

Rakennusalan täyden palvelun tietotalo

Rakennustieto Oy edistää hyvää rakennustapaa ja tuottaa rakentamisesta luotettavaa tietoa. Puolueettoman ja asiakaslähtöisen Rakennustieto Oy:n tuotteet kattavat rakentamisen koko elinkaaren suunnittelusta ylläpitoon. Yhtiön omistaa Rakennustietosäätiö RTS.

Tutustu palveluihimme

> rakennustieto.fi/rk/palvelut

Rakentajain kalenterin artikkelit

Tämä artikkeli on julkaistu alun perin Rakentajain kalenterissa, jota ovat julkaisseet Rakennustietosäätiö RTS sr ja Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry.

Julkaisu oli rakennusalan ammattilaisten ja opiskelijoiden käsikirja, joka yhdisteli teoriaa ja käytäntöä sekä kannusti hyvään rakentamiseen. Artikkelin vasemmassa reunassa olevasta vesileimasta näkee ko. Rakentajain kalenterin vuosikerran.

> [Artikkeliarkisto, kokoelma vuosien 1997–2018 Rakentajain kalenterissa julkaistuja artikkeleita](#)

Konseptirakennuttaminen, tulevaisuuden mahdollisuudet

Olavi Saastamoinen
Uudenmaan Valvontamestarit Oy UVM
olavi.saastamoinen@uvm.fi

2

RAKENNUT-
TAMINEN

Konseptirakennuttamisella tarkoitetaan vakioi-
dun suunnitellun rakennuksen sekä sen ominai-
suuksien mukaista toistuvaan rakentamiseen
perustuvaa rakennuttamista. Konseptirakennut-
taminen on siis vakiosuunnitelmien sekä -asia-
kirjojen hyväksi käyttämistä hankekohtaisin yk-
silöidyn vaatimuksin ja rajoituksin.

Konseptoitu malli, mitä se on?

Yritys, jonka päätoimiala edellyttää ainoastaan
puitteiden luomista rakennukseen varsinaista lii-
ketoimintaa varten, ei useinkaan ole kiinnostunut
varsinaisesta kiinteistöliiketoiminnasta. Em. yri-
tyksen toiminta- ja kiinteistöstrategiaan kuuluu
usein rakennettavaan kiinteistöön käyttäjäksi
jääminen rakennushankkeen valmistuttua.

Em. yrityksellä ei ole useinkaan omaa raken-
nuttamis- ja kiinteistöliiketoiminnan organisaa-
tiota vaan yritys hakee itselleen parhaiten sovel-
tuvan organisaation verkottumalla ja partneroi-
tumalla alan erikoisosaajien kanssa. Yritys kes-
kittyy päätoimialaansa eli varsinaisen liiketoi-
minnan hoitamiseen mahdollisimman keskit-
tyneesti ja kustannustehokkaasti.

Konseptoidut liikeideat, joilla on kansainvä-
listä merkitystä, tarkoittavat aina koeteltuja,
kustannustehokkaita toimintaprosesseja, joista
on karsittu turha, varsinaiseen liiketoimintaan
kuulumaton toiminta pois. Yritys keskittyy toi-
minta-alueeseen, jossa se on vahva sekä tuottava
eikä varsinaisen päätoimialan ulkopuolisiin toi-
mintoihin.

Yrityksen päätoimiala sekä siihen liittyvä lii-
keidea ja toimintamalli tulee ymmärtää, jotta ra-
kennuttaja kykenee tuottamaan em. päätoi-
mialalle parhaiten soveltuvia ratkaisuja rakenta-
misessa. Kaikkien em. yritysten päätoimialaan
liittyä selkeitä lainalaisuuksia sekä vaatimuksia,
joiden vaikutukset rakennushankkeeseen tulee
ymmärtää.

Yritys viestii kansainvälisesti sekä kansalli-
sesti rakennetun brandin mukaisesti huomioiden
yrityksen brandin luoman mielikuvan koko
ulkoasussaan. Yrityksen arvomaailma voi olla
hyvinkin erilainen riippuen yrityksestä sekä sen
päätoimialaan liittyvästä ulkoisesta viestinnäs-

tä. Esimerkiksi kierrätyspaperista pahvikasseja
elantonsa hankkivan yrityksen pääkonttorin tu-
lee viestiä päätoimialaan liittyvää ”vihreyttä”,
kun taas liikuntapalveluja tuottavan yrityksen
kuntosalikeskuksen tulee toimia sisäilmastol-
taan S1-luokan tiloissa. Molemmille yrityksille
on yhtä tärkeää, että päätoimiala sekä siihen liit-
tyvät arvot yhdistetään yrityksen tiloihin.

Viestintä ja markkinointi

Yritys rakentaa viestinnän päätoimialan mukai-
sesti huomioiden myös rakennukseen (liiketoi-
minnan puitteet) kohdistuvat vaatimukset.
Rakennuksen tulee antaa varsinaiselle liiketoi-
minnalle soveltuva puite ja sen tulee kyetä vies-
timään asiakkaalle yrityksen toivomalla tavalla.
Asiakkaan tulee saada rakennuksesta myöskin
mielikuva, jonka tulee olla yrityksen haluaman
viestin mukainen. Esimerkiksi laadukkaita kod-
inkoneita myyvän yrityksen myymälä ei voi
olla ränsistynyt, vanha rakennus, joka sijaitsee
hieman syrjässä vaan rakennuksen tulee olla uu-
dehko, nykyaikainen ja viimeistelty, jolloin
sekä yrityksen myymät tuotteet että liiketoimin-
nan puitteet vastaavat toisiaan.

Yhtä lailla korkeatasoista hammaslääkäri-
asemaa tuskin voi perustaa lähion kerrostalon
kellariin.

Yrityksen toiminta ja sen vahvuudet

Konseptoitu liikeidea toimii aina tarkoin määri-
tellyllä tavalla ja menetelmillä. Yrityksen toi-
mintaa ohjataan kansainvälisellä tasolla ja to-
teutetaan huomioiden kansalliset erityispiirteet.
Konseptoitu yritystoiminta perustuu yrityksen
vahvaan päätoimialan osaamiseen ja mark-
kinoiden tuntemiseen sekä kansainvälisesti että
kansallisesti. Konseptoitu liikeidea sekä sen toi-
mintaa tukeva liiketoiminta tuottavat yritykselle
voimakkaan kilpailuedun yksittäistä kilpailija
kohtaan.

Ketjut rynnivät Suomeen

Suomessa on jo totuttu vuosikymmenien aikana ketjuuntumiseen eri muotoisena. Kaupan alan ketjuuntuminen alkoi osuuskauppatoiminnasta ja on jatkunut kasvavana aaltona 1960-luvulta aina näihin päiviin saakka. Ketjutoiminta on kuitenkin ollut pitkään, jopa 1970-luvulle saakka sangen vähän konseptoitua. Ketjujen konseptointi alkoi voimakkaammin varsinaisesti vasta 1980-luvulla.

Useimmat muistavat, kun Valintatalo uudistui tai kun Postin ilme muuttui. Em. konseptit ovat olleet tähän saakka kuitenkin ainoastaan asiakkaille tuotetun ulkoasun yhtenäistämistä. Muutokset koko ketjun konseptoinnin suuntaan ovat jo käynnissä: ne näkyvät esimerkiksi ”vakio-jetteinä”, ”vakio-rossoina” sekä ”vakio-alkoina”.

Konseptiomalla ketju sekä ketjun liikeideaa saavutetaan selkeästi suuremmat markkinointiin sekä ulkoiseen viestintään liittyvät vaikutusmahdollisuudet kuin ainoastaan yhtenäistämällä yrityksen ulkoasu. Niinikään ketjun konseptointi antaa mahdollisuuden laajemman hankkekokonaisuuden kilpailuttamiseen sekä hankkeiden hallintaan.

Ulkomaisten ketjujen mukaan tulo Suomen markkinoille

Suomi kohdemaana on 1990-luvulta alkaen alkanut kiinnostaa ulkomaisia sijoittajia sekä ulkomaisia ketjuja. Jo aiemmin Suomeen rantautui ulkomaisia ketjuja, joista osa onnistui etabloitumaan Suomeen ja ne toimivat täällä edelleen menestyksekkäästi. Suomeen on kuitenkin alkanut juurtua ulkomaisia ketjuja viimeisen kymmenen vuoden aikana ja suuntaus on yhä kasvava.

Suomessa ehkä tunnetuimpia ulkomaisia ketjuja ovat pikaruokaketjut; mm. Carrols, McDonald's ja Pizza Hut. Em. ketjut ovat perustuneet voimakkaan kansainvälisen konseptin mukaiseen liikeideaan ja toimintamalliin, joka on etabloitu Suomeen nopeasti ja tehokkaasti.

Onkin luultavaa, että saamme myös pikaruokaketjuja, joista voi ostaa meksikolaista, kiinalaista tai vaikkapa tinnalaista ruokaa.

Ulkomaiset kaupan ketjut ovat rantautuneet pääosin Ruotsin kautta Suomeen. H & M, Linde, Tie Rack, IKEA ja vaikkapa Dressman ovat nykyään meilläkin tunnettuja nimiä. Alun perin tänne saapuneet ulkomaiset ketjut ovat olleet pääasiassa vaatetusalan myymälöitä, mutta myös muun liiketoiminnan ketjuja on nykyään etabloituneena Suomessa.

Tällä hetkellä voimakkaasti osuuttaan kasvattavat mm. Giganti kodinkonealalla sekä Eliax kuntosali- ja palvelu- ja elintarvikekaupan

puolelle on tulossa vahvoja tekijöitä Keski-Euroopasta mm. LIDL, joiden mukaan tulo tulee muuttamaan elintarvikekaupan osuuksia.

Koko kaupan ala elääkin muutospainessa, jonka aiheuttaa ulkomainen konseptoitu ketju, jolla on vahva liikeidea sekä voimakas toimintastrategia omalla päätoimialallaan.

Ulkomaisten ketjujen aiheuttamat muutokset markkinoilla

Ulkomaiset ketjut ovat tulleet 1980-luvun harjoitteluvaiheen jälkeen Suomeen jäädäkseen ja se näkyy myöskin yritysten asettamissa tavoitteissa sekä niiden eteen tehtävässä panostuksessa. Suomi koetaan markkina-alueena, jossa on vahva ostopotentiaali sekä kasvava talous. Yhtä lailla Suomi mamma-Venäjän kyljessä ei ole enää uhkakuva vaan pikemminkin portti laajoille ja vielä koskemattomille markkinoille.

Ulkomaiset ketjut tulevat Suomeen haastajina, joiden tulee olla parempia, halutumpia ja kilpailukykyisempiä kuin markkinoilla osuusiin pitävät kotimaiset ketjut. Ulkomaisten ketjujen tulee kyetä muokkaamaan kansainvälinen konsepti kohdemaahan sekä saavuttaa kotimaisen asiakkaan luottamus yritykseen sekä sen toimintaan.

Ulkomaisten ketjujen vahvuuksia ovat voimakas taustaorganisaatio sekä kansainvälinen toimintamalli. Niinikään menestyvät ulkomaiset ketjut ovat vakavaraisia ja kykenevät voimakkaaseen panostukseen etabloitumisvaiheen aikana. Lisäksi kansainvälisillä ketjuilla on pitkä kokemus toiminnasta kotimaansa ulkopuolella sekä riittävän laaja kansainvälinen omistuspohja.

Ulkomainen yritys toteuttaa kohdemaassa etukäteen suunnitellulla konseptilla nopean etabloitumisen sekä sen jälkeen pyrkii valtaamaan markkinoita nopeasti liiketoiminnallaan.

Kotimaiset ketjut muutoksen kourissa

Kotimaiset ketjut ovat tilanteessa, jossa heidän on puolustauduttava aggressiivista kilpailijaa vastaan. Kotimaisten ketjujen heikkoutena voi pitää huonoa valmistautumista ulkomaisen ketjun rynnäkköä vastaan. Sen johdosta ulkomainen ketju on jo etabloitunut ja saanut toiminnan pyörimään ennen kuin kotimainen ketju on ehtinyt reagoida. Kotimaiset ketjuorganisaatiot ovat usein selvästi jäykempiä ja hitaampia niin toimintastrategiassaan kuin päätöksenteossaan. Kevyt kohdemaan organisaatio ja vahva konseptoitu toimintamalli ovatkin mahdollistaneet yrityksen toimintastrategian nopeat liikkeet ja päätöksenteot asian niin vaatiessa.

Kotimaiset ketjut ovatkin tilanteessa, jossa heidän ketjutoimintaansa konseptoidaan kansainväliseen malliin sekä lisäksi haetaan ulkomaisia kumppaneita vahvistamaan hankintakanavia sekä kansainvälisyyttä.

Konseptoitujen ketjujen toimintamallit

Menestyneellä konseptoidulla ketjulla on usein konsernihallinto ja päätöksenteko kansainvälisen (tai pohjoismaisen) toiminnan pääkonttorissa, josta käsin suuret toiminnan linjaukset tehdään ja seurataan kohdemaan liiketoiminnan kehitystä. Toiminta kohdemaassa on kuitenkin annettu täysivaltaisesti kohdemaan tytäryhtiön organisaation hoidettavaksi. Kansainvälisen toiminnan ohjaus näkyy usein etabloitumisvaiheessa lisääntyneinä yhteyshenkilöiden käynteinä sekä raportointina konserniin. Kun toiminta kohdemaassa on osoittautunut konseptin mukaiseksi, siirrytään raportointivaiheeseen ja säännöllisiin tapaamisiin.

Konseptoidun ketjun kaikki myymälät henkivät samaa riippumatta siitä, missä päin maailmaa ko. ketjun myymälä sijaitsee. Ei ole sattumaa, että hyväksi todettu liikeidea ja toimintamalli jalostetaan sekä kopioidaan konseptiksi ja toteutetaan ketju konseptin mukaisena.

Konseptoidun ketjun kulmakivinä voi pitää myös toiminnan hallintaa sekä logistiikkaa. Suuret kansainväliset ketjut rakentavat kansainvälisiä logistiikka- ja jakelukeskuksia, joista tuotteet toimitetaan alueellisesti joko suoraan myymälöihin tai alueellisiin jakelukeskuksiin. Kaikki konseptoidun ketjun tuotteet kilpailutetaan ja hankitaan koskien koko ketjua ei ainoastaan alueellisesti.

Pisimmälle vietyinä konseptoitu ketju hankkii tuotteet suoraan tehtaalta ja tuottaa ne itse kohdemaahan ilman maahantuojia tai kaupan tukuporrasta.

Kaiken konseptoidun ketjun toiminnan tulee olla mahdollisimman kustannustehokasta, jolloin toimitusketjua pyritään lyhentämään. Esimerkiksi Keski-Euroopassa toimiva elintarvikkeketju ei tarvitse myymälässään ollenkaan kylmävarastoa, koska tuotteet toimitetaan päivittäin suoraan hyllyihin.

Konseptisuunnittelu ja sen merkitys

Konseptisuunnittelun tarkoituksena on tuottaa konseptin mukaista rakentamista mahdollisimman hyvin kuvaava suunnittelukokonaisuus, jonka avulla voidaan tuottaa vakioitu hankekokonaisuus, jossa valmis rakennus edustaa konseptin mukaista liiketoiminnan puitetta. Suunnittelun painopiste onkin poikkeuksellisesti

konseptisuunnittelussa eikä varsinaisessa hankekohtaisessa suunnittelutehtävässä, jossa ainoastaan sovitetään konseptin mukainen rakennushanke kohdekohtaisin vaatimuksin paikoilleen.

Sen takia on syytä korostaa konseptisuunnitteluun valittavien eri osapuolien osaamista sekä kykyä ymmärtää konseptoidun yrityksen toimintamalli ja liikeidea sekä niiden asettamat vaatimukset valmiille rakennukselle. Suunnitteluryhmä tulee valita siten, että varmistutaan ao. suunnittelijoiden kyvystä hoitaa annettu tehtävä siten, että konseptin mukainen sisältö säilyy, vaikka se joudutaan muokkaamaan kohdemaata varten. Lisäksi tulee varmistua siitä, että ei jouduta palkkaamaan samaan tehtävään kahta eri henkilöä: hyvää ja halpaa, vaan suunnittelijalinnat tulee tehdä hinta-laatu perustein.

Suunnittelu varten tulee laatia selkeät tehtäväjaot ja -sisällöt sekä varmistua että niissä ei ole päällekkäisyyksiä tai puutteita. Tilaja on hyvin nopeasti rajattava suunnittelukokonaisuudesta tilaajalle kuuluvan suunnittelutehtävän sekä erillishankintojen osuudet, jotta konseptisuunnittelun kokonaisuus saadaan hahmotettua ja suunnittelutyön sisältö selkeäksi ja yksiselitteiseksi.

Suunnittelutyötä varten tulee nimetä pääsuunnittelusta vastaava pääsuunnittelija, riippumatta siitä, laaditaanko rakennuksesta ns. tyypikuvat, joita kopioidaan vai ei. Pääsuunnittelun tehtäväluettelo tulee olla täysin erillinen toimeksianto, josta laaditaan erillinen sopimus tilaajan kanssa.

Suunnittelun päätös- ja hyväksymismenettely

Pääsuunnittelijan johdolla suoritetaan ns. suunnittelijakokouksia, joissa suoritetaan konseptisuunnittelutehtävää sekä suunnittelijoiden keskinäistä suunnitelmien tarkastamista. Pääsuunnittelija johtaa kokoukset ja laatii esitykset vaihtoehtoista suunnittelukokoukseen.

Suunnittelukokoukset ovat ns. hyväksymiskokouksia, joissa tarkastetaan esitetyt suunnitteluratkaisut ja -vaihtoehdot sekä päätetään esityksistä. Em. kokouksissa puheenjohtajana toimii rakennuttaja ja mikäli on tarpeen myös tilaajan edustaja.

Mikäli tilaajan edustaja on edustettuna suunnittelukokouksessa, voidaan päätöksenteko suorittaa em. kokouksissa. Ellei näin toimita, tulee rakennuttajan sekä pääsuunnittelijan esittää tilaajan hyväksyttäväksi laaditut suunnitelmat sovitulla tavalla. Em. menettely saattaa tulla kyseeseen silloin, kun konseptisuunnitelmat kiertävät hyväksyttävänä päämiehellä.

Konseptisuunnittelun tavoite

Konseptisuunnittelun tavoitteena on laatia tekniset asiakirjat sekä suunnittelukokonaisuus siten, että:

- hankkeen suunnitelma-asiakirjoista on noin 2/3 valmiina
- tarvittava hankekohtainen suunnittelu on noin 1/3 kokonaisuunnittelusta
- valmiin tuotteen kuvaus (rakennus) on niin selkeä, että voidaan laatia investorin ja/tai urakoitsijan kanssa sopimus sen rakentamisesta
- valitut järjestelmät ja rakennusosat on helposti hankittavissa ja toteutettavissa ja ne mahdollistavat hankkeen nopean läpivientiajan.

Vakioitu konseptisuunnittelu mahdollistaa jatkuvaan toistoon perustuvan tuotannon kehittämisen sekä tuotantonopeuden parantamisen. Lisäksi hyvin laadittu konseptisuunnittelu tuottaa suunnitelmakokonaisuuden, jolla kyetään kuvaamaan lopputuote (rakennus) niin hyvin, että voidaan valita hankkeen toteutusmuodoksi kuhunkin tilanteeseen parhaiten soveltuva muoto.

Konseptisuunnittelun toimintamalli

Konseptisuunnittelun tulee lähteä vakiotilaohjelmasta, jossa on muodostettu konseptin mukaiset tilat niihin käyttötarkoituksiin, joita liiketoiminta tarvitsee. Konseptisuunnitteluun valittavien suunnitelmaratkaisujen tulee olla koeteltuja, vakiintuneita ja kokonaisedullisia ratkaisuja. Lisäksi valitut suunnitelmaratkaisut tulee olla helposti toteutettavia sekä vähän toteuttamisen riskejä sisältäviä.

Tilakohtaiset olosuhdevaatimukset tulee vakioida ja laatia tilasidonnaisesti rakennusosat materiaaleineen.

Konseptoitu ketju jää hankkeessa usein käyttäjäksi, nykyään pääsääntöisesti pääomavuokrasopimuksella, jossa vuokrasopimuksen ajan käyttö- ja ylläpitokustannukset jäävät käyttäjän vastattavaksi. Erityisesti elinkaaren aikaiset kustannukset onkin syytä aina ottaa huomioon.

Konseptisuunnittelun tulosteet

Tekniset asiakirjat konseptirakennuttamisessa
Arkkitehdin tulee laatia konseptisuunnittelua varten olennaiset valmiin rakennuksen ominaisuuksia sekä rakennuksen laatua kuvaavat tekniset asiakirjat. Em. asiakirjat koostuvat rakennus-, maalaus-, tilakohtaisesta huoneselostuksesta sekä arkkitehdin laatimista tyyppisuunnitelmista ja detaljeista. On tärkeää laittaa konseptiin olennaisesti kuuluvista suunnitelmaratkaisuksista sekä -detaljeista suunnitelmat, jotta olennainen konseptiin kuuluva asia saadaan toteutetuksi aiottulla tavalla.

Em. suunnittelun kohteita voivat mm. olla:

- kiintokalusteet
- vastaanottotiskit
- portaat ja tasot
- kaiteet
- valaistussuunnitelmat ja alakattotyypit
- varusteet ja niiden asennuspiirustukset
- tilaan kohdistuvat erityisominaisuudet ja -vaatimukset (kassat, putkiposti yms.)
- erikoisrakenteet
- arkkitehdin detaljit; listoitus, liittymät yms.
- väriyysuunnitelmat
- opasteet.

Rakennesuunnittelussa laaditaan tyyppiratkaisut kaikista olennaisista rakennetyypeistä sekä olennaisesti konseptiin vaikuttavista rakenteista, joita voivat olla esimerkiksi:

- mainosrakenteet
- myymälän kalustamisen erityisvarusteet ja -rakenteet
- sisäänkäynnit ja katokset.

Konseptisuunnittelussa tulee rajata talotekniikan suunnittelutehtävä siten, että otetaan kantaa tilakohtaisiin vaatimuksiin (olosuhdetila; lämpö, kosteus, valaistus, ilmanvaihto jne.) sekä järjestelmätasoisin (ilmanvaihto, jäähdytys, lämmitys jne.) suunnitelmiin.

Talotekninen suunnittelu on kuitenkin aina yksilöitävä hankekohtaisiin vaatimuksiin ja rajauksiin (erityisesti korjausrakentaminen).

Erikoissuunnittelua vaativat asiat tulee selvittää konseptisuunnittelun yhteydessä sekä huomioida niiden hankekohtainen yksilöinti.

Kaupalliset asiakirjat konseptirakennuttamisessa

Konseptisuunnittelun tavoitteena on kaupallisten asiakirjojen osalta laatia yleiset kauppaa koskevat ehdot (yleinen osa) sekä täydentää niitä hankekohtaisiin vaatimuksiin. Jäljempänä on esitetty muutamia olennaisia osioita kaupallisten asiakirjojen sisällössä, jotka tulee huomioida laadittaessa niitä konseptirakennuttamisen työkaluiksi.

Urakkaohjelmassa tulee esittää yleiset rakennustoimintaa esittävät asiat sekä eriyttää yleisestä osasta hankekohtaiset erityisvaatimukset. Urakkaohjelman tulee olla konseptirakennuttamisen työkalu, jota voidaan käyttää kaikissa hankkeissa täydentämällä sen sisältöä hankekohtaisesti.

Konseptia koskeva yleinen *urakkarajaliite* tulee varustaa vakioituin hankintarajoin, jotka on esitetty myös erityispiirustuksissa. Konseptirakennuttamista koskevassa yleisessä, tilaajan kanssa hyväksytyssä *hankintarajaliitteessä* on käsitelty tilaajan erillishankinnat ja -urakat. Hankintarajaliitteen tulee olla aina vakioitu, jolloin usean erillisen hankkeen kesken ei tule poikkeamia. Vakioitu hankintarajaliite mahdollistaa

tilaajan erillishankintojen ja -urakoiden kilpailuttamisen (partnerointi) vakioitoimittajille.

Konseptin mukaisessa yleisessä *projektisuunnitelmassa* käsitellään hankkeen projekti-toiminta sekä projektin eri osapuolten keskinäiset tehtävät ja vastuut. Lisäksi projektisuunnitelmassa otetaan kantaa toteuttamisen riskeihin ja niiden hallintaan. Projektisuunnitelmaan liitetään hankekohtainen osa, jossa on hankekoh-taiset tiedot mm. riskienhallinta ja laadunvar-mistus.

Kirjallisessa valvontasuunnitelmassa ote-taan kantaa toteutuksen aikaiseen laadunval-vontaan sekä sen suorittaviin osapuoliin. Kirjal-linen valvontasuunnitelma sisältää kuvauksen laadunvalvonnan menetelmistä sekä tulosteista.

Vakioidussa *rakennustyön tarkastusasiakir-jassa* konseptoituun rakennuttamiseen käsitel-lään hankkeen toteutuksen aikaisten asiakirjo-jen sekä tarkastusmenettelyn tulosteet sekä niiden tarkastamis- ja hyväksymismenettely. Kon-septoidussa rakennuttamisessa pyritään ensisi-jaisesti käyttämään sähköistä tiedonsiirron me-nettelyä sekä rakennustyön tarkastusasiakirjaa.

Konseptoitua rakennushanketta varten laadi-taan malli-asiakirjat sekä esitetään niiden käyttö ja tallennusmenettely. *Laadunvalvonta-asiakir-jat* toimivat osana rakennustyön tarkas-tusasiakirjaa sekä ovat osana luovutusasiakirja-kokonaisuutta.

Laaditaan *vakioitu huoltokirjamalli*, jota käy-tetään kaikissa konseptirakennuttamisen koh-teissa.

Laaditaan *vakioitu luovutusasiakirjako-konaisuus*, jossa luetellaan hankkeen luovu-tusasiakirjat sekä niiden sisältö, määrät ja tallen-nusmuodot.

Laaditaan *vakioitu, hanketta koskeva raken-nustyön turvallisuusasiakirja*, jonka perusteella rakennushankkeen päätoimittaja laatii kohde-kohtaisesti turvallisuusasiakirjan tarkastetta-vaksi.

Laaditaan hanketta koskeva vakioitu, kon-septin mukaisille henkilömäärille mitoitettu *valmiin rakennuksen turvallisuussuunnitelma*, joka täydennetään hankekohtaisin tiedoin.

Urakkamuodot ja toteutus

Konseptisuunnittelun tuloksena syntyneellä asiakirjakokonaisuudella on helppo laskea tila-kohtaisesti kustannusvaikutukset sekä laatia hankkeen tilaohjelman perusteella erilaisia kus-tannusarvioita hankkeen eri vaiheissa. Lisäksi konseptipaketti mahdollistaa eri tyyppisten hankkeiden läpiviemisen erilaisilla toteutus-muodoilla, jolloin kustannustietous säilyy aina rakennuttajalla. Usein ketju käyttää varsinkin laajemmissa hankkeissa asiantuntevaa raken-nuttaja- tai laskentatoimistoa osana verkot-tunutta toimintaympäristöä, joka laatii hank-

keen määrä- ja kustannuslaskennan sekä huo-lehtii kustannusten seurannasta myös toteutuk-sen aikana.

Usein hankkeet ovat joko rakennusliike- tai kiinteistönomistajavetoisia, johtuen siitä kuka omistaa liikepaikaksi soveltuvan maa-alueen. Konseptoitu ketju joutuu siis toimimaan erilais-ten kumppanien kanssa sekä solmimaan hanke-kohtaisesti eri tyyppisiä sopimuksia.

Valmiilla konseptipaketilla on mahdollisuus laatia valmiin tuotteen (rakennus) ominaisuuksia ja laatuvaatimuksia vastaava kvr-urak-kasopimus, jolloin molemmat sopijaosapuolet ovat selvillä hankkeen sisällöstä ja valmiin ra-kennuksen ominaisuuksista.

Konseptoidun ketjun on mahdollista kilpai-luttaa valmiilla suunnittelukokonaisuudella hy-vinkin eri tyyppisiä urakkamuotoja, koska laa-dittu suunnitteluaineisto vastaa jopa 65–70 % valmiin rakennushankkeen edellyttämistä suun-nitelmista. Poikkeuksen tekevät korjausrakenta-mishankkeet, joissa hankekohtaista suunnitte-lua jää väistämättä enemmän hankkeeseen.

Konseptisuunnittelupaketti mahdollistaa myös erityyppisten, toistoon perustuvien hankkeiden kilpailuttamisen kautta saavutettavan kustan-nussäästön. Hyvin vakioidulla sisällöllä suurim-mat kustannussäästöt saadaan nimenomaan toistoon perustuvalla tuotannon nopeuden kas-vattamisella sekä tuotannon tehokkuuden kas-vulla.

Toteutus

Hankkeiden aikatauluihin vaikuttaa valmiina olevan konseptisuunnittelukokonaisuuden täy-dentäminen hankekohtaisin täsmennyksin, joka mahdollista nopean kokonaisuunnittelun. Li-säksi konseptoitu rakentamisprosessi sisältää valmiit, koetellut järjestelmäkokonaisuudet sekä materiaaliavalinnat, jotka takaavat toimitusvar-muuden hankkeeseen.

Hankkeen kustannukset muodostuvat hyvin ennustettaviksi ja vakiintuvat hankkeiden tois-tojen jälkeen vakioidulle tasolle.

Työn aikaiset muutokset muodostuvat vähäi-siksi, koska valitut ratkaisut ovat konseptoituja ja hyväksyttyjä toteutusratkaisuja niihin liittyvi-ne materiaaliavalintoineen.

Valmiin kiinteistön käyttöönotto

Konseptoitu rakennus vastaanotetaan vakioi-duin menettelyin ja tarkastetaan sekä koekäyte-tään järjestelmät.

Kiinteistön ylläpitovaihe

Kiinteistön ylläpitovaiheeseen aikana huolehditaan käyttäjäkyselyin rakennuksen toimivuudesta;

ensimmäinen käyttäjäkysely tehdään kuuden (6) kuukauden kuluttua, jolloin käyttäjällä on vielä aktiivisessa muistissa rakennuksen käytössä todetut viat ja puutteet. Lisäksi suoritetaan takuuajan tarkastukset yhden (1) ja kahden (2) vuoden kuluttua kiinteistön käyttöönotosta.

Käyttäjälle rakennetaan ylläpitovaiheeseen palvelukokonaisuus, joka sisältää ostopalveluin toteutetun kiinteistön hoidon, siivouksen, vartiointin sekä muut käyttäjän tarvitsemat kiinteistöön liittyvät palvelut. Lisäksi käyttäjälle luovutetaan em. toimintoja varten tarvittavat työkalut (huoltokirja, käyttö- ja ylläpitosuunnitelma, turvallisuussuunnitelma, toimintaohjeet yms.), joilla kytetään valvomaan suoritettavaa ylläpitovaiheen toimintoja.

Palvelut kilpailutetaan kokonaisuutena koskien koko konseptoitua ketjua, ei ainoastaan yhtä hanketta varten.

Tulevaisuuden visiot konseptirakennuttamisessa

Konseptoitu rakennuttaminen tulee kasvamaan, eikä pelkästään käyttäjien vaatimuksesta vaan siksi, että siinä on paljon etuja normaaliin rakennuttamisprosessiin verrattuna. Konseptirakennuttaminen tulee olemaan vaihtoehto rakennuttaessa hankkeita, joissa on toistoa.

Uskon, että tulevaisuudessa toteutamme konseptirakennuttamista mm. julkisivujen korjausrakentamisessa sekä yhä kasvavassa määrin uudisrakentamisessa, näiltäkin osin on ensimmäisiä pilottihankkeita käynnistetty.

Urakkamuodon ja urakoitsijan valintaopas

Urakkamuodon ja urakoitsijan valintaopas sisältää CD:n sekä siinä olevien laskentalomakkeistojen käyttöohjeet. Niiden avulla valitaan urakkaan sopivat kriteerit ja tehdään tarvittavat laskelmat. Herkkyyslaskelmilla voidaan jo etukäteen tutkia eri kriteerien ja niiden painotuksen vaikutusta lopputulokseen. CD toimii PC-ympäristössä ja edellyttää Excel-ohjelman versiota 97.

Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto
RAKLI ry

Rakennustieto Oy, 2002

ISBN 951-682-671-7

CD-levy + opas 28 s.

Hinta 47 €, sis. alv 8 %



TILAUKSET

Rakennustieto Oy

puh. (09) 5495 5400, fax (09) 5495 5340

www.rakennustieto.fi

RAKENNUSTIETO®