



UUDISTUVA JYRKKÄLÄ VASTAA ASUMISEN HAASTEISIIN

KOY JYRKKÄLÄNPOLKU – HANKKEEN TULEVAT VAIHEET JA
KEHITYSKUVIOT

Raklin klinikan tulosseminaari 19.9.2014
Forum Marinum, Turku

Juuso Hämäläinen, Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy

19.9.2014





Asuntoja 644 kpl



17 asuinrakennusta



muuta 9 kpl



Kaksioita 264 kpl



kolmioita 332 kpl



neliöitä 48 kpl

Peruskorjaukset vuosina 1998-2003, 2007, 2009 /Energiatehokkuusluokitus C -D



KOY JYRKKÄLÄNPOLKU ITSENÄINEN ARAVAVUOKRATALOYHTIÖ

Omistajat : TVT 40%, JHL 30%, VVO 30%

Oma henkilökunta: 8 työntekijää

isännöinti, huolto, siivous



VISIO

KOY JYRKKÄLÄNPOLKU

vuokraa omistamiaan asuntoja asuinalueellaan Turussa omakustannushintaan kodin tarpeessa oleville lisäpalveluin, jotka tuotetaan alueella toimivalla omalla henkilökunnalla

VISIO

Jyrkkälä on haluttu ja arvostettu, uudistuva asuinalue lapsiperheille ja senioreille.

SANEERAUSHANKKEEN TAVOITE

Alueen imagon parantaminen sekä
korjausrakentamisen toteuttaminen
käyttökustannuksia alentavasti
hinta-laatu suhteen pysyessä hyvänä.





CASE

1960-LUKU

Asunto-ongelma
1960-luvulla

Ratkaisuna
arava-asunnot



LAADUKKAAMPAA
EDULLISEMMIN
NOPEAMMIN

2010-LUKU

Asunto-ongelma
2010-luvulla

Ratkaisu ?

NYT HAASTEENA KUSTANNUSTEHOKKUUDEN LISÄÄMINEN

LÖYDÄTKÖ SINÄ JYRKKÄLÄN OMASTA KOTIKAUPUNGISTASI?



- Noin puolet Suomen nykyisestä kerrostalokannasta on rakennettu vuosina 1960-1980.
- Pääosa 1960- ja 1970-luvulla rakennetuista betonielementtikerrostaloista tulevat peruskorjaukseen 2010-luvulla.
- Rakenne, korjaustarpeet ja korjausmenetelmät varsin yhtenäisiä

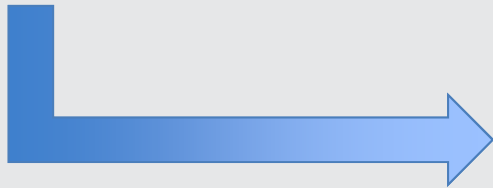


AJATUS ASUMISESTA JA SEN HINNASTA YLEISESTI

ASUMISEN VAATIMUKSET EILEN JA HUOMENNA



1940-luvun kaupunkilaiskeittiö, ilmeisesti Väinö ja Lyyli Kanniston kotoa (Agricolankuja 2 C...
Kannisto Väinö. 1940 - 1949



Kaksisuuntainen tiedonkulku = personointi

Valokuitu

Kaapeli TV

TV-keskusantenni

Radioantenni

Puhelinjohdot

Kaukolämpö + Lämmin käyttövesi

220V Sähköverkko

Hiilikattilat + Keskuslämmitys

110V Sähköverkko

Puuhellat

Kaasu

Kylmä vesi

Viemärit

ASUMISEN HINTA = TUOTOT – KULUT VRT. VASTIKE / VUOKRATUOTTO - INVESTOINNIT



- Suunniteltu korjaus €/m² ≠ Suunnittelematon korjaus €/m²
- Suunnitellun korjauksen keinovalikoima isompi kuin suunnittelemattoman
- Korjausinvestointia seuraa aina asumisen hinnan nousu, millainen nousu on kestettävissä?
- Investoitaessa 2€/m²/kk voidaan saada puolen miljoonan euron tasoa korottava ominaisuus (hissi, parvekkeet tai vaikkapa talotekninen parannus)
- Korjaamattomat rakennusosat voivat pitää hoitovastiketta saman verran liian korkeana = monesti ei aiheuta toimenpiteitä





KOY JYRKKÄLÄNPOLKU

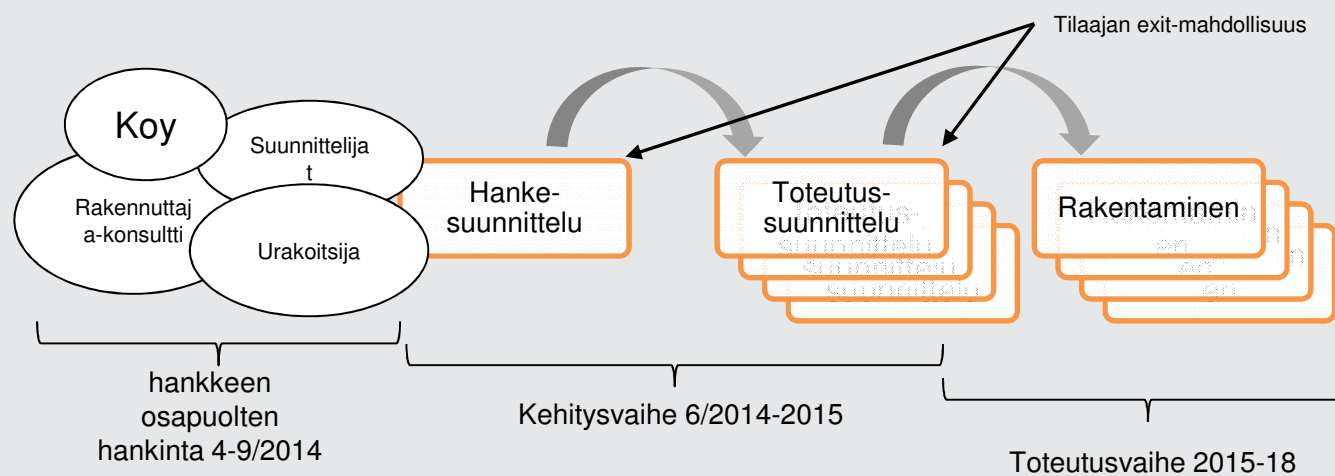
**KEHITTÄVÄÄ HANKKEEN
TOTEUTUSTA**



KORJAUSHANKKEEN TOTEUTUS

1. Yhtiön visio, strategia ja kokonaiskehityssuunnitelma vuoteen 2025
2. Lähtötietojen kokoaminen ja raportit
3. Tekesin hanke: Korjausrakentamisen kehittäminen, osallisuus 2013-
4. Asiantuntijayhteistyö ja rakennuttajakonsultin valinta 7.4.14
5. Raklin korjausklinikka 27.5. – 19.9.14
6. Suunnittelukonsortion kilpailutus ja valinta 11.6.14
7. Rakentajakonsortion kilpailutus ja valinta 17.9.14
8. Suunnittelutyön aloitus allianssiryhmällä lokakuu 2014
9. Hankesuunnitelma koko asuntokannalle valmis 1.1.2015
10. Toteutussuunnittelu ja rakentaminen 2015 -2018

Toteutusmallin vaiheet



KORJAUSHANKKEEN TAVOITTEIDEN PRIORITEETIT



Korjaushankkeen sisällön priorisointi

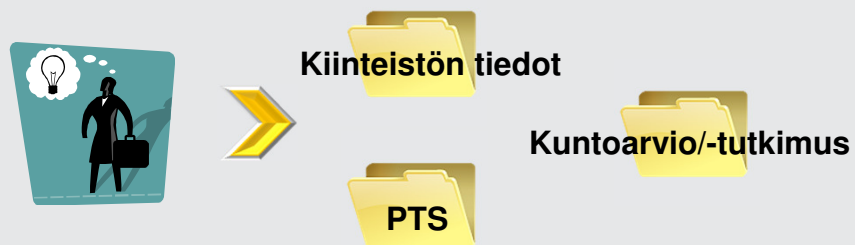
- Ikkunat ja parvekkeet
- Julkisivut
- Katot
- LVIS
- Esteettömyys
- Huonetilamuutokset
- Yhteiset tilat
- Piha-alueet
- Energiantuotanto
- Laajakaistayhteydet
- Asunnot (sisätilat)

Tilaajan painotukset (asteikko 1 – 10)

9,1
9,1
8,3
7,3
7,1
6,9
6,7
6,6
6,5
6,3
5,8

HANKESUUNNITTELUN ALLOKOINTIMALLI

• Työkalu/Ohjelma:



Kiinteistön tiedot	Rakennusosa	Tyyppi/materiaali	Arvioitu käyttöikä	Kuntoarvio/- tutkimus (kuntotaso 1-5)
Sijainti	Julkisivut	Sandwich-	5	1
Rakennusvuosi	Vesikatto	elementti	10	2
Talotyyppi	Ikkunat	Tasakatto/huopa	5	2

Puuikkuna

HANKESUUNNITTELUN ALLOKOINTIMALLI

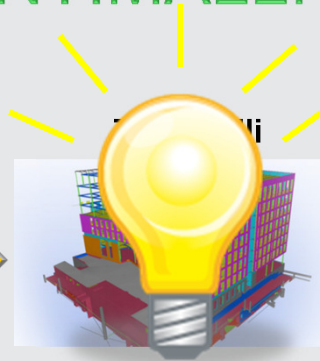
- Työkalu/Ohjelma:



Rakennusosa	Korjausehdotus 1	Korjausehdotus 2	Korjausehdotus 3	Korjausehdotus 4
Julkisivut	Ei toimenpiteitä	Korjaus/pinnoitus	Ulkokuoren uusiminen	Ulkokuoren ja lämmöneristeen uusiminen
Vesikatto	Ei toimenpiteitä	Paikkaus	Huovan uusiminen	Uusi huopa + lisälämmöneristys
Ikkunat	Ei toimenpiteitä	Maalaus	Vaihto ikkunatyyppiin 1	Vaihto ikkunatyyppiin 2

HANKESUUNNITTELUN ALLOKOINTIMALLI

- Työkalu/Ohjelma:



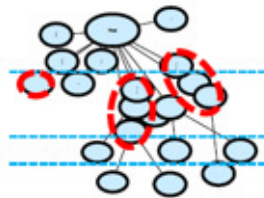
	Toteutus vaihtoehto 1	Toteutus vaihtoehto 2	Toteutus vaihtoehto 3	Toteutus vaihtoehto 4
Julkisivut	Ulkokuoren ja lämmöneristeen uusiminen	Ulkokuoren ja lämmöneristeen uusiminen	Ulkokuoren ja lämmöneristeen uusiminen	Ulkokuoren ja lämmöneristeen uusiminen
Vesikatto	Ei toimenpiteitä	Ei toimenpiteitä	Paikkaus	Paikkaus
Ikkunat	Vaihto ikkunatyyppiin 1	Vaihto ikkunatyyppiin 2	Vaihto ikkunatyyppiin 1	Vaihto ikkunatyyppiin 2
Hinta-arvio	1 000 000	1 200 000	1 400 000	1 600 000

HAASTEET JA MAHDOLLISUUDET



Yhteistoimintamalli vs. perinteinen

Tilaajan suunnittelema ratkaisu	➤ Sopimusosapuolten yhdessä suunnittelema ratkaisu
Erilliset urakkasopimukset	➤ Integroitu toteutus
Tilaajan tavoitteet	➤ Yhteiset tavoitteet ja palkitseminen
Riskien siirtäminen	➤ Riskien ja hyötyjen jakaminen
Sanktiot	➤ Kannustimet
Liikesalaisuudet	➤ Open books
Raportointi	➤ Jatkuva parantaminen
YSE ja KSE	➤ Yhteistoiminta- tai allianssisopimukset
Osaoptimointi	➤ Kokonaisoptimointi



HAASTEET JA MAHDOLLISUUDET



OSAAMMEKO YHDESSÄ...?

Asukas
Omistaja
Ammattilainen
Viranhaltija
Poliitikko
Kunta
Valtio



Päättää?
Ratkaista ongelmia?
Suunnitella?
Ideoida?
Tehdä?
Kantaa vastuuta?

HANKKEEN PARHAAKSI HYVÄÄ TOIMINTAA JA VIRHEETÖN LOPPUTULOS!



KIITOS

Projektinjohtaja Juuso Hämäläinen

juuso.hamalainen@valvontakonsultit.fi

www.valvontakonsultit.fi

