

**AS.OY SÄÄSTÖSALO
HELSINKI**

**PUTKIREMONTIN
HANKESUUNNITTELU**

Laajasalo 21.5.2013

Hankkeen suunnittelijat

- **Putkisuunnittelu, pääsuunnittelija**
Insinööritoimisto Saniera Oy, Eero Ryysy
- **Rakenne- ja tilasuunnittelu**
Insinööritoimisto Saniera Oy, Sari Pöyhönen
- **Sähkösuunnittelu:**
Suunnittelukaari Oy, Klaus Korpela
- **Rakennuttaminen, projektin johto (valvonta):**
Insinööritoimisto Conditio Oy, pp. Juha Räisänen ja
projekti-insinööri Sanna Perttala

Putkiremontin tavoitteet

- ”Talotekniikan peruskorjaus”
- Monilta osin myös perusparannus
- Yhtiön tekniikka saatetaan pääosiltaan nykypäivän tasoa vastaavaksi
- Kiinteistön arvon säilyttäminen ja nostaminen
- Asumismukavuuden parantaminen
- ”Käyttöikätaavoite 50 v.”

PROJEKTIN ETENEMINEN JA AIKATAULUT

- Putkistojen kuntotutkimus v. 2005 (Inspecta)
- Suunnittelu käynnistetty 9/2012
- Hanke suunnittelu tehty 12/2012- 5/2013

Jatko:

- Päätös suunnittelun jatkamisesta (nyt)
- Toteutussuunnittelu 6/2013- 11/2013
- Tarjouspyyntökierros ja neuvottelut 12/2013-
- Urakasta päättäminen 1-3/2014
- Urakan aloitus: n. kevättalvi 2014--

Hankesuunnittelun tavoitteet

- Korjaustarpeen selvittäminen
- Soveltuvien korjaustapojen kartoittaminen
- Parhaiksi katsottujen ratkaisujen tarkempi selvittäminen
- Korjausehdotuksen laatiminen

Hankesuunnitelma on ”alustava kokonaissuunnitelma” (=mitä suunnitellaan)

Hankesuunnittelussa määritellään korjaushankkeen laajuus ja sidotaan karkea kustannustaso

Hankesuunnittelun sisältö

- Suunnittelijat ovat tutustuneet yhtiöön
- Hallitus ja osakkaat ovat kertoneet yhtiön tavoitteista
- Suunnittelijat ovat esittäneet soveltuvimmiksi katsomiaan vaihtoehtoja
- Teknisiä ratkaisuja ja eri vaihtoehtojen soveltuvuutta, kustannusarvioita ja mm. vaikutusta asumiseen on läpikäyty
- Suunnittelukokouksia on pidetty 6 kpl

Tehtyjä selvityksiä

- Vanhoihin suunnitelmiin tutustuminen
- Tehtyihin tutkimuksiin tutustuminen
- Tiloihin tutustuminen
- Osakaskysely
- Piirustusten digitalisointi
- Luonnossuunnittelua (putkireitit, alustavat kylpyhuoneiden kalustejärjestelyt)

Hankesuunnitelma valmis

Hankesuunnitelma on valmistunut ja siinä esitetään ja vertaillaan...

- kahta tekniseltä sisällöltään erilaista putkiremonttivaihtoehtoa
- sähköjen peruskorjaustöiden sisältöä
- yhteistilojen töiden sisältöä
- lämmitysjärjestelmää, energiansäästöasioita,...

Suunnitelmat tarkentuvat toteutussuunnitteluvaiheessa!









Urakan toteutuksesta (tyypillinen)

- Hanke toteutetaan kokonaisurakkana
- Pääurakoitsijana toimii joko rakennusurakoitsija tai putkiurakoitsija
- Aliurakoitsijoina mm.
 - putkiurakoitsija (tai rakennusliike)
 - sähköurakoitsija
 - IV-urakoitsija
 - asbestipurkaja
 - maanrakentaja,...

Kustannusten jakautuminen (esimerkki)

- Rakennustyöt 55%
- Putkityöt 25 %
- Sähkötyöt 15 %
- Ilmanvaihto 4 %
- Muut (asbestipurku...) 1 %

Yhteensä 100 %

Tiedotuksesta

- Putkiremonttiryhmä tiedottaa suunnittelutyön aikana
- Hankesuunnitelma jaetaan osakkaille ja esitellään
- Hankesuunnitelma hyväksytetään yhtiökokouksella
- Lopulliset suunnitelmat esitellään yhtiölle
- Rakentamisen alkaessa pidetään asukastilaisuus, jossa urakoitsija kertoo kaikki käytännön asiat
- Tiedottamisen täsmällisyyteen kiinnitetään erityistä huomiota (urakoitsija vastaa työn aikana)
- Huoneiston aloituskatselmus!

Hallituksen ja isännöitsijän tehtävät putkiremontin valmistelussa

- Valmistella ja suunnitella hanke
- Osallistua hankesuunnitteluun ja suunnitteluun ja johtaa sekä ohjata sitä (projektipäällikön kanssa ja avulla)
- Esittää yhtiökokoukselle korjausvaihtoehtojen valinta ja perustelut yhdessä suunnittelijoiden kanssa
- Suunnitella rahoitus

Ryhmäkorjaushanke

Yhteistyö As.Oy Laajakummun kanssa

- Edellytyksiä:
 - Rakennukset samalla alueella
 - Teknisesti ja tilaratkaisuiltaan samantyyppisiä
 - Iältään ja kooltaan samanlaisia
 - PTS-tilanne samankaltainen

Yhteistyön tavoitteet

- Tavoiteltavat hyödyt kaikille osapuolille:
 - Pienemmät kokonaiskustannukset
 - Hallitumpi kokonaisprosessi
 - Lyhyempi rakentamisaika
 - Parempi laatu
 - Kohde kiinnostaa suurempia urakoitsijoita

Yhteistyön tavoitteet...

- **Kustannusten alentaminen**
 - Rakennuttajan kustannuksissa säästäminen
 - Urakoitsijan aloituskustannusten ja työmaan perustamiskustannusten pieneneminen
 - Volyymihyödyt, määräalennukset
- **Kustannussäästöjen suuruus**
 - Arviolta 5..10 %
 - Riippuu monista tekijöistä

Yhteishanke, periaatteita

- Taloyhtiöt tekevät itsenäisiä päätöksiä
- Taloyhtiöt tekevät omat sopimuksensa
- Aikataulut on saatava sovitettua (joko samanaikaisesti tai peräkkäin)
- Yhteistyön voi irtisanoa tarvittaessa koska vain suunnittelun ja valmistelun aikana