

Kerrostalojen korjaaminen – klinikan tavoitteet ja toteutus



Turun läntisten alueiden kehittäminen 27.05.2014

Ilpo Peltonen, RAKLI ry

Asuinalueiden ja kerrostalojen uudistaminen ja korjaaminen

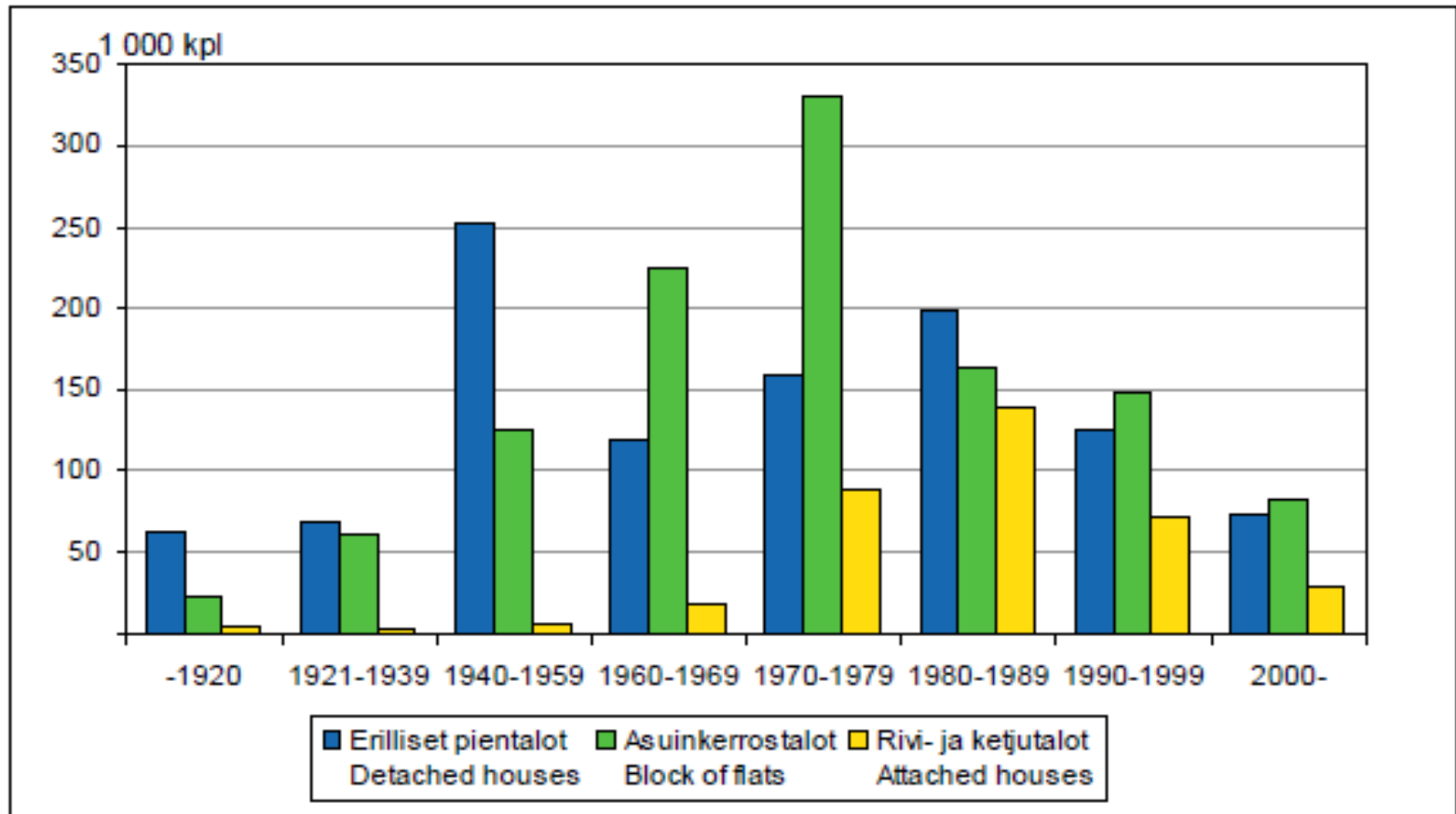
- Ikääntyvien asuinalueiden ja kerrostalojen uudistamis- ja korjaustarpeet kasvavat merkittävästi.
- Asukkaiden maksukyky heikkenee samalla, kun korjaustarpeet lisääntyvät:
 - seniorien määrä kasvaa
 - asuntokuntien koko pienenee
- Lähivuosina valtiolla eikä kaupungeilla tule olemaan mahdollisuuksia panostaa merkittävästi nykyistä enemmän rahaa asuinalueiden ja kerrostalojen uudistamiseen ja korjaamiseen.

Lähiöiden korjaustarve kasvussa

ara

Asuntokanta Suomessa

Rakentamisajankohdan mukaan



RAKLIn klinikka on nopea ja tehokas

- kokoaa toimijat, tiedot, ideat ja näkemykset
- vuorovaikutteiseen kehittämiseen, joka
- kohdistuu merkittäviin käytännön haasteisiin



Raportti

- toteutus
- keskeinen tieto
- johtopäätökset
- suositukset

Aloitustilaisuus

→ Työpajat

→ Tulosseminaari

→ Julkistus

Klinikoiden raportit: www.hankintaklinikka.fi

Klinikan toteutus

- Osallistujina valtio, kaupungit, kiinteistönomistajat, konsultit, urakoitsijat, teollisuus ja erityisasiantuntijat
- Vetovastuu ja fasilitointi: RAKLI (+ kumppanit)
- Rahoitus (kattamaan RAKLIn kustannukset):
 - suurin osa päätoimeksiantajilta
 - Osallistujilta työpanosta ja pieni osallistumismaksu
- Klinikan tyypillinen kesto 2-6 kk (tilaisuuksien väli n. 1-5 vk)
- Tilaisuuksia ja työpajoja 3-5 kpl, välissä taustaselvityksiä ja –tehtäviä
- Tuloksena yhteinen ymmärrys, analyysi ja suosituksia jatkotoimenpiteiksi
- Vuoropuhelu työpajoissa luottamuksellista, aloitustilaisuus, tulosseminaari ja tulosraportti ovat pääsääntöisesti julkisia

Valtio

- ARA, ELY-keskus, Tekes, YM

Turun kaupunki

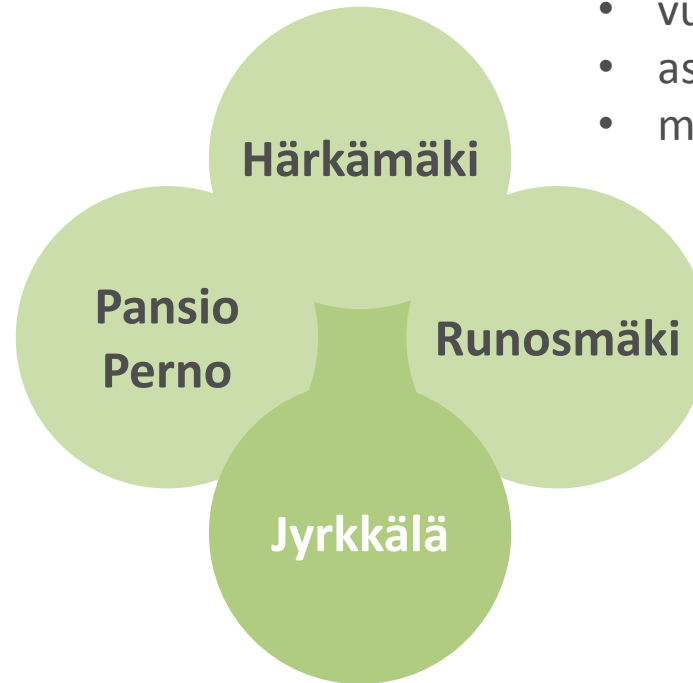
- kaupunkikehitys
- rakentamisen ohjaus
- palvelut

Turun Seudun Kehittämiskeskus

Elinkeinoelämä

Tutkimus ja koulutus

- vuokra-asuntoyhtiöt
- asunto-osakeyhtiöt
- muut



- piste- ja lamellikerrostalot
- viihtyisä ympäristö
- palvelut
- liikenne

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
 - maksukyvyyn puitteissa pysyvät vuokrat ja vastikkeet

Tuottavuus ja laatu

Uudistaminen ja korjaaminen tuottavuus- ja laatukehityksen kärjeksi:

- yksittäisistä projekteista kohti ratkaisuja ja palveluja
 - systematisointi ja modulaarisuus
 - sujuvuus ja nopeus
 - kerralla hyvää ja valmista
 - jatkuva oppiminen ja kehittäminen

Uusia toimintatapoja:

- helpottamaan kiinteistönomistajien päätöksentekoa korjaushankkeissa
- kiinteistön korjausten ennakointiin ja jaksottamiseen
- korjausrakentamisen palvelu- ja toteutuskonsepteihin
- täydennysrakentamiseen ja uudistamiseen

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, pilottihankkeet
Riskienhallinta, osaamistarpeet

Tulosseminaari 8-9/2014

Alustavien tulosten esittely, koeponnistus ja muokkaus
Jatkotoimenpiteet

Tulosraportti 9/2014



Työpaja 1: Tavoitteet, reunaehdot ja menettelyt

- Asuinalueiden kehittäminen
 - omistajan ja kaupungin näkökulma
- Miten kootaan pitkäjänteistä korjausohjelmaa ja päätöksiä varten omistajien ja käyttäjien tavoitteet?
 - Nykytila, korjaustarpeet, alueen vetovoimaisuus
 - Asuntokokojen ja -määrien muuttaminen
 - Korjausten elinkaaritavoitteet
 - Alueen kiinteistönomistajien yhteistyö
- Korjaushankkeen prosessi ja päätöksenteko
 - Kustannusraamit, maksukyky
 - Toimintatapojen muutos
 - Mitä muuttaminen edellyttää eri osapuolilta?

Työpaja 2, Hankinta- ja toteutuskonseptit

Tarkentuu

- Kohtuuhintainen korjaus, elinkaarioptimaalinen hankintakonsepti
 - tavoitteiden asettelu, mittareiden ja kriteerien määrittely
 - oppiva, kehittyvä ja innovatiivinen vaiheittainen hankinta
 - vaihtoehtoiset hankintatavat, kaupallinen malli
 - hankintakokonaisuudet, modulaarisuus ja vaiheistus
 - minimivaatimukset, tavoitehinnat ja elinkaareen sidotut kannusteet
- Kehittyvä ja innovatiivinen toteutus
 - tavoitteellinen tuottavuuden kehittäminen, jatkuva oppiminen
 - toistettavuus, tuotteistus, esivalmistus, vaiheistus
 - toteutuksessa tarvittava osaaminen, tavoitteet, johtaminen
 - tilaajan riskienhallinta ja ohjauskeinot
- Pilottien valmistelu ja käynnistäminen
 - osapuolet, toimenpiteet, aikataulu
- Kehittämisen haasteet ja mahdollisuudet

RAKLI

Tilaa elämälle

- Ilpo Peltonen, 040 551 9404, ilpo.peltonen@rakli.fi