

Iitin kunnantalon peruskorjaus

Projektinhoitokuvaus

1. Laatujärjestelmä

Laatujärjestelmämme tavoitteena on varmistaa projektille asiakkaan kannalta optimaalinen lopputulos.

Laadunohjaus perustuu dokumentoituihin projektitoimintaohjeistoihin, integroituihin suunnittelujärjestelmään sekä asiantuntijaorganisaatioon.

Laatujärjestelmä perustuu SFS-EN ISO 9001 (2000) standardin vaatimuksiin.

Laatujärjestelmä on RALA sertifioitu.

2. Suunnittelun painotusalueet

Suunnittelun tärkeimpiä tehtäväkokonaisuuksia ovat kunnantalon rakenteiden ja teknisten järjestelmien peruskorjaus turvallisiksi ja terveellisiksi sekä toimitilojen ja olosuhteiden suunnittelu tehokkaaksi ja muuntojoustavaksi kokonaisuudeksi.

Hankesuunnitelman kehittämisessä luonnos- ja toteutussuunnitelmiksi näemme olennaisia painotusalueita seuraavasti:

- Tilaohjelman analysointi suunniteltavan rakennuksen monikäyttöisyyden, tilatehokkuuden ja muuntojoustavuuden saavuttamiseksi.
- Rakenteiden ja teknisten ratkaisuiden suunnittelu siten, että saavutetaan nykyaikaiset, energiatehokkaat ja terveelliset, toimivat rakenteet.
- Rakennustaiteellisten, suojelullisten ja kaupunkikuvallisten arvojen huomiointi suunnittelussa.
- Talotekniikan tilantarpeet ja pääreitit tarkistetaan erityisesti ilmastointitekniikan osalta riittävien tilavarausten varmistamiseksi mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.
- Käytön ja huollon suunnittelu turvallisiksi ja toimiviksi.

Suunnittelun kokonaisuuden painotusten projektikohtaisena tukena hyödynnetään yrityksen aiemmin toteuttamat toimitila- ja peruskorjaushankkeet.

3. Suunnittelun tehtävät

Projektin suunnittelu toteutetaan siten, että rakennuskohde voidaan rakentaa optimoidulle toiminnalliselle ja tekniselle elinkaarelle tilaajan asettamien taloudellisten ja aikataulullisten tavoitteiden mukaisesti.

Tavoitteeksi asetetun toiminnan olosuhteet suunnitellaan siten, että toiminnallisuus ja käytettävyys toteutuvat sekä terveellisyys-, turvallisuus-, elinkaari-, energia- ja ympäristökäyttäjät huomioidaan.

Tarjouksen työmääräarvio jaoteltuna eri suunnittelualoille kuvaa tehtäväosuuksien painotuksen hankkeessa. Erityisesti painotetaan luonnossuunnitteluvaiheen panostusta vaihtoehtoisten suunnitteluratkaisujen perusteellisen tutkimisen varmistamiseksi.

Lähtötiedot

Suunnittelun lähtötietojen riittävyys ja työohjelman luotettavuus suunnitteluvaiheelle varmistetaan seuraavasti:

- Tarkastellaan hankesuunnitelman tilaohjelma sekä järjestelmäkuvaukset ja varmistetaan niiden toteutettavuus hankkeen tavoitteiden suhteen.
- Hankitaan suunnitteluvaiheen alkaessa mahdolliset muutostarpeet ja palaute hankesuunnitelman sisältöön tilaajalta ja käyttäjältä.
- Tarkastellaan projektille laadittu aikataulu ja esitetään täsmennysehdotukset ja laaditaan ehdotus projektin suunnitteluajatauluksi.
- Tarkastellaan projektille laskettujen kustannustavoitteiden toteutettavuus ja esitetään mahdolliset täsmennysehdotukset.
- Selvitetään viranomaisyhteydet ja rakennusluvan hankinnan etenemisen ehdot.
- Tarkastetaan rakennuspaikka ja tiedot olevista teknisistä verkostoista yhdessä erikoissuunnittelijoiden kanssa.

Suunnittelun lähtötiedot analysoidaan pääsuunnittelijan, projektiarkkitehdin ja rakennusasiiantuntijan yhteistyöllä ja tulokset raportoidaan hankkeen rakennuttajalle.

Luonnossuunnittelu

- Luonnossuunnitteluvaiheelle varmistetaan riittävä työpanos ja aikataulu suunnittelutehtävän syvälliseen analysointiin.
- Kehitetään selkeä malli hankkeen tavoitteiden toteuttamiseksi rakennuksen suunnittelutavoitteiden puitteissa.
- Tutkitaan vaihtoehtoiset suunnitteluratkaisut riittävän laajalti, keskittyen käyttäjän päätoimintojen olosuhteiden optimointiin ja muuntojoustavuuden varmistamiseen.
- Tarkistetaan, että rakentamiselle asetettujen eri normien vaatimukset täyttyvät.
- Käydään tarvittavat viranomaisneuvottelut säädöstenmukaisuuden varmistamiseksi.
- Varmistetaan projektin kustannustavoitteiden toteutuminen.

Toteutussuunnittelu

- Laaditaan suunnitelmat hyväksytyjen luonnossuunnitelmien pohjalta.
- Tarvittavat toteutussuunnitelmat urakkalaskentaa varten laaditaan luonnossuunnitelmia edelleen muokkaamalla käyttäjän tavoitteiden yksityiskohdat varmistaen.
- Piirustukset tulostetaan pääosin tietomallista.
- Kootaan tarvittavat tiedot työturvallisuusliitteeseen.
- Kootaan tarvittavat tiedot urakkarajaliitteeseen.

Rakennusaikaiset tehtävät

- Tuetaan rakennustyötä suunnittelijavalvonnalla suunnitellun toteutuksen varmistamiseksi.
- Kootaan tarvittavat tiedot huoltokirjaan.
- Täydennetään suunnitelmat urakoitsijoilta saatavilla tiedoilla loppudokumenteiksi.

4. Suunnittelun aikataulutus ja tietojenvaihto

Tarjouspyynnön liitteenä esitetty projekti aikataulu on toimiva ja varmistaa suunnittelulle riittävät suunnitteluajat tutkitun ja huolellisesti dokumentoidun suunnitelmamateriaalin tuottamiseen.

Projektille laaditaan erillinen suunnittelu aikataulu yhteistyössä tilaajan ja suunnittelun yhteistyökumppaneiden kanssa siten, että suunnittelu etenee loogisessa järjestyksessä.

Suunnittelu aikataulun kriittiset pisteet tarkastellaan suunnitteluryhmän palaverissa ja eri suunnittelualat sitoutetaan noudattamaan aikataulua ennen aikataulu ehdotuksen esittelemistä tilaajalle.

Aikatauluun varataan riittävä aika tilaajan ja käyttäjän hyväksymis- ja tarkastusmenettelyille aina ennen seuraavan suunnitteluvaiheen alkamista suunnitelmien suhteen.

Tilaajan ja käyttäjän kommentit hankitaan riittävän ajoissa, jotta ne pystytään huomioimaan urakkahankinnan suunnitelmissa.

Suunnittelu aikataulun toteutumista seurataan suunnittelukokousten yhteydessä.

Suunnittelukokoukset

- Suunnittelukokouksia pidetään eri suunnitteluvaiheissa rakennuttajan projekti ohjelman mukaisesti.
- Kokousten suunnitelmaesittelyllä varmistetaan, että rakennuttajan/käyttäjän kommentit ja tarpeet tulevat huomioiduksi suunnitelmissa.
- Kokouksissa hankitaan rakennuttajan ja käyttäjän päätökset suunnittelun osatarkaisuihin.
- Raportoidaan suunnittelutilanne suunnitteluvaiheilmoituksella.

Erytispalaverit

- Erytispalavereita järjestetään tarpeen mukaan esim pelastus- ja rakennusvalvontaviranomaisten kanssa.
- Raportoidaan suunnittelukokoukselle.

Suunnitteluryhmäpalaverit

- Suunnitteluryhmä kokoontuu pääsuunnittelijan johdolla suunnittelukokousväleillä suunnitteluryhmäpalaveriin.
- Palavereissa varmistetaan eri suunnittelualojen ratkaisujen soveltuvuus rakennuskohteeseen toiminnallisesti ja laadullisesti sekä varmistetaan suunnitelmien yhteensopivuus.
- Raportoidaan suunnittelukokoukselle.

5. Suunnittelun resurssit ja toteutus

Suunnitteluryhmä

Suunnitteluryhmän henkilömäärä täydentyy suunnitteluvaiheiden kuormittavuuden mukaan. Tarjouksessa on esitetty eri suunnittelualojen vastuulliset suunnittelijat ja heidän avustajansa ja varahenkilöt.

Suunnittelun tekninen toteutus

Tiedonhallinta toteutetaan tarjouspyynnön mukaisena. Tuotettava aineisto tehdään dwg- ja pdf-muotoon.

Yrityksellä on laaja kokemus myös mallintamalla tehtävästä suunnittelusta, ja saatavaa inventointimallia on tarkoitus hyödyntää suunnittelutyössä. Työ tehdään mallintamalla, ja mallista tuotetaan suoraan tarvittavat dokumentit vaadittuun tiedostomuotoon..