

Korkean rakentamisen haasteita – case Kalasatama



17.11.2011 / RIL

Reijo Harmaajärvi



1

Rakennushankkeen toteutuksen organisointi, vastuunjako ja tiedonkulku



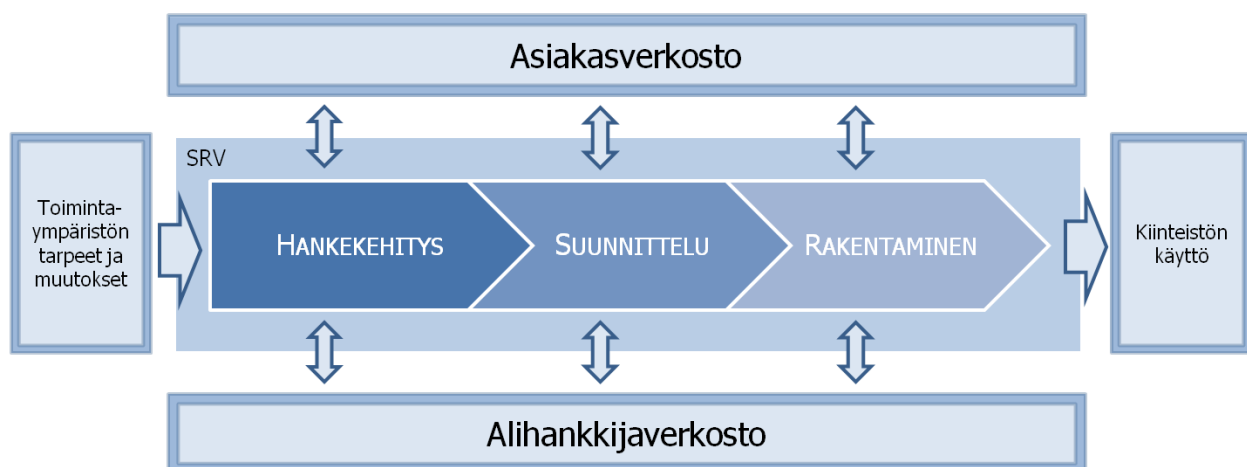
2

Liiketoiminta-alueet

Hankekehittäminen	Toimitila-liiketoiminta	<ul style="list-style-type: none"> • Toimistot • Liiketilat • Logistiikka • Kalliotilat 	
	Asunto-liiketoiminta	<ul style="list-style-type: none"> • Keskusta-asunnot • Asuntoalueet 	
	Kansainvälinen liiketoiminta	<ul style="list-style-type: none"> • Liikekeskukset • Toimistot • Hotellit • Logistiikkakeskukset 	
	65 %		
	25 %		
	11 %		



SRV Malli



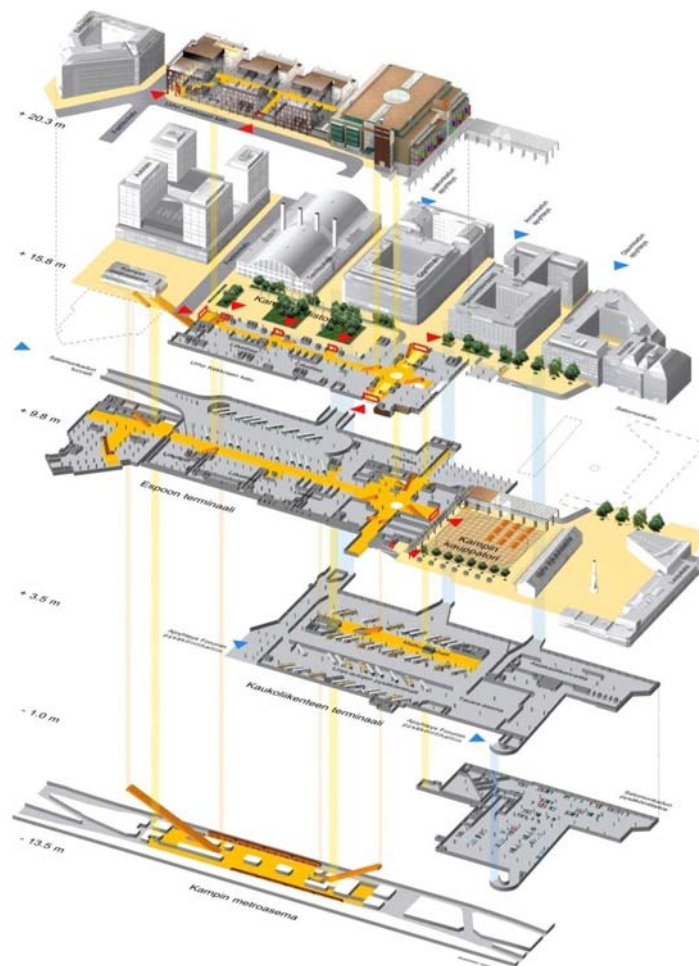
Kalasadaman Keskus – projektin lähtökohtia

KVR-URAKAT HELSINGIN KAUPUNKI / SRV Rakennus OY

- AVOIN KILPAILU
- KVR-SOPIMUKSET
- SUUNNITTELU, TOTEUTUS JA MYYNTI
- ASEMAKAAVAN KEHITTÄMINEN
- TONTIT OVAT MAKSUVÄLINEITÄ
- TOTEUTTAJAT KOKENEITA USEISTA MEGAHANKKEISTA
- SUURIMMAT HAASTEET METRO SILTOINEEN, KORKEAT TALOT MEREN RANNALLA, VILKAS LIIKENNE, UUSI ALUE – VANHA TEOLLISUUSALUE, VAIKEAT POHJAOLosuhteet

5

 **Kamppi**



6



HTC Keilaniemi - Aikataulu



- Työn aloitus 6/2006 maisematyöluvalla
- Luovutus HQ 12/2007
- Viimeinen talo valmistunut maaliskuussa 2009
- D 30.6.2008
- C 30.9.2008
- B 31.12.2008
- A 31.3.2009

•SRV:n vuokravastuu loppunut 30.09.2010



Rakennushankkeen pelisäännöt, valta, vastuu ja hankkeen johtaminen

- Hankkeen toteutuksen määritellyt pelisäännöt, projektihenkilöstön valta ja vastuu sekä hankkeen johtaminen muodostavat hankkeen onnistumisen edellytykset
- Suunnittelun, suunnitteluttamisen, hankintaprosessi, aikataulutus ja varsinainen työmaalla tapahtuva rakentaminen muodostavat hankkeen pelisäännöt
- Projektin tai osaprojektin toteutuksen pelisäännöt, projektihenkilöstön valta ja vastuu sekä johtaminen
- Riskien tunnistaminen ja riskien hallinta hankkeen johtamisessa ja niiden ennakointi, johon liittyy vahvasti projektin seuranta mm. laatu- ja projektinhallintasuunnitelman avulla, yhteistyö tilaajan kanssa ja välitön reagointi muutoksiin



9

Tiedonkulku ja hankkeen henkilöstöjohtaminen

- Hankkeen tiedonkulku ja henkilöstöjohtaminen toteutuksessa, päätöksen teossa ja tavoitteiden saavuttamisessa
- Ratkaisuja tiedonkulussa ja henkilöstöjohtamisessa (yhteiset viikkopalaverit, avoin tiedonjakaminen, avainhenkilöiden puheenvuorot/workshop-tilaisuudet, johtoryhmä käytäntö jne.)
- Projektin tai osaprojektin tiedonkulun ja henkilöstöjohtamisen ratkaisu toteutuksessa
- Tiedonkulun ja henkilöstöjohtamisen riskit ja niiden toteutumisen eliminointi



10

- Hankkeen toteutuksen informaatio, tiedottaminen ja sidosryhmien hallinta hankkeen imagon rakentajana ja ilmapiirin luojana
- Projektin tai osaprojektin informaatio, tiedottaminen ja sidosryhmien hallinta ja niiden toteuttaminen
- Riskien hallinta tiedottamalla ja informaatiolla eli tilaajan, rakennuttajan, viranomaisten, sidosryhmien, lehdistön, naapurien huomioiminen
- Tiedottaminen ja informaatio ovat onnistuneen projektin toteutuksen työkalu



11

Hankkeen käyttöönotto ja sen valmistelu

- Hankkeen valmistuminen ja luovutus sekä tilojen käyttöönotto on toteutuksen lopullinen tavoite. Hankkeen käyttöönoton suunnitelma, suunnittelukokoukset, osallistujat, viranomaiset, yhteistyö ja oikea asenne kaikkien sidosryhmien kanssa takaa onnistuneen käyttöönoton ja hankkeen valmistumisen
- Projektin tai osaprojektin käyttöönoton suunniteltu ratkaisu ja tavoitesuunnitelma
- Käyttöönoton suunnittelu ja toteuttaminen yhteistyössä sidosryhmien ja viranomaisten kanssa on riskien hallintaa ja luo pohjan uusien hankkeiden markkinoinnille ja toteutuksille



12

Kalasadaman Keskus – Onnistumisen avaimet

OSAAVA JA KOKENUT HENKILÖSTÖ TYÖMAALLA

- Oikea valta-/vastuusuhte
- Riittävä resurssointi ja sitouttaminen
- Toimiva päätöksentekokoneisto
- Nöyrä asenne uutta ja uuden ja oppimista kohtaan
- Rohkeus kysyä ja hakea apua
- Osaavat ja riittävät suunnittelu- ja toteutusresurssit

TEKNISET RATKAISUT

- Riskien tunnistaminen ja eliminointi
- Hyväksi koettujen ratkaisujen suosiminen
- Ulkopuolinen tarkastus ja avoin keskustelu
- Itsekriittinen arviointi ja tarvittaessa riittävä testaus

13



Kiitos!

14