

Omakotitalon rakentaminen- projektin hallinta



Janne Niemi, rakennusvalvontapäällikkö 9.10.2024

Päätös lähteä rakentamaan

RIIHIMÄKI

- Ensimmäinen tehtävä
 - Ennen lainaneuvotteluja, mietittävä minkälaisen talon haluaa.
Jos ei ole kokemusta rakentamisesta, kannattaa palkata pääsuunnittelija/vastaava työnjohtaja jo tässä vaiheessa.
He ovat rakennuttajan "oikea ja vasen käsi"
- Minkälaisen talon haluat
 - Usein pankki haluaa ulkopuolisen tekemän kustannusarvion, pääsuunnittelija auttaa
- Vuokratontti vai oma
 - Kaupungin tontin voi vuokrata, tällöin aloituskustannukset ovat matalammat



Kustannusarvion laadinta

- Talomallin valinta ja talotehtaiden kilpailutus
 - Pääsuunnittelija/vastaava työnjohtaja kannattaa ottaa mukaan
 - Minkälaisen pakettisisällön haluaa
 - Tarjouksien sisällöissä eroja



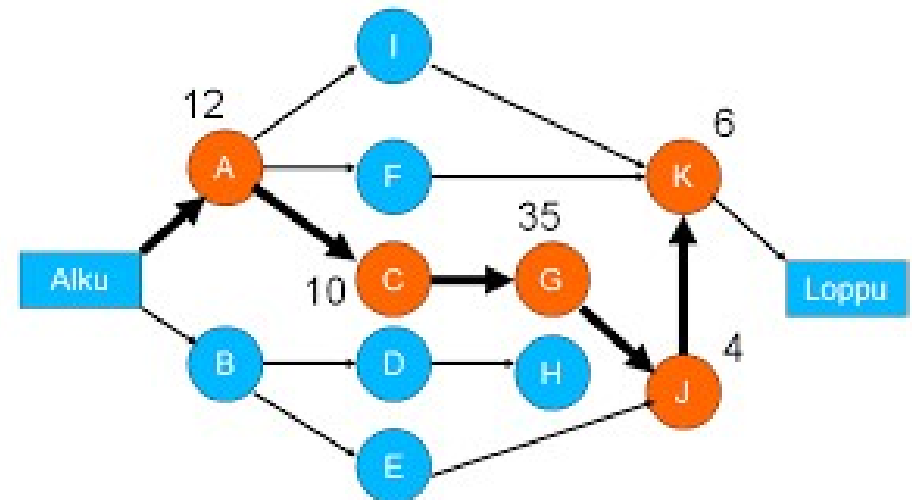
Kustannusarvion laadinta

- Kustannusarvio laaditaan luonnoskuvien perusteella
 - Kustannuksiin vaikuttaa teettääkö talon ns. avaimet käteen periaatteella.
 - Talopaketti-hinnan lisäksi tulee kuluja esim.:
 - Tonttiliittymät, vesi-, viemäri-, ja sähköliittymät
 - Lupamaksut
 - Maarakennustyöt
 - Työmaan käyttö-, yhteiskustannukset
 - Rakennuttaminen



Projektin hallinta

- Tekeekö itse vai antaako vastaavan työnjohtajan tehdä
- Jos ei ole kokemusta, niin kannattaa antaa ammattilaisen tehdä



Mahdolliset sudenkuopat

- Rakennustyön laatu
- Mahdolliset muutostyöt
- Maanrakennus työt
 - Kannattaa teettää pohjatutkimus
- Pintamateriaalien ja kodinkoneiden laatu
 - Suuria hinnallisia eroja
- Pihatyöt
- Rakennusaikataulun venyminen
- Ongelmat urakoitsijoiden kanssa

Miten välttää sudenkuopat

- Käyttämällä aikaa selvitystyöhön, suunnitteluun ja rakennuttamisen taustojen selvittelyyn ollaan jo pitkällä kohti onnistunutta omakotitalon rakennuttamista
- Rakennushankkeeseen kannattaa varautua hyvällä ennakkosuunnittelulla ja rakennusaikaisella työn valvonnalla.
- Tarjouspyynnön yhteydessä on aina tärkeää pyytää referenssejä urakoitsijan ja talotoimittajan suorittamista töistä. Aikaisemmat asiakkaat ovat myös hyvä tietolähde. Heillä on kokemusta siitä, millaista urakoitsijan toiminta ja työn jälki on ollut ja mitä voi olla odotettavissa.
- Maksuerätaulukon osalta varmistaa oman vastaavan mestarin kanssa, että maksuerät eivät ole etupainotteisia ja ne ovat oikeassa suhteessa valmistuneen rakennustyön arvoon nähden.

R

R

R

KIITOS

R

R

R

10.10.2024