

Onnistunut navettarakennusinvestointi -rakennuttajan ja kilpailuttajan näkökulma

ProAgria Etelä-Pohjanmaa

Pääsuunnittelija, Rakennuttamispäällikkö

Timo Korpela



ProAgria Etelä-Pohjanmaa

- ✓ **Suomen monipuolisin maatalouden ja muiden maaseutuun liittyvien elinkeinojen kehittäjä ja palveluntarjoaja.**
- ✓ **Palvelumme:**
 - ✓ *kasvi- ja kotieläintuotannon palvelut*
 - ✓ *talous- tili- ja yrityspalvelut*
 - ✓ *rakennus-, salaoja- ja mittauspalvelut*
 - ✓ *maisema-, ruoka- ja kotitalouspalvelut*
- ✓ **Palvelumme ovat käytännönläheisiä.**
- ✓ **Vahvuutemme on laaja-alainen osaajajoukko.**

Onnistunut navettarakennusinvestointi

- Antaa tilat ja puitteet jossa
 - Voi harjoittaa maidontuotantoa kannattavasti
 - Rakennus on turvallinen
 - Rakenteet tai laitteet eivät aiheuta vaaraa terveydelle
 - Tilat ovat viihtyisät
 - Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettu huomioon ympäristö ja kestävä kehitys
 - Otettu huomioon tilan ja työntekijöiden ”moottoripolttoaineet”
 - Huomioitu laajennusvarat

Aikataulu ja budjetti on pitänyt!

Riskit ovat hallinnassa!



Etelä-Pohjanmaa



ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

Raha ohjaa suunnittelua?

- Rahoittaja ohjaa suunnittelun laatua ja hintaa ylhäältä alaspäin
- Onnistuneessa investoinnissa on ohjausta tapahtunut myös alhaalta ylöspäin
- EU - MMM – Mavi - ELY
- Pankit, vakuutuslaitokset
- Maatila
- Rakennuttajakonsultti
- Tilan tuotannon, talouden ja rakentamisen suunnitteluun osallistuvat ammattilaiset



Kauppa ja
teollisuus

Lähtökohta onnistuneeseen rakennus investointiin

- Talous kunnossa ja tuotantoon hyvä osaaminen
- Syy lähteä investoimaan on selkeä ja siitä ollaan yhtä mieltä. Miksi investoin?
 - Työn helpottaminen, tehostaminen ja rationalisointi
 - Hyvä työympäristö, paremmat tuotanto-olosuhteet
 - Parempi kannattavuus
 - Energian säästö ja/tai tuottaminen
- Riskit kartoitettu ja tiedostettu. Kannattaako riskin otto?
- Rehun saanti turvattu laajentuvalla yksikölle.
- Eläinten hankinta ja kasvatus suunniteltu
- Myytävälle tuotteelle on markkinat ja hyvä markkinahinta

Kun investoidaan niin kehitetään toimintaa

- Suunnittelussa on mukana kaikki tilan töihin osallistuvat
- Erilaisiin toiminnallisiin ratkaisuihin on tutustuttu hyvissä ajoin, että on ollut niitä aikaa sulatella.
- On mietitty kokonaan uusia toimintatapoja
 - Rehuntuotanto, -varastointi, -jako
 - Lypsyjärjestelmät
 - Lantajärjestelmät
 - Ryhmittelyt, osastoinnit
 - Lypsy, umpi, tunnutus, kiimaiset, poikiminen
 - Vasikan juotto, hiehokasvatus, siemennys
 - Sairaat, hoitokarsinat, eläinten käsittely

Aikaa suunnittelulle ja kilpailuttamiselle

- Toiveet kirjattu ylös ja niille tehty tilasuunnitelma tai alustava luonnos
- Investoinnin budjettiraamit on laskettu
- Toiminnallisuus ja ideat on testautettu asiantuntijoilla
- Olemassa oleva rakennuskanta hyödynnetään mahdollisimman kustannustehokkaasti
- Etsitään hyvä rakentamispaikka (maaperä kantavaa ja siirrot rakennusten välillä ovat lyhyet) (sijainti mahdollistaa laajentamisen)
- Toiminnallisten ja teknisten ratkaisujen vaikutukset työmenekkiin, eläinten hyvinvointiin ja käyttökustannuksiin on mietitty
- Kustannusarvio on teetetty alan ammattilaisella
- On laitettu asiat tärkeysjärjestykseen
- Maltetaan luopua tuottamattomista neliöistä ja laitteista
(Otetaan kuitenkin huomioon työmotivaatioon vaikuttavat investoinnit)

Ammattilaisten käyttö

- Tilaaja arvostaa ammattilaisten osaamista ja hyödyntää sitä
- Hankkeeseen valitut ammattilaiset arvostavat tilaajan toiveita, tuntevat maatalousrakentamisen toiminnalliset vaatimukset sekä lainsäätäjien ja rahoittajien vaatimukset
- Hankkeeseen valitut ammattilaiset arvostavat toisten ammattilaisten osaamista ja toimivat osana kokonaisuutta parhaaseen lopputulokseen pääsemiseksi
- Jokainen myötävaikuttaa osaltaan siihen, että kaikki osapuolet saavat työhönsä tarvitsemat lähtötiedot
- Ammattilaiset antavat panoksensa käyttöön omalla erikoisosaamisalueellaan

Rakennussuunnittelu ja pääsuunnittelu

- Hankkeessa on ammattitaitoinen pääsuunnittelija joka valvoo suunnittelun laatua
- On tehty tarvittava määrä vaihtoehtoisia ehdotus ja luonnossuunnitelmia ja niille kustannusarvioita
- Tuotannon asiantuntijat ja taloussuunnittelijat päivittävät laskelmia ja ohjaavat osaltaan suunnittelua toiminnallisesti ja taloudellisesti järkeväksi.
- Rakennussuunnitelmat ja kustannusarvio tehdään asiakkaan tilauksen ja hankesuunnittelun mukaisesti ympäristölupaa, rakennuslupaa, rahoituksen hakua ja kilpailuttamista varten
- Tilaaja teettää myös tarvittavat rakenne-, sähkö- ja LVI suunnitelmat kilpailuttamista varten
- Suunnitelmat tukevat aitoa kilpailuttamista

Edut kun kilpailuttaminen, aikataulutus ja tarjousten vertailu tehty ammattilaisen toimesta

- Urakkamuoto ja urakkarajat ovat selkeät
- Rakentamisen aikataulu on laadittu tiukaksi mutta realistiseksi
- urakka-asiakirjat asianmukaiset, mahdollista saada takuutyötä
- kohteelle valittu pätevä työturvallisuuskoordinaattori joka huolehtii rakennuttajan työturvallisuusvelvoitteiden hoidosta – **työturvallisuusriskit hallinnassa**
- Päätetty urakkatarjousten arviointiperusteet. Kirjaus tarjouspyyntöön/urakkaohjelmaan
- Valittu sopivat tavarantoimittaja- ja urakoitsijaehdokkaat ja tiedusteltu tarjoushalukkuus
- Lähetetty samanaikaisesti tarjouspyyntöasiakirjat urakoitsijoille
- Mahdollista saada vertailukelpoiset tarjoukset ja verrata niitä tavoitebudjettiin
- Ammattilainen vertailee ja tekee ehdotuksen valittavista tavarantoimittajista ja urakoitsijoista tilaajalle
- Tilaajalla edellytykset hinnallisesti, aikataulullisesti ja laadullisesti riskittömämpään rakentamiseen

Urakka- ja hankintaneuvottelut, sopimusten valmistelu

- Käydään tarvittavat hankinta- ja urakkaneuvottelut
- Varmistetaan, että suunnittelu- ja rakentamisaikataulut ovat realistiset
- Varmistetaan rakentamisen muut edellytykset kuten luvat, rahoitus, aikataulu
- Tarkistetaan tarjouksiin perustuva kustannusarvio ja aikataulu
- > **Tässä vaiheessa rakennuksen lopullinen hinta ja rakentamisaikataulu on tiedossa (hinta- ja aikatauluriski hallinnassa)**
- Tehdään urakoitsijavalintaesitykset
- Tilaajan tehtyä rakentamispäätöksen ja valittuaan urakoitsijat ilmoitetaan urakoitsijavalinnoista urakkakilpailuun osallistuneille
- Valmistellaan ja hyväksytetään urakkasopimukset ja järjestetään allekirjoitustilaisuus
- Nimetään yhteiselle rakennustyömaalle päätoteuttaja
- Huolehditaan, että määritellyt vakuudet annetaan

Työmaakokoukset ja turvallisuuskoordinaattorin tehtävät

- Järjestetään tilaajan ja urakoitsijan välinen käynnistämiskokous
- Pehdytetään rakennushankkeeseen ryhtyvään sopimussuhteessa olevat urakoitsijat kohteeseen
- Päivitetään ja pidetään ajan tasalla rakennuttajan turvallisuusasiakirja, turvallisuussäännöt ja menettelyohjeet
- Valvotaan, että päätoteuttaja huolehtii lainsäädännön mukaisista työturvallisuusvelvoitteistaan ja tekee tarvittavat työturvallisuussuunnitelmat
- Hyväksytään urakoitsijoiden esittämät alihankkijat, laite- ja tuotevalinnat
- Huolehditaan, että päätoteuttaja hyväksyttää viranomaisella tarvittavat vastuulliset työnjohtajat
- Kutsutaan koolle aloituskokous ja osallistutaan henkilökohtaisesti tai edustajan välityksellä aloituskokoukseen
- Järjestetään seurantakokoukset
- **Varmistetaan osapuolten yhteistoiminta!**

Rakentamisen aikaiset muutokset

- Teetetään tarvittavat lisä- ja muutostyösuunnitelmat
- Pyydetään lisä- ja muutostyötarjoukset
- Käsitellään lisä- ja muutostyötarjoukset
- Valmistellaan muutosten edellyttämät päätökset ja selvitykset aikatauluun sovittaen
- Tiedotetaan suunnittelijoita ja urakoitsijoita muutoksista ja päätöksistä

Vastaava mestari ja/tai valvoja

- Valvotaan hankkeen laadun toteutuminen viranomais määräysten ja urakkasopimuksen mukaisesti – **laaturiski hallinnassa**
- Huolehditaan suunnitelmien ja muiden tietojen toimittamisesta työmaalle
- Huolehditaan, että jokaisella työntekijällä on työmaalla liikkueessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste
- Valvotaan työmaan kulkulupajärjestelmän toimivuutta
- Valvotaan rakentamisen aikaisia muutoksia
- Valvotaan, että päätoteuttaja yhteen sovittaa urakoitsijoiden työt
- Valvotaan lupaehtojen täyttämistä
- Varmistetaan, että työmaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa
- Osallistutaan rakennushankkeelle määrättyihin katselmuksiin

- Tarvittaessa myös hankkeen taloudellinen seuranta (laskujen tarkistus) ja raportointi
- Tarvittaessa työsuoritusten tuntikirjaukset, urakkojen määrämittaukset
- Tarvittaessa palkkalaskennasta huolehtiminen ja kirjanpito, tilipalvelut

laatu- ja hintariski, sanktoriski, veroseuraamisriski hallinnassa

Vastaanotto

- Tarkastetaan, että laitteet ja komponentit on hyväksytty ja asennustapatarkastukset suoritettu
 - Tarkistetaan rakenteet ja pinnat, tarvittaessa tarkistusmittauksin. Virhe- ja puuteluettelot
 - Huolehditaan, että rakentamisen tekniset vaatimukset täyttyvät
 - Tarkastetaan käyttö- ja huolto-ohjeet sekä huoltokirjan valmius
 - Tarkastetaan tarkastusasiakirjan merkinnät
 - Varmistetaan viranomaiskatselmusten suorittaminen
 - Huolehditaan, että päätoteuttaja pyytää loppukatselmuksen toimittamista riittävän ajoissa ennen rakennuksen aiottua käyttöönottoa.
 - Sovitaan vastaanottotarkastusten pitämisestä
 - Tarkastetaan urakoitsijoiden luovutusasiakirjat
 - Tarkastetaan suunnittelualojen loppupiiirustukset
 - Varmistetaan ylläpito- ja käyttöhenkilökunnan koulutus
-
- Tarvittaessa taloudellinen loppuselvitys



Takuut ja vastuut selvät. Laitteet toimii ja niitä osataan käyttää

Etelä-Pohjanmaa



ProAgria Keskusten ja ProAgria Keskusten Liiton johtamisjärjestelmälle on myönnetty ryhmäsertifikaatti

Kiitos kaikille kuulijoille ja yhteistyökumppaneille, jotka ovat olleet mukana kanssani kokemassa onnistumisia navettojen rakennuttamisessa!

