



RAKENNUSTIETO >

Rakennusalan täyden palvelun tietotalo

Rakennustieto Oy edistää hyvää rakennustapaa ja tuottaa rakentamisesta luotettavaa tietoa. Puolueettoman ja asiakaslähtöisen Rakennustieto Oy:n tuotteet kattavat rakentamisen koko elinkaaren suunnittelusta ylläpitoon. Yhtiön omistaa Rakennustietosäätiö RTS.

Tutustu palveluihimme

> rakennustieto.fi/rk/palvelut

Rakentajain kalenterin artikkelit

Tämä artikkeli on julkaistu alun perin Rakentajain kalenterissa, jota ovat julkaisseet Rakennustietosäätiö RTS sr ja Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry.

Julkaisu oli rakennusalan ammattilaisten ja opiskelijoiden käsikirja, joka yhdisteli teoriaa ja käytäntöä sekä kannusti hyvään rakentamiseen. Artikkelin vasemmassa reunassa olevasta vesileimasta näkee ko. Rakentajain kalenterin vuosikerran.

> [Artikkeliarkisto, kokoelma vuosien 1997–2018 Rakentajain kalenterissa julkaistuista artikkeleista](#)

Ryhmärakennuttaminen korjaushankkeessa – kokoaminen, suunnittelu ja toteutus

Eino Rantala, tekniikan tohtori
Toimitusjohtaja, Ekosto Oy
eino.rantala@ekosto.fi

Johdanto

Suomessa on noin 77 000 rivi- ja kerrostaloasunto-osakeyhtiötä, jotka omistavat yhteensä noin 90 000 rakennusta ja noin 1,2 miljoonaa asuntoa. Nykyään suuria korjauksia tehdään 1960- ja 1970-luvuilla rakennettuihin rivi- ja kerrostaloihin. Ryhmäkorjaukseen näistä voisi soveltua noin 500–1000 ryhmää, joissa jokaisessa olisi 5–8 taloa. Ryhmäkorjaukseen soveltuvat parhaiten rakennustavaltaan samantyyppiset ja samanikäiset, toisiaan lähellä olevat yhtiöt. 1960-luvulta lähtien toteutettiin kasvukeskuksien tuntumaan ns. aluerakentamisella suuria asuntoalueita, joiden rakennukset alkavat olla putkikorjausässä. Nykyään myös energiatehokkuuskorjauksiin on kohdistettava erityistä huomiota. Ryhmäkorjaaminen on yksi ratkaisu tämän suuren urakan purkamiseen.

Maunulan ryhmäkorjaushanke

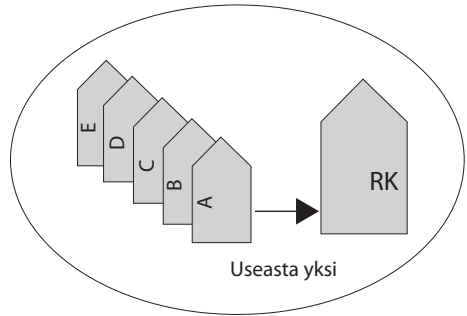
Taloyhtiön peruskorjaukset voidaan toteuttaa perinteisellä tavalla, jossa jokainen taloyhtiö teettää omat remonttinsa alusta loppuun itsenäisesti ja muista välittämättä. On myös toinen mahdollisuus: ryhmäkorjaus, joka tarkoittaa usean itsenäisen taloyhtiön yhteistoimintaa samanlaisten korjaustarpeitten toteuttamiseksi. Ryhmäkorjausta on menestyksekkäästi toteutettu mm. Helsingin Maunulassa, jossa on toteutettu ja toteutetaan vuosien 2007–2013 aikana useamman taloyhtiön yhteinen putkiremonttihanke yhteisesti hyväksytyjen periaatteiden ja aikataulun mukaisesti. Toteutettu ryhmäkorjaus (RK-malli) on Suomessa ainutlaatuinen kokonsa ja vaikutuksensa vuoksi.

Alun perin Maunulan ryhmäkorjaushankkeen suuruus oli

- 7 taloyhtiötä
- 405 asuntoa
- 19 liiketilaa
- huoneistoalaa noin 28 500 m².

Kaksi muuta taloyhtiötä on tullut mukaan hankkeen rakentamisvaiheen alkaessa, sillä alueella jo vaikuttava ryhmäkorjaus koettiin mahdollisuutena. Ryhmäkorjaushankkeen merkittävimmät kannustimet ovat

- suuri hankintavolyymi



Kuva 1. Useasta yksi.

- kokonaistaloudellisuus
- toimivat osakasmuutospalvelut
- toimiva hankeorganisaatio.

Kaikkia yhtiöitä yhdistävä tekijä on huomattavan suuri yksilöllisten toteutusratkaisujen prosenttiosuus peruseremonttiin verrattuna. Noin 80 %:iin noin 500 huoneista on haluttu ja saatu yksilöllinen peruskorjausratkaisu. Hankkeen valmisteluvaiheessa nimenomaan asukaslähtöisyyteen panostettiin.

Ryhmälle on kehitetty ja kehittynyt toimintamalli, joka sisältää runsaasti kokemusta sekä useita innovaatioita ja ideoita. Ryhmän opit on koottu systemaattisesti talteen auttamaan muitakin suomalaisia taloyhtiöitä.

Mitkä ovat RK-hankkeen hyödyt?

Yhteistyön tavoitteena taloyhtiöissä ovat sen hyödyt. Näiksi hyödyiksi on osoitettu aikaisempaa pienemmät kokonaiskustannukset, lyhyempi talokohmainen läpimenoaika ja parempi laatu. Taloyhtiöt ovat, ja niiden pitää olla, päätöksenteossaan yhtä itsenäisiä kuin jos ne toimisivat yksin. Yhteistoimintaan kuuluu oleellisesti osavastuu kokonaisuudesta ja myötävaikutusvelvollisuus koko RK-hankkeen etenemisestä. Taloyhtiöt voivat olla saman isännöitsijän/isännöintitoimiston hallinnoimia, tai jokaisella taloyhtiöllä on oma isännöintinsä. RK-hankkeen optimikokona voidaan pitää 5–8 kpl talojen tyyppin, iän ja koon sekä toimijoiden yhteistyökyvyn mukaan. Laajimmillaan yhteistoiminta alkaa tarveselvityksis-

tä sekä kuntoarvioista tai -tutkimuksista ja etenee hankesuunnittelun ja suunnittelun kautta urakan toteuttamiseen yhteisen projektinjohtajan avulla. Suppeimmillaan yhteistoiminta on suunnittelemissa ja toteuttamista.

Kun RK-hanke toteutetaan suurena projektina ammattilaisten voimin, on mahdollisuuksia vähentää yleisiä riskejä, vaikeuksia ja puutteita, jotka tavanomaisissa yksittäisen taloyhtiön tutkimisissa hankkeissa on tullut vastaan. Todetut RK-hankkeen hyödyt taloyhtiölle ovat taloudellisia sekä prosessiin ja lopputuloksen laatuun liittyviä.

Kokonaiskustannukset alenevat, koska hankkeen koko kasvaa volyymihankintojen ja oppimisen avulla.

Asukkaille aiheutuva häiriö vähenee, sillä läpivientiaika lyhenee. Ryhmässä toimiminen alentaa töihin ryhtymisen kynnyistä yksittäisissä asunto-osakeyhtiöissä. RK-hanke antaa turvallisuutta, koska isot rakennusliikkeet kiinnostuvat hankkeesta ja taloyhtiöt saavat laadukasta suunnittelua ja valvontaa.

Maunulan ryhmäkorjaushanke osoitti, että ryhmänä voidaan toteuttaa myös uusia, kehitettyjä urakkamuotoja kuten projektinjohtourakointia. Ryhmäkorjaaminen tehostaa aikataulujen pitävyyttä ja päätöksentekoprosessia taloyhtiöissä sekä parantaa viestinnän tehokkuutta. Ryhmänä voidaan myös selkeyttää omien kustannusten ymmärtämistä verrattuna muiden taloyhtiöiden ratkaisuihin ja parantaa osakkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa oman huoneistonsa ratkaisuihin.

Ryhmätoiminta vahvistaa myös taloyhtiöiden asemaa tilaajana. RK-hanke antaa turvallisuutta, kun yhdessä toimimalla hallitukset tukevat toisiaan ja tieto lisääntyy. Yhdessä taloyhtiöillä on enemmän resursseja hankkia asiantuntemusta korjaushankkeen johtoon, esivalmisteluihin sekä suunnitteluun.

Ammattimainen projektinjohto ja sopimukset eivät rajoita taloyhtiöiden itsenäistä päätäntävaltaa, mutta ryhdittävät toimintaa. Erinomaisena hyötynä voidaan todeta, että taloyhtiöt tottuvat tekemään yhteistyötä keskenään. Myös riitatapauksissa yksittäisen taloyhtiön asema on parempi RK-hankkeessa, koska sillä on enemmän voimaa takanaan.

Maunulan RK-hankkeen säästöarvot

Rakennuttajakustannukset (suunnittelu, projektinjohto, valvonta, selvitykset ja tutkimukset) muodostavat pienen yhtiön hankkeen kokonaiskustannuksista suuremman suhteellisen osuuden kuin suuren taloyhtiön samanlaisesta urakasta. Projektinjohtokustannukset voidaan jakaa usean taloyhtiön kesken. Rakennuttajakustannukset suurissa hankkeissa ovat noin 5–9 %, kun taas pienissä hankkeissa ne saattavat nousta jopa 20–25 %:iin koko hankkeen kustannuksista.

Maunulan RK-hankkeessa saadut säästöarvot:

- ryhmäkorjaaminen –2,5–3 %
- asuntojen tyhjentäminen –2,0 %
- urakkamuotona projektinjohtourakan käyttö
 - kokonaisurakointiin –
 - enimmäishinnasta tavoitehintaan –3,5 %
- tavoitehinnan alittuminen
 - palkkio puoliksi –2,0 %
- yhteensä noin –10 %

Kustannusten säästön arviointi on kuitenkin erittäin hankalaa kunkin senhetkisen kilpailutilanteen vuoksi. Mikäli tarjoajan tilauskirjat ovat jo täynnä, on tarjoushinta suurempi kuin työtä tarvitsevan. Tämän tietäen kannattaa yrittää löytää tarjoajia, joiden tilauskirjat eivät ole täynnä. Se selviää kysymällä.

Mitkä korjaustarpeet soveltuvat RK-kohteiksi?

Kokemus on osoittanut, että yhteistoiminta voi kohdistua monelle sektorille. Korjaushankeprosessin mukaisesti ryhmänä voidaan hankkia projektinjohtopalvelua, kuntoarviointia, kuntotutkimusta, suunnittelua sekä tietysti itse urakan toteuttamista. Korjaustarpeet voivat kohdistua erilailta jaettuihin toimenpiteisiin. Ne voivat kohdistua esimerkiksi rakennusteknisiin (julkisivut, ikkunat, katot) ja taloteknisiin (vesiputket ja viemärit, ilmanvaihto-, lämmitys- ja rakennusautomaatiojärjestelmät, sähkö) toimenpiteisiin, huoneistokohtaisiin (kylpyhuoneet, keittiöt) ja kiinteistökohtaisiin (yhteiset tilat, ulko-alueet, yhteisten pihojen poistumistiet) toimenpiteisiin sekä energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin.

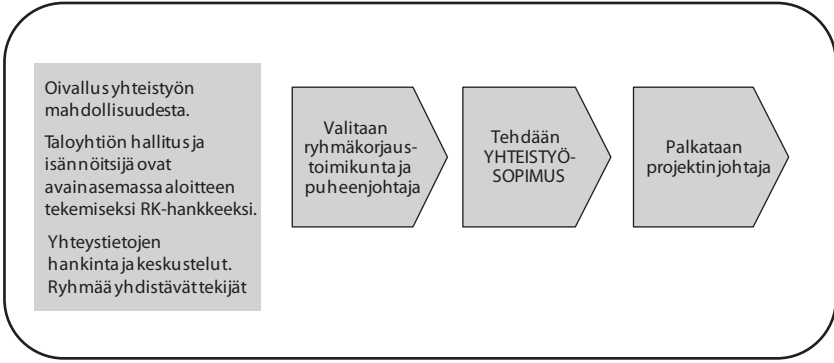
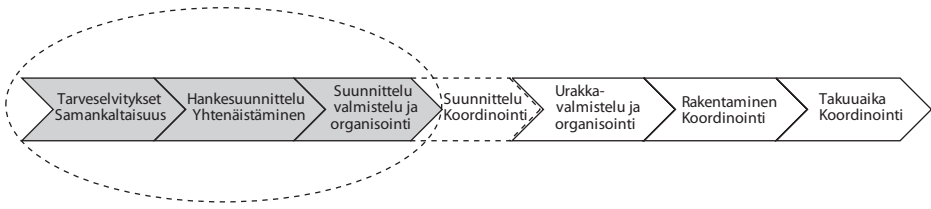
RK-hankkeen perustaminen

RK-hankkeen edellytysten tunnistaminen on tärkeää

Otollisimmat alueet RK-hankkeelle ovat 1960–80-luvulla rakennetut asuinalueet, joissa on teollisesti tuotettuja elementtirakennuksia. Alue- ja urakoitsijakohtaisista tyyppialoista (kuten HAKAN, Mattinen & Niemelän, K.E. Nymanin, Hartelan, Puolimatkan, Arjatsalon tyyppitaloista), on saatavissa rakennusvalvonnasta riittävästi tietoa. Tällaisissa lähiöissä ryhmäkorjaaminen on perusteltua.

Ryhmäkorjaushanke voidaan tunnistaa seuraavilla edellytyksillä:

- rakennukset ovat samalla alueella (eivät välttämättä vierekkäin)
- rakennukset ovat teknisesti ja tilaratkaisultaan samantyyppisiä
- rakennukset ovat iältään ja kooltaan samanlaisia
- taloyhtiöiden PTS-tilanne on samankaltainen.



Kuva 1. RK-hankkeen perustamisvaiheen toimenpiteet.

Aloitteentekijä ja aloitus luovat pohjan hyvälle RK-hankkeelle

Ryhmäkorjaushankkeen kokoamisen aloitteentekijä voi olla yksittäinen osakas, hallitus, isännöitsijä, alueaktiivi, kunnan palkkaama työntekijä, valvoja tms. Ehkä taloyhtiössä on jo asiasta keskusteltu ja tehty yhtiökokouksessa päätös siitä, että ryhmäkorjaamisen mahdollisuutta tutkitaan. Ainahan kannattaa kysellä naapureilta, missä mennään ja miten he ovat ajatelleet edetä korjaustoiminnan tai jonkin toiminnan uudistamisen suhteen. Erityisesti isännöitsijöillä, joiden tehtävänä on hoitaa taloyhtiön kokonaisuutena, on aloitteentekijänä erityisasema.

On syytä muistaa, että osakkaalta vaaditaan päätöksentekoaktiivisuutta joko yhtiökokouksessa tai omien lisä- tai muutostöidensä suhteen. Prosessi etenee kikkatomasti, kun kaikki osapuolet sitoutuvat tehtäviensä hoitamiseen ja sovittujen aikataulujen pitämiseen.

RK-hankkeen perustamisvaiheen toimenpiteet

RK-hanke voidaan perustaa jossain seuraavista vaiheista:

- Tarveselvitysvaihe, jolloin etsitään samankaltaisuutta.
- Hankesuunnitteluvaihe, jolloin hankesuunnitelmat yhtenäistetään ja luodaan pohja yhteiselle hankkeelle.

- Suunnittelun valmistelu, jolloin suunnittelu organisoidaan ja lähdetään kulkemaan kohti yhteistä tavoitetta.

Kuvassa 1 on esitetty perustamisvaiheeseen liittyviä toimenpiteitä.

RK-hankkeen erityispiirteitä

RK-hanke eroaa organisaatioltaan, sopimuksiltaan ja prosesseiltaan yksittäisen taloyhtiön hankkeesta ja viestinnästä. Pysyäkseen koossa RK-hankkeen organisaation on toimittava, ja toimijoiden rooli pitää olla selkeä kullekin osapuolelle. Sopimuksia, organisaatiota ja rooleja pitää noudattaa.

RK-hankkeessa taloyhtiöiden edustajien tulee olla sitoutuneita. Isännöitsijä tulee motivoida ja sitouttaa, koska hän on erittäin keskeisessä asemassa asioiden käytännön läpiviemisessä. Mikäli kaikki osapuolet ovat aidosti hankkeessa mukana, on se etu koko hankkeelle ja taloyhtiöille.