

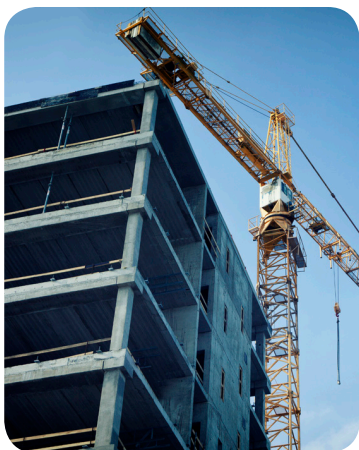


Kerrostalojen korjaaminen -klinikka

Tulosraportti

Sisällysluettelo

1. Johdanto	3
1.1 Tausta	3
1.2 Tavoitteet	4
1.3 KOy Jyrkkälänpolku	4
2. Klinikatyöskentely	5
2.1 Klinikon toimintaperiaatteet	5
2.2 Klinikon tavoitteet, toteutus, työskentelyprosessi ja osallistujat	5
3. Työpajat	8
3.1 Työpaja 1	8
3.2 Työpaja 2	11
4. Klinikon tulokset ja jatkotoimenpiteet	14
4.1 Nykytilasta palvelumalliin	14
4.2 Tulokset ja jatkotoimenpide-ehdotukset	14
4.3 Miten tästä jatketaan?	21
5. Kokemukset ja johtopäätökset	22



1. Johdanto


1.1 Tausta

Asuinalueiden ja kerrostalojen uudistamis- ja korjaustarpeet kasvavat merkittävästi lähitulevaisuudessa. Asukkaiden maksukyky heikkenee yleisesti samalla, kun korjaustarpeet lisääntyvät. Korjaukset jäävät viime kädessä asukkaiden maksettaviksi, kun valtiolla ja kaupungeilla ei ole mahdollisuuksia panostaa merkittävästi nykyistä enempää rahaa asuinalueiden ja kerrostalojen uudistamiseen ja korjaamiseen.

Tätä ongelmaa ratkomaan asunto- ja viestintäministeri Pia Viitanen nimitti Remonttiryhmän.

Remonttiryhmän esittämät toimenpide-ehdotukset (Raportti 18.3.2014)

- Tehdään lähiöiden rakennetun ympäristön kehittämisestä strategisempaa ja edistetään täydennys- ja lisärakentamista
 - Lisätään kunnille suunnattua lähiöiden kehittämiseen liittyvää taloudellista ja tiedollista tukea
 - Tehdään lähiöiden täydennys- ja lisärakentamisesta helpompaa
- Tuetaan kiinteistöjen suunnitelmallista ylläpitoa, korjaamista ja kehittämistä
 - Luodaan ja otetaan käyttöön suunnitelmallisen kiinteistönpidon välineitä
 - Tuetaan taloudellista varautumista korjauksiin
 - Lisätään lähiökorjaamista koskevaa tietoa ja neuvontaa
- Kehitetään asukaslähtöisiä ja kustannustehokkaita ylläpito- ja korjausprosesseja, –palveluita ja –menetelmiä
 - Lisätään korjausrakentamisen koulutusta
 - Kehitetään isännöintialan koulutusta
 - Lisätään kustannustehokkaiden korjausrakentamisen menetelmien tutkimusta ja käyttöä
- Korjaustoiminnan valtion taloudelliset ohjausvälineet
 - Otetaan käyttöön täytetäkaus asunto-osakeyhtiöiden lainoille
 - Päivitetään valtion korjausavustusjärjestelmä
- Tuetaan lähiökorjaamista kohdennetulla viestinnällä ja piloteilla
 - Viestitään kuntavaikuttajille ja kiinteistönomistajille valtakunnallisesti
 - Kehitetään lähiöille viestintämalli



Turun kaupunki ja Turun Seudun Kehittämiskeskus osallistuivat yllä mainitun kerrostalojen uudistamis- ja korjaustarpeisiin liittyvän ongelmanratkaisuun järjestämällä yhdessä RAKLI ry:n kanssa Kerrostalojen korjaaminen –klinikaa. Klinikalla käsiteltiin Turun läntisten kerrostaloalueiden korjaustarpeita osana Turun kaupungin asuinalueiden kehittämistä. Yhtenä esimerkkikohteena on käsitelty KOy Jyrkkälänpolkua. Turun läntisellä alueella on tulevien korjaustarpeiden lisäksi haasteita kehittää alueen palveluita, liikenneyhteyksiä ja imagoa sekä löytää keinoja houkutella uusia asukkaita. Hankkeen tavoitteena on muun muassa tarjota asukkaalle näkökulmasta kohtuuhintaista ja tarvetta vastaavaa asumista erilaisille asukasryhmille.

1.2 Tavoitteet

Klinikan tavoitteena oli kehittää asuinalueiden ja -kerrostalojen korjaus- ja uudistamiskonsepteja sekä tarvittavia hankintamenettelyjä. Tavoitteena on ollut helpottaa päätöksentekoa ja hankintoja sekä tuottavuuden ja tuotteiden kehittämistä. Lähtökohtana ovat kiinteistönomistajien ja asukkaiden tarpeet ja resurssien viisas käyttö huomioiden laatu ja kustannukset eri elinkaarivaiheissa.

Tavoitteena on ollut myös koota yhteen ja verkottaa Turun seudun toimijoita laaja-alaisesti. Lisäksi tavoitteena on viestiä valtakunnallisesti klinikan toiminnasta ja tuloksista sekä seudun ja sen yritysten tarjoamasta potentiaalista.

Klinikalla tuettiin asuinalueiden kehittämisohjelman, ikääntyneiden asumisohjelman ja innovatiiviset kaupungit kehitysohjelman toteuttamista.

1.3 KOy Jyrkkälänpolku

KOy Jyrkkälänpolun alueella on 17 erilaista 6-8-kerroksista taloa, joissa on 644 asuntoa (kaksioita, kolmioita ja neliöitä). Asuinalue on perustettu 1968 ja siellä on tehty peruskorjauksia vuosina 1998-2003, 2007 ja 2009. Alueen asunnot ovat vuokra-asuntoja, joiden vuokrausaste on 97 prosenttia. Koko kohdetta hallinnoi yhtiön oma henkilökunta.

KOy Jyrkkälänpolun korjaushanke toteutetaan allianssimallilla, jossa tilaaja yhdessä suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kanssa suunnittelee kustannustehokkaita ja laadukkaita ratkaisuja korjausten tekemiseen tilaajan asettaman kokonaisbudjetin rajoissa, jotta kiinteistöjen elinkaarta saadaan pidennettyä kymmenillä vuosilla käyttöasteen pysyessä korkeana.

2. Klinikatyöskentely

2.1 Klinikan toimintaperiaatteet

RAKLI ry edustaa julkisen ja yksityisen sektorin kiinteistöjen ja infran ammattimaisia omistajia ja rakennuttajia. Liiton tehtävänä on kehittää hyvää elinympäristöä, kiinteistö- ja rakentamisan toimintatapoja ja -edellytyksiä sekä erityisesti hankinnan ja rakennuttamisen malleja ja pelisääntöjä.

Klinikkatoiminnalla RAKLI tarjoaa yhteiselle kehittämislle ratkaisu- ja kehitysalustan. Klinikatoiminnan tavoitteena on vaatavien aluekehitys- ja rakennushankkeiden parhaiden suunnittelu- ja toteutusratkaisujen sekä hankintamenettelyjen tuottaminen ja hankintainnovaatioiden edistäminen.

Klinikalla edistetään toimeksiantajien, tilaajien, palvelu- ja ratkaisutoimittajien sekä muiden keskeisten tahojen avointa vuorovaikutusta. Klinikalla kehitetään toimintatapoja, kartoitetaan markkinatekijöitä ja haetaan yhteisiä linjoja päätöksenteon ja tulevien toimenpiteiden tueksi.

RAKLI järjestää työskentelyprosessin sekä vetäjät käytännön hankintaratkaisujen etsimiselle intressivapaassa ympäristössä. Klinikatyöskentely toteutetaan hankintalain hengessä.

Kunkin klinikan osallistujiksi kootaan toimeksiantajatahojen lisäksi kyseiseen tapaukseen sopivia palveluiden ja ratkaisujen tuottajia, asiantuntijoita sekä muita tilaajaorganisaatioita, joilla on vastaavia hankkeita. Klinikat rahoittavat toimeksiantajat, osallistajat ja mahdolliset muut tahot.

2.2 Klinikan tavoitteet, toteutus, työskentelyprosessi ja osallistajat

Tavoitteet

Klinikan tavoitteena oli luoda pohjaa:

- erityisesti piste- ja lamellikerrostalojen uudistamis- ja korjauskonsepteille
- uusille toimintaprosesseille ja hankintamenettelyille
- Turun lähiöiden systemaattiselle ja tehokkaalle uudistamiselle ja korjaamiselle
- riittävän kysynnän avulla mahdollistuville uusille korjauskonsepteille

Klinikan tavoitteena oli tuottaa:

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

Klinikalla tavoiteltiin koko verkoston toiminnan muutosta niin, että lopulta nykyisestä suunnittele ja kilpailuta urakoinnin hinta -mallista päästäisiin tilaajalähtöiseen palvelumalliin (kuva 1). Tällöin tilaaja määrittelee mitä tarvitsee, ja palveluntuottaja vastaa tuohon tarpeeseen. Verkostoitumalla tavoiteltiin luottamusta toimijoiden välille, jotta haluttuun lopputulokseen päästäisiin.



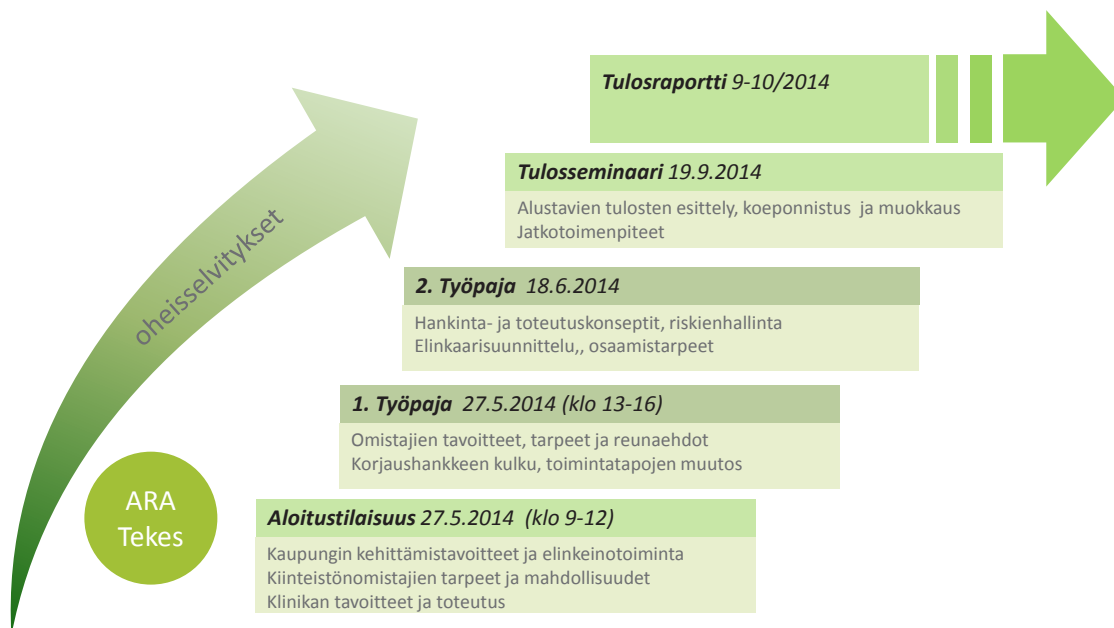
Kuva 1. Tavoiteltu palvelumalli

Tavoitteisiin pääseminen vaatii uusia toimintatapoja:

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

Toteutus ja työskentelyprosessi

- Klinikat toteutettiin RAKLIN kehittämällä klinikkaprosessilla ja –välineillä
- Kiinnostuneille järjestettiin avoin aloitustilaisuus ja tulosseminaari
- Klinikan puitteissa toteutettiin kaksi työpajaa RAKLIN vetäminä erikseen kutsutuille tahoille
- RAKLI laati klinikasta julkisen tulosraportin
- Työskentelyä täydennettiin kyselyillä ja taustatehtävillä
- Tilaisuuksista koottiin muistiinpanot sekä alustusaineistot
- Tilaaja tekee klinikkatyön tulosten pohjalta päätökset jatkotoimenpiteistä



Kuva 2. Klinikan työprosessi ja aikataulu

Osallistujat

- Turun Seudun Kehittämiskeskuksen edustajat
- Turun kaupungin edustajat
- KOY Jyrkkälänpolku ja pilottihankkeen osapuolet
- Muita alueen kiinteistönomistajia:
 - RAKLIn jäseniä
 - Kiinteistöliiton edustajia
- Kiinteistö- ja rakentamisan yritykset
 - suunnittelu- ja rakennuttajapalvelut, korjausrakentamispalvelut
- Ympäristöministeriön, ARAn ja TEKESin edustajat
- RAKLIn edustajat

3. Työpajat

Työpajoissa käsiteltiin seuraavia asioita:

Työpaja 1, Tavoitteet ja reunaehdot, 27.5.2014

- Turun seudun Kehittämiskeskuksen ja kaupungin tavoitteet, eväät ja reunaehdot
- Kiinteistönomistajien ja asukkaiden tarpeiden ja tavoitteiden tunnistaminen ja määrittely
- Taloudellisten reunaehtojen määrittely
- Elinkaaritavoitteiden ja niiden reunaehtojen määrittely
- Julkiset ja yksityiset palvelut, liikenne ja liikkuminen
- Asukkaiden osallistaminen ja tiedottaminen
- Viestintä ja näkyvyys

Työpaja 2, Hankinta- ja toteutuskonsepti, 18.6.2014

- Kokonaisoptimaalinen korjaaminen ja uudistaminen -hankintakonsepti
- Kehittyvä ja innovatiivinen toteutus
- Pilottien valmistelu
- Kehittämisen haasteet ja mahdollisuudet




Tässä luvussa on esitetty työpajoissa esille tulleet osallistujien ajatukset, vastaukset ja kommentit.

3.1 Työpaja 1

Ensimmäisen työpajan tarkoituksena oli hahmottaa omistajien tavoitteet, tarpeet ja reunaehdot sekä miettiä korjaushankkeen toimintatapojen muutosta. Työpajassa kuultiin omistajien tahtotilaa ja reunaehdot sekä kaupunkisuunnittelun näkemyksiä tulevast.

Omistajien puheenvuorosta oli selkeästi nähtävissä, että jotain uutta pitää keksiä ja pian. Häätäkorjauksiin ei ole varaa ja asioita halutaan tehdä järkevästi, yhdessä ja hiukan jopa talkoo-hengellä. Omistajat ymmärtävät kuitenkin, että alan toimijoiden pitää tehdä kannattavaa liiketoimintaa ja halutaankin nyt löytää ratkaisu siihen, miten asioita voitaisiin tehdä kannattavasti toisin, sillä tekemättömyydelläkin on hintalappu. Omistajat uskovat siihen, että jos jo 1960-luvulla keksittiin jotain niinkin hienoa kuin ARAVA, niin nyt pystytään vieläkin parempaan, kunhan ollaan liikkeellä laajalla rintamalla ja tehdään yhteinen suunnitelma. Osa taloyhtiöistä on kerännyt korjausrahaa jo aikojen alusta, mutta tämä ei riitä ratkaisuksi, varsinkaan kun kaikilla ei tällaista korjausrahaa ole ja ”mummoilla ei yksinkertaisesti ole varaa”.



Yhtenä ratkaisuna nähdään teollinen rakentaminen, koska suuri osa kerrostaloista on rakennettu samoihin aikoihin ja samoilla rakenneratkaisuilla. Tästä syystä halutaan teolliset toimijat mukaan vahvasti. Kaikki lähtee kuitenkin asukkaiden tarpeesta ja siitä, millaista asumista tarvitaan ja halutaan, millaisessa ympäristössä halutaan olla ja mihin suuntaan omaa lähiötä halutaan viedä. Kaupunginkaan suunnitelmia ei saa unohtaa, ettei saneerata turhaan jotain joka kohta puretaan pois.

Kaupunkisuunnittelussa nähdään lähiö ehdottomasti hyvänä konseptina, jota kannattaa kehittää. Turun kaupunki varautuu uusiin asukkaisiin, joten erilaisia ja erihintaisia asuntoja tarvitaan. Kaupunkisuunnittelussa nähdään yhtenä ratkaisuna täydennysrakentaminen ja mietitään myös mitä kannattaa säästää, korjata ja uudistaa sekä mitä tehdä kokonaan uudelleen. Kaupunkisuunnittelussa uskotaan kohtuullisuuteen; kohtuullisen hyvät asunnot, kohtuulliset asuntojen hinnat, kohtuulliset palvelut, kohtuulliset asumiskulut, kohtuullisen hyvät joukkoliikenneyhteydet. Halutaan hyvää arjen arkkitehtuuria ja toimivaa asuinympäristöä.

Miten kootaan omistajien ja käyttäjien tavoitteet pitkäjänteistä korjausohjelmaa ja päätöksiä varten?

Nykytilan ja teknisten korjaustarpeiden selvittämiseksi ovat olemassa mm. kuntoarvio, kunnossapitoselvitys ja erilaiset kuntotutkimukset. Asunto-osakeyhtiölaki määrää tehtäväksi kunnossapitotarveselvityksen viidelle tulevalle vuodelle. Tätä pidettiin kuitenkin hyvän kiinteistönpidon näkökulmasta liian lyhyenä suunnittelujaksona. Pidemmän ajan suunnittelua helpottamaan tarvitaan erilaisia mallipohjia ja asiantuntija-apua. Asiantuntija-avun saamiseksi tarvitaan tietoa siitä, mistä ja keneltä apua saa.

Asukkaiden tarpeita ja toiveita voidaan selvittää asukaskyselyillä. Myös erilaiset asukastilaisuudet ja -illat ovat hyvä tapa saada tietoa kerättyä. Jotta asukkaat voivat paremmin tehdä päätöksiä ja tietävät sekä hahmottavat, mitä ollaan tekemässä, halutaan asiantuntijat paikalle kertomaan selkeästi ja visualisoiden, mitä tuleman pitää. Asukastoiminta nähdään tärkeänä osana muutoksia ja vaikuttamista sekä yhteisöllisyyden parantamista.

Asunnot on lähiöissä rakennettu aikanaan valtaosin perheasunnoiksi. Tänä päivänä tarvitaan enemmän pieniä asuntoja ja tulevaisuuden tarpeisiinkin halutaan varautua. Alueellinen suunnittelu katsotaan tarpeelliseksi. Tällöin mietitään yhdessä, mitä asuntokokoja on tarjolla, mitä tarvitaan nyt ja tulevaisuudessa sekä miten nykytilanne saadaan vastaamaan tulevaa tarvetta. Suunnitelman laadinnassa voidaan käyttää hyväksi erilaisia tilastoja sekä tehdä erilaisia kyselyitä tai haastatteluita alueen ihmisille.

Korjauksia suunniteltaessa on elinkaarikustannuksilla tärkeä rooli. Korjauskustannusten lisäksi on hahmotettava asumiskustannukset koko rakennuksen elinkaaren ajalle. Suunnitelmat tulee tehdä niin, että kiinteistöä ylläpidetään ja korjataan suunnitelmallisesti ja niin, että asumisen kustannukset pysyvät asukkaiden maksukyvyyn rajoissa. Elinkaarisuunnittelua helpottamaan tarvitaan yksinkertaisia toimintatapoja, joissa maksukyky ohjaa päätöksentekoa ja tekemistä sekä nykyisten suunnittelutyökalujen kehittämistä. Näissä tarvitaan ammattilaisten apua sekä erilaisia kiinteistönhallinta- ja kustannuslaskentaohjelmia.

Millä keinoin voidaan tiivistää yhteistyötä alueen muiden kiinteistöomistajien kanssa?

Yksi kustannuksiin vaikuttava tekijä on aina työmaan perustaminen ja päättymisen. Kustannuksia voidaan saada alas, mikäli useampi kuin yksi taloyhtiö teettää korjauksia yhtä aikaa. Korjausten ei tarvitse olla yhteneväisiä, kunhan jatkumoa löytyy, sillä urakoitsijalle on tärkeää päästä jatkaamaan seuraavaan kohteeseen heti edellisen päätyttyä. Tällöin säästöä tulee esimerkiksi siitä, kun organisaatiota ja työmaatoimistoja ei tarvitse purkaa ja uudelleen pystyttää kohteiden välillä.

Aluehallituksen perustaminen ja ryhmähankkeet ovat eräitä ratkaisuja yhteistyön parantamiseen. Yhteistyötä voidaan parantaa myös pienimuotoisemmin järjestämällä alueellisia seminaareja alueen huoltoyhtiön, kaupungin korjausneuvojan tai isännöitsijän vetäminä. Tuolloin voidaan suunnitella korjauksia paremmin yhdessä sekä tuoda hyviä esimerkkejä ja onnistuneita hankkeita esille. Pääasia on, että käydään alueiden huolto- ja isännöintiyhtiöiden sekä hallitusten kesken entistä enemmän keskustelua alueen kehittämisestä ja tulevista korjauksista. Myös kaupungin halutaan ottavan isompaa roolia yhteisten alueellisten asukasilojen järjestäjinä.

Miten korjaushankkeen ja päätöksenteon prosesseja tulisi muuttaa ja mitä se edellyttää eri osapuolilta?

Ennakointi, varautuminen ja suunnittelu ovat ratkaisuja korjauskustannuksista selviämiseen. Osana pidemmän ajan suunnittelua kannattaa tehdä vuokran/vastikkeen kehityssuunnitelma. Kustannusten hallintaan päätöksen teon apuna kaivataan selkeitä malleja, jotka kertovat, mitä ratkaisuja käytettävissä olevalla rahalla milloinkin saa. Yhtenä esimerkkinä nousi esiin Valvontakonsulteilla kehitteillä oleva hankesuunnittelun allokointimalli – työkalu. Työkalun avulla valitaan rakennusosan tyyppillisistä korjausvaihtoehtoista kohteeseen soveltuvat ja lopullinen valinta tehdään taloudellisten raamien puitteissa. Päätöstä tehtäessä on analysoitava kustannusten lisäksi myös tuotot ja mahdollinen asunnon arvonnousu/-muutos. Varautumista varten osalla taloyhtiöistä on olemassa korjausrahasto.

Kun asukkaiden ja hallituksen kanssa tehdään korjausvaihtoehtojen valintaa, tarvitaan malliesimerkkejä. Voidaan vaikkapa käydä paikan päällä jo tehdyssä kohteessa, järjestää korjausrakentamismessuja oikeissa kohteissa sekä käydä rohkeasti hyötyjen lisäksi läpi haittojakin. Hintaluokan selvittämiseksi ehdotetaan erilaisia korjaus- ja parannuslaskureita käyttöön otettaviksi. Korjausvalintaa helpottaa myös hyvin tehty kuntotutkimus, asukkaan tarpeisiin pohjautuva hankesuunnittelu ja tietomallintamisen hyödyntäminen. Yhteistyö suunnittelijoiden, rakentajien ja toteuttajien kanssa auttaa korjaustavan valinnassa.

Tärkeää kustannusten ja korjausvaihtoehtojen lisäksi on saada asukkaat ymmärtämään, että kyse on koko alueen viihtyisyydestä, eikä vain omasta asunnosta. On tärkeää saada asukkaat mukaan korjaushankkeiden valmisteluun ja niitä koskevaan päätöksentekoon. Asukkaat saadaan mukaan hyvällä, avoimella tiedottamisella. Asukasilloissa voidaan miettiä, mitä voidaan tehdä itse talkootöinä ja mitä teetetään ulkopuolisella. Selkeys, visualisointi, konkretisointi (esim. toiveiden tynnyrin hinnoittelu), avoimuus ja positiivisten puolien tuominen esiin auttavat asukkaita ymmärtämään, mitä ollaan päättämässä. Päätöksenteolle on annettava aikaa eikä sen kanssa saa hätäillä.

3.2 Työpaja 2

Toisessa työpajassa tarkasteltiin ensimmäisen työpajan innoittamina olemassa olevia työkaluja ja dokumentteja sekä pohdittiin, kuinka niitä tulee kehittää. Keskustelun pohjaksi käytiin läpi yleisesti saatavilla olevia dokumentteja sekä aiheen pohjalta syntynyttä elinkaarisuunnitelmaa. Toisena aiheena työpajassa oli miettiä korjaushankkeelle sopivia hankintakonsepteja. Lopuksi ke-
rättiin vielä ajatuksia jatkotoimenpiteistä (esitetty kohdassa 4).

Esillä olleiden strategia, elinkaarisuunnitelma, kunnossapitosuunnitelma/PTS, korjausohjelma, kunnossapitoselvitys ja kuntoarvio -mallien lisäksi keskustelussa tulivat esiin myös seuraavat mallit ja työkalut:

- Rakennusmääräyskokoelman osa A4
- Rakennustarkastusyhdistyksen Ikkunoiden ja ovien korjaus- ja muutoshankkeiden -ohjeistus
- Korjaustieto.fi
- NCC:n korjauskalenteri (työkalu PTS:n tekemiseen)
<http://www.ncc.fi/Rakentamispalvelut/Korjauspalvelut/Taloyhtiöiden-korjauskalenteri/>
- Taitava tilaaja -kirja

Muitakin dokumentteja on olemassa, mutta osittain niiden löytäminen on hankalaa ja ne ovat hajanaisesti eri paikoissa. On tarpeen kerätä mallit yhteen, nostaa esille hyviä toimintatapoja sekä laatia uusiakin työkaluja kerrostalokiinteistöjen pitkäjänteiseen ylläpitoon. Osittain hyvät työkalut ovat salanasuojauksen takana ja käytön helpottamiseksi suojauksesta olisi hyvä päästä eroon niiltä osin kuin niin voidaan tehdä. Tärkeää on, että taloyhtiöissä laaditut dokumentit, kuten teetetyt tutkimukset, pidetään ajan tasalla ja tallessa. Niiden laatiminen, päivitys ja päivityksestä aiheutuneet kustannukset tulee olla huomioituna elinkaarisuunnitelmassa.

RT-kortiston Asuinkiinteistön kuntoarvio. Tilaajan ohje –dokumentin liitteenä on malli tarjouspyynnöstä. Tämän pohjalta alettiin miettiä, mitä ongelmia on asiantuntijapalvelun hankinnassa. Yhtenä ongelmana nähtiin tilaajaosaamisen puute. Tilaajat eivät tiedä, mistä tai keneltä ja mitä tilata. Ongelmana voi olla myös se, etteivät tilaajana olevat taloyhtiöiden hallituksen jäsenet tunne käytössä olevaa termistöä. Vikaa voi olla myös tarjoajassa. Esimerkiksi kuntoarvion tekijöiden ammattitaito on osittain heikko, ja voi olla vaikea löytää sellaista kuntoarvion tekijää, joka osaa tehdä muutakin kuin ”saapastella talon pihalla ja osoitella itsestäänselvyyksiä”. Osaaminen tai sen puute ei aina ole suurin ongelma, vaan taloyhtiöiden hallitusten luottamus toimijoihin on myös paikoittain vähäinen. Pelätään esimerkiksi, että todellinen päätöksentekomahdollisuus vie-
dään hallitukselta pois. Tärkeää onkin miettiä, miten tuota luottamusta voidaan parantaa.

”Ilo irti massasta”

Kun kaikki taloyhtiöt ovat tehneet elinkaarisuunnitelman, laatineet strategian sekä tarkemmat kunnossapitosuunnitelmansa ja korjausohjelmansa, on aika miettiä, miten saadaan ”ilo irti massasta”, eli kuinka saadaan yhdistettyä tehdyt suunnitelmat alueellisesti niin, että voidaan suunnitella tulevia korjauksia yhdessä ja tehdä yhteishankintoja. Kaikkia hankintoja ei tarvitse tehdä yhdessä, eikä kaikkien tarvitse osallistua. Kukin taloyhtiö tekee omat päätöksensä ja omat sopimuksensa urakoitsijoiden kanssa. Tärkeintä on luoda alueen korjauksille jatkuvuutta, jolloin urakoitsijat voivat parantaa työn tuottavuutta ja tehdä siten myös tilaajille edullisempia tarjouksia. Ryhmäkorjaus on vain yksi vaihtoehto toteuttaa korjauksia yhdessä.

Taloyhtiöiden korjausten yhdistäminen on selkeää silloin, kun alueen taloyhtiöt ovat saman isännöitsijän hoidossa. Yksittäisten taloyhtiöiden yhdistyminen vaatii enemmän ponnistuksia. Ratkaisuna nähdään isännöitsijöiden patistaminen toimimaan yhdessä, kuntien roolin vahvistaminen aluekehityksessä ja paikallisten innokkaiden henkilöiden tukeminen tässä työssä. Isännöitsijät ovat sopivia henkilöitä vetämään alueellisia ryhmiä, mutta taloyhtiöiden tulee olla valmiita korvaamaan tästä aiheutuvia kustannuksia. Kun on kyseessä koko alueen kehittäminen tai joku muu laajempi kokonaisuus, kaupunki on luonteva taho järjestämään yhteistilaisuuksia. Yhteistyötä ei tarvitse välttämättä aloittaa heti isoista kysymyksistä vaan voidaan aloittaa yhteisillä talkoilla tai peliturnauksilla, joissa tutustutaan ensin mukavasti toisiin.

Korjaushankkeen toteutusmuodot ja hankintamenettelyt: kaupallinen malli, toteutusmuotojen valinta ja tuottavuuden parantaminen

Toteutusmallin valinnan todettiin olevan riippuvainen siitä, onko kyseessä ulkopuolinen vai sisäpuolinen korjaus. Rakennuksen sisäpuolen korjaustavoille on jo vakiintuneita ratkaisuja, joiden korjausaste ja kustannukset vaihtelevat. Uusille innovaatioille on tilaa erityisesti jos ne parantavat korjaustyön tehokkuutta ja vähentävät asukkaille aiheutuvaa haittaa. Korjaaminen voidaan tehdä talokohtaisesti modifioiduilla moduuleilla. Jos taas korjataan ulkopuolta, voidaan innovoida enemmän ja suunnittelijan ja uusien ratkaisujen rooli korostuu.

Kaupallista mallia mietittäessä todettiin, että ammattimainen urakoitsija osaa soveltaa kaikkia toteutusmuotoja. Jos valitaan suunnittelu ja toteutus yhdessä, niin tilaajan tueksi tarvitaan erillinen valvoja/projektinjohtaja. Suunnittelijat voidaan valita referensseillä varsinkin kun tehdään sisäpuolisia korjauksia, jolloin voidaan hyödyntää olemassa olevia tyyppiratkaisuja. Vähemmän tunnettuja kaupallisia malleja ovat muun muassa SR-urakka (suunnittele ja rakenna), KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen) sekä suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden välinen tuotantoallianssi. Tilaajan tulee miettiä, millainen kaupallinen malli soveltuu parhaiten kyseessä olevaan korjaukseen, millaisia riskejä hankkeen johtamiseen ja toteuttamiseen liittyy, ja millä keinoin riskit on järkevimmin hallittavissa.

Yhtenä innovatiivisia ratkaisuja suosivana toteutusmuotona nähdään suunnittelun ja toteutuksen yhdistävä malli (SR), jossa urakoitsija vastaa myös suunnittelusta. Lisäksi keskusteluissa todettiin, että onnistuneen projektin takana on hyvä ja luotettava projektinjohtaja, joka tilaajan edustajana ohjaa projektin aikataulua, kustannuksia ja laatutasoa tilaajan tavoitteiden mukaisesti. Tilaajalle jää tehtäväksi löytää tuo luotettava projektinjohtaja sekä valita sopiva palveluntuottaja. Tästä huolimatta tilaajalla tulee aina olla kokonaisuus hallussa, ja hänen tulee hallita hankeprosessi itsekin.

Jotta asioita voidaan tehdä uudella tavalla, on hankittava uutta osaamista. Yleisesti tarvitaan lisää ymmärrystä asunnon käyttöarvosta, eikä vain markkina-arvosta. Tilaajan pitää osata hankkia tarvittava tiimi ja osaajat ympärilleen. Samoin hankeosaamista ja hankkeen kokonaishallintaa tarvitaan yhä enemmän. Rakentajien ja konsulttien halutaan oppivan kertomaan asioista niin, että ei-insinöörikin asiat ymmärtää. Viestintäosaaminen korostuu, kun halutaan saada asukkaat mukaan ja osapuolet kommunikoidaan tehokkaammin ymmärrettävästi. Tiedon jakamiseen ja asioiden onnistumiseen ehdotetaan perustettavaksi hallitusten puheenjohtajien klubi, jolloin hallitusten puheenjohtajat toimivat toistensa vertaistukena. Samanlaista järjestelyä ehdotetaan myös isännöitsijöille. Jokaisessa hallituksessa pitäisi olla joku hallitusammattilainen (sertifioitu jopa). Ei olisi pahitteeksi tuntea myös toisten osapuolten toimintaa ja ansaintalogiikkaa paremmin. Ansaintalogiikan ymmärtäminen ja molemminpuolinen luottamus on kaiken a ja o.



4. Klinikkan tulokset ja jatkotoimenpiteet

4.1 Nykytilasta palvelumalliin

Nykytilasta palvelumalliin pääseminen vaatii vaiheittaista siirtymistä. Tämä klinikka oli hyvä alku, jolla otettiin ensimmäinen askel kohti päämäärää. Yhdessä saatiin selville uusia toimintatapoja ja kehityskohteita alueiden uudistamiseen ja täydennysrakentamiseen, kiinteistön korjausten ennakointiin ja jaksottamiseen, helpottamaan kiinteistönomistajien päätöksentekoa korjaushankkeissa ja korjausrakentamisen palvelu- ja toteutuskonsepteihin.

4.2 Tulokset ja jatkotoimenpide-ehdotukset

Ennen kuin suositeltuja jatkotoimenpiteitä voidaan suunnitella tarkemmin, tulee niille nimetä vastuutaho, joka mahdollistaa kehitystyön etenemisen ja verkoston toiminnan, mutta ei toimi hierarkisesti tai diktatuurisesti. Suositukseen on liitetty ehdotus vastuutahosta klinikalla käsitellyssä Turun läntisten alueiden kehittämisessä.

Alueiden uudistaminen ja täydennysrakentaminen

Lähiön on useaankin otteeseen todettu olevan hyvä konsepti, jota tulee kehittää. Lähiöiden kehittäminen on Turun kaupungilla osana alueiden kehitysohjelmaa. Alueiden uudistaminen ja täydennysrakentaminen vaatii laajaa yhteistyötä kaupungin ja asukkaiden kesken. Myös yhteinen alueellinen näkemys alueen ja sen palvelujen kehittämisestä tarvitaan. Alueiden kehittämisen painopiste on nykyisen asuntokannan korjausrakentamisessa, alueen kaupunkikuvan ja energia- tehokkuuden parantamisessa sekä asuntokokojen uudistamisessa. Laajamittainen täydennysrakentaminen on vain harvoissa tapauksissa kilpailukykyinen vaihto, koska uudisrakentamisen kustannukset nousevat selvästi alueen asuntojen keskimääräisiä myyntihintoja suuremmiksi.

Alueellinen suunnitelma (asuntokoot, korjaustarpeet...)

Korjauksia suunniteltaessa on tärkeää tietää, millaiset näkemykset kaupungilla on alueen kehittämisestä, ettei yksittäisten rakennusten korjauksia tehdä lyhytnäköisin perustein. Ääritapauksessa korjauksia voidaan jopa teettää rakennukseen, joka olisi kuitenkin järkevämpää kohta purkaa. Alueellisessa suunnittelussa tulee taloyhtiöiden omat suunnitelmat sovittaa yhteen kaupungin suunnitelmien kanssa.

Koska alueellinen suunnittelu on kaupungin hallussa, on heidän luonnollista toimia vetovastuussa suunnittelun koordinoinnissa ja suunnitelmien viestimisessä taloyhtiöille. Kaupunki voi järjestää erilaisia tapaamisia alueen asukkaille tutustuttaakseen heitä suunnitelmiin ja toisiinsa. Myös **taloyhtiöt itse voivat järjestää yhteisiä tapahtumia**, jotta yhdessä tekemiseen totutaan ja luottamus toisiin syntyy. Kaikkien tilaisuuksien tulee olla avoimia ja niiden on hyvä olla keskusteluluontoisia, jolloin asukkaat innostuvat paremmin ja saadaan kiinnostumaan tulevista korjauksista ja sitoutumaan niihin. Tiedetään yleisesti, että asukkaiden luottamus urakoitsijoihin ja muihin toimijoihin on heikko. Tämän luottamuksen parantamiseksi on tärkeää saattaa **asukkaiden**

tietoon myös palveluntuottajat vapaamuotoisessa tilaisuudessa ja esitellä onnistuneita korjaushankkeita.

Jotta tilaisuuksiin tulee hallittavuutta, suositellaan yhdessä mietittäväksi, mitä asioita tilaisuuksissa käsitellään, mitä asiantuntijoita paikalle kutsutaan ja milloin tilaisuuksia milläkin alueella on tarpeen järjestää.

Jos isännöitsijä ja taloyhtiön hallitus ovat tietoisia alueen kokonaissuunnitelmista ja siitä, mitä naapuritaloyhtiössä tapahtuu, on helpompi suunnitella yhteishankintoja tai limittää urakoitsijoiden töitä, jolloin saavutetaan kustannusetuja ja mahdollisesti myös hyödytään urakoitsijan oppimisprosessista laadun parantamisen suhteen.

Vastuutahoksi ehdotetaan Turun kaupunkia.

Hyvien käytäntöjen dokumentointi

KOy Jyrkkälänpolussa on jo otettu käyttöön tässä raportissa mainittuja toimenpiteitä ja työkaluja. Osana Turun Seudun Kehittämiskeskuksen **INKA-ohjelmaa on sovittu dokumentoitavaksi KOy Jyrkkälänpolun yhteistoimintamalli sekä siihen liittyvät käytännöt**. Yhteistoimintamallia ei voi sellaisenaan kopioida, mutta siitä voi oppia uutta. Kehitetyissä työkaluissa on mukana työkaluja kiinteistön johtamiseen. Dokumentaation esittelyjä järjestetään muille toimijoille hankkeen valmistuessa.

Vastuutahona toimii Turun Seudun Kehittämiskeskus.

Yhteinen alueellinen portaali/tiedon jakelukanava malliasiakirjoille ja muulle tiedolle; työkalujen kokoaminen

Tiedon ja kokemuksen jakaminen avoimesti on yksi tapa edistää alan muutosta. Avoimuus lisää luottamusta, mikä taas parantaa yhteistyötä ja koko verkoston toimintaa.

On tiedostettu, että malleja ja muuta tietoa on olemassa paljon, mutta sen löytäminen ei aina ole helppoa. Tästä syystä tarvitaan alueellisesti paikka oleellisen tiedon keruuta ja jakamista varten. **Tätä varten on mietitty yhteistä tietokantaa, portaalia.** Kyseisen kanavan kautta **kukin taloyhtiön isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja sekä osakas/vuokralainen** voi käydä hakemassa tarvittavan tiedon itselleen ja halutessaan jakaa tietoa. Portaalista jokin osa, ellei jopa koko portaali, on **avoin myös alueen suunnittelijoille ja urakoitsijoille**, jolloin he voivat huomioida tulevia korjauksia omia strategioitaan tehdessään ja palveluita kehittäessään. On myös tärkeää, että **kaupunki on mukana** portaalin tietojen jakelussa.

Portaaliin voidaan kerätä esimerkiksi:

- Yhteystiedot alueen isännöitsijöistä ja hallituksen puheenjohtajista sekä kaupungin edustajista kyseisellä alueella
- Lista alueen toimijoista yhteystietoineen ja osaamisalueineen
- Hyviä esimerkkejä toteutuneista kohteista
 - valokuvat, havainnollistaminen, toteumakustannukset
- Mallidokumentit (case Jyrkkälänpolku)
 - korjausten elinkaarisuunnitelma
 - asukaskysely ja asukasillan sisältö
- Tyypikorjaukset ml. materiaalivalinnat

Suosituksena on **pohtia sisältö ja toteutus** pienemmällä työryhmällä. Mietitään **yhdessä** voidaanko kaupungin jo valmistuvia nettisivuja hyödyntää tai tarvittaessa laajentaa, jotta ei ole taas

Vastuutahoksi ehdotetaan Turun kaupunkia.

monta paikkaa, josta tieto löytyy. Erityisen tärkeää on sopia, kuka ylläpitää ja varmistaa, että tieto tulee kerättyä sekä tallennettua oikein (portaali ei saa mennä liian sekavaksi käyttää). Korjausten läpivientiä helpottaa, mikäli portaalin sisältö mukailee elinkaarihallinnan prosessia. Tällä tavalla toteutettuna portaali ohjaa käyttäjänsä työtä.

Koulutusta isännöitsijöille ja hallitusten puheenjohtajille

Isännöitsijöiden ja hallitusten puheenjohtajien tietotaitoa halutaan parantaa. Heidän tulee tarvitsemastaan asiantuntija-avusta huolimatta ymmärtää kokonaisuus voidakseen tehdä päätöksiä. Päätöksenteon huolellinen valmistelu on tärkeää.

Koulutustarpeet on kartoitettava tarkemmin, mutta esille ovat nousseet ainakin **seuraavat koulutusalueet:**

- erilaisten suunnitelmien kuten korjausten elinkaari- ja maksukyky-suunnitelmien teko
- korjaushankkeiden päätöksenteko, johtaminen ja projektinhallinta
- eri toteutusmuodot ja niiden vaatima tilaajaosaaminen
- kommunikointi ja viestintä
- ryhmäkorjaus ja yhdessä tekeminen

Koulutukset kannattaa vastuutahon suunnitella koordinoitusti, jotta kokonaisuus on selkeä sekä kuulijakunnan huomioiva. Koulutuksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon eri kohderyhmät ja miettiä, ovatko lyhyet tietoisikutyyppiset tilaisuudet parempi vaihtoehto kuin monta pitkää luentoa sisältävä kokonaisuus.

Vastuutahoksi ehdotetaan Kiinteistöliittoa yhteistyössä Isännöintiliiton kanssa.

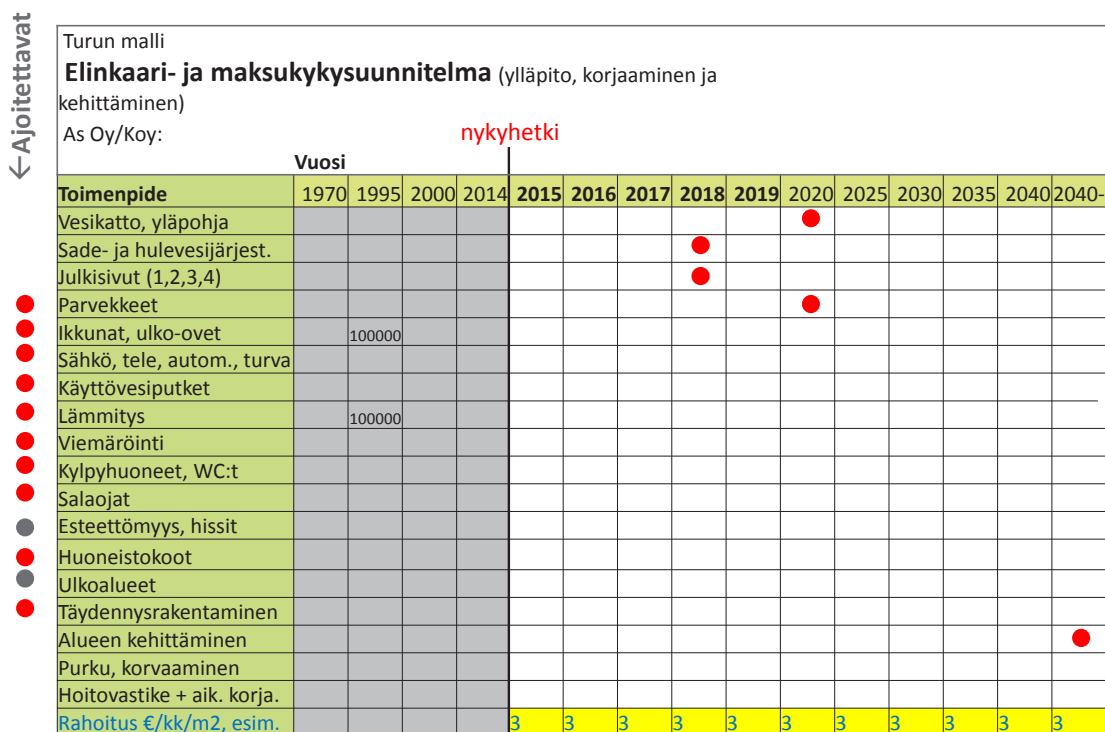
Korjausten ennakointi ja jaksottaminen

Korjausten elinkaari- ja maksukykyosuunnitelma + suunnitelman kehittäminen

Korjausten elinkaari- ja maksukykyosuunnitelmalla tarkoitetaan yksittäisen taloyhtiön korjausten suunnittelua koko rakennuksen elinkaarelle (tai ainakin pidemmäksi ajaksi kuin 10v.). Korjauksia suunniteltaessa tulee huomioida taloyhtiön asukkaiden maksukyky (vuokra-/vastikekehityssuunnitelma) niin, että jokaisella asukkaalla on mahdollisuus asua asunnossaan korjausten aiheuttamista kustannuksista huolimatta. Elinkaari- ja maksukykyosuunnitelmaan suunnitellaan ylätasolla korjaukset ja merkitään jo tehdyt korjaukset, jotta historiatieto säilyy tulevia korjauksia silmällä pitäen. Suunnitelma kannattaa tehdä niin, että ensin mietitään tulot ja sitten vasta menot. Huoltokirjaan tallennetaan tarkemmat tiedot tehdyistä korjauksista. Erikseen laaditaan tarkemmat suunnitelmat kuten PTS ja korjausohjelma. Elinkaari- ja maksukykyosuunnitelmaa varten mietitään rakennusosien käyttöikien ja kunnon kautta korjausten järjestys. 1960- ja 70-luvun taloissa on jo käyttöikä saavutettu suurimmalla osalla rakennusosia, jolloin rakennuksen kunto tarkastetaan kuntoarvioijalla.

Elinkaari- ja maksukykyosuunnitelma laaditaan yhdessä taloyhtiön strategian kanssa. Strategiaa määritellään, millainen taloyhtiön halutaan tulevaisuudessa olevan. Strategiaa huomioidaan vähintään asukaskyselyn avulla myös asukkaiden tahtotila.

Kuvassa 3 esitetty korjausten elinkaari- ja maksukykyosuunnitelma on tarkoitus **ottaa käyttöön muutamissa erikseen sovittavissa taloyhtiöissä**, ja sitä **kehitetään kommenttien perusteella**. Kommenttikierroksen jälkeen suunnitelma laitetaan laajempaan jakeluun mahdollisesti RT-ohjekortin muodossa.



Kuva 3. Korjausten elinkaari- ja maksukyky-suunnitelma

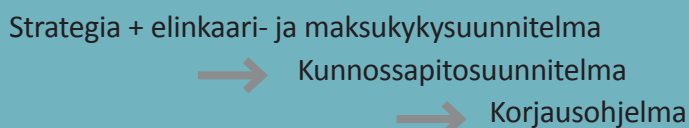
Lisäksi on tarpeen analysoida olemassa olevia kiinteistöhallinnan ohjelmistoja (Tampuuri, Granlund Manager, Haahtela Kiinteistötieto,...) ja ottaa niissä käyttöön yhteinen malli.

Vastuutahoksi ehdotetaan elinkaari- ja maksukyky-suunnitelman jatkokehittämiseen sekä ohjelmistoanalyysin laatimiseen Rakennustietoa.

Omistajien päätöksenteko korjaushankkeissa

Yhteiset toimintatavat ja koulutus omistajille ja isännöitsijöille

Korjauksiin saadaan tehokkuutta systemaattisella suunnittelulla:

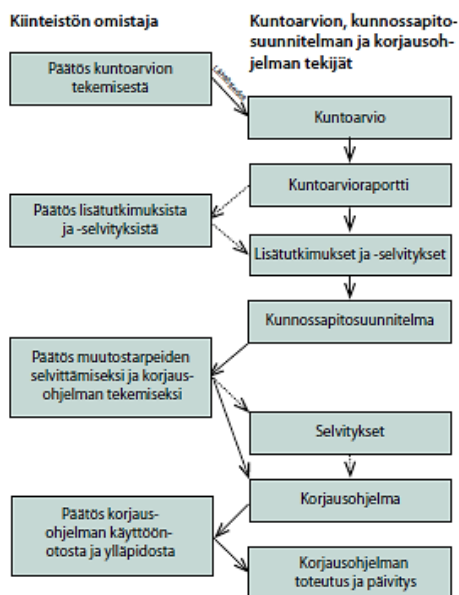


Strategia sekä elinkaari- ja maksukyky-suunnitelma antavat kokonaiskuvan tulevista korjaustarpeista. Omistajien päätöksentekoa helpottamaan laaditaan isännöitsijöiden toimesta tarkempi kunnossapitosuunnitelma (PTS) sekä korjausohjelma. Korjausohjelmassa suunnitellaan yksityiskohtaisemmin tulevat korjaukset haluttuun laatutasoon ja laaditaan tarkennettu vastikkeen kehityslaskelma. Kuntotutkimuksella saadaan selville rakenteiden kunto ja korjaustarve. Kuvassa 4 on esitetty kuntoarvion ja kuntotutkimuksen tilaamiseen ja laatimiseen liittyvät prosessit tilaajan päätöksenteko huomioiden.

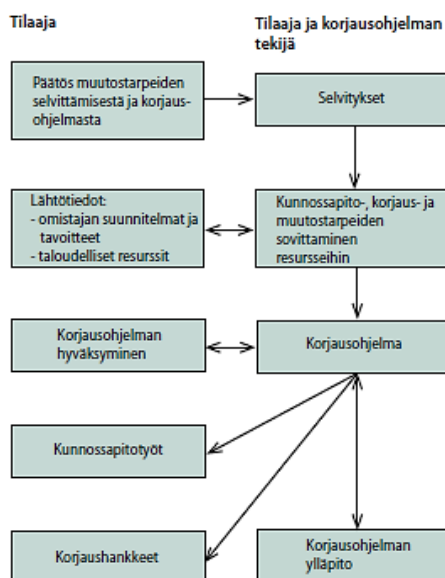
Jotta systemaattinen suunnittelu onnistuu ja opitaan yhteiset toimintatavat, on näistä viestittävä ja järjestettävä koulutusta.

Vastuutahoksi ehdotetaan Kiinteistöliittoa ja Isännöintiiliittoa.

Asuinkiinteistön kuntoarvio, Tilaajan ohje



Kuva 1. Korjausohjelman laatiminen.



Kuva 2. Korjausohjelman käyttöönotto ja ylläpito.

Kuva 4. Lähde RT 18-11130

Vertailuhinnat eritasoisille tyypikorjauksille

Päätöksentekoa varten on tarpeen tietää suuruusluokka, mitä jokin yksittäinen korjaus maksaa. Tätä varten tarvitaan vertailuhintoja eritasoisille tyypikorjauksille. **Erilaiset laskentamallit** toimivat työkaluina tarjousten vertailussa. Tarkkaa työkalua tällaiseen laskentaan ei vielä ole. Tarvitaan työkalu, jonka avulla saadaan **laajuustietoihin perustuvia kustannusarvioita** (vrt. Haah-telan tavoitehinta- ja rakennusosa-arviolaskenta). Kehitystyöhön tarvitaan mukaan Rakennustieto ja ohjelmistotoimistoja. Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy on kehittänyt tähän jo omaa malliaan (kuva 5), mutta mallin kustannukset perustuvat kokemukseen, eivätkä ole laskennallisia.

Vastuutahoksi tähän kehitystyöhön ehdotetaan RAKLia.

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

Kuva 5. Tyypilliset korjausvaihtoehdot, esimerkki

Korjausrakentamisen palvelu- ja tuotekonseptit

Korjausten kustannukset muodostuvat useasta tekijästä, joihin vaikuttamalla kustannustehokkuutta voidaan parantaa. Näitä tekijöitä ovat muun muassa:

- hankkeen organisointi ja kaupallinen malli
- suunnittelutehtävät
- materiaali- ja työmenekit (suunnitelmien perusteella laskettavat)
- työmaan kalusto ja johtotehtävät (aikataulun pohjalta määräytyvät)
- yleis- ja rahoituskulut (kustannuslaskelman pohjalta laskettavat erät)

Korjaushankkeen läpiviennin kehittäminen

Yllä mainitun suunnitelmallisen toiminnan tuloksena tulisi syntyä hankintaa varten tarvittavat lähtötiedot. **Korjaushankeprosessi halutaan kehittää** sellaiseksi, että tarjoukset yhtä hankintaa varten voidaan pyytää näiden hankesuunnitelmatasoisten lähtötietojen pohjalta teettämättä täydellisiä toteutussuunnitelmia. Tietomallinnusta voi hyödyntää paljon jo tässä vaiheessa. Rakennuksen päämitoista ja rakenneratkaisuista voidaan jo tilastollisesti saada riittävällä tarkkuudella olevia määrätietoja hankintojen kilpailuttamiseksi. Korjaushankkeen läpiviennin prosessi painottaa myös ennakkoinnin tärkeyttä, ja siinä on tarkoitus esittää vain oleellinen tieto prosessin yksinkertaistamiseksi. Palveluntuottajan rooli prosessin kehittämisessä on tärkeä.

Kehitystyössä on tärkeää muistaa, että palveluntuottajan näkökulmasta on edettävä ansainta- ja liiketoimintalogiikan pohjalta. Tällä varmistetaan myös hyvä laatu ja työskentelytapojen tehokkuus, kun ei kiristetä vyötä liikaa. Konseptteja kehitettäessä kannattaa hakea myös oppia muualta (vrt. Saksassa putkiremontti valmistuu viikossa).

Vastuutahoksi prosessin kehittämiseen ehdotetaan Kiinteistöliittoa, RAKLia ja BuildingSMART Finlandia.

Teollisen rakentamisen, kuten metalli- ja meriteollisuuden, osaaminen mukaan tuotekehittelyyn, moduulinen suunnittelu

Teollisen rakentamisen hyödyntäminen on osana Turun kaupungin strategiaa. Koska Turun läntisen alueen kerrostalot ovat pääosin lamelli- ja pistekerrostaloja, voidaan niissä nähdä mahdollisuuksia modulaariseen rakentamiseen. Koska teollisen rakentamisen toimijat kuten metalli- ja meriteollisuus rakentavat tuotteitaan modulaarisesti, kannattaa heidän **kokemuksiaan tarkastella ja soveltaa mahdollisuuksien mukaan myös talonrakennukseen.**

Koska teollisen rakentamisen edustajia ei saatu mukaan klinikan työpajaan, on heidän kanssaan tarpeen järjestää erillinen keskustelutilaisuus. Tähän tilaisuuteen on hyvä ottaa mukaan myös taloyhtiöiden edustajia tai ainakin pyytää heiltä kommentteja keskustelun pohjaksi.

Vastuutahoksi ehdotetaan Turun Seudun Kehittämiskeskusta.

4.3 Miten tästä jatketaan?

Seuraavana askeleena kohti päämäärää ehdotetaan:

JATKOTOIMENPITEIDEN SOPIMINEN JA TOTEUTTAMINEN

- alueellinen suunnitelma, yhteinen portaali tiedon jakamiseen
- elinkaari- ja maksukyky suunnitelma
- korjausten prosessit yksinkertaisemmiksi
- koulutusta isännöitsijöille ja hallitusten puheenjohtajille

UUSIA TEKNISIÄ RATKAISUJA YHDESSÄ TOIMIJOIDEN KANSSA

- olemassa olevien kartoitus
- teollinen rakentaminen kuten meri- ja metalliteollisuus mukaan

KOKO VERKOSTON YHTEISTYÖN JATKUVA KEHITTÄMINEN

- ansaintalogiikkaan pohjautuva yhteistyö
- avoimuus ja luottamus osapuolten välillä

5. Kokemukset ja johtopäätökset

Tavoitteet ja niiden saavuttaminen

Remonttiryhmän toimenpide-ehdotukset

Klinikalla löydettiin aihioita, joiden avulla voidaan edistää Remonttiryhmän toimenpide-ehdotuksia (kuva 6).

Klinikan toimenpide-ehdotus

- Verkostoituminen, yhteinen portaali
- Elinkaari- ja maksukyky suunnitelma, korjaushankeprosessin kehittäminen, yhteinen portaali
- Portaali, kaupunkivetoiset asukasillat
- Koulutustarvekartoitus
- Viestintä RAKLIN kautta
- Yhteinen portaali

Remonttiryhmän toimenpide-ehdotus

- Tiedollista tukea
- Luodaan ja otetaan käyttöön suunnitelmallisen kiinteistönpidon välineitä
- Lisätään lähiökorjaamista koskevaa tietoa ja neuvontaa
- Lisätään korjausrakentamisen koulutusta, kehitetään isännöintialan koulutusta
- Viestitään kuntavaikuttajille ja kiinteistönomistajille valtakunnallisesti
- Kehitetään lähiöille viestintämalli

Kuva 6. Klinikan toimenpide-ehdotukset vs. Remonttiryhmän toimenpide-ehdotukset

Korjaus- ja uudistamiskonseptit sekä hankintamenettelyt

Klinikalla päästiin askel lähemmäs haluttua palvelumallia. Saatiin aikaan tiekartta, josta on hyvä lähteä jatkamaan kehittämistä. Klinikalla tunnistettiin tämänhetkiset kipupisteet, kehitystarpeet ja mahdollisuudet. Asiat eivät kuitenkaan etene tai muutu ellei näitä ehdotettuja toimenpiteitä toteuteta ja lähdetä aktiivisesti ottamaan seuraavaa askelta.

Klinikan osallistujat ovat innokkaita ja valmiita löytämään ratkaisuja esillä olleisiin haasteisiin. Kaikilla osallistujilla on tiedossa se, että jotain uutta on tehtävä ja pian, mutta rahaa toteutukseen on käytettävissä rajallisesti. On yhdessä löydettävä keinoja, joilla samalla rahalla saadaan enemmän aikaan laadun kärsimättä. Todettiin myös, että hyvällä yhteistyöllä voidaan löytää uusia toimintatapoja, eikä pelkkä tiukka hintakilpailutus ole aina taloudellisin tai paras ratkaisu. Palveluntuottajat on tärkeää saada mukaan kehitykseen, koska ilman palvelutarjonnan kehittymistä ei tilaajalla ole muuta mahdollisuutta kuin tyytyä siihen, mitä markkinat nykyisellä korjaushankeprosessilla tarjoavat. Viestinnän, tiedon jakamisen ja koulutuksen tarve ja halu on ilmeinen.

Kaikesta yhteisymmärryksestä huolimatta on myös muutosvastarintaa nähtävissä ja aistittavissa. Osittain osallistujat toivovat helppoa ratkaisua sen sijaan, että pohdittaisiin asiaa kunnolla ja yritettäisiin miettiä luovia ratkaisuja. ”Helppohan se on vuokrayhtiöissä toimia, helppoahan se on toimia yhden isännöitsijän ja hallituksen kanssa”. Työtä ja erityisesti yhteistyötä muiden kanssa on tavalla tai toisella kuitenkin tehtävä, jotta ”pommi saadaan purettua ja ongelma ratkaistua”. Tehokkuuteen ja kohtuuhintaisuuteen on päästy muuallakin maailmassa, joten kyllä Suomessa kin päästään siihen. Kaikkiin yhteistoimintamalleihin ja –kuvioihin ei kannata jokaisen syöksyä suoraan, vaan kehittämisessä voidaan edetä pilottien kautta.

Verkostoituminen ja viestintä

Osallistujia oli paikalla laaja-alaisesti ja työpajoissa onnistuttiin erilaisten puheenvuorojen ja tehtävien kautta verkostoitumaan. Käyntikortteja vaihdettiin ja osallistujat saivat mahdollisuuden tutustua toisiinsa. Klinikka avasi keskustelun ja antoi mahdollisuuden avoimeen kokemusten vaihtoon. Tärkeää oli, että osapuolet saivat ajatuksensa toistensa kuuluville, saatiin aikaan vuoropuhelua ja luottamuksen syntymisen siemen kylvettiin. Luottamus on tärkeää verkoston muutoksen ja yhteistyön onnistumisessa. Tätä lisää avoimuus osallistujien välillä. Osallistujien tulee huolehtia siitä, että he edistävät omilla toimillaan luottamuksen syntymistä tavoilla, jotka antavat tilaa kaikkien osapuolten järkevälle liiketoiminnalle ja tuottavat tilaajille parempia ratkaisuja nykyistä pienemmillä kustannuksilla.





RAKLI
Tilaa elämälle

*RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen
vastuulliset ammattilaiset. RAKLI:n jäsenet varmistavat, että
Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.*

www.rakli.fi