoltoliikenteen järjestäminen hankalaa rakentamisen aikana

Saadaanko kadun alapuoliset huoltokadut toimiviksi?

Maanalaisen väylän kalleus

Maanalaisen väylän rakentamisesta liian suuri haitta

#### Rakennustyöt / olosuhteiden hallinta

Turvallisuus rakentamisen aikanaan

Osaava työvoima - erikoistyövoima löytyminen

Rakennusaikana liiketilojen käyttö on mahdotonta, kun esim.

Kaupan ongelmat rakentamisen aikana

Hankkeiden ennalta-arvaamattomuus (ainutkertaisuus)