

Kerrostalojen korjaaminen – klinikan tulokset



Tulosseminaari 19.9.2014

Ilpo Peltonen / Marika Latvala, RAKLI ry

Klinikan tavoitteet

Luoda pohja:

- kohtuuhintaisille piste- ja lamellikerrostalojen uudistamis- ja korjauskonsepteille
- uusille toimintaprosesseille ja hankintamenettelyille
- Turun lähiöiden Jyrkkälä, Härkämäki, Pansio-Perno, Runosmäki ja Suikkila systemaattiselle ja tehokkaalle uudistamiselle ja korjaamiselle
- riittävän kysynnän avulla mahdollistaa uusia korjauskonsepteja

Tuottaa:

- tehokkaalla korjaamisella ja uudistamisella lisää elinkaarta 20-30 vuotta
- uusia ja helpompia korjaushankkeen ja päätöksenteon menettelyjä
- asukkaille
 - tarpeenmukaiset asunnot ja hyvä asuinympäristö
 - maksukyvyn puitteissa pysyvät vuokrat ja vastikkeet

oheiselvitykset

ARA
Tekes

Aloitustilaisuus 27.5.2014 (klo 9-12)

Kaupungin kehittämistavoitteet ja elinkeinotoiminta
Kiinteistönomistajien tarpeet ja mahdollisuudet
Klinikan tavoitteet ja toteutus

1. Työpaja 27.5.2014 (klo 13-16)

Omistajien tavoitteet, tarpeet ja reunaehdot
Korjaushankkeen kulku, toimintatapojen muutos

2. Työpaja 18.6.2014

Hankinta- ja toteutuskonseptit, riskienhallinta
Elinkaarisuunnittelu, osaamistarpeet

Tulosseminaari 19.9.2014

Alustavien tulosten esittely, koeponnistus ja muokkaus
Jatkotoimenpiteet

Tulosraportti 9-10/2014



Tavoitteisiin pääseminen vaatii uusia toimintatapoja

- Alueiden uudistamiseen ja täydentämiskäytännön rakentamiseen
- Kiinteistön korjausten ennakointiin ja jaksottamiseen
- Helpottamaan kiinteistönomistajien päätöksentekoa korjaushankkeissa
- Korjausrakentamisen palvelu- ja toteutuskonsepteihin



Alueiden uudistaminen ja täydennysrakentaminen

- Lähiö on **hyvä konsepti**, jota tulee kehittää
- Alueen uudistaminen ja täydennysrakentaminen vaatii **laajaa yhteistyötä** kaupungin ja asukkaiden kanssa
 - Kaupungin tiedottaminen, alueelliset seminaarit, aluehallitusten perustaminen
 - Yhteiset tapahtumat, palvelujen kehittäminen
 - Hyviä esimerkkejä ja hyödyt esille
 - Alueellinen korjaaminen, yhdessä suunnitellut hankinnat, ryhmäkorjaushankkeet
- **Yhteinen alueellinen näkemys** tarvitaan
 - Lähiöiden tulee vastata tarpeita; asuntokokojakin muutettava
 - Hätäkorjauksiin ei ole varaa, turhia korjauksia ei haluta tehdä
 - Taloyhtiöiden strategia ja korjaussuunnitelma pidempi kuin 5 vuotta



Alueiden uudistaminen ja täydennysrakentaminen Suosituksia jatkotoimenpiteiksi

- Alueelliset infotilaisuudet
 - Alueen ja palveluiden kehittäminen, kaupungin korjausneuvontapalvelut
 - Vastuutaho: Turun kaupunki
- Hyvien käytäntöjen dokumentointi
 - Case Jyrkkälänpolku, yhteistoimintamalli
 - Vastuutaho: Turun Seudun Kehittämiskeskus / INKA-ohjelma
- Yhteinen alueellinen portaali tiedon tallentamista ja jakamista varten
 - Yhteystiedot (isännöitsijät, kaupunki, toimijat...), esimerkkejä, mallidokumentteja...
 - Vastuutaho: Turun kaupunki?
- Koulutusta isännöitsijöille ja hallitusten puheenjohtajille
 - Vastuutaho: Kiinteistöliitto



Korjausten ennakointi ja jaksottaminen

Strategia + Elinkaarisuunnitelma + Maksukyky-suunnitelma

-> Kunnossapitosuunnitelma/PTS

-> Korjausohjelma

-> *Kunnossapitotarveselvitys (5v)*

Asunto-osakeyhtiölaki määrää tehtäväksi



Strategia + Elinkaari- ja maksukyky suunnitelma

- Strategia ja elinkaarisuunnitelma tehdään käsi kädessä
- Tarkasteluajanjakso rakennuksen **koko elinkaari** (pidempi kuin >10v.)
- Sovitaan yhdessä, mihin suuntaan ja millä toimenpiteillä taloyhtiötä halutaan viedä asukkaiden maksukyvyyn rajoissa
 - Maksukyky ohjaa tekemistä, päätösten **vaikutukset esille**
 - **Vastikkeen** (hoito-, korjaus- ja rahoitus) **kehityssuunnitelma** pitkälle ajalle
- Selvitetään työn pohjaksi
 - **Asukkaiden** näkemys asukaskyselyllä ja infotilaisuuksilla
 - **Kaupungin** suunnitelmat aluetta koskien
 - Rakennusosien jäljellä oleva **käyttöikä**
 - Suuntaa-antavana RT-kortin 18-10922 käyttöikätaulukko
 - Käyttöikälaskuri (www.taloyhtio.net -> kirjaudu ensin)
 - Laaditaan tarpeen mukaan kuntoarvio
 - Tehdyt toimenpiteet huoltokirjaan / huoltokirjasta

Korjausten ennakointi ja jaksottaminen Suosituksia jatkotoimenpiteiksi

- Elinkaari- ja maksukyky suunnitelman tietosisällön tarkentaminen
- Analyysi olemassa olevista kiinteistöhallinnan ohjelmistoista ja yhteisen mallin käyttöönotto (mm. Tampuuri, Granlund Manager, Haahtela Kiinteistötieto, ...)
- Vastuutaho: Rakennustieto (KH-kortisto)?



Omistajan päätöksenteko korjaushankkeissa

- Kunnossapitosuunnitelma/PTS
 - Tarkastellaan tarkemmin tulevia vuosia (esim. seuraavat 10v.)
 - Teetetään kuntoarvio
 - RT-kortin 18-11130 liitteestä 5 löytyy hyvä esimerkki
 - KH90043 Kunnossapitosuunnitelma
 - Ohjeita: <http://www.taloyhtio.net/kiinteistonpito/>, Kiinteistöhallintaohjelmistot
- Korjausohjelma
 - Suunnitellaan tarkemmin tulevat korjaukset valittuun laatutasoon
 - Korjauksen taso valitaan eri vaihtoehtoista strategialinjausten mukaisesti
 - Tarkennettu vastikkeen kehityslaskelma (korjaus-, hoito- ja rahoitusvastike)
 - Tarkennetaan rakennusosien lähtötiedot (mm. kuntotutkimus)
 - Riskitarkastelu
 - Mitä tapahtuu, jos tehdään nyt tämä ja vasta myöhemmin tuo?
 - Ohjeita: <http://www.taloyhtio.net/kiinteistonpito/>, Kiinteistöhallintaohjelmistot



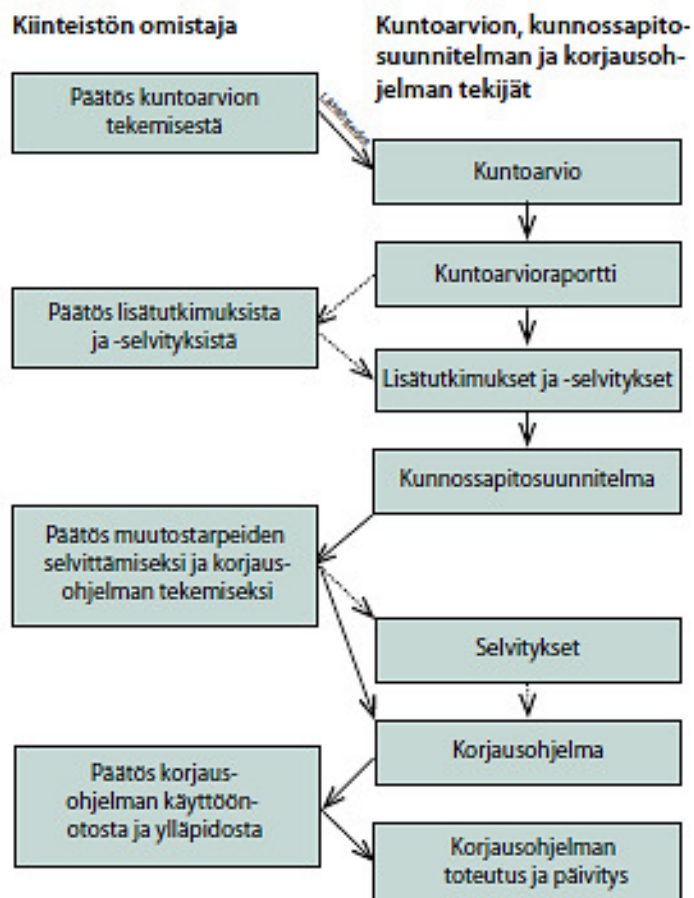
Hankkeen laajuus ja laatutaso - korjaustapavaihtoehdot – case ”putkiremppa”

TYYPILLISET KORJAUSTAPAVAIHTOEHDOT ASUNTOYHTIÖN PUTKIREMONTISSA

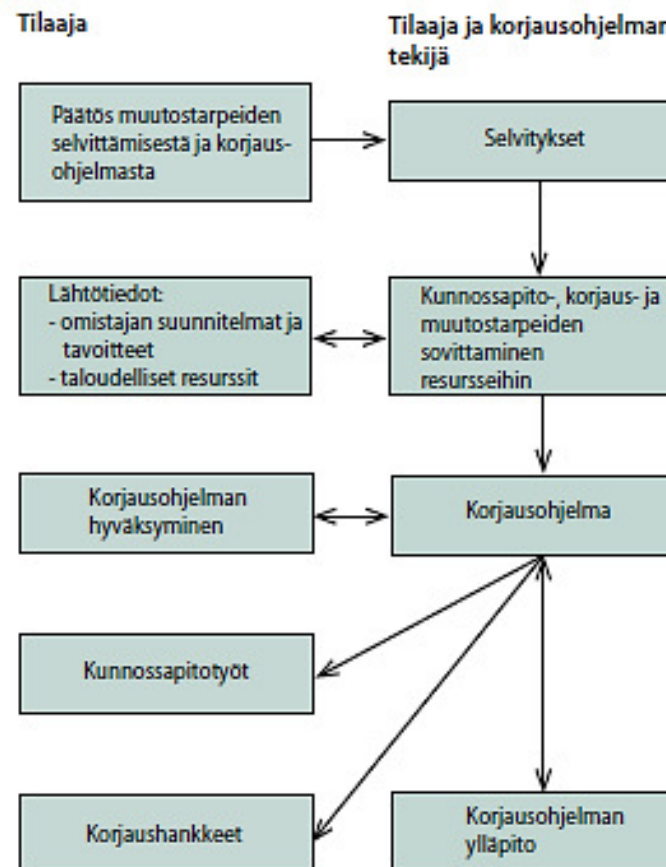
	MÄRKÄTILAT	VIEMÄRIT	KÄYTTÖVESIPUTKET	SÄHKÖT	KUSTANNUSARVIO	ARVIO KORJAUSAJASTA / HUONEISTO
VAIHTOEHTO 1	EI TOIMENPITEITÄ	SISÄPUOLINEN KORJAUS	SISÄPUOLINEN KORJAUS	EI TOIMENPITEITÄ	275 - 450 €	2 - 3 vkoa
VAIHTOEHTO 2	EI TOIMENPITEITÄ	SISÄPUOLINEN KORJAUS	UUSIMINEN	EI TOIMENPITEITÄ	300 - 500 €	2 - 4 vkoa
VAIHTOEHTO 3	EI TOIMENPITEITÄ	SISÄPUOLINEN KORJAUS	UUSIMINEN	UUSIMINEN	450 - 650 €	2 - 4 vkoa
VAIHTOEHTO 4	UUSIMINEN	SISÄPUOLINEN KORJAUS	UUSIMINEN	UUSIMINEN	600 - 900 €	6 - 8 vkoa
VAIHTOEHTO 5	UUSIMINEN	UUSIMINEN	UUSIMINEN	UUSIMINEN	750 - 1000 €	10 - 14 vkoa

Lähde: Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy

Asuinkiinteistön kuntoarvio, Tilaajan ohje



Kuva 1. Korjausohjelman laatiminen.



Kuva 2. Korjausohjelman käyttöönotto ja ylläpito.

Omistajan päätöksenteko korjaushankkeessa Suosituksia jatkotoimenpiteiksi

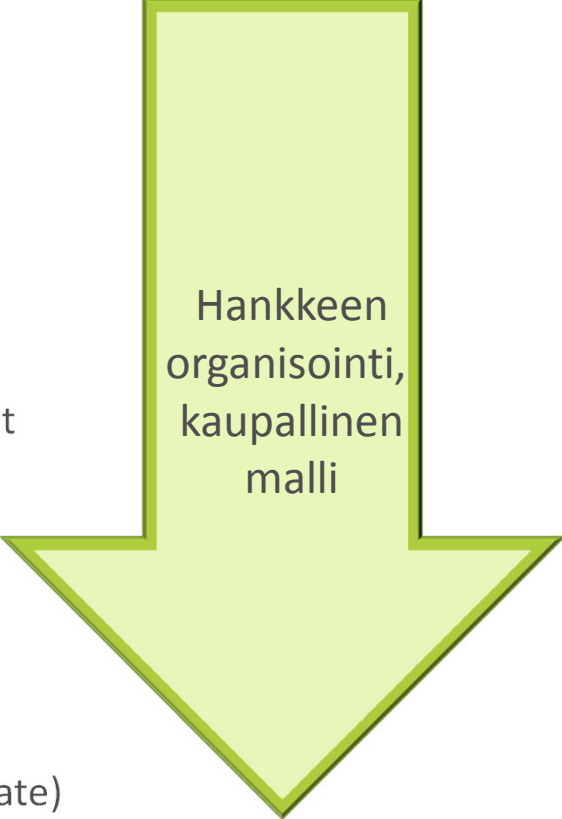
- Yhteiset toimintatavat ja koulutus omistajille ja isännöitsijöille
 - Strategia + Elinkaarisuunnitelma + Maksukyky-suunnitelma
 - > Kunnossapitosuunnitelma/PTS
 - > Korjausohjelma
 - Vastuutaho: Kiinteistöliitto, Isännöinti-liitto?
- Vertailuhinnat eri tasoisille tyyppikorjauksille
 - Tyypilliset korjaustapavaihtoehdot, laskentamalli tarjousten vertailua varten
 - Vastuutaho: RAKLI (+Rakennustieto + ohjelmistotoimittajat)?



Korjausten hankinta- ja toteutuskonseptit

Korjausten hinnanmuodostumiseen vaikuttavat tekijät:

- Hankkeen organisointi ja kaupallinen malli
 - Korjauksen vaiheistus, osapuolet, riskienjako
- Suunnittelutehtävät
 - Tarvittavat selvitykset ja tutkimukset
 - Suunnittelulaajuus ja erikoissuunnittelun määrä
- Suunnitelmien perusteella lasketaan
 - Materiaalimenekit, esivalmistus ja teolliset komponentit
 - Työmenekit, asennus ja kokoonpano
 - Yksikköhinnat, alihankinnat ja kertautuva katerakenne
- Aikataulun pohjalta määräytyy
 - Työmaan johtotehtävät
 - Työmaapalvelut ja kalusto
- Kustannuslaskelman pohjalta
 - Rakentamisen yleisjohto ja hallinto (Yleiskulut, riski ja kate)
 - Rahoituskulut



Hankkeen
organisointi,
kaupallinen
malli

Tuottavuus meillä ja muualla ?

Mitä eroja toimintatavoissa:

- Tuotanto- ja suunnitteluprosessi
 - Vakioidut suunnitteluratkaisut
 - Tiukka tuotantoaikataulu, jossa ryhmien on myös pysyttävä
 - Sama toteutustiimi, joka sitoutuu tavoitteisiin ja kehittää toimintaansa
 - Materiaalilogistiikka ei petä
- Lopputuotteen kustannustaso meitä alempi

➤ Mistä tämä johtuu?



NÄIN SUOMESSA. Kirjoittajan mukaan saksalainen tekee putkiremontin tehokkaasti.

Saksassa putkiremontti valmistuu viikossa

LUKIJALTA. Suomalaisilla putkiremontilla on huono malne, ja aivan syystä. Budjetit paukkuvat, aikataulut pettävät ja asukkaat kokevat olevansa enemmän tiellä kuin maksavia asiakkaita.

Putkiremontissa, kuten muussakin rakentamisessa, on kyse vanhanaikaista toimintatavoista, joita alalla ei vain ole osattu tai haluttu muuttaa. Kun kaikki toimijat tekevät tasanen huonoa laatua, niin kukaan ei saa kilpailuetua.

Koko alalla on kuitenkin vakava peiliin katsominen paikalla. Meillä ei ole varaa tällaiseen välinpitämättömyyteen. Saksalaisessa kerrostalossa putkiremontti valmistuu huoneiston näkökulmasta viikossa. Eikä siinä kaikki, samalla remontoidaan myös koko muu huoneisto ja rakennus parvekke mukaan lukien. Koko kerrostalon remonttiin menee 4-5 kuukautta, mutta asumishaitta kestää vain viikon.

Saksalaiset saavat koko kerrostalonsa remontin samaan hintaan kuin meillä saa pelkän putkiremontin. Ja siis kaikki viikon asumishaitalla, kun Suomessa pelkän putkire-

montin asumishaitta vie keskimäärin 10-12 viikkoa.

Saksalaisten salaisuutena on allianssimalli, jossa tilaaja ja alihankkijat määrittelevät yhdessä koko projektin avaintulosalueet ja sitoutuvat niihin. Kun rakentaja sitoutuu urakkaan ja sen aikatauluihin, se näkyy toiminnassa.

Myyös työskentelytapa on linjasto-mainen, kuten perinteisessä tehdastyössä. Kun sama linjasto on tehnyt töitä yhdessä, on yhteispeli hioutunut matkan varrella huippuunsa.

Meillä Suomessa ollaan usein tekniikkaiskoisia. Kun jotain lähdetään parantamaan, miettään ensimmäisenä uusia teknologisia innovaatioita, vaikka niiden tuomat tehot ovat useimmiten kuitenkin vain 10 prosenttia. Loppu 90 prosenttia syntyy johtamisesta ja työskentelystä.

Työmaan aikataulut tehdään Saksassa 30 minuutin tarkkuudella, kun Suomessa aikataulut ovat useimmiten viikkotasolla. Työtä tehdään Saksassa aamukuudesta iltakuuteen kahdessa eri vuorossa. Jos näyttää siltä, että tavoiteaikataulusta ollaan jäämässä, porukka jää ylitöihin, jor-

ta seuraavan aamun vuoro voi jatkua tismalleen siitä, mitä on sovittu.

Suomalaisilla työmailla tehdään hirveästi tyhjääkäyntiä sekä aikatauluhujen pättämisen että erinäisen sähköistämisen vuoksi. Työntekijöiden työajasta valtaosa saattaa kuluu yllätyksen ihmettelystä, tavaroiden hakemisesta ja viemisestä.

Joidenkin arvioiden mukaan vain 10 prosenttia työajasta on tuottavaa työtä. Olemme niin sokeutuneita omille työtavoillemme, ettemme edes huomaa sitä itse. Saksassa ei työmaalla ymmärretty, mitä tarkoitetaan putkiremontin yllätyksillä. Sellaisia ei ole.

Millään muulla toimialalla ei olla juututtu näin aataminaikuisiin toimintatapoihin kuin rakentamisessa. Kun työaika on tehotonta, se heljastuu sekä aikatauluihin että tiistysti kustannuksiin. Millätsi asiakasta mahtaa tuntua ajatus siitä, että laskun loppusummasta vain 10 prosenttia on itse asiaa eli tuottavaa työtä, 30 prosenttia on erilaista tukityötä ja loppu hukkaa ja häviöä?

Samu Kolkonen
Toimintajohtaja, Yhtä

Korjausten hankinta- ja toteutuskonseptit Suosituksia jatkotoimenpiteiksi

- Korjaushankeprosessin kehittäminen
 - Painottaa ennakkoinnin tärkeyttä
 - Esitetään vain oleelliset asiat ja tieto
 - Ohjaa tekemistä niin, että syntyy hankintaa varten tarvittavat lähtötiedot
 - Laatumallit, kustannusmallit, haitan kesto
 - Riittävät tiedot tarjouslaskentaa varten (työlajit, laatusotot, määrät)
 - Tietomallintamisen hyödyntäminen
 - Tavoiteltava päämäärä: palvelumalli
 - Tilaaja määrittää, mitä tarvitsee ja urakoitsija tarjoaa sen suunnitteluineen
 - Vaatii vaiheittaisen siirtymisen ja avaa uusia konsepteja
 - Vastuutaho: Kiinteistöliitto, RAKLI, BuildingSMART Finland?
- Yhteistyö teollisen rakentamisen kanssa
 - Vastuutaho: Turun Seudun Kehittämiskeskus?



YHTEENVETO



Yhteenvedo: nykytilanteesta palvelumalliin



Mitä seuraavaksi?

- Jatkotoimenpiteiden sopiminen ja toteuttaminen
 - Alueellinen suunnitelma, yhteinen portaali tiedon jakamiseen
 - Elinkaari- ja maksukyky-suunnitelma
 - Korjausten prosessit yksinkertaisemmiksi
 - Koulutusta isännöitsijöille ja hallituksen puheenjohtajille
- Uusia teknisiä ratkaisuja yhdessä toimijoiden kanssa
 - Teollinen rakentaminen kuten meri- ja metalliteollisuus mukaan
- Koko verkoston yhteistyön jatkuva kehittäminen
 - Ansaintalogiikkaan pohjautuva yhteistyö
 - Avoimuus ja luottamus osapuolten välillä
- RAKLI:ssa valmisteilla Täydennysrakentamiskäytäntöjen kehittäminen -
klinikka Ympäristöministeriön kanssa

RAKLI

Tilaa elämälle

- Ilpo Peltonen, 040 551 9404, ilpo.peltonen@rakli.fi
- Marika Latvala, 040 5514 1351, marika.latvala@rakli.fi

