

Vastuullinen rakennuttaminen

NÄIN SEN TEEMME



Hoivatilat

Kiitos,

että latastit Hoivatilojen vastuullisen rakennuttamisen mallin.

Tässä dokumentissa kerromme roolistamme rakennushankkeissa sekä periaatteistamme, tavastamme ja prosessista rakennuttaa vastuullisia, kestäviä vuokrakiinteistöjä.

Hoivatilat ei ole rakennusliike, vaan rakennuttaja. Liiketoimintamme perustuu palvelukiinteistöjen pitkäaikaiseen omistajuuteen. Siksi varmistamme, että rakennettavat tilat ovat ominaisuuksiltaan ja laadultaan asiakkaan tilauksen mukaiset aina sopimuskauden loppuun saakka ja sen jälkeenkin. Kiinnitämme erityisesti huomiota asiakastyytyväisyyden lisäksi käytön aikaisiin elinkaarikustannuksiin sekä ekologisiin ratkaisuihin. Tilat on tehty käytettäväksi!

Jos sinulla on kysyttävää rakennuttamisen mallistamme tai kuinka voimme auttaa kiinteistöhankeissa, ota yhteyttä!

Terveisin,

Hoivatilojen rakennuttajatiimi



Juhana Saarni
Kiinteistöjohtaja



Ari Hyvärinen
Rakennuttajapäällikkö



Pertti Nupponen
Rakennuttajapäällikkö



Jari Lehto
Rakennuttajapäällikkö



Tuomas Alanko
Rakennuttajapäällikkö



Lauri Karhunen
Rakennuttajainsinööri

Vastuullinen omistaminen

Hoivatiilojen rakennuttamisen prosessi tähtää vastuulliseen, pitkän ajan omistajuuteen. Kerran kunnolla tehty on edullinen ylläpitää, ja tiloihin tyytyväinen asiakas pysyy vuokralaisenaamme pitkään, mikä tarkoittaa meille parempaa ja kannattavampaa liiketoimintaa. Hoivatiilojen keskimääräisen vuokrasopimuksen pituus onkin 20 vuotta.

Miten rakennuttaminen tapahtuu?

Hoivatilat huolehtii koko rakennushankkeen toteuttamisesta, myös koordinoinnista ja suunnittelusta, eli urakkamuotona käytämme tyypillisesti KVR-urakkaa. Hoivatilat on vastuussa tilaajalle rakennushankkeen valmistumisesta sekä ohjaa ja valvoo pääurakoitsijaa sekä aliurakoitsijoita työmaalla.

Hankekehitysvaihe

Hankekehitys tarkoittaa laajaa suunnittelua, jossa luodaan ratkaisu mitä rakennetaan, mille tontille, alueen ja kiinteistön erityistarpeet sekä millaista erityisosaamista hankkeeseen sen johdosta tarvitaan. Hankekehittäjänä Hoivatilat tekee toteutettavuus- ja kannattavuusselvitykset ja selvittää synergiamahdollisuuksia useamman toimijan yhteishankkeissa, kuten palvelukorttia rakennettaessa. Lopputulos on ratkaisu, joka vastaa niin tontin omistajien kuin tulevien vuokralaisten tarpeisiin.

Hoivatilat siis hankkii olemassa olevalle tontille toimijat tai toimitilaa vailla olevalle toimijalle tontin. Hankkeen erityispiirteiden mukaan hankimme kyseiselle hankkeelle parhaat toteuttajat: hanke- ja rakennuttajapäällikkömme tuntevat hoiva- ja sivistystoimialojen erityistarpeet ja osaavat huomioida käyttäjälle keskeiset toiminnot. Hankkeen vastuuhenkilöt ovat samat hankkeen alusta loppuun saakka.

HOIVATILAT VASTAA TILAAJALLE HANKKEEN VALMISTUMISESTA

Hankeissamme noudatamme siis KVR-urakkamuotoa (kokonaisvaltainen rakentaminen).



**Hoivatilat ei ole rakennusliike, vaan rakennuttaja.
Vaalimme laatua, sillä jäämme kiinteistöjemme
pitkäaikaiseksi omistajaksi.**

Oma rakennuttajapäällikkö

Hoivatilat nimeää hankkeeseen oman rakennuttajapäällikön jo hankkeen suunnitteluvaiheessa. Asiakkaamme saavat heti ”kasvot” kiinteistön omistajan suuntaan. Rakennuttajapäällikkö on alusta asti tietoinen hankkeelle asetetuista tavoitteista, joiden toteutumista sopimuksen mukaan hän ohjaa ja valvoo koko prosessin ajan.

Projektinhallinta

Haluamme, että rakennuttamisvaihe olisi mahdollisimman helppoa asiakkaallemme, jotta tämä saa keskittyä omaan ydintoimintaansa.

Siksi muun muassa hallinnoimme projektin etenemistä nykyaikaisin ohjelmistotyökaluin.

- Salesforce hankeseurantaan
- Iggo rakentamisen ja kiinteistön dokumentointiin
- Informaatti raportointiin

Suunnittelun ohjaus

Tulevan kiinteistön suunnittelussa luotamme paitsi omaan ammatitaitoomme, myös vakiintuneisiin, valtakunnallisesti alan parhaimmiston kuuluviin suunnittelukumppaneihin, joilla on pitkäaikainen kokemus suunnitteluyhteistyöstä ja yhteisestä hankekehityksestä.

Osaavalla suunnittelun ohjauksella huomioimme asiakkaan toimintaan ja kiinteistön käyttötarkoitukseen liittyvät erityistarpeet. Hoiva- ja sivistyskiinteistöissä näitä ovat tyypillisesti esteettömyys, ergonomia, hygienia, liikenneturvallisuus ja eri toimintoihin suunniteltujen tilojen akustiset ratkaisut. Usein yhteisölliset tilat edellyttävät muuntojoustavuutta eri toimintojen tarpeisiin, eikä suunnittelu lopu sisätiloihin, vaan asiantuntemusta tarvitaan pihan varustelusta valaistukseen ja kulkuväylien kunnossapitoon.

Suunnittelun ja lupaprosessin ohjaus kulkevat käsi kädessä: osaava suunnittelun ohjaus varmistaa lupavaiheen vaatimusten täyttämisen ja koko hanke pysyy aikataulussa.

Suunnitteluryhmässä on aina mukana tarvittavat erityisalojen suunnittelijat kohteen vaatimuksista riippuen, kuten esimerkiksi

- arkkitehti
- maisema-arkkitehti tai vihersuunnittelija
- geosuunnittelija
- palotekninen suunnittelija
- LVIA- ja sähkösuunnittelija
- kiinteistöautomaation suunnittelija
- turvalaitteiden asiantuntija

OSALLISTAVA SUUNNITTELU

Hoivatilojen kiinteistöhankeissa loppukäyttäjä on aina mukana suunnittelussa. Näin tiloista saadaan arjen käyttöä tukevat ja joka tilanteessa toimivat, kun oman työnsä asiantuntijat pääsevät vaikuttamaan esimerkiksi toimintojen sijoitteluun.

Luvat ja sopimukset

Rakennushankkeen läpivientiin liittyy suuri määrä erilaisia viranomaisen määräyksiä ja valvomia vaiheita. Esimerkiksi tontti voi vaatia kaavaprosessin, mikäli rakennettavan kiinteistön koko on suurempi kuin tontille määrätty kerrosluku tai rakennusoikeuden määrä. Myös tontin käyttötarkoituksen muutos vaatii asemakaavan muutosta.

Hoivatilat vastaa rakennushankkeen lupaprosessin ohjauksesta. Rakennuttajapäällikkö hankkii rakennuslupaa varten tarvittavat lausunnot ja kutsuu koolle kaikki tarvittavat viranomaiskokoukset:

- lupaviranomaiset
- pelastustoimi
- vammaisneuvosto
- kaavoitus jne.

Hoivatilojen asiakkaalle sopimukset on helppo hoitaa: Tilat palveluna -malli sisältää sovitulla sisällöllä valmiiksi laaditun yhden vuokrasopimuksen, eikä urakointiin liittyviä muita sitoumuksia tarvita.

- Projektipankki
- Urakka-asiakirjat (RT:n mallit)
- Takuuasiakirjat ja sopimukset
- Luvat
- Ylläpitosuunnitelma

Käytämme urakkasopimuksissa alalla yleisesti käytössä olevia Rakennusteollisuus ry:n sopimusmalleja ja pohjia.



Urakointivaihe

Hoivatilat ei ole rakennusliike, vaan rakennuttaja. Kun rakennuttaminen etenee urakointivaiheeseen, käytämme luotettavia, vuosien varrella hioutuneen verkostomme laatukumppaneita.

Rakennuttajapäällikkömme vastaavat kiinteistön rakennuttamisen käytännöstä ja projektinhallinnasta.

RAKENNUTTAJAPÄÄLLIKÖN TEHTÄVIÄ OVAT MM.

- aikataulun laatiminen ja toteutumisen seuranta
- yhteydenpito ja työmaakokousten järjestäminen
- urakan rakennustekninen valvonta
- työturvallisuudesta vastaaminen
- viranomaistarkastuksista huolehtiminen
- edistymisen viestintä tilaajalle



Urakointiyhteistyö

Urakointiyhteistyö on aina korkealaatuista ja luotettavaa. Vakiintuneilla yhteistyökumppaneilamme on alalta pitkä kokemus ja urakoitsijaverkostoomme kuuluu myös tyyppikohteisiin erikoistuneita toimijoita. Meille on myös tärkeää, että urakoitsijat sitoutuvat Hoivatilojen arvoihin.

Hoivatilojen oma rakennuttajapäällikkö ja valvojat varmistavat suunnittelutavoitteiden toteutumisen ja toteutuksen laadun. Hoivatilat nimeää projektiryhmään omat valvojat kosteudenhallinnan, puhtaudenhallinnan, akustiikan ja rakentamisen teknisen valvonnan osalta.

Luovutusvaihe ja käyttöönotto

Hoivatilat luovuttaa valmiit ja käyttöturvalliset tilat puhtaana ja virheettömänä asiakkaan käyttöön aikataulun mukaisesti. Samalla rakennus siirtyy rakennuttajapäälliköltä ylläpitopäällikön vastuulle.

Rakennuttajapäällikkö varmistaa olosuhteet toimintakokeille ja että asennustyö on valmis, valmistelee tarkastusasiakirjat sekä aikatauluttaa luovutuksen. Asiakas voi halutessaan nimetä edustajansa tai valvojansa kaikkiin kohteen valmistumiseen ja luovutukseen liittyviin katselmuksiin.

Käyttöönottovaiheessa rakennuttajapäällikkö aikatauluttaa viranomaistarkastukset sekä sovittaa yhteen asiakkaan hankkimat toimitukset. Rakennuttajapäällikkö käy myös asiakkaan kanssa tilojen ennakkotarkastuskierroksen.

Tämän jälkeen rakennuttajapäällikkö sopii lopputarkastuksen rakennusvalvonnan sekä vastaanottokokouksen asiakkaan kanssa. Hoivatiilojen mallissa, jossa luovoutuksen molemmat osapuolet ovat samassa organisaatiossa, rakennuttajapäällikkö valvoo urakoitsijoiden takuuajan tehtäviä vielä pitkään luovutuksen jälkeen.





Ylläpito

Jokaiselle Hoivatilojen kiinteistölle laaditaan yksilöllinen pitkän tähtäimen (PTS-) suunnitelma. Kohteen valmistuessa luomme sille sähköisen huoltokirjan, mihin lisäämme myös kohdetyypille laaditun valmiin suunnitelman. Suunnitelmaa täydennetään ja päivitetään kiinteistön elinkaaren aikana.

Määräaikaistarkastukset ja auditoinnit sekä automaattinen talotekniikan hallinta auttavat havainnoimaan kiinteistön toimintaa ja puuttumaan mahdollisiin vikoihin nopeasti.

SÄHKÖINEN HUOLTOKIRJA

Kaikkien kiinteistöjemme ylläpidon ydin on sähköinen huoltokirja. Se sisältää kaiken tiedon: huolto-ohjelman, käyttöpäiväkirjan, mitä kalenteroituja tarkastuksia ja toimenpiteitä on tulossa, vahinko-ilmoitusten ja palvelupyyntöjen kanavan sekä palvelukuvauksen siitä, mitä tehtäviä kullekin osapuolelle kuuluu.

Hoivatiilojen rakennuttamisen prosessi

1

VASTUULLINEN OMISTAMINEN

- Pitkäaikainen omistajuus
- Vuokramalli
- Ylläpito

2

HANKEKEHITYS

- Ammattimainen projektinkehitys
- Organisaatio
- Projektityökalut ja prosessi
- Asiakasviestintä

3

SUUNNITTELUN OHJAUS

- Osaavat suunnittelijat
- Eriyisiantuntijat ja oma asiantuntijuus
- Osallistava suunnittelu: loppukäyttäjä mukana

4

LUVAT JA SOPIMUKSET

- Lupaprosessi
- Viranomaiskokoukset
- Urakkasopimus ja vuokrasopimukset
- (RT-sopimuspankki)
- Raportointi ja seuranta

5

URAKOITSIJAYHTEISTYÖ

- Pysyvät kumppanuudet
- Pitkäaikainen kokemus
- Kohteisiin erikoistuneet urakoitsijat
- Valikoituneet aliurakoitsijat

6

VASTUULLINEN RAKENNUTTAMINEN

- Projektinhallinta, aikatauluseuranta, työmaakokoukset
- Urakan valvonta
- Työturvallisuus
- Viestintä



Hoivatilat