

Vesa Koskelainen

# Ryhmäkorjaushankkeen johtaminen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (ylempi AMK)

Rakentamisen koulutusohjelma

Opinnäytetyö

3.4.2014

Tekijä(t) Otsikko	Vesa Koskelainen Ryhmäkorjaushankkeen johtaminen
Sivumäärä Aika	50 sivua + 5 liitettä 3.4.2014
Tutkinto	insinööri (ylempi AMK)
Koulutusohjelma	Rakentamisen koulutusohjelma
Suuntautumisvaihtoehto	Korjausrakentaminen
Ohjaaja(t)	Yliopettaja Hannu Hakkarainen Projektinjohtaja Juuso Hämäläinen
<p>Työssä käsitellään asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamista ryhmäkorjaushankkeena. Suomessa valmistui suuri määrä asuinkerrostaloja aluerakentamisena 1960 – 1970 - luvuilla. Nyt 2010-luvulla suuri osa näistä aikanaan ryhmässä rakennetuista kiinteistöistä on tullut korjausinvestointi-ikään. On odotettavaa, että nämä kiinteistöt niin sanotusti ryhmäkorjataan ja perustuen edellä mainittuun ryhmäkorjaushankkeiden määrä kasvaa Suomessa.</p> <p>Ryhmäkorjauksen idea on yksinkertainen ja looginen. Taloyhtiöt päättävät yhdessä korjaustoimenpiteistä. Suunnittelu ja hankkeen esiselvitykset tehdään samanaikaisesti ja itse korjaaminen tai ylläpitotoimenpide tapahtuu kunkin taloyhtiön aikataulun mukaan. Hanke toteutetaan niin, että tilaaja saa volyymihyötyä kustannuksissa ja laadukkuudessa. Ideana on yhdistää asiat ja henkilöt, jotka tukevat toisiaan ja hankkeen osapuolet voivat käyttää hyväkseen toisilta saamia tietoja. Oletusarvoisesti säästyy aikaa, vaivaa ja energiaa sekä laadukkuus paranee. Ryhmäkorjauksessa hyödyt ovat taloudellisia, laadullisia ja prosessillisiä.</p> <p>Tässä tutkimustyössä teoriapohjan jatkoksi on esitetty kyselytutkimuksella kerättyjä tuloksia ryhmäkorjauksesta. Tuloksena voidaan todeta, että ryhmäkorjaus on tutkitusti positiivinen ja kannattava asia. Vastauksista voidaan päätellä, että ryhmäkorjauksessa on mahdollisuus saada taloudellisia hyötyjä, jotka perustuvat suurempaan volyymiin ja toistuvuuteen.</p>	
Avainsanat	Ryhmäkorjaus, ryhmäkorjaushanke, yhdessä korjaaminen ja projektinjohtaja.

Author(s) Title	Vesa Koskelainen Management of the group renovation project
Number of Pages Date	50 pages + 5 appendices 3rd April 2014
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Master's Degree Programme in Civil Engineering
Specialisation option	Building Renovation
Instructor(s)	Principal Lecturer Hannu Hakkarainen Project Director Juuso Hämäläinen
<p>The study concentrates on renovation challenge in Group Renovation projects of housing companies. In Finland, a large amount of apartments were completed during the 60s and 70s. Especially several suburban areas were built as Group Renovation projects. Now in 2010s most of those buildings are approaching a renovation age. Since those areas and buildings were built as GR projects, it is expected that they also are renovated using the same group idea. Based on previous assumptions, Group Renovation projects are an increasing phenomena in those areas in Finland.</p> <p>The idea of the Group Renovation project is simple and logical. The house holding companies shall decide the coming renovation investments together. Planning, pre-inspections and designing are done simultaneously, followed by construction activities specified in level of the house holding company. The project is realized in a way that the customer gets a quantity discount that also improves the quality of work. The idea is to connect activities and people who support each other by using knowledge in a team. As a presumption, this will save time, resources and energy. The benefits of a Group Renovation project are economical, qualitative and processual.</p> <p>In this study it is expressed both the theory and the results of the question study. Based on the study, Group Renovation projects are good opportunity to get economical savings due to higher volume and repetitiveness.</p>	
Keywords	group renovation, group renovation project, renovating together and project manager.

# Sisällys

## Määritelmät

1	Johdanto	1
2	Asuinkerrostalot Suomessa	2
2.1	1900-luvun alun kerrostalorakentaminen	2
2.2	Kerrostalojen rakentaminen Suomessa 1960 ja 1970 -luvuilla	4
2.3	Lähiöiden ja asuinkerrostalojen korjausrakentamisen haaste	6
3	Asuinkerrostalon korjausinvestointihankkeen kulku	8
3.1	Korjausinvestointihankkeen johtaminen	8
3.2	Korjaushankkeen myötä asuintaloon tehtäviä muita parannuksia	13
4	Ryhmäkorjaushanke	16
4.1	Ryhmäkorjaushankkeen määritelmä	17
4.2	Ryhmäkorjaushankkeen kulku	18
4.2.1	Ryhmäkorjaushankkeen ryhmän perustaminen	18
4.2.2	Ryhmäkorjaushankkeen tarveselvitys	20
4.2.3	Ryhmäkorjaushankkeen hankesuunnittelu	20
4.2.4	Ryhmäkorjaushankkeen suunnittelun valmistelu	21
4.2.5	Ryhmäkorjaushankkeen suunnittelun ohjaus	21
4.2.6	Ryhmäkorjaushankkeen rakentamisen valmistelu	22
4.2.7	Ryhmäkorjaushankkeen rakentamisen ohjaus	23
4.2.8	Ryhmäkorjaushankkeen vastaan- ja käyttöönotto sekä takuu-aika	23
4.3	Ryhmäkorjaushankkeen johtamisen yleisiä ominaispiirteitä	23
4.4	Julkishallinnon rooli ryhmäkorjaushankkeissa	24
5	Ryhmäkorjaushankkeen kokemuksia	25
5.1	Kokemusten kerääminen kyselytutkimuksella ja haastatteluilla	25
5.2	Tulokset ja havainnot	26
5.2.1	Yleisiä tuloksia ja havaintoja	26

5.2.2	Ryhmäkorjaushankkeen käynnistämisen vaikeus	27
5.2.3	Johtamiseen liittyviä tuloksia ja havaintoja	29
5.2.4	Tuloksia ryhmäkorjaushankkeen hyödyistä	31
5.2.5	Tuloksia ryhmäkorjaushankkeen haasteista	35
5.2.6	Tuloksia julkishallinnon rooliin liittyen	36
5.2.7	Julkisuus, asenteet ja tiedottaminen	38
6	Yhteenveto	40
	Lähteet	42
	Liitteet	
	Liite 1. Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR12	
	Liite 2. Ryhmäkorjaushankkeen prosessikaavio	
	Liite 3. Ryhmäkorjaushankkeen kyselytutkimuksen suunnitelma ja toteutus	
	Liite 4. Kyselytutkimuksen kysymykset	
	Liite 5. Kyselytutkimuksen tulokset	

## Määritelmät

### Ajantasakuvat

Ajantasakuvilla tarkoitetaan digitaalisessa muodossa olevia, tarkemitattuja ja piirustuksia kiinteistön sen hetkisestä tilasta.

### Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita asunto-osakeyhtiön rakennuksia, joissa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi ja jonka jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön kiinteistöstä.

### Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja

Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti yhtiöllä pitää olla hallitus ja hallituksella puheenjohtaja. Puheenjohtaja johtaa hallitusta ja on käytännössä muutenkin yhtiön aktiivinen asioiden hoitaja. Äänestyksissä äänen mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee.

### Korjausinvestointihanke

Kiinteistön omistajan tekemä kiinteistön laajamittainen peruskorjaus- tai perusparannushanke, joka valtaosiltaan kirjautuu omistavan yhtiön taseeseen.

### Projektinjohtourakka

Urakkamalli, jossa urakoitsija ja rakennuttaja tekevät yhteistyötä koko hankkeen ajan tavoitteenaan läpivientiajan ja kustannustehokkuuden parantaminen. Ammattimainen projektinjohtototeuttaja johtaa hanketta läheisessä yhteistoiminnassa tilaajan kanssa siten, että toteutus suunnittelu, hankinnat ja rakentaminen limitetään jakamalla rakennustyö lukuisiin hankintoihin, jotka kilpailutetaan suunnittelun etenemisen myötä. Tämä mahdollistaa suunnittelun, hankintatoimen ja rakentamisen yhdistämisen ja ajallisen limityksen. (Rakennustieto Oy RT 13-10846, 2005.)

## Projektinjohtaja

Projektinjohtaja on hanketta johtava rakennuttamisen ammattilainen. Yleensä asunto-osakeyhtiön korjausinvestointihankkeen projektinjohtaja on rakennuttajakonsultti.

## RKH

Ryhmäkorjaushanke

## Ryhmäkorjaushanke

Usean tilaajan yhdessä tekemä korjaushanke, jonka tavoitteena on saada aikaan korkeampaa taloudellisuutta, nopeampaa läpimenoaikaa ja parempaa laadukkuutta. Katso myös luku 4.1.

## Ryhmäkorjaustoimikunnan puheenjohtaja

Puheenjohtaja johtaa ja ohjaa ryhmäkorjaustoimikunnan toimintaa. Hän toimii taloyhtiöiden luottohenkilönä ja ajaa niiden etuja. Yleensä hän myös johtaa puhetta ryhmäkorjaustoimikunnan kokouksissa.

## Ryhmäkorjaustoimikunta

Ryhmäkorjaustoimikunta koostuu puheenjohtajasta, projektinjohtajasta ja jokaisen ryhmään kuuluvan taloyhtiön osakkaasta tai osakkaista sekä isännöitsijästä. Sen tehtävänä on hallinnoida hanketta, ohjata yhteistointaprojektia, käsitellä yhteiset asiat ja tehdä päätösehdotuksia taloyhtiöiden hallituksille.

## 1 Johdanto

Tämä insinöörityö käsittelee suomalaisia asunto-osakeyhtiöitä ja niissä tehtäviä korjausinvestointeja. Erityisesti keskitytään usean asunto-osakeyhtiön samanaikaisesti toteutettuun korjaushankkeeseen ja sen johtamiseen. Tässä opinnäytetyössä ryhmänä tehtävää korjaushanketta kutsutaan ryhmäkorjaushankkeeksi. Työssä pyritään antamaan kattava kuva ryhmäkorjaushankkeesta taustoittaen ryhmäkorjaushanke normaalilla korjausinvestointihankkeella. Työssä käydään läpi korjaushankkeen eri vaiheet hankkeen johtamisen näkökulmasta. Lisäksi työssä tutkitaan ja selvitetään kokemuksia ryhmäkorjaushankkeista.

Ryhmäkorjaukselle on tilausta vähintään kahdesta syystä: Korjausrakentamisessa tavoitellaan luontaisesti tehokkuutta, laadukkuutta ja läpimenoaikojen lyhentymistä. Näihin kaikkiin on mahdollista saada etuja ryhmäkorjaamisella. Toisaalta, Suomessa on vuosina 1965 - 1975 maaltamuuton aikaan rakennettu ennätysmääriä asuntoja. Valtaosa näistä asunnoista on toteutettu aluerakentamalla, jotka nyt tulisi aluekorjata eli ryhmäkorjata.

Tilaaajat, eli tässä asunto-osakeyhtiöiden hallitukset, tuntevat ryhmäkorjausta vielä varsin vaatimattomasti. Ryhmäkorjauksen hyödyistä on esitetty varioivia mielipiteitä ja toisaalta toteutuneiden hankkeiden todelliset hyödyt ovat usein jääneet kvantifioimatta tai niitä ei ole julkisesti saatavilla. Myös ryhmäkorjaushankkeen prosessi tunnetaan heikosti ja siinä on vielä paljon kehittämistä.

Opinnäytetyössä on tavoitteellista tuoda esiin hyviä kokemuksia ja käytäntöjä sekä selkeyttää ryhmäkorjausta laadukkaana prosessina. Opinnäytetyön tavoitteena on toimia oppaana ja käsikirjana ryhmäkorjaushankkeen johtamisessa sekä selkeyttää ryhmäkorjaushankkeen mahdollisuuksia tilaajalle ja tilaajan edustajille.



## 2 Asuinkerrostalot Suomessa

### 2.1 1900-luvun alun kerrostalorakentaminen

Edellisen vuosituhannen alussa Suomi kehittyi voimakkaasti maatalousyhteiskunnasta teollistuneeksi ja kaupungistuneeksi hyvinvointiyhteiskunnaksi. Kaupunkirakentaminen ja kauppalarakentaminen alkoi vilkastua kun asuntopolitiikka ryhtyi keskittymään työväen asuntokysymysten ratkomiseen. Kaupunkeihin rakennettiin tiiviitä, kivisiä umpikortteleita, joissa oli monikerroksisia asuin- ja liiketaloja. Kauppalat tekivät suuriakin kasvukaavoja työväen asumisen tukemiseksi. Suurempia asuntomääriä syntyi pienemmälle maantieteellisesti alueelle kuin mitä oli aiemmin nähty. Asutusta ja rakentamista ohjasivat normit, joilla pyrittiin selkeyteen ja turvallisuuteen. Lisäksi rakentamista ohjasivat senaikaiset malli- ja tyyppiinrakennukset, valtion tuki- ja lainamuodot, rakentamisen teollistumisen ja aluerakentamisen sekä yksityisten rahalaitosten toiminta. (Härö, 2013.)

Perinteisestä pientalovaltaisesta ja hajanaisesta asuntopohjasta muutos suurempiin asuinrakennuksiin ja keskittymiin oli vilkasta 1900-luvun alussa. Malleja haettiin ulkomailta ja monesti myös henkilöt ja tahot, joilla oli yhteyksiä ulkomaille, pystyivät toteuttamaan suurempia kiinteistöjä varallisuutensa ansiosta. Asuntoja rakennettiin ensisijaisesti vuokrattavaksi. Esikuvina toimivat kaupungit kuten Tukholma, Berliini, Wien ja Pariisi.

Uusi osakeyhtiölaki oli tullut voimaan 1895, joka mahdollisti yhtiömuotoisen rakentamisen. Asuinrakennuksia alettiin yhtiöittää voimakkaasti 1920-luvun lopulla ja rakennusmestari- ja arkkitehti-yrityksien tilalle tulivat asunto-osakeyhtiöt. Asuntoa tarvitsevat henkilöt saattoivat itse perustaa asunto-osakeyhtiötä, jolloin osakkaita yhdisti usein samanlainen tausta. Käytännössä kuitenkin perustajina toimivat pääosin sijoittajat ja grynderit, jotka tunsivat prosessin. Grynderit perustivat yhtiön, huolehtivat rahoituksesta, hankkivat tontin, rakennuttivat talon ja myivät huoneistot asukkaille joko rakennusvaiheessa tai talon valmistuttua. Aina 1950-luvulle saakka rakennushankkeet olivat edelleen yleensä vain yksittäisen rakennuksen tai rakennusryhmän suuruisia. (Rakennustieto Oy, 2006: 12, 52.)

Suuremmissa asuintaloissa oli usein nimekäs suunnittelija ja 1900-luvun alkupuolella arkkitehdit pystyivät käyttämään hyvin luomisvoimaansa asuinkiinteistöjen suunnittelussa. Julkisivut olivat koristeellisia ja kullekin aikakaudelle tyypillisiä. Keskustojen kerrostalot olivat ilmeikkäitä ja persoonallisia (ks. kuva 1).



Kuva 1. Persoonallisia asuinkerrostaloja Helsingin Kalliossa

Erityisesti myöhempien sotien jälkeen sotatuhojen korjaaminen, siirtolaisten asuttaminen ja vuosikymmeniä jatkunut muutto kaupunkeihin haastoivat asuntopolitiikan 1940- ja 1950-luvuilla. Sodissa tuhoutui tai menetettiin kymmenesosa maan asunnoista. Asuntopula oli huutava. Pääkaupungissa asuttiin väestönsuojiiin tehdyissä hätäasunnoissa. Sotavuosien jälkeen asutettiin 400 000 hengen siirtoväki ja rintamamiehet, sekä jälleenrakennettiin maa. On sanottu, että Suomi rakennettiin uudestaan sotien jälkeisinä vuosina. (Härö, 2013.)

Asuinkerrostalojen rakentaminen on huomattavan käsityövaltaista vuosisadan alussa. Vasta 1930-luvulta lähtien alkoivat konevoimat, erityisesti kerroksiin nostaminen, yleistymään suurilla työmailla. 1950-luvulla tehtiin asuntorakentamisessa ensimmäisiä keiteluja betonielementeillä. Toiminta rajoittui lähinnä täydentäviin rakennusosiin kuten portaisiin, hormeihin ja parvekkeisiin. Aivan 1950-luvun lopussa valmistui Suomessa ensimmäinen asuinkerrostalo, jonka ulkoseinät olivat betonisia sandwich-ruutuelementtejä.

## 2.2 Kerrostalojen rakentaminen Suomessa 1960 ja 1970 -luvulla

1960-luvulla alettiin siirtyä arkkitehtivaltaisesta suunnittelusta tuotantolähtöisempään suuntaan. Rakentaminen sai piirteitä sarjatuotannosta ja liukuhhnoilta. Tehokkuus oli kaikin tavoin mukana asuinkerrostalojen rakentamisessa. Tuotannon painopisteenä oli määrällisten tavoitteiden täytyminen, jolla tyydytettiin voimakasta maaltamuuttoa ja niin sanottua suurten ikäluokkien tuomaa asuntotarvetta. Aiemmin jo vuonna 1949 perustetun Aravan roolilla oli merkittävä vaikutus suomalaiseen asuinkerrostalotuotantoon kyseisenä aikakautena. Arava-ohjeiden mukaan rakennuksissa ja niiden osissa oli ”pyrittävä mahdollisimman pitkälle vietyyn teolliseen sarjatuotantoon”. Kiinteistöjen vaippamuodot, julkisivut, tilat ja rakennusosat olivat suoraviivaisia ja toistuvuutta haettiin persoonallisuuden sijaan. Kiinteistöjä rakennettiin massoittain. Suunnittelijoiden rooli oli useimmissa kerrostalohankkeissa varsin pieni, koska suunnitelmat ja valmiit mallilamelit otettiin esimerkiksi urakoitsijan aiemmasta kohteesta. Esivalmistetut rakennusosat suunniteltiin keskenään samanlaisiksi ja huoneistotyyppit olivat samoja muiden kerroksien ja muiden talojen kanssa. Tyyppiesimerkkinä näyttäytyvät 1970-luvun aluerakentamiskohteet, jolloin metsäisille lähiöille suunniteltiin asuinalueita nosturiratojen ulottuvuuksien ja kokoojakatua muistuttavan ulkosyöttöperiaatteen mukaan.



Kuva 2. Tyypillinen asuinkerrostalo 1970-luvun alun lähiössä

Lähiöiden asuinrakennuksia ei rakennettu kestävästi kuten aiemmin. Talojen spekulatiivinen odotusaika lähiörakentamisessa oli joitakin kymmeniä vuosia. Suunniteltiin niin, että korjattavuutta ei tarvittu. Oletuksena oli muutoksen pysyvyys ja asuinalueiden väistämätön määräaikainen totaali saneeraus. (Härö, 2013.)

Suomen asuntokanta lisääntyi neljänneksellä 1970-luvulla. Rakentamisvauhti oli hurjaa, eikä sitä sittemmin ole ylitetty Suomessa. Ennätysvuosi oli 1974, jolloin maahamme valmistui yhteensä 46 200 kerrostaloasuntoa (Rakennustieto Oy, 2006: 142). Samoja tyyppitaloja käytettiin laajasti hyväksi. Asuinkerrostalojen rakenneratkaisut ja talotekniset ratkaisut olivat samoja ympäri Suomen. Samalla suuret massat kehittivät rakennusteollisuutta ja sen logistiikkaa. Samankaltaisuus ja aluerakentamishankkeet mahdollistivat isot määrät asuntoja ja asumisen elämänlaatu kohosi nopeasti Suomessa.

Monen unelmana oli päästä asumaan kerrostaloon lähiöön. Lähiöissä oli lapsilla kave-reita, päiväkodit ja koulut lähellä, leikkipaikkoja ja -puistoja, ihmisillä seuraa ja monelle jopa asfalttipihat olivat jotain aivan uutta. Kaikki olivat uutta tai vähintään uudempaa aiemmin koettuun verrattuna. Pääkaupunkiseudulle valmistui 1960 ja 1970 -luvulla useita kymmeniä asuinalueita (katso taulukko 1), jotka rakennettiin nopeasti palvelemaan muun muassa suuria ikäluokkia ja maalta kaupunkiin muuttavia asunnontarvitsijoita.

Taulukko 1. 1960-1970-lukujen kerrostaloalueita pääkaupunkiseudulla

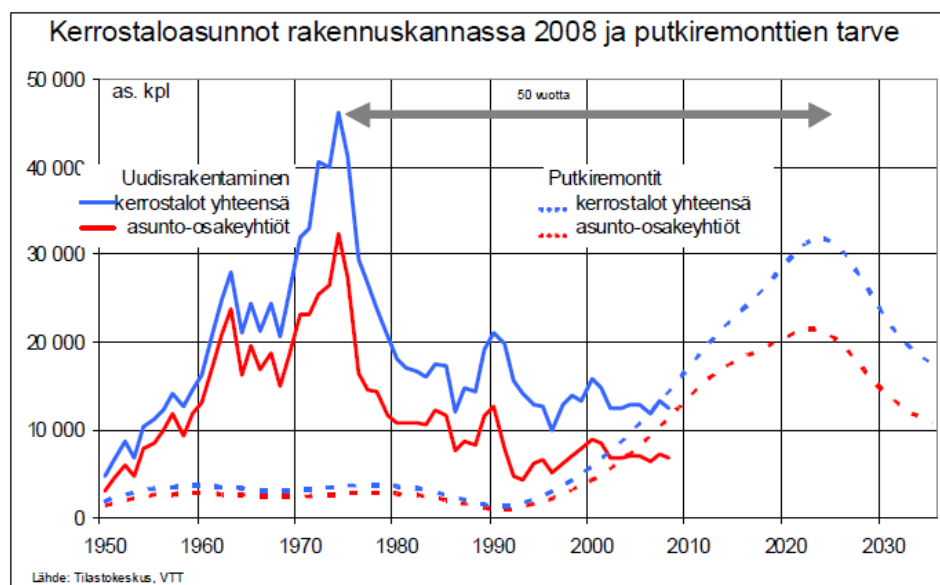
1960-70 -lukujen kerrostaloalueita ja pääasiallisia valmistumisvuosia pääkaupunkiseudulla			
Hakalehto, Espoo	1963-1964	Mikkola, Vantaa	1967-1974
Hakunila, Vantaa	1968-1980	Myllypuro, Helsinki	1964-1972
Iiviniemi, Espoo	1968-1970	Myyrmäki, Vantaa	1968-1975
Itä-Pasila, Helsinki	1974-1978	Olari, Espoo	1969-1984
Jakomäki, Helsinki	1967-1970	Perkkaa, Espoo	1972-1977
Kaivoksela, Vantaa	1961-1965	Pihlajamäki, Helsinki	1961-1964
Karakallio, Espoo	1965-1972	Pihlajisto, Helsinki	1970-1976
Kivenlahti, Espoo	1971-1974	Puotila, Helsinki	1960-1970
Kontula, Helsinki	1965-1975	Puotinharju, Helsinki	1962-1965
Kuitinmäki, Espoo	1969-1984	Pähkinärinne, Vantaa	1972-1979
Louhela, Vantaa	1966-1968	Siltämäki, Helsinki	1968-1974
Lähderanta, Espoo	1963-1965	Soukka, Espoo	1967-1973
Länsimäki, Vantaa	1969-1975	Suurmetsä, Helsinki	1970-1974
Martinlaakso, Vantaa	1968-1975	Suvela, Espoo	1970-1974
Matinkylä, Espoo	1969-1974	Viherkallio, Espoo	1965-1972
Mellunmäki, Helsinki	1968-1975	Vuosaari, Helsinki	1965-1975
Merihaka, Helsinki	1973-1985	Yliskylä, Helsinki	1962-1975

1970-luvun energiakriisi vaikutti rakentamiseen voimakkaasti. Ikkunat pienenivät, huonekorkeus laski ja eristävyyttä lisättiin niin rungoissa kuin ala- ja yläpohjissakin. Talous yskähteli ja monen suomalaisen toimeentulo oli riskialttiilla tasolla. Rakentamisessakin säästettiin. Kehitettiin halvempia, ja myös lyhyemmän aikaa kestäviä, ratkaisuja. Näistä hyvinä esimerkkeinä lyhytikäiset julkisivuelementit, tasahuopakatot ja vain kymmenen vuotta kestävät talotekniikkakomponentit. Suurimmat säästöt saatiin kuitenkin aikaan suurilla, keskenään samankaltaisilla massoilla ja suoralinjaisilla muodoilla.

### 2.3 Lähiöiden ja asuinkerrostalojen korjausrakentamisen haaste

Nykyisellään Suomessa on reilut 80.000 asunto-osakeyhtiötä. Näissä on noin 600.000 asuntoa. (Taloyhtiö.net, 2013.) Noin yksi neljäsosa suomalaisista, eli noin 1.250.000 ihmistä, asuu näissä asunto-osakeyhtiöissä.

Suomessa 1960 ja 1970 -luvuilla rakennetut suuret kerrostalomäärät ovat nyt tulossa ikään, jolloin merkittävät korjausinvestoinnit ovat väistämättä edessä. Useimpien kiinteistöjen kohdalla ensin tulee vaippakorjaukset ajankohtaiseksi ja pian tämän jälkeen talotekniikkaan liittyvät korjaukset. Tyypillisimpiä vaippaan kohdistuvia korjauksia ovat julkisivu-, vesikatto-, parveke-, ikkuna- ja ovikorjaukset. Tyypillisimpiä talotekniikkaan kohdistuvia korjauksia ovat vesi-, ilmanvaihto-, lämmitys-, tele- ja sähköjärjestelmäkorausjaukset mittavine rakennusteknisine korjauksineen.



Kuva 3. Vuonna 2008 olemassa ollut kerrostaloasuntokanta rakentamisvuosittain ja ennuste putkiremonttitarpeen kehitykselle. (Paiho Satu. 2009)

Suomen lähiöiden kerrostaloissa on seuraavan vuosikymmenen aikana lähes kahdeksan miljardin euron korjaustarve. On arvioitu, että vuosina 2016 - 2025 merkittävämman korjausinvestoinnin edessä on noin 13 500 kerrostaloa, joissa on noin 300 000 asuntoa. Joidenkin mielestä aikanaan aluerakennettujen lähiöiden kunnostus on yhtä iso ponnistus kuin sodan jälkeinen jälleenrakentaminen. (Soikkeli, 2013.)

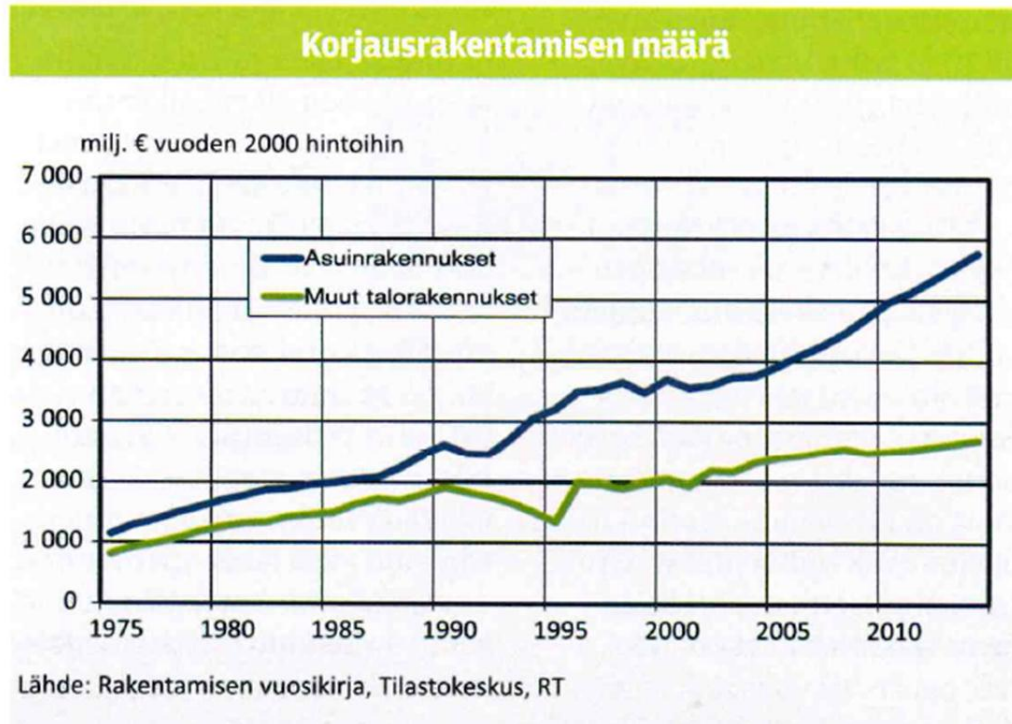
Haaste on kansallisesti vähintäänkin merkittävä. Kun kiinteistön tai lähiön sijainti on hyvä ja alue on aktiivinen, on korjaaminen todennäköisesti kannattavaa ja se pystytään toteuttamaan suunnitelmallisen kiinteistöpidon ohjelman mukaan. Samalla on tavoitteellista lisätä energiatehokkuutta ja esteettömyyttä sekä vähintäänkin tutkia mahdollisuudet lisä- ja täydennysrakentamiseen.

Jos taas sijainti on syrjäinen ja korjausvelkaa on paljon, on todennäköistä että haasteesta ei selvitä vallitsevin resurssein ja menetelmin vaan avuksi tarvitaan vähintään tehokkaampaa toteutustapaa ja mahdollisesti yhteiskunnan erilaisia korjausinvestointihankkeen ja alueparantamisen tukia. Sijainnista riippumatta 1960 ja 1970 -luvuilla rakennetut kerrostalot tulee peruskorjata niin toiminnallisesti kuin teknisestikin mikäli halutaan säilyttää kiinteistöt ja asumismukavuus hyvällä tasolla.

Arvioitu kahdeksan miljardin euron korjaustarve vuosina 2016 - 2025 on valtava haaste. Keskimääräisesti se tarkoittaa noin miljardia euroa vuodessa. Toisaalta, mikäli tätä haastetta haluaa suhteuttaa Suomen korjausrakentamiseen yleisesti, on luku verrattain pieni. Suomen korjausrakentamisen arvo vuonna 2012 oli noin yksitoista miljardia euroa.

Korjausrakentaminen koskettaa suurta osaa kansalaisista. Arviolta noin yksi kolmasosa kansasta asuu näissä lähiötaloissa. Isännöitsijöiden, taloyhtiöiden, kiinteistöyhtiöiden ja asukkaiden kannalta korjaushankkeet ovat varsin työläitä ja joskus jopa hankalia. On selvää, että korjauskonsepteja, teollisia menetelmiä, hankkeen prosesseja ja ratkaisumalleja on kehitettävä. (Koiso-Kanttila, 2013.)

Korjausrakentaminen on kasvanut suhteellisen tasaisesti 1970-luvulta asti. (Katso kuva 4). Nykyisin, korjausrakentamisen arvo on suunnilleen saman verran kuin uudisrakentamisen arvo ja on ennakoitu, että korjausrakentamisen arvo ylittää pysyvästi uudisrakentamisen arvon 2010-luvulla.



Kuva 4. Korjausrakentamisen arvo (Tilastokeskus, 2013)

### 3 Asuinkerrostalon korjausinvestointihankkeen kulku

Asuinkerrostaloon on ajan myötä tehtävä merkittävämpiä, usein taseeseen kirjattavia, korjausinvestointeja. Näitä ovat muun muassa vaippaan tai talotekniikkaan kohdistuvat peruskorjaukset ja -parannukset. Koska korjausinvestoinnissa on kyseessä aina isot rahat, on korjausinvestointi syytä valmistella ja suunnitella huolellisesti ennen rakentamisen aloittamista. Tässä luvussa esitellään korjausinvestointihankkeen kulku vaiheittain hankkeen johtamisen näkökulmasta.

#### 3.1 Korjausinvestointihankkeen johtaminen

Kerrostalon korjausinvestointi hanke toteutetaan loogisessa järjestyksessä alkaen tarveselvityksestä ja päättyen itse korjaushankkeen takuuajan päättymiseen. Ammattimaisesti johdetussa hankkeessa johtamisessa noudatellaan yleisesti Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluetteloa. (Rakennustieto Oy RT 10-11107, 2013.) Kyseisen tehtäväluettelon mukaiset rakennushankkeen vaiheet ovat seuraavat:

- A. Tarveselvitys
- B. Hankesuunnittelu
- C. Suunnittelun valmistelu
- D. Ehdotussuunnittelun ohjaus
- E. Yleissuunnittelun ohjaus
- F. Rakennuslupatehtävät
- G. Toteutussuunnittelun ohjaus
- H. Rakentamisen valmistelu
- I. Rakentaminen
- J. Käyttöönotto
- K. Takuu aika

Tarveselvitysvaiheessa perustellaan tilanhankinnan tarpeellisuus tai kun kyseessä on korjaushanke, selvitetään kiinteistön korjaustarve. Korjaustarpeen selvittämisessä käytetään hyväksi kohteen olemassa olevia tietoja kuten suunnitelmia, piirustuksia ja kokemusperäisiä aistimuksia itse korjauskohteessa. Näiden lisäksi teetetään tarvittava määrä tutkimuksia, kartoituksia ja kyselyjä. Tietojen perusteella määritellään korjaustarve pääpiirteissään. Tarveselvitysvaiheen tuloksena syntyy hyväksytty tarveselvitys ja hankepäätös. (Rakennustieto Oy RT 10-11107, 2013: 4.)

Hankesuunnittelu on luonteeltaan tarkentuva prosessi ja siinä asetetaan rakennushankkeelle toiminnallisuutta, laajuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet sekä nimensä mukaisesti suunnitellaan hanke pääpiirteissään. Hankesuunnitteluvaiheessa vertaillaan eri korjaustapoja ottaen huomioon laatu- ja laajuusta-



so, kustannukset ja aikataulu. Hankesuunnitelma ei kuitenkaan sisällä hankkeen luonnos- tai toteutussuunnitelmia vaan siinä annetaan lähtötiedot ja tavoitteet rakennussuunnittelulle. Hankesuunnitteluvaiheen päätyttyä hankkeelle on asetettu niin sanotusti raamit, jotka on yhteisesti hyväksytty. Hankesuunnitteluvaiheen tuloksena syntyy hyväksytty hankesuunnitelma ja investointipäätös. (Rakennustieto Oy RT 10-11107, 2013: 5.)

Suunnittelun valmisteluvaiheessa organisoidaan itse suunnittelu. Vaiheessa valmistellaan suunnittelutarjouspyynnöt, laaditaan listat suunnittelijoista, joille tarjouspyynnöt lähetetään, lähetetään tarjouspyynnöt, vastaanotetaan tarjoukset, tehdään tarjousvertailut, käydään mahdolliset tarjousneuvottelut ja solmitaan valittujen suunnittelijoiden kanssa suunnittelusopimukset. Suunnittelun valmisteluvaiheen tuloksena syntyy suunnittelupäätös, jonka perusteella suunnittelu käynnistetään. (Rakennustieto Oy RT 10-11107, 2013: 8.)

Ehdotussuunnittelun ohjausvaiheessa jatketaan suunnittelua hankesuunnitelman pohjalta ja suunnittelijat laativat vaihtoehtoiset suunnitteluratkaisut tilaajan asettamien tavoitteiden mukaisesti. Suunnittelun ohjauksella varmistetaan, että suunnitteluprosessi johtaa tilaajan asettamiin tavoitteisiin ja tuottaa toiminnallisesti, taloudellisesti, teknisesti ja ympäristöllisesti hyväksyttävät suunnitelmat. Ehdotussuunnittelun päätteeksi tehdään valinta ehdotussuunnitelmasta ja ehdotussuunnittelun ohjausvaiheessa tuloksena syntyy suunnitteluratkaisu jatkosuunnittelun pohjaksi. (Rakennustieto Oy RT 10-11107, 2013: 12.)

Yleissuunnittelun ohjausvaiheessa valittu ehdotussuunnitelma jalostetaan toteutuskelpoiseksi yleissuunnitelmaksi. Yleissuunnittelun kohdistuu rakennuksen kiinteään perusosaan ja muuntuvien tai kevyempien tila-alueiden suunnitteluun. Yleissuunnittelu tehdään vielä melko pääpiirteissään ja se voi sisältää erilaisia suunnitteluvaihtoehtoja esimerkiksi tilaratkaisuiksi. Yleissuunnittelun ohjausvaiheen tuloksena syntyy hyväksytty yleissuunnitelma ja pääpiirustukset. (Rakennustieto Oy RT 10-11107, 2013: 13.)

Rakennuslupatehtävävaiheessa selvitetään hankkeen edellyttämät lupamenettelyt, varmistetaan pääpiirustusten hyväksyttävyyden ja täytetään ja jätetään rakennuslupahakemus tarvittavien asiakirjoineen. Pääpiirustusten hyväksyttävyyden voidaan varmistaa kontaktoimalla viranomaisia ja esittelemällä heille pääpiirustukset ennen lupahakemuk-

sen jättämistä. Rakennuslupatehtävävaiheen tuloksena syntyy rakennuslupahakemus ja viranomaisen lupapäätös. (Rakennustieto Oy RT 10-11107, 2013: 14.)

Toteutussuunnittelun ohjausvaiheessa yleissuunnitelma jalostetaan rakentamisen ja hankinnan edellyttämiksi mitoitetuiksi suunnitelmiksi ja tuotemäärittelyiksi peilaten kokonaisuutta tilaajan asettamiin tavoitteisiin. Toteutussuunnitteluun sisältyy myös hankkeen tuote- ja järjestelmäosasuunnittelu. Toteutussuunnittelun ohjausvaiheen tuloksena syntyvät hyväksytyt toteutussuunnitelmat. (Rakennustieto Oy RT 10-11107, 2013: 15.)

Rakentamisen valmisteluvaiheessa organisoidaan rakentaminen. Vaiheessa valmistellaan urakkatarjouspyynnöt liitteineen, laaditaan listat urakoitsijoista, joille tarjouspyynnöt lähetetään, lähetetään tarjouspyynnöt, vastaanotetaan tarjoukset, tehdään tarjousvertailut, käydään mahdolliset tarjousneuvottelut ja solmitaan valittujen urakoitsijoiden kanssa urakkasopimukset. Rakentamisen valmisteluvaiheen tuloksena syntyvät rakentamispäätös ja urakoitsijavalinnat. (Rakennustieto Oy RT 10-11107, 2013: 16.)

## H RAKENTAMISEN VALMISTELU

H 1 Edellytysten toteaminen

H 2 Valmistelu

H 2.1 Hankkeen tavoitteiden tarkistus

H 3 Käynnistäminen

H 4 Suoritus

H 5 Suorituksen sopimuksenmukaisuuden osoittaminen

Kuva 5. Työskentelyn järjestys HJR12 kohta H, rakentamisen valmistelu (Rakennustieto Oy RT 10-11107, 2013)

Rakentamisen vaiheessa seurataan ja varmistetaan sopimuksen mukainen toteutus. Tavoitteena on tuottaa toiminnallinen, tilaajan tavoitteita vastaava ja laadukas lopputulos. Lisäksi varmistetaan tarvittavat käyttö- ja ylläpitovalmiudet. Rakentamisvaiheen aikana tulee useimmiten tarve lisä- ja muutostyölle. Nämä organisoidaan, suunnitellaan

ja toteutetaan rakentamisen aikana. Rakentamisen vaiheen tuloksena syntyy vastaanottopäätös ja urakan vastaanotto. (Rakennustieto Oy RT 10-11107, 2013: 18.)

Käyttöönottovaiheessa todetaan käyttöönottovalmius, varmistetaan lopputuloksen ja järjestelmien toiminta sekä annetaan käytön opastus. Käyttöönottovaiheen tuloksena rakennus otetaan käyttöön. (Rakennustieto Oy RT 10-11107, 2013: 22.)

Takuuajavaiheessa seurataan rakennuksen toimivuutta, tehdään takuuajan säädöt, pidetään tarvittavat tarkastukset ja korjataan mahdolliset puutteet. Takuuajavaiheen tuloksena syntyy päätös takuuajan velvoitteiden hyväksymisestä ja takuuajan vakuuden palauttamisesta. (Rakennustieto Oy RT 10-11107, 2013: 23.)

Edellä mainittuja hankkeen vaiheita noudattaen rakennushanke johdetaan hallitusti. Kullakin vaiheella on oma tekninen tavoitteellisuutensa. Samoin, mikäli kyseessä on asunto-osakeyhtiö, ovat asunto-osakeyhtiön hallitustyöskentelyssä ja yhtiökokouskäytännöissä vakiintuneet tavat tehdä korjaushankkeen päätöksiä niin, että myös juridinen järjestelmällisyys toteutuu.

Mainittakoon, että nykyisellään hankkeen johtamisessa on käytössä myös vanhempi Rakennuttamisen tehtäväluettelo RAP 1995 (Rakennustieto Oy RT 10-10575, 1995). Tämä tehtäväluettelo on laajasti tunnettu ja jo vuosia käytetty rakennuttamisessa niin uudis- kuin korjausrakentamisessakin. RAP 1995 noudattelee hankevaiheiltaan samoja hankevaiheita kuin tuoreempi rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR12.

Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluetteloja sovelletaan yleisesti myös asunto-osakeyhtiön korjausinvestointihankkeeseen kuten muihinkin rakennushankkeisiin. Kyseisten tehtäväluetteloiden pohjalta on luotu useita hanke- ja yrityskohtaisia variaatiota hankkeen kulusta ja johtamisesta.

Seuraavassa kuvassa 6 on esitetty Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy:n hankevaiheet ja niiden johtaminen asuinkerrostalon korjausinvestointihankkeessa.

# Korjausinvestointihankkeen kulku



Kuva 6. Korjausinvestointihankkeen kulku. (Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy, 2014).

## 3.2 Korjaushankkeen myötä asuintaloon tehtäviä muita parannuksia

Asunto-osakeyhtiön korjausinvestointihankkeen johtamisessa on ensin keskityttävä kokonaisuuteen ja arvioitava, mitä muita mahdollisia parannuksia on tehtävä tai tehtävissä itse korjausinvestointihankkeen kohteen myötä kyseiseen kiinteistöön. Keskittymällä pelkästään korjattavaan rakennusosaan voi taloyhtiön kannalta jäädä olennaisia hyötyjä hyödyntämättä.

Esimerkkinä käyköön julkisivusaneeraus. Julkisivusaneerauksen tarveselvityksen yhteydessä on hyvän johtamistavan mukaisesti otettava kantaa parvekkeisiin, räystäisiin, sadevesijärjestelmiin, oviin, ikkunoihin, pellityksiin, salaojajärjestelmiin, pihoihin ja sisäänkäynteihin. Rajanveto korjaushankkeessa on pyrittävä tekemään tarkasti ja näin ennakoimaan aikataulu ja kustannukset. Rakentamisvaiheessa esiin tulevien lisä- ja muutostyönä päätettävien korjausten kaiku on yleisesti ottaen huono. Syykin on yksinkertainen: Kukaan ei halua yllätyksiä rakennushankkeessaan.

Seuraavassa on esitelty muutamia korjausinvestointihankkeen kokonaisuuteen vaikuttavia aihealueita, joita korjausinvestointihankkeen johtajan oletetaan tietävän ja osaavan käyttää johtamisen työkaluina.

Ennen hankkeen aloittamista on yleisesti perusteltua, että kohteesta tuotetaan ajantasaiset ja kohdemitatut sähköiset piirustukset. Hankkeen yllätyksellisyyttä voidaan olennaisesti pienentää kuvaamalla kohde rakennuspiirustusteknisesti. Nykypäivänä kaikki suunnittelutyö tehdään tietokoneavusteisena sähköisessä muodossa. Vanhoista kohteista ei ole useinkaan olemassa sähköisiä piirustuksia. Muokattavissa olevia sähköisiä tiedostoja on oletettavasti tallessa vuoden 2000 jälkeen rakennetuista kohteista. Kaikki tätä vanhemmat suunnitelma-asiakirjat on dokumentoitu ainoastaan paperimuotoisina. Digitalisoimalla vanhat kuvat päästään sähköiseen muotoon, mutta se kertoo vasta alkuperäisestä tilanteesta. Ajantasaisen nykytilanteen inventoimiseksi kohde täyttyä mitata ja piirtää todellista tilannetta vastaavaksi. Ajantasaisia ja sähköisessä muodossa olevia piirustuksia tarvitaan varsinaisen korjaushankkeen suunnittelun lähtötietoina ja edelleen kaikissa kiinteistön elinkaaren vaiheissa. Ajantasakuvat sujuvoittavat korjausinvestointihanketta ja päätöksen tekoa.

Energiatehokkuuden parantamiseen on hyvät edellytykset korjausinvestointihanketta suunniteltaessa. Myöskin vuonna 2013 voimaantulleet korjausrakentamisen uudet energiamääräykset velvoittavat rakennuksia, joissa tehdään luvanvaraisia korjaus- tai muutostöitä, parantamaan energiatehokkuutta. (Ympäristöministeriö, 2013.) Uusiutuvan energian käyttöön on nyt ja tulevaisuudessa entistä paremmat mahdollisuudet. Uudisrakentamisessa lämmön talteenotto on nykyisellään hyvin hyödynnetty. Korjausrakentamisessa mahdollisuudet entistä parempaan lämmön talteenoton hyödyntämiseen ovat parantuneet asuinkerrostalojen korjausinvestoinneissa. Silti lämmön talteenotossa on paljon potentiaalia niin tehokkuuden osalta kuin lämmön talteenoton lähteidenkin osalta. Esimerkiksi maalämmön hyödyntäminen on tullut osaksi suunnitelmaa kun asunto-osakeyhtiön energiatasetta suunnitellaan. Toisaalta, enemmän ja enemmän esiin tulevat tuuli- ja aurinkoenergia eivät ole toistaiseksi olleet kannattavia investointeja taloyhtiöiden energiatehokkuuden parantamisessa.

Vaippakorjauksissa energiatehokkuus paranee lähes poikkeuksetta. Vaippakorjauksissa muuttuneet eristeiden paksuudet tai materiaalit lisäävät energiatehokkuutta ja lisäksi tiiveys paranee. Markkinoilla on lukuisia korjausrakentamiseen suunniteltuja julkisivukorjausjärjestelmiä ja monet näistä ovat laajasti tunnettuja. Järjestelmien etuna on, että

ne ovat valmiiksi suunniteltuja ja testattuja. Parhaimmillaan suunnittelijoiden tehtäväksi jää lähinnä soveltaminen kyseessä olevaan kohteeseen.

Ikkunoiden ja ovien vaikutus energiatehokkuuteen on huomattava jos verrataan standardi tuotteita 1960-luvulta ja 2010-luvulta. Ikkunoiden ja ovien lämmöneristävyys on parantunut vuosien myötä. Esimerkiksi nykyisellään normaalin asuinkerrostalon ikkunoiden U-arvo on 1,0 W/(m<sup>2</sup>K) tai alle. U-arvo tarkasteltaessa on huomioitava, että mitä pienempi U-arvo, sitä parempi lämmöneristävyys.

Oheisessa taulukko 2:ssa on esitetty Helsingin ympäristötilaston keräämiä kaukolämmön ominaiskulutuksia Helsingissä (Helsingin ympäristötilasto, 2013). Tästä nähdään, että vuosien mittaan Helsingissä sijaitsevien rakennusten energiatehokkuus on parantunut. Energiatehokkuuden kasvu on tulosta korjauksien yhteydessä parantuneesta energiatehokkuudesta ja toki myös tuotettujen uudisrakennusten huomattavasti paremmasta energiatehokkuudesta.

Taulukko 2. Helsingin ympäristötilaston kaukolämmön sääkorjattu ominaiskulutus Helsingissä. (Helsingin ympäristötilasto, 2013).

<b>Kaukolämmön sääkorjattu ominaiskulutus Helsingissä</b>	
<b>Vuosi</b>	<b>kWh/m<sup>3</sup></b>
1990	46,8
1991	46
1992	45,5
1993	45
1994	44,6
1995	43,5
1996	43
1997	42,8
1998	44,5
1999	43,1
2000	44,1
2001	43,4
2002	42,8
2003	43,1
2004	42,6
2005	Ei tilastomerkintää
2006	Ei tilastomerkintää
2007	Ei tilastomerkintää
2008	Ei tilastomerkintää
2009	38,5
2010	39,6
2011	39,3

Korjausinvestointihankkeen myötä on hyvä mahdollisuus parantaa myös esteettömyyttä. Esteettömyyteen kannustetaan yhteiskunnassa vanhuksien ja liikuntarajoitteisten ihmisten elinympäristön parantamisen vuoksi. Esteettömyyden toimenpiteitä voivat olla asuinkerroksiin vievät hissit, erilaiset luiskat tasoerojen välillä, portaattomuuden lisääminen ja väylä- ja aukkoleveyksien suurentaminen. Esteettömyyden huomioiminen korjausinvestointihankkeessa osoittaa hyvää hankkeen johtamisen hallintaa.

Taloyhtiössä voi tulla kyseeseen myös lisärakentaminen. Taloyhtiö voi hyödyntää rakentamatonta rakennusoikeutta, hakea kaavamuutoksella lisää rakennusoikeutta tai hyödyntää mahdollista poikkeuslupaa esimerkiksi ullakkorakentamisen osalta. Kiinteistölle voidaan rakentaa kokonaan uusia erillisrakennuksia rakentamattomalle rakennusalueelle, laajentaa olemassa olevaan rakennuspinta-alaa tai korottaa olemassa olevia rakennuksia. Taloyhtiön kokonaistarkastelussa otetaan huomioon, onko lisärakentamisella mahdollista rahoittaa osittain korjausinvestointihanketta.

#### **4 Ryhmäkorjaushanke**

Tässä luvussa esitellään ryhmäkorjaushanketta ja siihen liittyviä erityispiirteitä.

Ryhmäkorjaukselle on tilausta kahdesta syystä: Korjausrakentamisessa tavoitellaan luontaisesti tehokkuutta, laadukkuutta ja läpimenoaikojen lyhennystä. Näihin kaikkiin on mahdollista saada etuja ryhmäkorjaamisella.

Ryhmäkorjaushankkeessa on omat haasteensa. Voidaan kuitenkin todeta, että mikäli yhteisöllä, joka koostuu omistajista tai käyttäjistä, on vahvaa yhteistä halua ja tekemisen meininkiä, niin hyödyt palkitsevat monin verroin ryhmässä korjaajan. Pohjimmiltaan ryhmäkorjaamisen menestys koostuu kuitenkin samoista aineksista kuin menestys missä tahansa asiassa: Menestykseen tarvitaan suurimmalta osin halua ja tekemistä. Huomattavasti pienempi osa menestymisestä on tietojen ja taitojen osuus. Kun on halua ja tekemistä, tiedot ja taidot karttuvat tekemisen edetessä. Toki, taloyhtiön tulee käyttää ammattilaisia hankkeen niissä vaiheissa, joissa se on hankkeen kannalta perusteltua ja vaadittua.

On olemassa sanonta, että yksi plus yksi on enemmän kuin kaksi. Yhdessä tehden on parhaimmillaan juuri tämän kaltainen vaikutus. Toimilla ja päätöksillä on ryhmäkorjaus-

hankkeessa aikataulu ja kaikki etenevät sen mukaan. Yhdessä edeten taloyhtiöt tukevat toisiaan ja synergia kasvaa. Sama vaikutus on kaikkiin muihinkin hankkeen osapuoliin kuten isännöitsijöihin, suunnittelijoihin ja urakoitsijoihin. Vaikka mitään suoraa tukea, esimerkiksi taloudellista, ei toinen taloyhtiö toiselle anna, on vertaistuen osuus merkittävä korjausinvestointihankkeen sujuvassa etenemisessä.

Ryhmäkorjaushankkeen alkuvaiheessa pitää taloyhtiöiden tehdä päätökset samanaikaisesti. Itse suoritteet, esimerkiksi rakentaminen, voi edetä sarjassa.

Yleisesti ottaen ryhmäkorjaushankkeessa hankekoko kasvaa. Isommasta hankkeesta on hyötyä monella tavalla. Synergiaa syntyy lähes kaikissa vaiheissa kaavoituksesta aina jokapäiväiseen käyttöön. Hyödyt tulevat toistuvuuden kautta. Usein isompi hankekoko mahdollistaa isompien urakoitsijoiden käytön hankkeessa. Isommilla urakoitsijoilla taas on usein paremmin resursseja, he ovat laajassa skaalassa ammattitaitoisempia ja riski esimerkiksi urakoitsijan konkurssiin menosta pienenee.

Useat urakoitsijat Suomessa, esimerkiksi Consti Talotekniikka, EMC Talotekniikka, Fira Palvelut, NCC ja Wareco, ovat ryhtyneet tutkimaan ja edistämään ryhmäkorjaushankkeita (Asuntotietokeskus. 2014). Consti Talotekniikka Oy on selvittänyt ryhmäkorjaushankkeeseen suhtautumista ja heidän mielipiteensä on, että ryhmäkorjaushankkeet ovat yksi ratkaisu nopeuttaa korjausvelan vähentämistä Suomessa. Heidän mukaansa ala kaipaa uudenlaista ajattelua ja uusia ratkaisuja. Suomessa korjausrakentamisen osuus talonrakentamisesta on noin 50 %, kun vastaava prosentti Tanskassa on noin 70% ja Ruotsissa noin 60%. Suomi on näillä luvuilla katsottuna muita Pohjoismaita jäljessä talonrakentamisen korjausrakentamisessa. (Holopainen, Marko. 2013.)

#### 4.1 Ryhmäkorjaushankkeen määritelmä

Ryhmäkorjaushanke on usean itsenäisen ja riippumattoman kiinteistön tai yhtiön yhteistoimintaa, joka tavoittelee parempaa laatua, sujuvuutta ja kustannustehokkuutta korjaushankkeessa. Koko ryhmäkorjaushankkeen idea on yksinkertainen ja looginen. Taloyhtiöt päättävät yhdessä korjaustoimenpiteistä. Suunnittelu ja hankkeen esiselvitykset tehdään samanaikaisesti ja itse korjaaminen tai ylläpitotoimenpide tapahtuu kunkin taloyhtiön aikataulun mukaan joko samanaikaisesti tai sarjassa. Toisaalta voidaan myös todeta, että suunnittelun ja rakentamisen osalta ryhmäkorjaushanke ei ole



normaalista korjausinvestointihankkeesta paljonkaan poikkeava hanke. Ryhmäkorjaushankkeella on vain ison hankkeen edut. Hanke toteutetaan niin, että tilaaja saa volyyymiä kustannuksista. Ideana on yhdistää asiat ja henkilöt, jotka tukevat toisiaan ja hankkeen osapuolet voivat käyttää hyväkseen toisilta saamia tietoja. Oletusarvoisesti säästyy aikaa, vaivaa ja energiaa sekä laadukkuus paranee. Ryhmäkorjauksessa hyödyt ovat taloudellisia, laadullisia ja prosessillisiä. Yhdessä tekemisen kohteita voivat olla esimerkiksi kartoitukset, suunnittelu, itse korjaus tai ylläpito.

## 4.2 Ryhmäkorjaushankkeen kulku

### 4.2.1 Ryhmäkorjaushankkeen ryhmän perustaminen

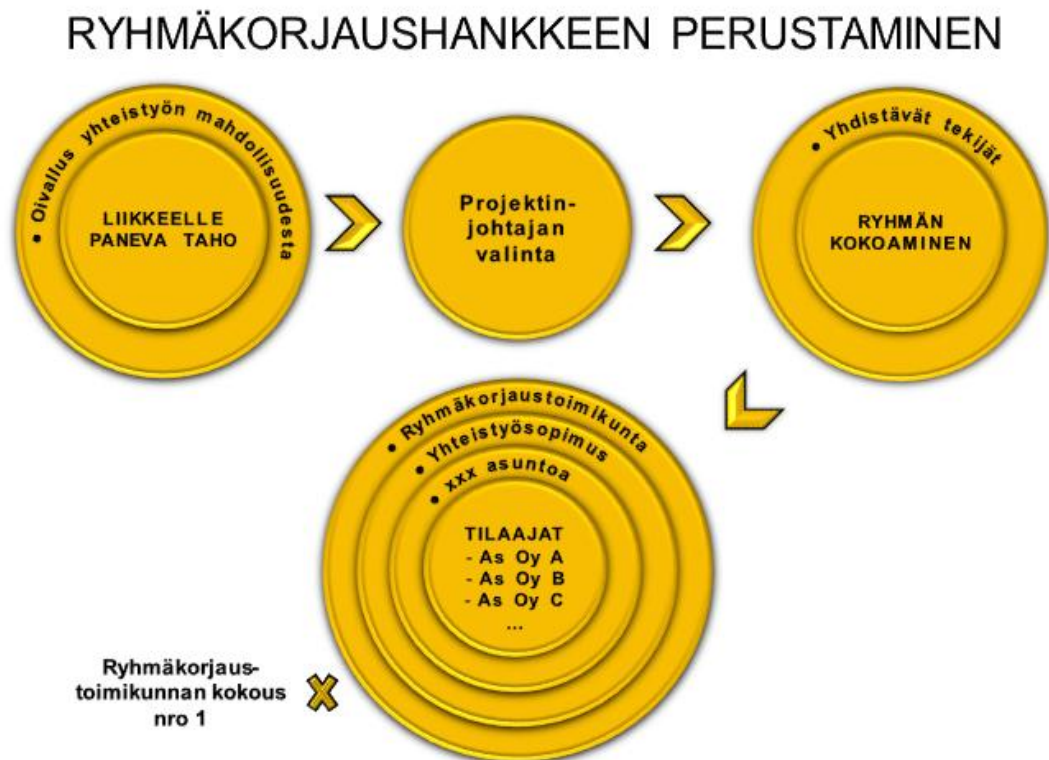
Ryhmäkorjaushankkeen perustaminen lähtee siitä, kun joku oivaltaa yhteistyön mahdollisuuden toisten vertaisessa asemassa olevan tai olevien kanssa (Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry, 2012. s. 38). Tämä yhdistettynä liikkeelle panevaan tahoön saavat aikaan alkusykäyksen ryhmäkorjaushankkeelle. Tosin sanoen, tarvitaan idea ja joku, joka tekee asian edistämiseksi toimenpiteitä. Mikäli vielä löytyy halu, niin on menestymisen resepti kasassa.

Kun ryhmäkorjaushanke on saatu ajatuksen tasolla valmiiksi, on perusteltua valita ja nimittää projektinjohtaja. Projektinjohtaja kokoaa yhteen vertaisessa asemassa olevien yhdistävät tekijät. Näitä yhdistäviä tekijöitä voivat olla esimerkiksi alueellisuus, tekninen kunto, ikä ja tekniikka. Tämän jälkeen ryhdytään kokoamaan ryhmää, jossa kunkin ryhmän jäsenen, eli taloyhtiön, kannalta on mahdollisuus saavuttaa hyötyjä ryhmässä toimimisesta.

Kun sopiva ryhmä taloyhtiöitä on saatu yhteen, perustetaan mahdollisesti ryhmäkorjaustoimikunta. Ryhmäkorjaustoimikunta on ryhmäkorjaushankkeen eteenpäin vievä voima ja kommunikaation välittäjä. Ryhmäkorjaustoimikuntaan tuodaan tietoa, jota toimikunta käsittelee ja välittää jalostettuna yksittäisen taloyhtiön hallituksen kautta taloyhtiölle. Sama toimii myös toisinpäin, yksittäisestä taloyhtiöstä tuodaan tietoa ryhmäkorjaustoimikuntaa, jossa tietoa jalostetaan ja välitetään ryhmäkorjaushankkeen muille osapuolille kuten projektinjohtajalle, joka taas ohjaa toteuttavaa organisaatiota. Ryhmäkorjaustoimikunnan myötä sovitaan myös taloyhtiöiden kesken ryhmäkorjaushankkeesta. Sopiminen on syytä tehdä kirjallisesti.

Näiden jälkeen ryhdytään kvantifioimaan ryhmäkorjaushanketta. Hankkeen yleinen laajuus tunnistetaan ja kirjataan jatkotoimenpiteitä varten. Hankkeen alkuvaiheessa laajuus on hyvä tuoda esille selkeästi niin tilaajalle itselleen kuin isännöitsijälle, projektinjohdolle, suunnittelijoille kuin urakoitsijoille.

Oheisessa kuvassa 7 on esitetty ryhmäkorjaushankkeen perustamisen ensi askeleita.



Kuva 7. Perustaminen. (Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy, 2013).

Ryhmäkorjaushankkeen perustamiseen liittyy haasteita. Näitä ovat muun muassa tietämättömyys ryhmäkorjaushankkeen periaatteista, sen etenemisestä ja mahdollisuuksista. Myös riskit, kuten osaamattomuus, ryhmäkorjauksen toistaiseksi tuntemattomuus ja oman asunto-osakeyhtiön määräysvallan kohtalo jarruttavat päätöksentekoa. (Suomen Kiinteistöliitto ry, 2013.)

#### 4.2.2 Ryhmäkorjaushankkeen tarveselvitys

Tarveselvitysvaiheessa tarvitaan lähtötietona tietoa, jonka perusteella määritellään korjaushankkeen tarve. Ryhmäkorjaushanketta valmisteltaessa tarvitaan tutkittua tietoa kaikista hankkeeseen ehdolla olevista yhtiöistä. Näitä tietoja ovat esimerkiksi sijainti, koko, tekniikat, kunto, asukkaiden ikäjakauma, vuokralaisaste, halukkuus, hyödyt, vaatimukset, kokemukset, tehdyt korjaukset, osakaskyselyt ja rahoitus. Yhdessä tehden tarpeen objektiivinen ja tietoperusteinen määrittäminen samanaikaisesti luo pohjan tuleville ryhmäkorjaushankkeen laatu- ja laajuuspäätöksille. Muutoin, ryhmäkorjaushankkeessa mukaan tulevien asunto-osakeyhtiöiden tarveselvitys tehdään kuten normaalissa hankkeessa. Tämä on esitetty luvussa 3.1.

#### 4.2.3 Ryhmäkorjaushankkeen hankesuunnittelu

Hankesuunnitteluvaiheen päätöksillä sidotaan suurin osa tulevista kustannuksista. Näin ollen hankesuunnitteluvaihe on yksi tärkeimmistä vaiheista tilaajalle vaikuttaa hankkeen laatu- ja laajuustasoon. Hankesuunnittelua johtaa ryhmäkorjaushankkeen projektinjohtaja.

Ryhmäkorjaushankkeen hankesuunnittelun lähtötilanteessa hankkeessa olevat taloyhtiöt tulee saattaa samalle viivalle suunnitteluun lähtiessä (Suomen Kiinteistöliitto ry, 2013: 46). Yhtiöissä suoritetaan tarvittavat tutkimukset ja kartoitukset, jotta hankesuunnittelu voidaan viedä samanaikaisesti läpi kaikkien yhtiöiden kanssa. Optimitalanteessa yhtiöillä on yksi ja sama hankesuunnittelija.

Hankesuunnitelmat pyritään yhtenäistämään ja ratkaisuvaihtoehtojen määrä pitämään minimissä. Näin saavutetaan synergiaa tulevissa hankevaiheissa. Ryhmäkorjaushankkeessa kukin taloyhtiö hyväksyy oman hankesuunnitelmansa.

Hankesuunnitteluvaiheen päätyttyä on hyvä vaihe tarkastella ryhmää uudelleen. Voi olla, että hankesuunnitteluvaihe on tuonut esiin seikkoja, joiden valossa joku yhtiö voi irtautua tai toinen tulla uutena yhtiönä mukaan ryhmäkorjaushankkeeseen.

#### 4.2.4 Ryhmäkorjaushankkeen suunnittelun valmistelu

Suunnittelun valmisteluvaiheessa ryhmäkorjaushankkeen projektinjohtaja organisoii suunnittelun, kartoittaa soveltuvat suunnittelijat, pyytää suunnittelutarjoukset ja käy sopimusneuvottelut suunnittelijoiden ja ryhmäkorjaustoimikunnan kanssa (Suomen Kiinteistöliitto ry, 2013: 50). Suunnittelutarjouspyyntöjä valmisteltaessa tulee ymmärtää, että ryhmäkorjaushankkeessa voi olla tavanomaista enemmän tietoja. Näiden toimittaminen tarjouspyyntöaineiston mukana voi olla haastavaa, mikäli sähköisiin tarjouspyyntöihin ei ole varauduttu. Ratkaisu voi olla projektipankki. Sähköisiä tarjouspyyntöjä pysyy toimittamaan useimmista projektipankkiympäristöistä.

Ennen suunnittelijoiden valintaa ryhmäkorjaustoimikunta suorittaa projektinjohtajan johdolla tarjousten analysoinnin ja vertailun. Näiden perusteella ryhmäkorjaustoiminta tekee suosituksia yksittäisten taloyhtiöiden hallituksille. Tavoitteena on, että ryhmäkorjaushankkeelle saadaan valittua yksi ja sama suunnitteluryhmä.

On perusteltua muodostaa kronologinen järjestys suunnittelulle jo suunnittelun valmisteluvaiheessa. Näin organisoituna otetaan uudelleen kantaa hankkeen yleisaikatauluun suunnittelun lähtökohdista. Suunnittelu on syytä porrastaa ja aikatauluttaa hankkeen tavoitteiden mukaisesti. (Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy, 2013.)

#### 4.2.5 Ryhmäkorjaushankkeen suunnittelun ohjaus

Suunnittelun ohjaus ryhmäkorjaushankkeessa etenee normaalin suunnitteluprosessin mukaisesti. Ryhmäkorjaushankkeessa on tärkeää pyrkiä hyödyntämään suurempaa volyymia ryhmän sisällä. Tavoitteena on yhtenäistää ratkaisuvaihtoehtoja ja standardoida suunnitteluvaiheessa samankaltaisuudet mahdollisuuksien mukaan. Suunnittelun ohjausvaiheessa pidetään tyypillisesti 4 – 6 suunnittelukokousta, jossa pyritään ratkaisemaan suunnittelukokonaisuuden haasteet ja tekemään päätökset suunnittelun osalta. Näiden lisäksi ryhmäkorjaushankkeessa voidaan suunnittelua seurata ja tiedottaa esimerkiksi infopalvelulla, johon kootaan keskeisimmät asiat suunnittelusta (katso liite 2, s. 3 - 4). Tämä helpottaa ja mahdollisesti nopeuttaa taloyhtiökohtaisesti tehtäviä suunnittelupäätöksiä.

Päätöksenteon synkronointi on perusedellytys sujuvalle suunnittelulle. Mikäli taloyhtiöiden kesken päätöksenteko varioituu, syntyy suunnitteluprosessissa helposti jouto-

käyntiä tai itse aiheutettua kiirettä. Tavoitteena suunnittelun ohjauksessa on, että koko ryhmällä on omiin tarpeisiinsa soveltuvat ja kokonaisuutena saumattomat suunnitelmat tulevan ryhmäkorjaushankkeen läpiviemiseen.

#### 4.2.6 Ryhmäkorjaushankkeen rakentamisen valmistelu

Rakentamisen valmistelussa tuotetaan kaikille yhtiöille yhteiset kaupalliset asiakirjat. Ainoastaan hintatarjousasiakirjat laaditaan taloyhtiökohtaisiksi kustannusten määräytymisen helpottamiseksi. Tämän jälkeen projektinjohtajan johdolla laaditaan laskijalistat potentiaalisista urakoitsijoista, jonka jälkeen ryhmäkorjaustoiminta hyväksyy urakoitsijaehdokkaat. Tarjouspyynnöt lähetetään urakoitsijoille mielellään esimerkiksi sähköisesti projektipankin kautta, koska materiaalin määrä voi olla huomattava. Urakoitsijoille järjestetään yhteinen infotilaisuus, jossa korjausinvestointihanke esitellään ja käydään läpi tarjouspyyntö. Tarjouspyyntöön on olennaista luoda mekanismi, jolla tarjoukset saadaan taloyhtiökohtaisesti ja varmistettua hinnoitteluperiaate kaikissa mahdollisissa volyymivariaatioissa. Tämä voidaan luoda esimerkiksi pyytämällä tarjouksen antajaa listaamaan alennus volyymiperusteisesti.

Pyrkimyksenä on mahdollisimman laadukas tarjous ja edullinen hinta hankkeen volyymi huomioiden. Usein tämä saadaan aikaiseksi valitsemalla yksi ja sama urakoitsija koko ryhmäkorjaushankkeelle. Toki, poikkeuksia tästä on. Ryhmäkorjaustoimikunta suosittelee taloyhtiöille urakoitsijan valintaa neuvottelujen jälkeen ja kukin taloyhtiö tekee omat rakentamispäätökset omissa yhtiökokouksissaan. Samoin, rakennusluvut haetaan yhtiökohtaisesti tarvittavassa laajuudessa.

Rakentamisen valmisteluvaiheessa tulee kilpailutettavaksi myös urakkaan kuulumattomia palveluita. Näitä voivat olla esimerkiksi rahoitus, vakuutukset tai väistöasuminen.

Rakentamisen valmistelu vaiheen päätyttyä on hyvä vaihe tarkastella taas ryhmää uudelleen. Voi hyvinkin olla, että tässä vaiheessa joku yhtiö päättää irtautua ryhmäkorjaushankkeesta. Samoin, joku toinen yhtiö voi tulla mukaan ja pyrkiä hyötymään jo tehdystä suunnittelusta ja saaduista urakkatarjouksista.

#### 4.2.7 Ryhmäkorjaushankkeen rakentamisen ohjaus

Rakentamisen aikainen volyyymihyötyjen realisointi on urakoitsijan menestykselle ratkaisevaa. Työmaan organisoinnissa, rakentamisen vaiheistuksessa, hankinnoissa, alihankintojen volyymien hyödyntämisessä, asukasmuutoksien organisoinnissa ja hallinnon tehokkuudessa on potentiaalia, joka voi materialisoitua hyötyinä niin urakoitsijalle kuin tilaajalle urakkamuodosta ja sopimuksista riippuen.

#### 4.2.8 Ryhmäkorjaushankkeen vastaan- ja käyttöönotto sekä takuu aika

Ryhmäkorjaushankkeessa kukin taloyhtiö käsitellään omana hankkeenaan hankkeen vastaan- ja käyttöönottovaiheessa. Taloyhtiökohtaisesti todetaan käyttöönottovalmius ja korjatut tilat otetaan vastaan urakoitsijalta. Taloyhtiön korjaushankkeen vastaanotosta alkaa takuu aika.

Myöskin takuuajana kutakin ryhmäkorjaushankkeessa mukana ollutta taloyhtiötä käsitellään omana hankkeenaan. Takuuvaiheessa seurataan korjattujen tilojen ja rakennusosien toimivuutta ja korjataan mahdolliset puutteet. Takuuajan päätyttyä urakoitsijan takuuajan vakuus palautetaan kun hanke on todettu tavoitteiden ja sopimuksien mukaiseksi.

#### 4.3 Ryhmäkorjaushankkeen johtamisen yleisiä ominaispiirteitä

Asuinkerrostalossa, jonka omistavat useat osakkaat, voi olla haastavaa saada aikaan yhteinen päätös, joka vastaa kaikkien omistajien tavoitteita ja tahtotilaa. Kun taloyhtiötä on useita, vaikeuskerroin kasvaa. Näin ollen ryhmäkorjaushankkeessa on erinomaisten tärkeää, että hankkeella on asiantunteva johtaja. Tämä johtaja on luonnollisimmillaan rakennuttajakonsultti, joka omaa kokemusta ja ammattitaitoa itse teknisestä rakennuttamisesta sekä rakennushankkeiden johtamisesta.

Lisäksi ryhmäkorjaushankkeissa on suotavaa olla erikseen valittu ja nimetty ryhmäkorjaustoimikunta ja tällä toimikunnalla valtuutettu puheenjohtaja (Suomen Rakennusinsinööriliiton Liitto RIL ry, 2012: 24). Ryhmäkorjaustoimikunnalla ja sen puheenjohtajalla on keskeinen rooli hankkeen onnistumisessa. Kun hankkeessa on useita taloyhtiöitä, on perusteltua, että ryhmäkorjaushankkeessa pitää olla toimikunta. Tälle toimikunnalle

verokkina toimii yksittäisen taloyhtiön hankkeen rakennustoimikunta. Toimikunnassa taloyhtiöt keskustelevat ja sopivat tosiasiallisesti asioista hankkeeseen liittyen. Juridisesti asiat päätetään taloyhtiöiden hallituksissa ja yhtiökokouksissa ryhmäkorjaustoimikunnassa tehtyjen linjausten mukaisesti. Ryhmäkorjaustoimikunnan puheenjohtajan tehtävänä on pitää keskustelu sujuvana ja hanke läpinäkyvänä. Toimikunnan puheenjohtaja ohjaa myös ryhmäkorjaushankkeen projektinjohtajaa, joka rakennuttaa hanketta. Yleisesti voidaan todeta, että tämä järjestely mahdollistaa jämän ryhmäkorjaushankkeen johtamisen eikä ryhmäkorjaushankkeen projektinjohtajan tarvitse koko ajan mm. pohtia taloyhtiöiden keskinäistä kemiaa.

Suurimpia haasteita ryhmäkorjaushankkeen johtamisessa on synkronisoida päätöksenteko ja saada päätöksentekoprosessi sujuvaksi. Tässä johtajan rooli on avainasemassa. Asiantunteva rakennuttajakonsultti pystyy valmistelemaan päätöksenteon rationaalisilla ja faktaperusteisilla argumenteilla, jotka hän viestiin ymmärrettävästi ja vakuuttavasti päätöksiä tekeville henkilöille.

Rakentamisessa on lähes poikkeuksetta suuret rahat kyseessä. Lisäksi kun kyseessä on oma omaisuus ja monelle myös oma koti, ovat kyseessä myös suuret tunteet. Ryhmäkorjaushankkeen johtajan tehtävänä on hallita tätä monimuotoista ja haasteellista ympäristöä. Hänen tehtävänsä on johtaa hanketta vastaten hankkeen laadullisesta, taloudellisesta ja aikataulullisesta menestyksestä tilaajan edustajana.

#### 4.4 Julkishallinnon rooli ryhmäkorjaushankkeissa

Valtion, kaupunkien ja kuntien myötävaikutus asuinrakennuksiemme korjausinvestoinneissa on suotavaa. Julkishallinnon intressi voi olla taloudellinen, sosiaalinen tai tekninen.

Taloudellinen intressi voi pohjautua alueen kehittämiseen ja tiivistämiseen, jolloin kaavoitetulle ja rakennetun alueen infrastruktuurin omaavalle alueelle saadaan käyttöasetta paremmaksi. Käytännössä kaupungilla tai kunnalla on mahdollisuus saada pienemmin kustannuksin lisätuottoja liittyen rakentamiseen, palveluihin ja liikkumiseen.

Myöskin sosiaalinen näkökulma voi olla julkishallinnon intressi numero yksi. Mikäli aluerakennettu lähiö on päässyt slummiutumaan, voivat sosiaaliset ongelmat kertaan-

tua verrattuna alueeseen, jossa väestö varioituu sosiaaliluokkansa puolesta laajemmin. Ryhmäkorjaamalla alue on mahdollista parantaa sosiaalista kanssakäymistä, alueen mainetta ja vähentää sosiaalisia ongelmia.

Tekninen intressi voi perustua infrastruktuurin lisääntyneeseen peruskorjaus tai perusparannustarpeeseen. Julkishallinnon tuottama infrastruktuuri voi olla elinkaarensa päässä teknisesti tai muuten epäsopiva nykytasoon.

Joskus ryhmäkorjaushanke on niin iso, että se vaikuttaa koko alueeseen ja sen kehitykseen. Näin koko alue hyötyy. Ja on oikeutettua sanoa, että yhteiskunta hyötyy myös alueen ollessa aktiivinen, toimiva ja viihtyisä.

Tyypillisiä julkishallinnon myötävaikuttaisia toimenpiteitä ovat kaavoitukselliset asiat, tukien ja avustusten myöntäminen, tiedotukselliset asiat, raittiparannukset, tiestön parannukset, valaistuksen parannukset, jalka- ja pyöräteiden parantaminen, julkishallinnon rakennusten peruskorjaukset, julkispalveluiden nykypäiväiestäminen, leikkipaikkojen parantaminen, puistojen parantaminen ja teknisten järjestelmien kuten vesi-, viemäri-, lämmitysenergia-, sähkö- ja tietoliikennejärjestelmien uusiminen.

## **5 Ryhmäkorjaushankkeen kokemuksia**

Osana tätä insinööriyötä on kerätty kokemuksia ryhmäkorjaushankkeista. Kokemuksien kerääminen on tapahtunut tutkimalla aihealueen kirjallisuutta, artikkeleita ja tehtyjä tutkimuksia. Lisäksi toteutettiin kyselytutkimus sähköisenä tutkimuksena. Kolmantena vaiheena toteutettiin henkilöhaastatteluja ryhmäkorjaushankkeita tunteville henkilöille. Kaikki nämä tutkimusmenetelmät ovat tunnettuja ja hyväksi havaittuja. (Aaltola, 2007.)

### **5.1 Kokemuksien kerääminen kyselytutkimuksella ja haastatteluilla**

Kokemuksia kerättiin ensisijaisesti kvalitatiivisen kyselytutkimuksen avulla. Kyselytutkimuksen toteuttaminen on esitetty yksityiskohtaisemmin liitteessä 3. Kyselytutkimuksen kysymykset ovat esitetty liitteessä 4 ja kyselytutkimuksen vastaukset liitteessä 5. Kysely lähetettiin yhteensä 84 henkilölle ja vastauksia saatiin 33 kappaletta. Vastausprosentti oli noin 40%, jota voidaan pitää hyvänä.



Kyselytutkimuksen lisäksi toteutettiin henkilöhaastatteluja ryhmäkorjaushankkeita tunteville henkilöille. Syventäviä henkilöhaastatteluja tehtiin yhteensä viidelle henkilölle. Haastattelut eivät olleet strukturoituja ja niiden kesto ja ryhmäkorjauksen aihepiirit vaihtelivat suuresti. Haastattelujen tulokset ovat implementoitu luvun 5 tutkimustuloksiin.

## 5.2 Tulokset ja havainnot

Saadut vastaukset olivat kaikki kvalitatiivisesti kelpoisia. Voidaan myös todeta, että vastaukset olivat viisaasti annettuja ja niiden perusteella oli mahdollista tehdä perustelutuja havaintoja.

### 5.2.1 Yleisiä tuloksia ja havaintoja

Todettakoon aluksi, että tutkimuskysely vahvisti osaltaan useita ryhmäkorjaushankkeista tiedettyjä tai julkaistuja asioita.

Kyselyssä selvitettiin, miten hyvin ryhmäkorjaus soveltuu asunto-osakeyhtiöiden eri korjausaktiviteetteihin ja tarvittaviin palveluihin. Kysymyksenä oli, että miten hyvin ryhmäkorjaaminen soveltuu tutkimuksiin, kartoituksiin, lähtötietojen kuntoon saattamiseen, hankesuunnitteluun, projektinjohto- tai valvontapalveluihin, suunnittelija- tai urakoitsijavalintoihin, suunnitteluun, rakentamiseen, elinkaarihankkeisiin ja huoltoon ja ylläpitoon. Parhaiten vastaajien mielestä ryhmäkorjaaminen soveltuu itse rakentamiseen. Vastaa- jista 85% arvioi soveltuvuuden rakentamiseen arvolla 3, kun asteikko oli 1 - 3. Toiseksi parhaiten sijoittui soveltuvuus projektinjohto- ja valvontapalveluihin ja kolmanneksi soveltuvuus suunnittelija- tai urakoitsijavalintoihin. Neljäntenä tuli soveltuvuus hanke- suunnitteluun ja viidentenä suunnitteluun. Toisin sanoen, taloyhtiön kannalta katsottu- na ryhmäkorjaushanke soveltuu hyvin korjausinvestointihankkeeseen.

Ryhmäkorjaushankkeen sopivaa kokoa kysyttiin kolmeportaisella valintakysymyksellä. 61% vastaajista olivat sitä mieltä, että sopiva koko on 2 – 5 yhtiötä. 36% arvioi, että sopiva koko olisi 5 – 10 yhtiötä.

Yksi kyselyissä esille nousseista asioista oli yksittäisen taloyhtiön erityistarpeiden ja yksilöllisyyden huomioiminen. Kyselytutkimuksessa kysyttiin, muuttuiko käsitys oman taloyhtiön ja tilanteen erityisyydestä ryhmäkorjaushankkeen aikana. 52% vastaajista

ilmoitti, että heidän käsityksensä ei muuttunut. He joko pitivät omaa taloyhtiötänsä yhtä erityisenä tai yhtä samanlaisena niin hankkeen alussa kuin hankkeen lopussakin. Kaikista vastaajista 42% arvioivat hankkeen alussa, että ”meidän talo on erityinen ja meillä on erilainen tilanne kuin muilla yhtiöillä” mutta hankkeen lopussa, että ”meillä on samanlainen tilanne kuin muilla yhtiöillä”. Tämä kertoo siitä, että isossa mittakaavassa kaikki taloyhtiöt ovat ryhmäkorjaushankkeen ja sen johtamisen kannalta samankaltaisia, kunhan ryhmäkorjaushankkeeseen valikoituvat ne taloyhtiöt, jotka sijaintinsa, kuntosensa ja tekniikkansa puolesta soveltuvat ryhmään.

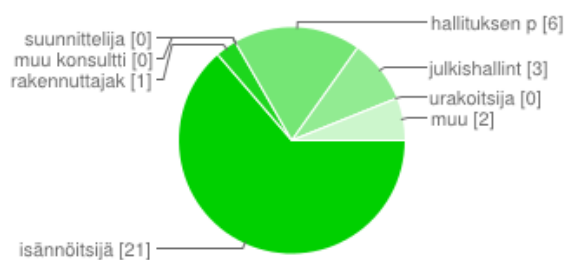
### 5.2.2 Ryhmäkorjaushankkeen käynnistämisen vaikeus

Yksi ilmeisemmistä haasteista ryhmäkorjaushankkeessa on itse hankkeen käynnistäminen. Kaikista vastaajista 73% arvioivat, että kaikkien haastavinta ryhmäkorjaushankkeissa yleisesti on alkuun pääsemisen vaikeus. Kaksi suurinta käynnistämisen haastetta ovat ryhmäkorjaushankkeen käynnistäjän puuttuminen ja tiedon ja faktojen puuttuminen.

#### *Ryhmäkorjaushankkeen käynnistäjän puuttuminen*

Tutkimuksessa kävi ilmi, että ryhmäkorjaushankkeen käynnistäjän tulisi olla isännöitsijä (katso kuva 8). Yli puolet vastaajista, 64%, olivat tätä mieltä ja jopa 80% isännöitsijöistä olivat tätä mieltä. Tämä on toisaalta perusteltua, koska isännöitsijällä tulee olla luontainen intressi tehokkaampiin kiinteistönhoidon käytäntöihin ammattinsa puolesta. Isännöitsijä on taloyhtiön toimitusjohtaja. Isännöitsijä myös tuntee kiinteistön, korjausinvestointihankkeen hankkeena ja tarpeen tulevaan korjausinvestointiin. Joissakin tapauksissa saman isännöitsijän ja isännöintiyrityksen hallinnoimista taloyhtiöistä voidaan muodostaa ryhmäkorjaushanke tutkimalla isännöitsijän alueellisia kohteita. Isännöitsijällä on myös hyvät mahdollisuudet olla tietoinen alueen muiden kuin omien taloyhtiöiden korjausinvestointitarpeista verkostosta avulla.

### Ryhmäkorjaushankkeen alullepanija tulisi olla:



isännöitsijä	21	64 %
rakennuttajakonsultti	1	3 %
suunnittelija	0	0 %
muu konsultti	0	0 %
hallituksen puheenjohtaja	6	18 %
julkishallinto	3	9 %
urakoitsija	0	0 %
muu	2	6 %

Kuva 8. Ryhmäkorjaushankkeen alullepanija.

Toisaalta vastaajat arvioivat, että ilmoitetuista osapuolista isännöitsijä saa kaikkein epätodennäköisimmin taloudellisia säästöjä ryhmäkorjaushankkeessa. Joten herää kysymys, pystyykö jo muutenkin korjausinvestointihankkeen kynnyksellä oleva täysityöllistetty isännöitsijä löytämään luontaisen motivaationsa ryhmäkorjaushankkeen käynnistämiseen? Vai tulisiko löytää keinoja, jossa ryhmäkorjaushankkeessa saatavia taloudellisia hyötyjä pystyttäisiin kanavoimaan myös tärkeässä asemassa oleville isännöitsijöille?

Ryhmäkorjaushankkeen käynnistäjänä voi tietysti olla myös muu kuin isännöitsijä. Vastauksissa käynnistäjän viittaa soviteltiin myös muun konsultin, hallituksen puheenjohtajan ja urakoitsijan harteille. Toisaalta, kuka tahansa taloyhtiössä voi olla henkilö, joka oivaltaa yhteistyön mahdollisuuden ja tekee aloitteen toisen yhtiön suuntaan.

Viisas taloyhtiö lähtee hankkimaan luotettavaa tietoa siitä, mitä kokemuksia muilla on ollut vastaavissa tilanteissa. Asiaa voi tietenkin kysyä heti maksullisilta palveluntuottajilta, mutta myös naapurilta. On täysin riskitöntä kysyä asiaa naapuritaloyhtiöltä. Jos taloyhtiö oivaltaa tämän, se on tunnistanut tarpeen yhteistoimintaan. (Virkamäki, 2009.)

#### *Tiedon ja faktojen puuttuminen*

60% kyselyyn vastanneista olivat sitä mieltä, että ryhmäkorjaushankkeen käynnistämässä haastavinta on tiedon puute ryhmäkorjaushankkeista ja tietämättömyys toisten aikeista korjausinvestointien suhteen. On totta, että ryhmäkorjauksesta on vielä verrat-

tain vähän tietoa saatavilla. Toisaalta, ajatuksena ryhmäkorjaaminen ei ole mitään uutta eikä ihmeellistä. Omalla aktiivisuudella ryhmäkorjaamisesta löytyy riittävästi tietoa hankkeen alkuvaiheeseen ja projektinjohtajan palkkaamiseen saakka. Käytäntö on kuitenkin vieras ja erityisesti kun kiinteistön omistajat eivät ole rakennusalan ammattilaisia, on kynnys ryhmäkorjaamiseen isompi mikäli helppotajuista ja puolesta puhuvaa tietoa ei ole asunto-osakeyhtiöiden hallituksilla ja isännöitsijöillä tiedossa.

#### Mikä on mielestäsi haastavinta ryhmäkorjaushankkeen käynnistämässä?



Kuva 9. Haastavinta ryhmäkorjaushankkeen käynnistämässä.

Faktoja ryhmäkorjaushankkeesta koetaan olevan niukasti tarjolla. Sellaisia tietoja, jotka ovat yksilöllisestä käsityksestä tai tulkinnasta riippumattomia, on kirjattu ja julkaistu mutta niiden todellisuudessa olemassa oleva vastike on löyhä. Faktana voidaan pitää, että ryhmäkorjaushankkeessa saadaan taloudellisia hyötyjä. Toisaalta, niiden suuruus ja jakautuminen ovat tosiasiaperusteisesti esittämättä.

#### 5.2.3 Johtamiseen liittyviä tuloksia ja havaintoja

Todettakoon, että kyselytutkimuksen vastauksissa projektinjohtaja nousi tärkeään asemaan.

Ensinnäkin, 100% vastaajista olivat sitä mieltä, että ryhmäkorjaushanke tarvitsee poikkeavaa johtamista verrattuna yksittäisen taloyhtiön hankkeeseen. Toiseksi, vastaajat pitivät ryhmäkorjaushankkeessa kaikkein tärkeimpänä asiana osaavaa projektinjohtajaa. Jopa 94% vastaajista vastasi, että osaava projektinjohtaja on tärkein. Tämä sama vahvistui myös henkilöhaastattelussa. Projektinjohtajalla on erittäin merkittävä rooli hankkeen sujuvuuden ja menestymisen kannalta. Hän johtaa hanketta, ihmisiä ja tehtäviä ammattitaidollaan ja johtajan ominaisuuksillaan. Rakennushanke ylipäättänsä on

haastava projekti johdettavaksi ja ryhmäkorjaushanke on tästä vielä astetta haastavampi.

Toiseksi tärkeimpänä vastaajat pitivät toimivaa projektiorganisaatiota. Projektiorganisaatioon voidaan lukea projektinjohtaja, ryhmäkorjaustoimikunnan puheenjohtaja, ryhmäkorjaustoimikunta ja isännöitsijät. Toimivassa projektiorganisaatiossakin on pohjimmiltaan kysymys ryhmäkorjaushankkeen johtamisesta. Mikäli johtaminen ei ole varmaa, esimerkillistä ja selkeää, voi olettaa myös, ettei suorittamisessa pystytä parhaimpaan mahdolliseen.

Toisesta ääripäästä todettakoon, että vastaajat pitivät osaavaa isännöitsijää vasta yhdeksitoista tärkeimpänä. Toisin sanoen, isännöitsijälle ei välttämättä aseteta erikoisvaatimuksia ryhmäkorjaushankkeessa verrattuna normaaliin hankkeeseen tai isännöitsijän toimeen, vaan lisääntyneet vaatimukset kohdistuvat projektinjohtajaan, ryhmäkorjaustoimikuntaan, suunnittelijoihin ja urakoitsijoihin. Toisaalta, kaikki vastanneet isännöitsijät arvioivat osaavan isännöitsijän tärkeyden arvolla 3. Asteikko oli 1 – 3, jossa kolme oli tärkein.

Lähes kaikki vastaajista (88%) olivat sitä mieltä, että ryhmäkorjaushankkeen johtaminen kuuluu projektinjohtajalle, joka on rakennuttajakonsultti; toisin sanoen, ammatiltaan rakennuttamisen johtaja (katso kuva 10).

#### Mielestäni ryhmäkorjaushankkeen johtaminen kuuluu:



Kuva 10. Ryhmäkorjaushankkeen johtaja.

Seuraavassa on koottu tärkeimpiä asioita, jotka ryhmäkorjaushankkeen johtamisessa ovat leimallisia.

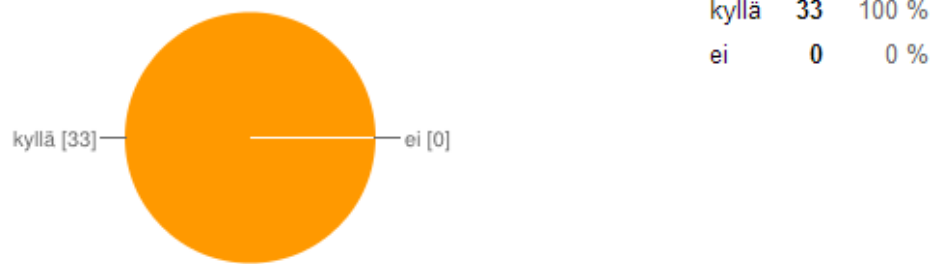
- Projektinjohtajan kokemus, sosiaaliset taidot, sitoutuminen ja ammattitaito.
- Kirjallisen sopimisen kulttuurin luominen ja toteuttaminen sekä hankkeessa mukana olevien yhtiöiden erikoistarpeiden ja päätäntään liittyvien asioiden kirjaaminen.
- Ryhmäkorjaustoimikunnan toimivuus luottamus- ja henkilökemiatasolla.
- Päätöksenteon valmistelu ja organisointi.
- Tilaajan eri taustan, valmiuden ja kokemuksen omaavien ei-rakennusalan ammattilaisten tukeminen, johtaminen ja edunvalvonta.
- Järjestelmällinen, ennakoiva, rakentava ja avoin johtamistyyli.
- Laadukas ja oikea-aikainen viestintä sekä nopea reagointi kysymyksiin ja haasteisiin.

#### 5.2.4 Tuloksia ryhmäkorjaushankkeen hyödyistä

Ryhmäkorjaus on hyvä asia. Tätä voidaan pitää faktana. Kyselytutkimus vahvisti osaltaan tätä tosiasiaa. Muun muassa seuraavat tulokset tukevat väittämää:

- 100% vastaajista pitivät ryhmäkorjaushanketta hyvänä ja järkevänä asiana.
- 100% vastaajista suosittelivat ryhmäkorjaushanketta muille.
- 100% ryhmäkorjaushankkeessa mukana olleista vastaajista muuttivat asenettaan ryhmäkorjaushanketta kohtaa positiivisemmaksi.
- 97% vastaajista olivat sitä mieltä, että ryhmäkorjaushankkeita voisi olla enemmän kuin nykyisin.

Nämä ovat rohkaisevia tuloksi ryhmäkorjaushankkeita suunnitteleville asianosaisille.

**Ryhmäkorjaushanke on mielestäni hyvä ja järkevä asia:**

Kuva 11. Mielenpide ryhmäkorjauksesta.

Mikä sitten ryhmäkorjaushankkeissa on hyvää? Tähän kyselytutkimuksen tuloksena saatiin seuraava paremmuusjärjestys vaihtoehtoina olleiden väittämien kesken.

1. tilaajan aseman vahvistuminen
2. taloudelliset säästöt
3. iso volyyymi
4. positiivinen vaikutus koko alueelle
5. prosessimaisuus
6. yhdessä tekemisen voima
7. tietoisuus alueen muiden yhtiöiden aikeista
8. parempi laatu
9. asukasmuutosten hallinta
10. vapaus jäädä pois halutessa.

Loppujen lopuksi ryhmäkorjaamisella tavoitellaan aina taloudellisia säästöjä. Oli näiden säästöjen ilmentymä vähemmän kulutettu raha, aika tai energia, niiden tuloksena saavutetaan taloudellisia hyötyjä. Taloudelliset hyödyt esiintyvät suorina säästöinä, kustannuksien välttämisenä hyvän laadun toteutuessa tai aiheettomien toimintojen tarpeettomuutena.

Kyselyssä 63% vastaajista kertoi saaneensa 5 – 10% säästöjä ryhmäkorjaushankkeessa. 21% vastasi, että yli 10% ja 11% vastasi, että 0 – 5%. Vain yksi vastaaja kertoi, ettei säästöjä saavutettu. Tämäkään tutkimus ei kerro aukottomasti, paljonko säästöjä todellisuudessa saatiin ja miten ne jakautuivat, mutta tulos on kuitenkin selvä: Ryhmäkorjaushankkeessa todennäköisimmin pystytään hanke viemään läpi alemmin kustannuksin kuin yksittäin tehty hanke.

Vastanneiden kesken tilaaja on lähtökohtaisesti varmimmin ryhmäkorjaushankkeessa taloudellisia säästöjä saava osapuoli. 55% vastasi, että tilaaja saa ”varmasti” säästöjä. 36% vastasi, että ”kyllä” tilaaja saa säästöjä. Näin ollen noin 91% vastaajista oli sitä mieltä, että tilaajalle koituu säästöjä. Erityisesti tilaajien, eli asunto-osakeyhtiöiden, tulisi olla kiinnostuneita ja aktiivisia tutkimaan mahdollisuutta toteuttaa omat korjausinvestoinnit ryhmäkorjaushankkeena.

Säästöjä uskottiin saavan myös hankkeen muut osapuolet kuten urakoitsija, suunnittelija ja rakennuttajakonsultti. Varmasti näin ja lisäksi edellä mainituilla palveluntarjoajilla on intressi saada lisää asiakkaita ja toimitettavaa palvelun sisältöä.

Julkishallinnon arvioitiin saavan myös säästöjä. 27% vastaajista arvioi julkishallinnon saavan säästöjä joko ”varmasti” tai ”kyllä”. Loput 73% vastasivat ”ehkä”. Todettakoon, että vastausvaihtoehtona ei ollut ”Ei” vaihtoehtoa.

Kuten aiemmin todettiin, isännöitsijän arvioitiin saavan taloudellisia säästöjä kaikkien epävarmimmin.

Asunto-osakeyhtiöiden epäluulo säästöjen saamisesta on ymmärrettävää. Usein hallitukset koostuvat niin sanotusti maallikoista eikä rakentamisan kokemusta välttämättä ole. Rakennusalalla voi joidenkin mielestä olla myös kyseenalainen maine avoimuuden ja rehellisyyden suhteen. Lisäksi, tarkkoja tosiasioita taloudellisista hyödyistä ei ole julkisesti saatavilla kovinkaan helposti.



Kyselytutkimuksessa kysyttiin, mikä olisi paras tapa osoittaa asiakkaille, että ryhmäkorjaus tuottaa taloudellista hyötyä. Voimakkaimmin esille nousivat jo toteutuneiden hankkeiden vertailu laskelmin. Samankaltaisten kiinteistöjen korjausinvestointihankkeiden kustannustietojen vertailusta saadaan luotettavaa tietoa, kun kustannusseuranta on toteutettu samanlaista kustannusjakaumasääntöä noudattaen. Tämän haastavuutena on lähinnä löytää motivoitunut jälkilaskentatyön tekijä sekä riittävän avoimen asenteen omaavat tilaajat, joilla on halukkuus osallistua vertailun tekemiseen.

Usea vastaaja oli myös palvelun hankinnan yhteydessä tehtävän vertailun ja taloudellisuuden osoittamisen kannalla. Käytännössä tämä voidaan toteuttaa niin, että kaikki hinnoittelu ja tarjoukset pyydetään yksittäin ja erikseen niin, että hinnoittelu annetaan miinus prosentteina, mikäli palvelu tuotetaan ryhmäkorjaushankkeena. Tämän lisäksi voidaan tehdä vertailu yksittäin tehtävään vastaavaan toteutuneeseen kohteeseen. Vertailussa tulee ottaa huomioon suhdanne, kiinteistön erityispiirteet, laatu- ja laajuustaso ja lähtötilanne.

Jo toteutuneiden hankkeiden yleisten kokemusten esilletuontia pidettiin myös tärkeänä. Samoin, urakkamuodon tärkeyttä korostettiin. Esimerkiksi tavoitehintaisen ja avoimen urakkamuodon soveltuvuus ryhmäkorjaushankkeeseen pidettiin hyvänä tapana osoittaa taloudellisia hyötyjä.

Konkreettinen ja yksinkertainen esimerkki ryhmäkorjaushankkeessa saavutettavasta tilaajan säästöstä antoi kyselyyn vastannut isännöitsijä seuraavasti: ”Pieni mutta konkreettinen esimerkki: kokouspalkkiot. Jos isännöitsijä on kokouksessa ja hänellä on siellä kolme kohdetta hän jakaa palkkion kolmen yhtiön kesken eikä kustannus mene vain yhdelle yhtiölle”.

Perustuen henkilöhaastattelussa esiin tulleeseen mielipiteeseen, on selvää, että ryhmäkorjaushankkeessa on hyvät mahdollisuudet säästöihin. Aina näitä säästöjä ei saada kuitenkaan realisoitumaan kokonaan tai edes osittain. Yhtenä haasteena nähdään urakoitsijan toimintatavat. Sillä vaikka kyseessä olisi ryhmäkorjaushanke, se toteutetaan käytännössä kuin peräkkäiset urakkakohteet. Suurempi panostus ratkaisujen hakemiseen ei olekaan suunniteltu tai budjetoitu. Oppimisen kautta saadaan luonnostaan osa hyödyistä mutta suunnitelmallinen sarjahyötyjen materialisointi jää toteutumatta, koska hanketta toteutetaan kuten yhtä isoa hanketta tai sarjaa hankkeita. Ryhmäkorjaushankkeessa pitäisi siis myös suunnitella paremmin, miten potentiaaliset hyödyt

realisoituvat kokemuksen ja osaamisen karttuessa. Hankeprosessi saattaa olla joustamaton, tuotantonäkökulma puuttuu suunnittelusta ja tyypillinen alkuvaiheen kiire syö ajan parempien ratkaisujen etsimiseltä. Ryhmäkorjaushankkeessa säästömahdollisuuksia tulee hankkeen edetessä koko ajan. Niiden hyödyntämiseen tulisi olla varattu energiaa ja resursseja jo ennen kuin ryhmäkorjaushankkeen rakentamisen ohjausvaihe alkaa.

Parempi laatu ryhmäkorjaushankkeen myötä on mahdollisuus. Mahdollisuus avautuu mm. prosessioppimisen, toistuvuuden, isomman hankekoon, isomman urakoitsijan ja julkisuuden myötä. Mutta selvää ja laajaa kannatusta saanut näyttöä ryhmäkorjaushankkeessa toteutuneesta paremmasta laadusta ei kyselytutkimuksessa saatu. Hyviä nostoja toki oli. Esimerkkinä se, että toteutuneet ryhmäkorjaushankkeet ovat saaneet tunnustuksena palkintoja ja kunniainintoja. Tai, että isomman hankkeen ja toimijoiden myötä ympäristönvaikutusten hallinta on parempaa. Samoin se, että asukas- ja osakaspalaute on se ainoa ja oikea mittari taloyhtiöiden korjausinvestointihankkeiden laadun mittaamiseen. Yleisesti ottaen laadukkuusvaatimukset ovat samat niin yksittäin kuin ryhmässä tehtyjen taloyhtiöiden suhteen. Laadun pitää saavuttaa asetettu taso ja toisaalta hankkeen osapuolilla ei ole intressiä ylilaaadun tekemiseen.

Voidaan toki sanoa, että ryhmäkorjaushankkeeseen ryhdyttäessä hankkeessa toimiva urakoitsija toistaa korjausprosessissa olevia vaiheita ja tehtäviä. Työtä tehdessä prosessioppiminen tapahtuu toistojen kautta ja hyödyttää prosessissa uudelleen tehtäviä toimenpiteitä. Oppimisen myötä hukka pienenee, läpimenoaika nopeutuu ja laadukkuus lisääntyy yksittäisissä vaiheissa ja edelleen kokonaisuutena.

Yhteenvedona voidaan todeta, että mahdollisuus parempaan laatuun on ilmeinen mutta sen toteen näyttäminen on monisäikeinen asia. Huonosta laadusta johtuvien kustannuksien välttäminen on taas mitattavissa taloudellisen menestymisen kautta, kuten tässä luvussa aiemmin on käsitelty.

#### 5.2.5 Tuloksia ryhmäkorjaushankkeen haasteista

Kyselytutkimuksessa kysyttiin, mikä on haastavinta ryhmäkorjaushankkeessa. Kuten aiemmin todettua, vastaajat kokivat haasteellisimmaksi alkuun pääsemisen vaikeuden ja ryhmän kokoamisen. Kolmanneksi ja neljänneksi haasteellisimmaksi koettiin suuri

mielipiteiden määrä ja kankea päätöksenteko. Vähintään haasteelliseksi annetuista vaihtoehdoista vastaajat arvioivat ryhmäkorjaushankkeen kalleuden.

Vastaukset haastavuusjärjestyksessä haastavimmasta lähtien olivat: alkuun pääsemisen vaikeus, ryhmän kokoaminen, suuri määrä mielipiteitä, kankea päätöksenteko, taloyhtiöiden keskinäiset sopimukset, hallinnan haastavuus, henkilökemioiden toimimattomuus, epätietoisuus alueen muiden yhtiöiden aikeista, byrokraattisuus, liian hidas tai nopea eteneminen, ryhmässä toimivien kirjallinen sopiminen, yksilöllisyyden huomiotta jättäminen, oman päätäntävällän menettäminen, muiden jyrääminen, eriarvoisuus ja kallis.

Huomion arvoista on, että suhteellisesti kaikista vastaajista isännöitsijät pitivät kalleutta haastavampana kuin muut vastaajat. Tämä korostaa ristiriitaa sen välillä, että isännöitsijä nähdään ryhmäkorjaushankkeen alullepanijana mutta isännöitsijät arvioidaan kuitenkin kaikista epätodennäköisimmin taloudellisten säätöjen saajaosapuoleksi ja jopa niin, että isännöitsijät arvioivat ryhmäkorjaushankkeessa olevan heidän kannaltaan kalleustekijöitä.

Voidaan todeta, että mikäli ryhmäkorjaushankkeen alkuun pääsemisen vaikeudet voitetaan, ovat itse ryhmäkorjaushankkeessa koetut vaikeudet kutakuinkin samantyyppisiä haasteita kuin missä tahansa korjausrakentamishankkeessa.

#### 5.2.6 Tuloksia julkishallinnon rooliin liittyen

Julkishallinnon rooli ryhmäkorjaushankkeissa jakaa mielipiteitä. Niin kyselytutkimuksessa kuin henkilöhaastattelussa julkishallinnon roolista saatiin varioivia ja ehkä osin yllättäviäkin tuloksia.

Vastaajat olivat varovaisen myönteisiä sille, että verovaroista tulisi jakaa valtion tukea ryhmäkorjaamiseen. 64% vastasivat ”kyllä”. Loput 36% vastasivat kieltävästi, eli että verovaroja ei tulisi käyttää ryhmäkorjaamisen tukemiseen. Kaikissa ammattikunnissa oli mielipiteitä sekä puolesta että vastaan. Taloudellisen tuen puolesta olevat mielipiteet julkishallinnon myöntämistä tuista kohdistuvat lähes poikkeuksetta hankkeen alkuun joko käynnistysavusteisina tukina tai yhteisten kulujen tukina.

Yleisemmin mielipiteenä oli, että julkishallinnolla tulisi olla mekanismi käsitellä ryhmäkorjaushankkeita. Mekanismiin voisi kytkeä ryhmäkorjaushankkeen yhteydessä tarkasteltavia osa-alueita kuten raittiparannukset, lisärakentamismahdollisuudet, velvoite parkkipaikoista ja mahdollinen kunnallistekniikan parantaminen.

Yhtenä huomionarvoisena asiana oli, että toivottiin ryhmäkorjaushankkeen rakennuslupien samanaikaista käsittelyä. Tämä toki edellyttää, että lupaprosessi aloitetaan tilaajan puolelta samanaikaisesti. Joka tapauksessa kommentissa on paljon viisautta. Kyseisestä kommentista johdettuna voidaan olettaa, että toiveena on ryhmäkorjaushankkeiden suhteen julkishallinnon toiminnan järjestämisestä niin, että kun ryhmäkorjaushanke on aluillaan, julkishallinto järjestää tilaajataholle mahdollisuuden olla tietoinen lupaehtoista, mahdollisista kaavallisista asioista, suunnitelmien sisältövaatimuksista ja rakennuslupan käsittelyprosessista ennakoivasti. Vastauksien mukaan ryhmäkorjaushankkeen rakennuslupaprosessi tulisi nähdä ja käsitellä enemmän yhtenä luparyhmänä ja pyrkiä myös mahdollisiin viranomaiskustannusten säästöihin.

Julkishallinnon rooli nähdään tiedottavana osapuolena. Julkishallinto voi tarjota tietoa ja tukea monin tavoin. Valmiina olevia toimintatapoja ja viestikanavia voidaan vahvistaa tarjoamalla tukea ja jalkautumista ryhmäkorjattavalle alueelle. Kaupunkien ja kuntien tulisi antaa ennakkoon tiedoksi hankkeen reunaehdot ja joustaa tarvittaessa. Erityisesti silloin tarvitaan kaupungin tai kunnan joustoa jos on mahdollista saavuttaa kaikkien osapuolten etua myötäileviä ratkaisuja. Hyviä kokemuksia kaupunkien aktiivisuudesta ja oma-aloitteellisuudesta on osin koettu muun muassa Helsingin Maunulassa ja Espoon Suvelassa. Toisaalta näissäkin hankkeissa on huomattu, että aikataulut tai intressit eivät aina kaikilta osin täysin kohtaa.

Kuten todettiin, kaikkien vastaajien mielestä julkishallinnon ei pitäisi erityisesti tukea ryhmäkorjaamista. Vastauksissa oli myös tarkennuksia, että rakentamista ei pidä subventoida ollenkaan. Toisin sanoen, tehdään korjausinvestointihankkeet sitten yksittäin tai ryhmässä, tulee markkinoiden kehittää paras tapa kulloisenkin tilanteen mukaan. Julkishallinto tukee saneerauksia ja muutoksia sovituin ja päätetyin keinoin. Näin myös tasa-arvo säilyy asunto-osakeyhtiöiden välillä, koska kaikilla ei ole edes teoreettisia mahdollisuuksia ryhmäkorjaushankkeeseen.

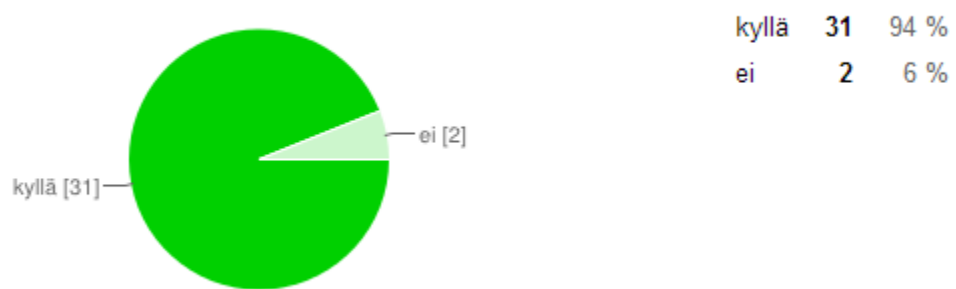
Kysymyksenä oli myös, että ”Uskotko, että ARA:n suhdanneavustuksen kaltainen ryhmäkorjaushankkeen porkkana olisi paras motivaattori lähiöiden taloyhtiöille ryhtyä toimimaan ryhmässä?”. Vastaajista 61% vastasi ”kyllä”, 21% ”ei” ja 18% ”ei osaa sanoa”.

Mikäli avustusta järjestettäisiin, nähtiin valtion ja ympäristön rooli luonnollisena. Avustuksen jakoon ja hallintointiin luonnollinen rooli löytyisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella.

### 5.2.7 Julkisuus, asenteet ja tiedottaminen

Ryhmäkorjaushanke saa ja herättää enemmän julkisuutta kuin yksittäinen korjausinvestointihanke. Vastaajista 94% arvioi näin.

#### **Ryhmäkorjaushanke saa enemmän julkisuutta kuin yksittäin tehty hanke:**



Kuva 12. Ryhmäkorjaushankkeen julkisuus.

Julkisuuden myötä taloyhtiöt ja muut hankkeessa toimivat tahot saavat pääosin myönteisiä vaikutteita osakseen. Julkisuudesta johtuvia hyötyjä voidaan todeta olevan ainakin seuraavat:

- Tunnettuus ja arvostus lisääntyy.
- Sitoutuminen hyvään laatuun lisääntyy.
- Palveluntarjoajien motivaatio ja kiinnostus lisääntyvät.

- Oikeudenmukaisuus lisääntyy.
- Muiden rohkeus alulle panemiseen lisääntyy.
- Kokemukset saadaan jaettua tehokkaammin.
- Toimii referenssinä palveluntarjoajille.

Julkisuudesta koituvia mahdollisia haittoja vastauksissa saatiin vähemmän. Näitä uhkia kuitenkin on. Julkisuudella voi olla haittavaikutuksia, mikäli kaikki ei onnistu. Se voi kärjistä tarpeettomasti asioita. Samoin, julkinen tieto alueellisen ryhmäkorjaushankkeen alkamisesta voi vaikuttaa asuntojen hintatasoon. Ryhmäkorjaushankkeen alulle saamisessa ja suunnitteluvaiheessa kuluu yleensä niin paljon aikaa, että tieto tulevista remonteista voi laskea asuntojen hintatasoa alueella.

Ryhmäkorjaushankkeessa mukana olevien kiinteistöjen ja yhtiöiden asenne korjausinvestointihankkeeseen on yksilökohtainen. Useimmiten taloyhtiön asenne on epäilevä tai negatiivinen aloitettaessa keskustelut mahdollisesta suuremmasta korjausinvestoinnista kuten talotekniikkasaneerauksesta tai vaippasaneerauksesta. Haastavuutta lisää osaltaan aie tehdä hanketta muiden kanssa yhteistyössä. Parhaiten asenteita muokataan tiedottamisella ja ajalla. Ajalla siksi, että ylipäättänsä korjausinvestointihankkeiden hyväksyminen tapaa ottaa aikaa yksilötasolla. Ajalla on näin tärkeä rooli korjausinvestointihankkeessa. Ryhmäkorjaushanketta valmistellessa niin sanottua tyhjää aikaa tarvitaan, jotta omistajat ja käyttäjät tottuvat ajatukseen tulevasta korjausinvestoinnista muiden kanssa. Tässä vaiheessa tarkkojen aikarajojen asettaminen ilman teknisiä perusteita on perusteetonta. Kun asenteet ovat muokkautuneet hyväksyvämmiksi ja hanke saa yhtiöiden tuen, ryhdytään toimenpiteisiin. Hankkeeseen ryhtymisen päätöksen jälkeen toimenpiteiden aikatauluttaminen ja niistä tiedottaminen ovat perusasioita hankkeen menestyksen varmistamiseksi.

Tutkimuksessa tuli esiin, että ryhmäkorjaamisen asenteita ja tiedotusta ei tulisi rakentaa niin, että viestinä on ns. oikotie onneen. Ryhmäkorjaus ei ole itsestään selvä oikotie onneen korjausinvestointihankkeissa. Ryhmäkorjaushankkeessa on monia mahdollisuuksia mutta edelleen pitää tehdä kaikki hankkeen vaiheet oikeassa järjestyksessä ja hyvin. Vain näin hanke menestyy.

Oikea-aikainen ja selkeä tiedottaminen muokkaa asenteita itse hanketta kohtaan ja yhdessä tekemistä kohtaan. Ryhmäkorjaamisen edetessä muuttuu ”Meillä on erilainen tilanne” -tyyppinen asenne ”Meillä on samanlainen tilanne” -tyyppiseen asenteeseen.

Yhteenvetona voidaan todeta, että asenteita muokataan parhaiten avoimella ja tosiasioihin perustuvalla tiedotuksella. Henkilöhaastateltavan sanoin: ”Tiedotusta tulee tehdä kymmenen kertaa useammin kuin, minkä oletettiin riittävän”.

Ryhmäkorjaushankkeen hanketiedottamisesta kysyttiin osana kyselytutkimusta. Yleistiedottamisen kanavat arvioitiin seuraavaan tärkeysjärjestykseen tärkeimmästä lukien: Asukasinfot, internetsivu, sähköpostit, postitetut tiedotteet, organisoitu palautekeräys, palvelunumero, naapurien kanssa keskustelu, asukas TV ja ”pihaparlamentti”. Tärkeimpänä pidetyt asukasinfot ovat tärkeitä kohtaamisia, jossa asukkaat, osakkaat ja projektinjohtaja kommunikoivat hanketietoja.

Yleistiedottamisen tiedotusvastuu nähtiin voimakkaimmin urakoitsijalla. Tämä koskee luonnollisesti rakentamisvaihetta. Seuraavaksi merkittävin rooli nähtiin projektinjohtajalla tai rakennuttajakonsultilla. Näiden jälkeen tärkeysjärjestyksessä tulivat isännöitsijä, taloyhtiön hallitus, hallituksen puheenjohtaja ja suunnittelija.

## **6 Yhteenveto**

Suomalaiset asunto-osakeyhtiökiinteistöt ovat valtavan korjausrakentamisaallon kynnyksellä. Taloyhtiöt valmistautuvat tekemään suuria julkisivu- ja talotekniikkakorjauksia. Korjausinvestointihankkeiden johtamiseen ja itse korjaushankkeen läpivientiin on vakiointuneet toimintatavat. Hankkeita valmistellaan ja viedään läpi noudattaen yleisiä tehtävälueiteloita. Roolit ja hankkeen kulku ovat suhteellisen hyvin tiedossa suurilla korjausinvestointihankkeilla valmistelevilla ja toteuttavilla osapuolilla.

Koska korjaushankkeita on määrällisesti paljon ja korjauksen tarve samankaltaisissa ja ikäisissä asuinkerrostaloissa ajoittuvat samaan aikaan, on ryhmäkorjaushankkeen ideologia entistä kiinnostavampi vaihtoehto yksittäisen taloyhtiön kohdalla. Erityisesti ryhmäkorjaushanke sopii aikanaan aluerakennetuille asuinalueille, jossa samalla tekniikalla ja samaan aikaan toteutettiin suuri määrä asuntoja. Tyypillisimmillään ilmiö ja volyyymi oli 1960- ja 1970-luvuilla.

Ryhmäkorjaushakkeessa on paljon mahdollisuuksia isomman volyymin ja isomman hankekoon vuoksi. Ehdottomasti suurin mahdollisuus on saada kustannussäästöjä. Suurin potentiaali kustannussäästöjen saamiseen on tilaajalla. Ryhmäkorjaushanke ei sinällään ole tae paremmasta vaan hankkeen toteuttaminen vaatii saman ammattitaidon, sitoutumisen ja kurinalaisuuden kuin mikä muu rakennushanke tahansa. Onpa vielä niin, että usein ryhmäkorjaushanke on haastavampi hanke kuin yksittäisen taloyhtiön korjausinvestointihanke.

Ryhmäkorjaushankkeen haasteena on ryhmien perustaminen ja ryhmäkorjaushankkeessa alkuun pääsemisen vaikeus. Isännöitsijän rooli nähdään tärkeimpänä ryhmäkorjaushankkeen perustamisessa mutta ristiriitaista kyllä, isännöitsijä hyötyy ryhmäkorjaushankkeista vähemmän kuin esimerkiksi tilaaja, suunnittelijat, urakoitsijat tai konsultit.

Yhteenvetona todettakoon, että ryhmäkorjaushanke on ehdottomasti kehittämisen arvoinen hankemuoto. Kiinnostusta löytyy jokaiselta sektorilta ja ammattiryhmästä. Ryhmäkorjaushankkeen johtamiseen tarvitaan vielä vakioituneempia toimintatapoja ja lisää hankemuodonosaajia. Tämä kaikki on hyvällä mallilla ja tulemme näkemään varmasti lisää menestyksekkäitä ryhmäkorjaushankkeita Suomessa!



## Lähteet

Aaltola, Juhani. Valli, Raine. 2007. Ikkunoita tutkimusmetodeihin 1. Metodien valinta ja aineiston keruu: Virikkeitä aloittelevalla tutkijalle.

Asuntotietokeskus. 2014. Ryhmäkorjaus-esite.

Holopainen, Marko. 2013. Verkkodokumentti. Consi Talotekniikka Oy. <http://consti.fi/ryhmakorjaushankkeet-kiinnostavat/>. Luettu 14.1.2014.

Helsingin ympäristötilasto. 2013. Verkkodokumentti. Energian kulutus. <http://www.helsinginymparistotilasto.fi/>. Luettu 9.2.2014.

Härö, Mikko. 2013. Verkkodokumentti. Museovirasto. Asuinrakentaminen Suomessa 1900-luvulla. [http://www.rakennusperinto.fi/kulttuuriymparisto/artikkelit/fi\\_FI/Asuinrakentaminen\\_suomessa\\_1900-luvulla/](http://www.rakennusperinto.fi/kulttuuriymparisto/artikkelit/fi_FI/Asuinrakentaminen_suomessa_1900-luvulla/). Luettu 30.1.2014.

Koiso-Kanttila, Jouni. 2013. Verkkodokumentti. Puuinfo. <http://www.puuinfo.fi/ajankohtaista/massiivinen-jalleenrakentaminen-edessa-suomenlahioissa>. Luettu 9.11.2013.

Paiho Satu, Heimonen Ismo, Kouhia Ilpo, Nykänen Esa, Nykänen Veijo, Riihimäki Markku, Vainio Terttu. 2009. Putkiremonttien uudet hankinta- ja palvelumallit. VTT. s. 22.

Rakennustieto Oy. 1995. RT 10-10575, Rakennuttamisen tehtäväluettelo RAP 95.

Rakennustieto Oy. 2005. RT 13-10846, Projektinjohtopalvelun tehtäväluettelo.

Rakennustieto Oy. 2006. Kerrostalot 1880-2000, s. 12, 52, 84, 85, 142-144.

Rakennustieto Oy. 2013. RT 10-11107, Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR12.

Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy. 2012. Ryhmäkorjaushankkeen prosessi-kaavio.

Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy. 2014. Korjausinvestointihankkeen kulku.

Soikkeli, Anu. 2013. Julkisivuyhdistyksen puheenvuoro. Kiinteistöposti 8/2013, s. 88.

Suomen Kiinteistöliitto ry. 2013. Ryhmäkorjauskysely.

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry. 2012. RIL 260-2012. Ryhmäkorjaushankkeen kokoaminen, suunnittelu ja toteutus, s. 38.

Taloyhtiö.net. 2013. Verkkodokumentti. Asuminen ja lainsäädäntö. <http://www.taloyhtio.net/lakitieto/lainsaadanto/asuminen/>. Luettu 30.12.2013.

Tilastokeskus. 2013. Rakentamisen vuosikirja.

Virkamäki, Mikko. Kykkänen, Paavo. 2009. Verkkodokumentti. Ryhmäkorjauskäsikirja. <http://maunula.net/images/stories/Map/rkkasikirja2009.pdf>. Luettu 20.2.2014.

Ympäristöministeriö. 2013. 4/13 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä.

# Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR12

HJR12 kansilehti

**RT**<sup>®</sup>

ST 41.02

RT 10-11107  
LVI 03-10518  
SIT 13-610092  
KH X4-00514  
Infra 053-710110

## HANKKEEN JOHTAMISEN JA RAKENNUKSEN TEHTÄVÄLUETTELO HJR12

OHJEET

maaliskuu 2013

1 (24)

korvaa RT 10-10575

LVI 03-10239

KH X4-00202

Infra 053-710028

**HJR12**

### TEHTÄVÄLUETTELOON TARKOITUS JA KÄYTTÖ

Tehtäväluettelon avulla määritellään ne rakennushankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtävät, joissa rakennushankkeeseen ryhtyvä (tilaaja) tarvitsee rakennuttamisen asiantuntemusta, ja ne päätökset, jotka tilaajan on tehtävä hankkeen johtamiseksi. Tehtäväluetteloa käytetään johtamis- ja rakennuttamispalveluita tilattaessa ja niistä sovittaessa sekä tilaajan oman organisaation työnjaossa. Tehtävien suorittamisesta voidaan sopia vapaasti kunkin hankkeen tavoitteiden mukaisesti. Luettelo on tarkoitettu käytettäväksi uudis- ja korjaushankkeissa sekä erilaisten rakennelmien ja järjestelmien rakennuttamisessa. Konsulttisopimukseen liitettävästä tehtäväluettelosta poistetaan kohdat, jotka eivät sovellu tai sisälly toimeksiantoon, esim. yliviivaamalla. Erikseen tilattavat tehtävät (E) on sovittava aina erikseen.

#### Tehtäväluettelossa käytettyjen merkien selitykset:

RR = rakennushankkeeseen ryhtyvän lakisääteiset velvollisuudet

K = korjaushankkeeseen sisältyvä tehtävä

T = tilaajalle kuuluva tehtävä/päätös

E = erikseen tilattava tehtävä

### HANKKEEN TEHTÄVÄKOKONAISUUDET

**Tarveselvityksessä** perustellaan tilahankinnan tarpeellisuus tai olemassa olevan tilan muutostarve, kuvataan alustavasti tarvittavat tilat ja niille asetettavat vaatimukset, tutkitaan vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet sekä arvioidaan eri ratkaisujen edullisuus.

> Hankepäätös

**Hankesuunnittelussa** asetetaan rakennushankkeelle täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Hankesuunnittelun tuloksena syntyy hankesuunnitelma, joka muodostuu projektiohjelmasta, hankeohjelmasta ja hanketietokortista. Valmisteluun kuuluu tarvittavien selvitysten teettäminen ja toteutusmuodon alustava määrittäminen.

> Investointipäätös

**Suunnittelun valmistelussa** organisoidaan suunnittelu, pidetään mahdolliset suunnittelukilpailut, käydään tarvittavat neuvottelut, valitaan suunnittelijat ja tehdään suunnittelusopimukset.

> Suunnittelupäätös (Suunnittelun käynnistäminen)

**Ehdotussuunnittelussa** laaditaan vaihtoehtoiset suunnitteluratkaisut asetettujen tavoitteiden täyttämiseksi.

> Valltu ehdotussuunnitelma

**Yleissuunnittelussa** ehdotussuunnitelma kehitetään toteutuskelpoiseksi yleissuunnitelmaksi. Yleissuunnitelma kohdistuu sekä rakennuksen kiinteään perusosaan että muuntuviin tila-alueiden suunnitteluun. Yleissuunnitelma voi sisältää erilaisia vaihtoehtoja tilaratkaisuiksi.

> Hyväksytyt yleissuunnitelma ja pääpiirustukset

### TEHTÄVÄLUETTELOON SISÄLTÖ

Tehtäväluettelo sisältää rakennushankkeen johtamistehtävät ja rakennuttamistehtävät tarveselvityksestä takuuajan tehtäviin. Tehtäväluettelossa on esitetty myös rakennushankkeeseen ryhtyvän lainsäädännöstä johtuvat oleellimmat velvollisuudet. Tehtävät on luettelossa ryhmitelty toiminnallisiksi tehtäväkokonaisuuksiksi tavanomaista talonrakennushanketta ajatellen. Tehtävät voivat olla ajallisesti päällekkäisiä ja ajoittua hankkeen eri vaiheisiin. Konsulttipalvelujen hankinnassa tehtäviä voidaan tarvittaessa täydentää muissa tehtäväluettelossa määritetyillä tehtävillä.

### HANKKEEN JOHTAJAN JA TILAAJAN TYÖNJAKO

Hanketta johdetaan joko tilaajan omin resurssien tai ulkopuolisia palveluita käyttäen. Tilaajalle kuuluu kuitenkin vähintään tehtäväluettelossa mainittujen päätösten ja muiden tilaajalle merkittävien tehtävien (T) tekeminen.

Hankkeen johtaja johtaa hänelle määritellyin valtuuksin rakennushanketta. Hän edustaa tilaajaa suunnittelijoihin, urakoitsijoihin, muihin rakentamisen osapuoliin ja käyttäjiin nähden.

**Rakennuslupatehtävissä** selvitetään hankkeen edellyttämät lupamenettelyt, varmistetaan suunnittelijoiden kelpoisuus ja pääpiirustusten hyväksyttävyyttä sekä laaditaan lupahakemus tarvittavine asiakirjoineen.

> Rakennuslupa

**Toteutussuunnittelussa** yleissuunnitelma kehitetään rakentamisen ja hankinnan edellyttämiksi mitoitetuiksi suunnitelmiksi ja tuotemäärittelyiksi. Toteutussuunnitteluun sisältyy tuote- ja järjestelmäosasuunnittelu.

> Hyväksytyt toteutussuunnitelmat

**Rakentamisen valmistelussa** organisoidaan rakentaminen, kilpailutetaan rakentamistehtävät, käydään sopimusneuvottelut ja tehdään urakka- ja hankintasopimukset.

> Rakentamispäätös

**Rakentamisessa** varmistetaan sopimuksenmukainen toteutus, tavoitteet täyttävä lopputulos sekä tarvittavat käyttö- ja ylläpitovalmiudet. Rakennuksen valmistuminen todetaan vastaanotossa.

> Vastaanottopäätös

**Käyttöönnotossa** varmistetaan järjestelmien toiminta ja annetaan käytön opastus.

> Rakennuksen käyttöön ottaminen

**Takuuaikana** seurataan rakennuksen toimivuutta, tehdään takuuajan säädöt, pidetään tarvittavat tarkastukset ja korjataan mahdolliset puutteet.

## HJR12 sisällysluettelo

## A TARVESELVITYS

- A 1 Edellytysten toteaminen
- A 2 Valmistelu
- A 3 Käynnistäminen
- A 4 Suoritus
- A 5 Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen

## B HANKESUUNNITTELU

- B 1 Edellytysten toteaminen
- B 2 Valmistelu
- B 3 Käynnistäminen
- B 4 Suoritus
- B 5 Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen

## C SUUNNITTELUN VALMISTELU

- C 1 Edellytysten toteaminen
- C 2 Valmistelu
- C 3 Käynnistäminen
- C 4 Suoritus
- C 5 Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen

## D EHDOTUSSUUNNITTELUN OHJAUS

- D 1 Edellytysten toteaminen
- D 2 Valmistelu
- D 3 Käynnistäminen
- D 4 Suoritus
- D 5 Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen

## E YLEISSUUNNITTELUN OHJAUS

- E 1 Edellytysten toteaminen
- E 2 Valmistelu
- E 3 Käynnistäminen
- E 4 Suoritus
- E 5 Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen

## F RAKENNUSLUPATEHTÄVÄT

- F 1 Edellytysten toteaminen
- F 2 Valmistelu
- F 3 Käynnistäminen
- F 4 Suoritus
- F 5 Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen

## G TOTEUTUSSUUNNITTELUN OHJAUS

- G 1 Edellytysten toteaminen
- G 2 Valmistelu
- G 3 Käynnistäminen
- G 4 Suoritus
- G 5 Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen

## H RAKENTAMISEN VALMISTELU

- H 1 Edellytysten toteaminen
- H 2 Valmistelu
  - H 2.1 Hankkeen tavoitteiden tarkistus
- H 3 Käynnistäminen
- H 4 Suoritus
- H 5 Suorituksen sopimuksenmukaisuuden osoittaminen

## I RAKENTAMINEN

- I 1 Edellytysten toteaminen
- I 2 Valmistelu
- I 3 Käynnistäminen
- I 4 Suoritus
- I 5 Vastaanotto
- I 6 Suorituksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen

## J KÄYTTÖÖNOTTO

- J 1 Edellytysten toteaminen
- J 2 Valmistelu
- J 3 Käynnistäminen
- J 4 Suoritus
- J 5 Tilojen sopimuksenmukaisuuden toteaminen

## K TAKUUAIKA

- K 1 Takuuajan tehtävät
- K 2 Takuuajan jälkeiset tehtävät
- K 3 Käyttäjäpalautteen hankinta

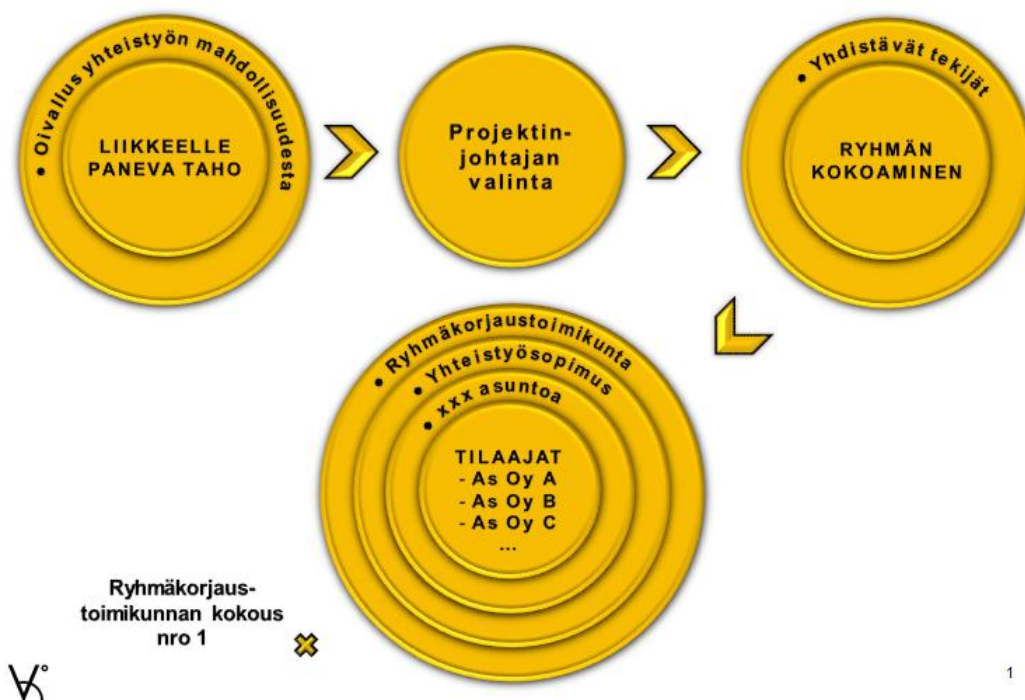
## Ryhmäkorjaushankkeen prosessikaavio

Tässä liitteessä esitetty ryhmäkorjaushankkeen prosessikaavio on kehitetty Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy:ssä. Prosessia on noudatettu kyseisen yrityksen toimissa Maunulan ryhmäkorjaushankkeen projektinjohtajana. Prosessikaaviossa on kaikkiaan yhdeksän sivua, joissa on esitetty hankkeen vaiheet. Keltaisella korostetut tehtävät ja toiminnot ovat erityisesti ryhmäkorjaushankkeessa käytettyjä.

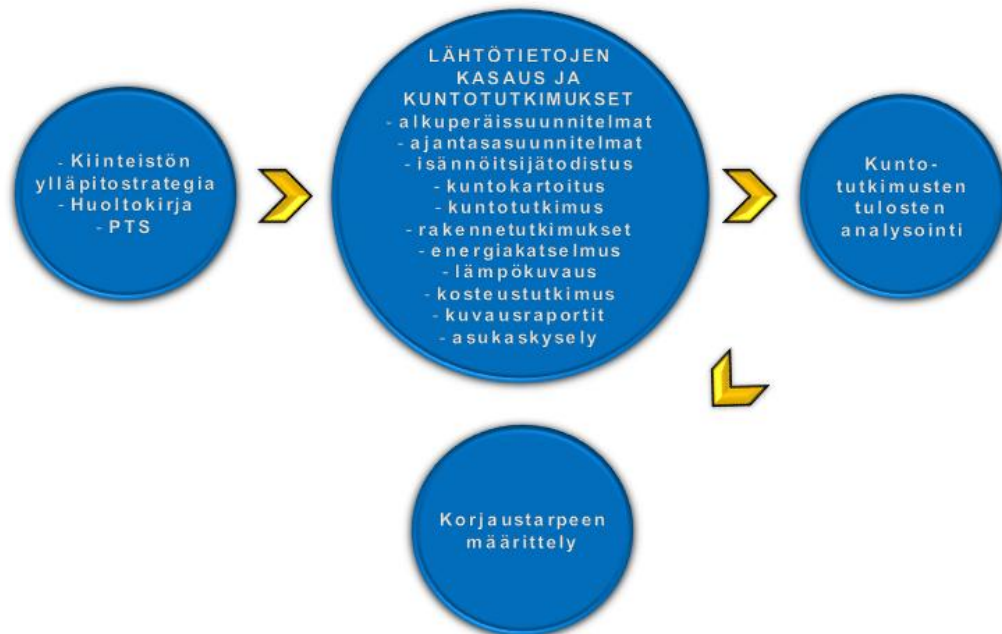
Vaiheet ovat seuraavat:

- Ryhmäkorjaushankkeen perustaminen
- Tarveselvitys
- Hankesuunnittelu
- Suunnittelun valmistelu
- Suunnittelu
- Rakentamisen valmistelu
- Rakentaminen

### RYHMÄKORJAUSHANKKEEN PERUSTAMINEN



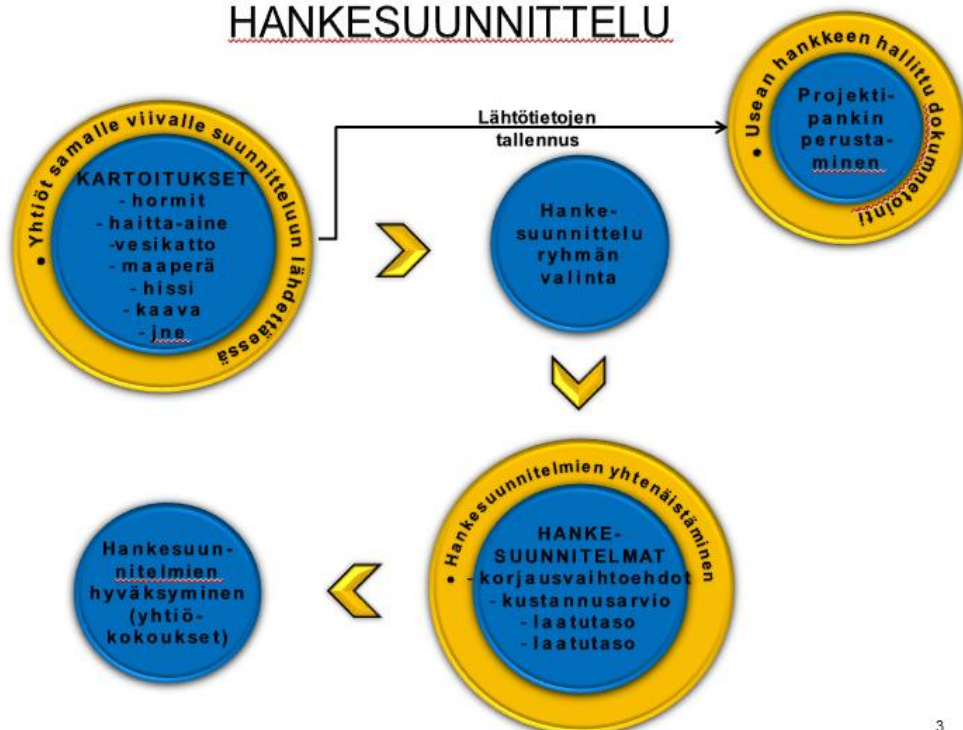
## TARVESELVITYS



K°

2

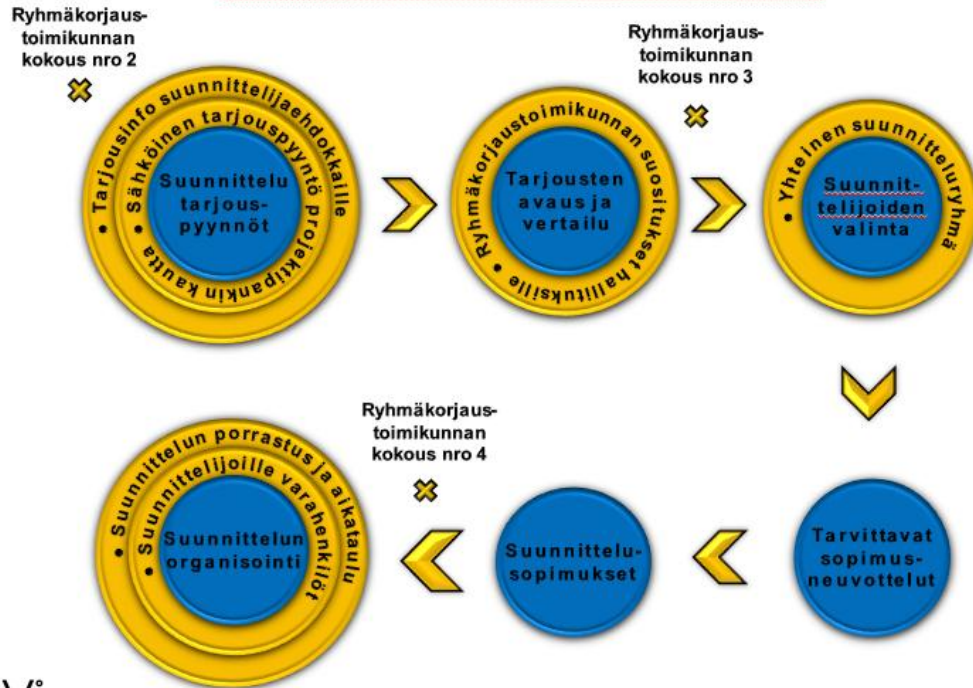
## HANKESUUNNITTELU



K°

3

## SUUNNITTELUN VALMISTELU

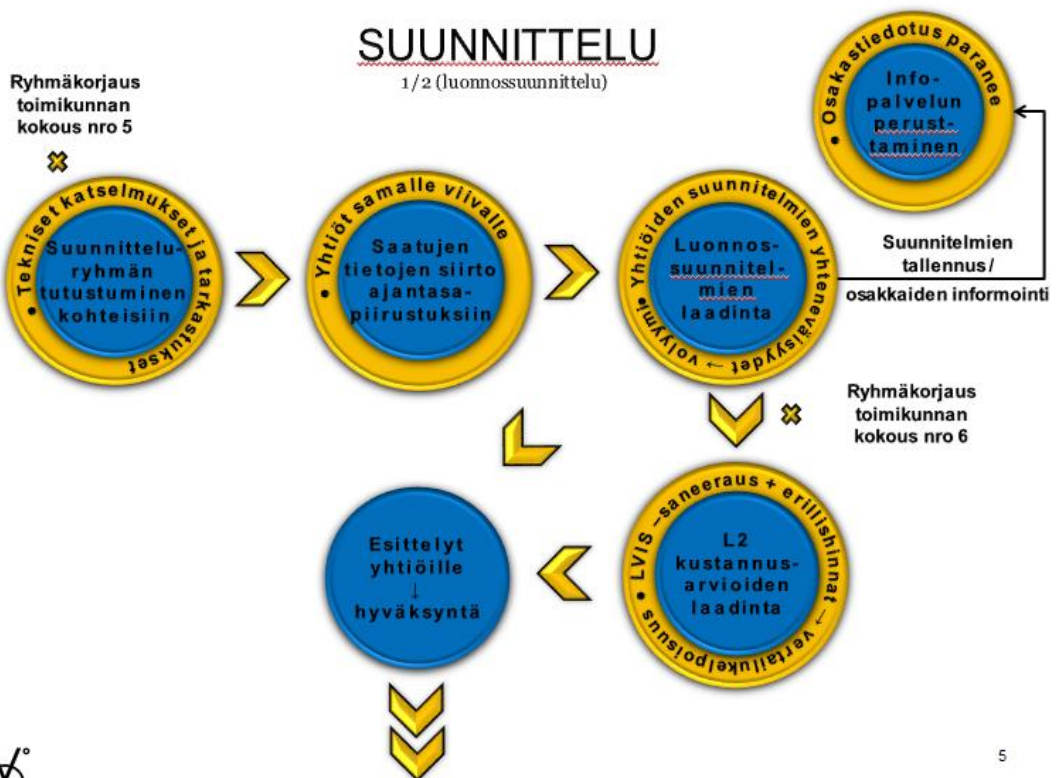


K°

4

## SUUNNITTELU

1/2 (luonnossuunnittelu)

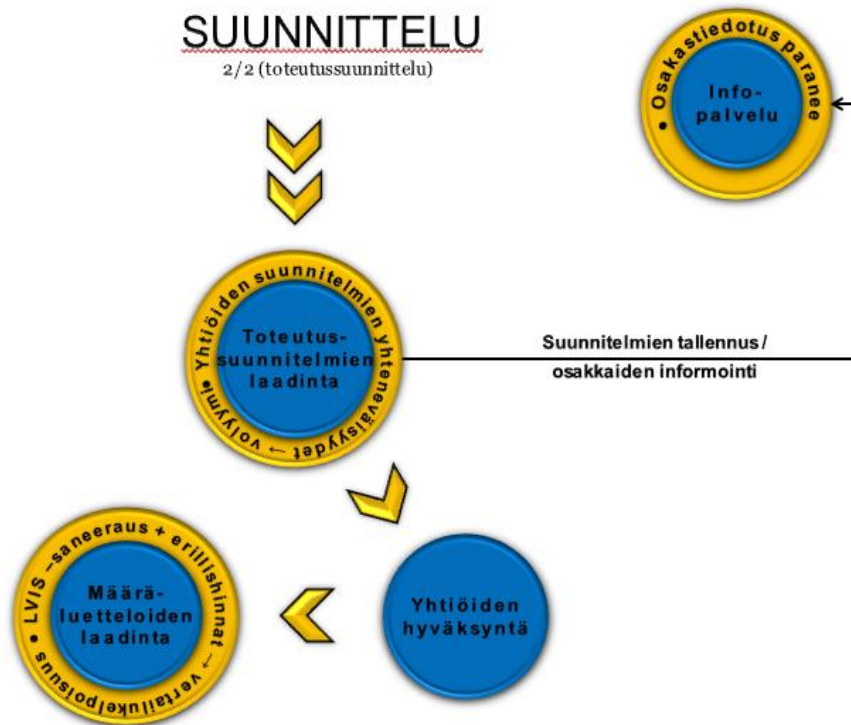


K°

5

## SUUNNITTELU

2/2 (toteutus suunnittelu)

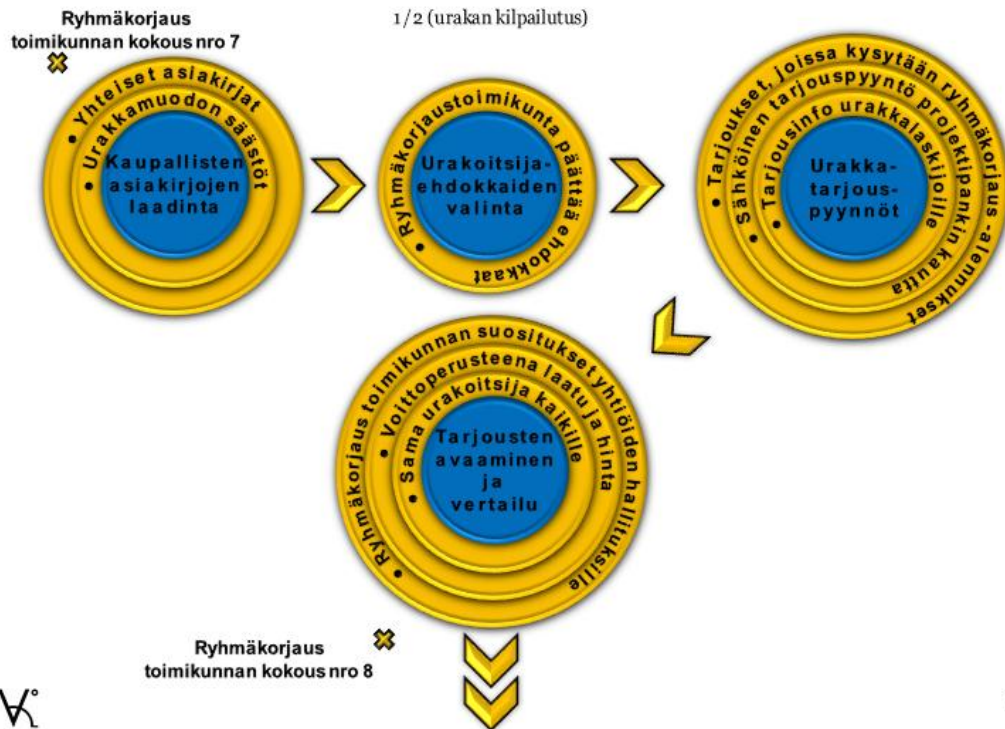


K°

6

## RAKENTAMISEN VALMISTELU

1/2 (urakan kilpailutus)



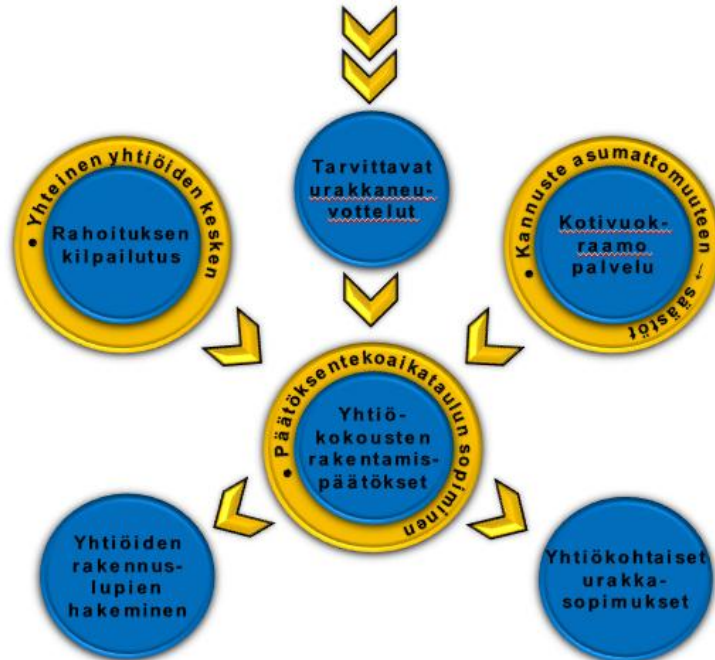
K°

7



## RAKENTAMISEN VALMISTELU

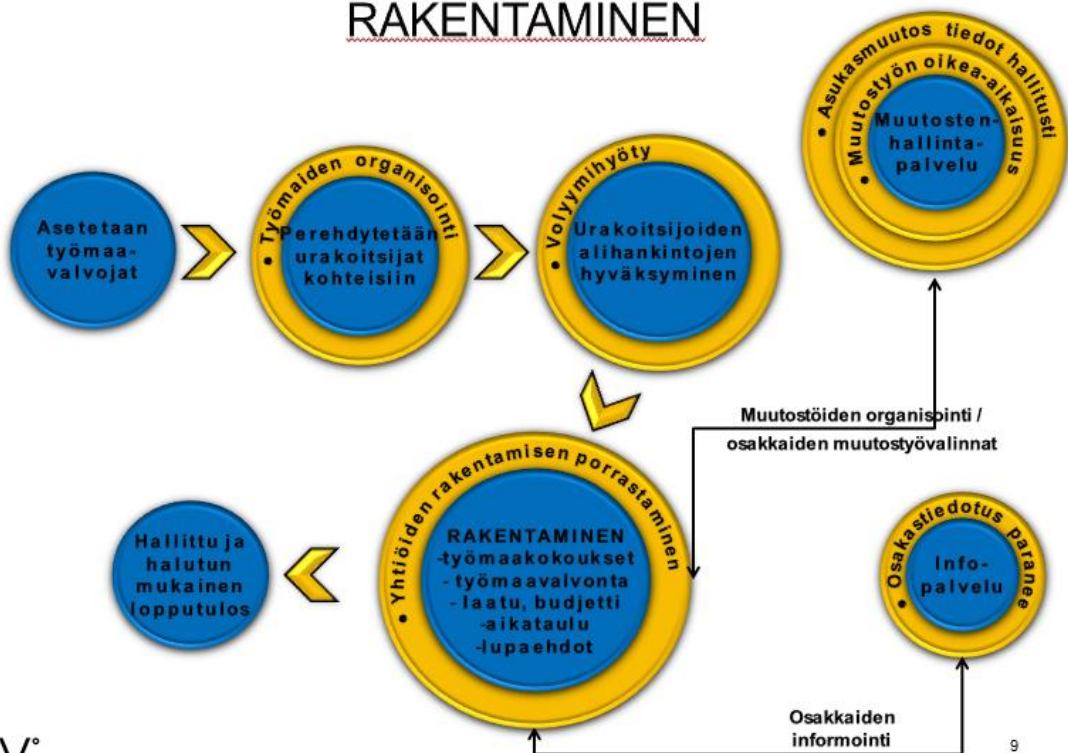
2/2 (rakentamispäätöksen tekeminen)



K°

8

## RAKENTAMINEN



K°

9

## **Ryhmäkorjaushankkeen kyselytutkimuksen suunnitelma ja toteutus**

### Kyselytutkimuksen suunnitelma ennen tutkimusta

Kyselytutkimus toteutetaan perehtymällä ryhmäkorjaamisesta saatavilla olevaan aineistoon, jonka tarkoituksena on täsmentää tutkimusongelmaa ja luoda kantava tietopohja aihepiiriin. Tämän jälkeen jäsenellään ja luodaan kysely, selvitetään kyselyyn osallistuvat henkilöt ja heidän yhteystiedot sekä kontaktoidaan kyselyyn osallistujat. Kyselytutkimusta syvennetään aikanaan henkilöhaastatteluilla. Tulokset kootaan ja analysoidaan osana tätä opinnäytetyötä. Kysely dokumentoidaan tutkimustyönä Ryhmäkorjaushankkeen johtamisen opinnäytetyöhön.

### Kyselytutkimuksen toteutus

Kyselytutkimuksen aluksi perehdyttiin Suomen asuntokantaan, asuinkerrostaloihin, korjausinvestointihankkeisiin, hankkeen kulkuun, hankkeen vaiheisiin, ryhmäkorjaukseen ja näistä olevaan aineistoon.

Tutkimuksen perusteella luonnosteltiin kyselylomake, johon kuuluu alkuvaiheessa 30 kysymystä. Osa kysymyksistä oli monivalintakysymyksiä, osa avoimia ja osa kyllä/ei-tyyppisiä kysymyksiä.

Kyselylomakkeen luonnoksen jälkeen kerättiin lista kyselytutkimukseen kutsuttavista henkilöistä, jaoteltiin henkilöt ryhmiin ammattinsa perusteella ja etsittiin henkilöille riittävät yhteystiedot kyselyyn osallistumisen näkökulmasta.

Kyselytutkimukseen kutsuttavien henkilöiden yhteystietojen selvittämisen jälkeen lähetettiin ennakkoviesti kyselytutkimuksesta 55 henkilölle. Ennakkoviestin tavoitteena oli testata yhteystietojen toimivuus ja oikeellisuus, lisätä tutkimukseen osallistuvien motivaatiota vastata kyselyyn sekä antaa mahdollisuus vaikuttaa kyselytutkimuksen kysymyksiin ja sisältöön. Ennakkoviestin sisältö oli seuraava:

Hei kaikille

Oikein mukavaa alkanutta vuotta itse kullekin!

Olen opiskelemassa työni ohessa Metropoliasissa Korjausrakentamisen YAMK kurssilla. Koulutus alkoi vuonna 2012 ja tänä keväänä tarkoitukseni on tutkia ryhmäkorjaushankkeita ja kirjoittaa siitä insinööriyö ”Ryhmäkorjaushankkeen johtaminen”. Osa insinööriyötä tulee olemaan kyselytutkimus ja sen dokumentointi. Toivoisin, että voisit auttaa minua tässä asiassa. Vastikkeeksi voit saada hyödyllistä tietoa ryhmäkorjaushankkeista.

Tavoitteeni on lähettää kyselytutkimus ryhmäkorjaushankkeista kokemusta tai mielipidettä omaaville henkilöille tammikuun aikana. Sinä olet tärkeä vastaaja minulle.

Onko sinulla mielessäsi joku kysymys, johon haluaisit saada vastauksen liittyen ryhmäkorjaukseen? Mitä olet aina halunnut tietää ryhmäkorjauksesta? Voisiko kyselytutkimukseni olla keino saada vastaus tai kommentteja kysymykseesi?

Mikäli uskot, että kyselytutkimukseni soveltuisi vastauksen löytämiseen, lähetä minulle kysymyksesi tai toiveesi mahdollisimman pian.

Kiitos etukäteen!

Ennakkoviestin vastauksien perusteella kyselytutkimusta jäsenneltiin uudelleen ja muokattiin kysymyksiä. Kysely perustettiin Googlen Drive palveluun nimellä Ryhmäkorjaushankkeen johtaminen. Kyselyn perustamisen jälkeen testattiin kyselyn toimivuus Google palvelussa ja tehtiin tarvittavat muutokset. Kun palvelun toimivuus oli varmistettu, itse kyselytutkimus lähetettiin kyselytutkimukseen osallistuville henkilöille. Kyselytutkimuksen viestin sisältö oli seuraava:

Hei kaikille

Oikein mukavaa keskitalvea!

Olen opiskelemassa työni ohessa Metropoliasissa Korjausrakentamisen YAMK kurssilla. Koulutus alkoi vuonna 2012 ja tänä keväänä tarkoitukseni on tutkia ryhmäkorjaushankkeita ja kirjoittaa siitä insinööriyö ”Ryhmäkorjaushankkeen johtaminen”. Osa insinööriyötä tulee olemaan oheinen kyselytutkimus.

Toivoisin, että vastaisit kyselyyn tämän viikon aikana tai viimeistään tulevana maanantaina. Kysely vie valitettavasti aikaasi, mutta se tulee olemaan hyvin käytetty. Sinä olet tärkeä vastaaja minulle. Paras olisi, jos varaisit tähän vajaa ½ tuntia.

tia laatuaikaasi. Vastikkeeksi voit saada hyödyllistä tietoa ryhmäkorjaushankkeista.

Paljon kiitoksia etukäteen!

[https://docs.google.com/forms/d/1zNJA7I\\_cPAEIF6NdGL5bW7IvvMEDMw5T1xKHr\\_ujQ1I/viewform](https://docs.google.com/forms/d/1zNJA7I_cPAEIF6NdGL5bW7IvvMEDMw5T1xKHr_ujQ1I/viewform)

Kysely lähetettiin yhteensä 84 henkilölle. Kyselytutkimuksen kysymykset on esitetty liitteessä numero 4.

Kyselytutkimuksen vastausvirtaa seurattiin manuaalisesti päivittäin. Viikko kyselytutkimuksen julkaisun jälkeen lähetettiin kohtelias muistutusviesti osallistujille ja pyrittiin motivoimaan kaikkia vastaamaan kyselyyn.

Kyselyyn vastaamisajan umpeuduttua vastauksia odotettiin vielä kaksi viikkoa, jonka jälkeen vastaukset tuotiin taulukkokäsittelyohjelmaan jatkoanalysointia varten.

Vastausten analysoinnin jälkeen kysymykset lähetettiin kaikille kyselytutkimuksen saaneille henkilöille. Vastausten saatekirje oli seuraavansisältöinen:

Hei kaikille

Kiitos vielä kertaalleen kaikille vastaajille. Kyselyyni ”Ryhmäkorjaushankkeen johtaminen” sain vastauksia 33 kpl. Vastausprosentti oli 40%.

Ohessa vastaukset taulukkomuodossa sekä muutamia kommentteja ja löydöksiä.

Tutkimustyöni valmistuu huhtikuun aikana ja on sitten aikanaan löydettävissä Theseus-tietokannasta. Paras tapa lienee Googlettaa ”Vesa Koskelainen Ryhmäkorjaushankkeen johtaminen”.

Menestyksestä kevättä!

## Kyselytutkimuksen kysymykset

### RYHMÄKORJAUSHAKKEEN JOHTAMINEN

Tämä kyselyn tarkoituksena on selvittää asunto-osakeyhtiöiden ryhmäkorjaushankkeen johtamiseen liittyvien tekijöiden vaikutuksia. Kysely on osa Metropolian opinnäytetyötä liittyen vuonna 2012—2104 järjestettävään Ylemmän Ammattikorkeakoulun Korjausrakentamisen kurssiin.

Vastaamisen voi tehdä 5 minuutissa mutta toivoisin, että käyttäisit aikaasi noin 15 minuuttia. Kyselyssä on 3 osiota. Osiossa 2 on avoimia kysymyksiä, joihin toivon mahdollisimman rakentavia ja kattavia vastauksia.

Tuhannet kiitokset jo etukäteen!

---

OSA 1

Edustamaani tahoa kuvaa parhaiten:

julkishallinto

tilaaja

rakennuttajakonsultti

suunnittelija

muu konsultti

isännöitsijä

urakoitsija

materiaalitoimittaja

muu

Ryhmäkorjaushanke on mielestäni hyvä ja järkevä asia:

kyllä

ei

Ryhmäkorjaushankkeita voisi olla enemmän kuin nykyisin:

kyllä

ei

Verovaroista tulisi jakaa valtion tukea ryhmäkorjaamiseen:

kyllä

ei

Suosittelen ryhmäkorjaushanketta muillekin:

kyllä

ei

Ryhmäkorjaushankkeen johtaminen tarvitsee poikkeavaa johtamista verrattuna yksittäisen taloyhtiön hankkeeseen:

kyllä

ei

Hankkeessamme saatiin säästöjä:

0-5%

6-10%

yli 10%

säästöjä ei saatu

en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa

Oma asenteeni ryhmäkorjaushanketta kohtaan on muuttunut:

positiivisemmaksi

negatiivisemmaksi

en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa

Ryhmäkorjaushankkeen **alussa** taloyhtiössä ajateltiin, että:

”meidän talo on erityinen ja meillä on erilainen tilanne kuin muilla yhtiöillä”

”meillä on samanlainen tilanne kuin muilla yhtiöillä”

en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa

Ryhmäkorjaushankkeen **lopussa** taloyhtiössä ajateltiin, että:

”meidän talo on erityinen ja meillä oli erilainen tilanne kuin muilla yhtiöillä”

”meillä oli samanlainen tilanne kuin muilla yhtiöillä”

en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa

Ryhmäkorjaushanke saa enemmän julkisuutta kuin yksittäin tehty hanke:

kyllä

ei

---

## OSA 2

Pyydän, että käyttäisit kyselyn toisen osioon hieman enemmän aikaa ja vastasit avoimiin kysymyksiin.

Mikä on mielestäsi haastavinta ryhmäkorjaushankkeen käynnistämisessä?

Yhteisen rahan puuttuminen

Hankeorganisaation tarjouspyynnön osuvuus

Julkisen avun puuttuminen käynnistyksessä

Julkisen avun puuttuminen toteutuksessa

Tiedon puuttuminen

Tietämättömyys toisten aikeista

Ryhmäkorjaushankkeessa parasta on (arvioi asteikolla 1-3. Parasta = 3):

yhdessä tekemisen voima

taloudelliset säästöt

tilaajan aseman vahvistuminen

parempi laatu

iso volyymi

prosessimaisuus

vapaus jäädä pois halutessa

positiivinen vaikutus koko alueelle

asukasmuutosten hallinta

tietoisuus alueen muiden yhtiöiden aikeista

Miten ryhmäkorjaushankkeen asenteita muokataan parhaiten?

avoin

Ryhmäkorjaushankkeessa julkisuudesta on mielestäni seuraavia hyötyjä ja/tai haittoja:

avoin

Ryhmäkorjaushankkeessa haastavinta on (arvio asteikolla 1-3. Haastavinta = 3):

kallis

byrokraattisuus

eriarvoisuus

ryhmän kokoaminen

kankea päätöksenteko

liian hidas tai nopea eteneminen

muiden jyrääminen

ryhmässä toimivien kirjallinen sopiminen

yksilöllisyyden huomiotta jättäminen

oman päätäntävällän menettäminen

alkuun pääsemisen vaikeus

taloyhtiöiden keskinäiset sopimukset

suuri määrä mielipiteitä

hallinnan haastavuus

epätietoisuus alueen muiden yhtiöiden aikeista

henkilökemioiden toimimattomuus

Kuka tai ketkä ovat lähtökohtaisesti ryhmäkorjaushankkeessa taloudellisia säästöjä saava osapuoli?

suunnittelija

tilaaja

urakoitsija

rakennuttajakonsultti

julkishallinto

isännöitsijä

Mikä olisi paras tapa osoittaa asiakkaille, että ryhmäkorjaus myös käytännössä tuottaa taloudellista hyötyä?

avoin

Mikä on mielestäsi julkishallinnon rooli ryhmäkorjaushankkeissa?

avoin



Millaisia näyttöjä on olemassa, että ryhmäkorjaushankkeissa toteutuu hyvä laatu?  
avoin

Mitkä ovat tärkeimpiä asioita, joita ryhmäkorjaushankkeen johtamisessa on leimallisia?  
avoin

---

### OSA 3

Miten tärkeänä pidät ryhmäkorjaushankkeessa seuraavia asioita (arvioi asteikolla 1-3.

Tärkein = 3):

ryhmän kokoava taho

taloudelliset säästöt

tietoisuus alueen muiden yhtiöiden aikeista

väistö- tai sijaisasunnon järjestyminen ryhmäkorjaushankkeen toimesta

osaava projektinjohtaja

osaava urakoitsija

osaava isännöitsijä

isompi urakka

lyhyt asumishaitta asukkaille

laadukas remontti

toimiva tiedottaminen

toimiva projektiorganisaatio

asukaslähtöisyys ja asukasmuutosten toimivuus

julkishallinnon tuki ja/tai ympäristöparannukset

laadukkaat suunnitelmat

taloyhtiöiden välisen yhteistyön toimivuus

aikataulun pitävyys

mahdollisuus oppia muilta

3D mallinnettu suunnittelu

Miten tärkeänä pidät seuraavia korjaushankkeen yleistiedottamisen kanavia (Arvioi asteikolla 1-3. Tärkein = 3)?

asukas TV

internet sivu

sähköpostit

postitetut tiedotteet

asukasinfot

palvelunumero

"pihaparlamentti"

naapurien kanssa keskustelu

organisoitu palautteen keräys

Miten tärkeä rooli seuraavilla on yleistiedottamisessa (Arvioi asteikolla 1-3. Tärkein=3)?

urakoitsija

taloyhtiön hallitus

hallituksen puheenjohtaja

projektinjohtaja tai rakennuttajakonsultti

isännöitsijä

suunnittelija

Miten ryhmäkorjauksen käynnistysavustus tulisi järjestää ja kenen toimesta?

avoin

Uskotko, että ARA:n suhdanneavustuksen kaltainen ryhmäkorjaushankkeen porkkana olisi paras motivaattori lähiöiden taloyhtiöille ryhtyä toimimaan ryhmässä?

Kyllä

Ei

En osaa sanoa

Miten hyvin ryhmähanke sopii seuraaviin taloyhtiön korjausaktiviteetteihin (Arvioi asteikolla 1-3. Erittäin hyvin = 3):

tutkimuksiin ja kartoituksiin

lähtötietojen kuntoon saattamiseen

hankesuunnitteluun

projektinjohto- ja valvontapalveluihin  
suunnittelija- tai urakoitsijavalintoihin  
suunnitteluun  
rakentamiseen  
elinkaarihankkeisiin  
huoltoon ja ylläpitoon

Ryhmäkorjaushankkeen alullepanija tulisi olla:

isännöitsijä  
rakennuttajakonsultti  
suunnittelija  
muu konsultti  
hallituksen puheenjohtaja  
julkishallinto  
urakoitsija  
muu

Ryhmäkorjaushankkeen sopiva koko on:

2-5 taloyhtiötä  
5-10 taloyhtiötä  
yli kymmenen taloyhtiötä

Mielestäni ryhmäkorjaushankkeen johtaminen kuuluu:

rakennuttajakonsultille  
muulle konsultille  
suunnittelijalle  
isännöitsijälle  
hallitusten puheenjohtajille  
urakoitsijalle

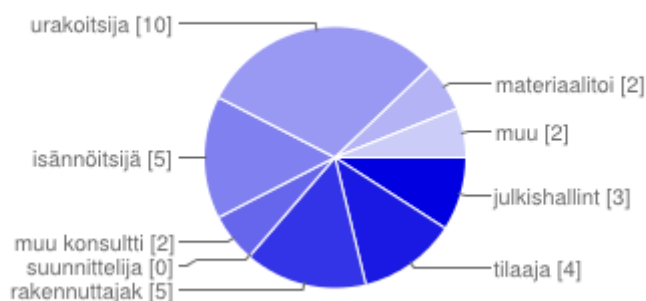
## Kyselytutkimuksen vastaukset

Vastaukset ovat koostettuna taulukkomuodossa ja liitetty seuraaville sivuille vastausryhminä niin, että vastaustaulukon ensimmäinen sarake osoittaa vastaajan. Ensimmäinen sarake seuraa samansisältöisenä jokaisella kyselytutkimusvastausten sivulla. Vastaajien järjestys on kronologinen vastausjärjestys, jossa ensimmäinen vastaaja on ylimmällä vastausrivillä.

Vastausten järjestys poikkeaa kyselytutkimuksessa olevasta järjestyksestä ja ne ovat pyritty ryhmittelemään loogisiin kokonaisuuksiin. Monivalintakysymysten valintajärjestys on muokattu niin, että tärkein tai merkittävin monivalinta on tuotu vasemmalta laskien ensimmäiseksi vastaussarakkeeksi. Numeeristen vastausten prosentuaalisia ja kappalemääräisiä tuloksia on laskettu aputaulukossa, joka ei ole tämän tutkimustyön sisällössä. Samoin on menetelty verbaalisissa vastauksissa.

Vastaajien profiili on esitetty seuraavassa yhteenvedossa:

### Edustamaani tahoa kuvaa parhaiten:



julkishallinto	3	9 %
tilaaja	4	12 %
rakennuttajakonsultti	5	15 %
suunnittelija	0	0 %
muu konsultti	2	6 %
isännöitsijä	5	15 %
urakoitsija	10	30 %
materiaalitoimittaja	2	6 %
muu	2	6 %



Edusta- maani tahoa kuvaav parhaiten:	Miten hyvin ryhmähanke sopii seuraaviin taloyhtiön korjausaktiviteetteihin								
	rakentamiseen	projektinjohto- ja valvontapalveluihin	suunnittelija- tai urakoitsijavalintoihin	hankesuunnitte- luun	suunnitteluun	tutkimuksiin ja kartoituksiin	lähtötietojen kuntoon saattamiseen	elinkaarihankkeisiin	huoltoon ja ylläpitoon
rakennuttaja- konsultti	2	3	3	3	2	3	2	1	1
rakennuttaja- konsultti	3	3	3	3	3	3	2	1	1
tilaaja	3	2	2	2	2	2	3	2	3
rakennuttaja- konsultti	3	3	3	2	3	3	3	2	2
urakoitsija	2	2	2	2	2	2	2	2	2
julkishallinto	3	2	2	2	2	2	2	3	3
urakoitsija	3	3	3	3	3	3	3	1	1
materiaali- toimittaja	2	2	2	3	2	2	3	3	2
rakennuttaja- konsultti	3	3	3	3	3	3	2	3	2
isännöitsijä	3	2	3	2	3	2	2	2	3
rakennuttaja- konsultti	3	3	3	3	3	3	3	3	3
julkishallinto	3	3	3	3	3	3	3	2	2
tilaaja	3	3	3	3	3	2	2	2	2
isännöitsijä	3	3	3	2	2	1	1	3	1
urakoitsija	3	3	3	3	3	3	3	2	3
julkishallinto	3	3	2	2	2	2	2	1	3
muu konsultti	3	3	3	3	3	3	3	3	3
urakoitsija	3	3	3	3	3	3	2	1	2
isännöitsijä	3	3	3	3	3	3	3	3	3
tilaaja	3	3	3	3	3	3	3	2	2
muu konsultti	3	3	3	3	3	2	2	3	3
isännöitsijä	2	3	2	3	3	3	3	2	2
muu	3	3	3	3	3	2	1	3	1
materiaali- toimittaja	2	2	3	3	2	2	2	3	1
muu	3	3	3	3	3	2	2	3	2
isännöitsijä	3	3	3	3	3	3	3	3	3
urakoitsija	3	3	3	3	3	1	2	2	2
urakoitsija	3	3	3	3	3	3	3	3	3
urakoitsija	3	3	3	3	3	3	3	3	3
tilaaja	3	3	3	2	3	1	1	1	3
urakoitsija	3	3	3	3	3	3	3	2	2
urakoitsija	3	3	3	3	3	3	3	2	3
urakoitsija	3	3	3	3	3	1	1	3	2



Edusta- maani tahoja kuvaa parhaiten:	Ryhmäkorjaus-hankkeen alullepanija tulisi olla:	Mikä on mielestäsi haastavinta ryhmäkorjaushankkeen käynnistämässä?
rakennuttaja-konsultti	isännöitsijä	Tietämättömyys toisten aikeista
rakennuttaja-konsultti	isännöitsijä	Tietämättömyys toisten aikeista
tilaaja	hallituksen puheenjohtaja	Tiedon puuttuminen
rakennuttaja-konsultti	isännöitsijä	Tiedon puuttuminen
urakoitsija	isännöitsijä	Julkisen avun puuttuminen toteutuksessa
julkishallinto	julkishallinto	Julkisen avun puuttuminen käynnistyksessä
urakoitsija	hallituksen puheenjohtaja	yhteisen näkemyksen löytäminen päätettävistä asioista
materiaali-toimittaja	rakennuttajakonsultti	Tietämättömyys toisten aikeista
rakennuttaja-konsultti	isännöitsijä	Tietämättömyys toisten aikeista
isännöitsijä	isännöitsijä	Taloyhtiöiden keskinäisen koordinoinnin puuttuminen. Ei ole tahoja, joka "juoksi" hankkeen kasaan. Myös kunkin taloyhtiön päätöksenteko on jo perustilanteessa haastavaa, saati sitten muiden kanssa yhteisessä hankkeessa.
rakennuttaja-konsultti	isännöitsijä	Tietämättömyys toisten aikeista
julkishallinto	isännöitsijä	Koordinoijan puute hankkeen käynnistymiseksi
tilaaja	muu	Tietämättömyys toisten aikeista
isännöitsijä	hallituksen puheenjohtaja	Tiedon puuttuminen
urakoitsija	isännöitsijä	Tietämättömyys toisten aikeista
julkishallinto	isännöitsijä	Hankeorganisaation tarjouspyynnön osuvuus
muu konsultti	hallituksen puheenjohtaja	Tietämättömyys toisten aikeista
urakoitsija	isännöitsijä	Hankeorganisaation tarjouspyynnön osuvuus
isännöitsijä	isännöitsijä	Hankeorganisaation tarjouspyynnön osuvuus
tilaaja	isännöitsijä	Yhteisen rahan puuttuminen
muu konsultti	julkishallinto	yksittäisten taloyhtiöiden päätöksenteon yhteensovittaminen
isännöitsijä	isännöitsijä	Yhteisen rahan puuttuminen
muu	isännöitsijä	Tietämättömyys toisten aikeista
materiaali-toimittaja	isännöitsijä	Tiedon puuttuminen
muu	isännöitsijä	Tietämättömyys toisten aikeista
isännöitsijä	isännöitsijä	Tietämättömyys toisten aikeista
urakoitsija	muu	Tiedon puuttuminen
urakoitsija	julkishallinto	Tietämättömyys toisten aikeista
urakoitsija	hallituksen puheenjohtaja	Tiedon puuttuminen
tilaaja	isännöitsijä	hitaus asioiden etnemisessä kun mukana on useita yhtiöitä ja jokaiselta tarvitaan päätöksiä
urakoitsija	isännöitsijä	Tietämättömyys toisten aikeista
urakoitsija	hallituksen puheenjohtaja	ns. yhteisen sävelen löytäminen eri yhtiöissä
urakoitsija	isännöitsijä	Tietämättömyys toisten aikeista



Edusta- maani tahoaa kuvaa parhaiten:	Mitkä ovat tärkeimpiä asiota, joita ryhmäkorjaushankkeen johtamisessa on leimallisia?
rakennuttaja-konsultti	Eri taloyhtiöiden erikoistarpeiden huomioonottaminen.
rakennuttaja-konsultti	Kokenut projektinjohtaja. Kirjallinen sopiminen. Päätöksenteon valmistelu. Sitoutuminen hankkeeseen ja hyötyjen realisointiin.
tilaaja	-
rakennuttaja-konsultti	Organisointi ja aikataulun hallinta korostuvat. Lisäksi dokumenttien hallinta ja jokaisen yhtiön asioiden kirjaaminen ovat erittäin tärkeitä. Näin siksi, että ryhmän jäsenenä jokainen yhtiö on kuitenkin oma juridinen yksikkönsä ja hankkeeseen ryhtyvä. Asiat on hoidettava siis ohjaten ryhmää yhteiseen päämäärään / tavoitteisiin yksilöllisyys huomioiden.
urakoitsija	Kokonaisuuden hallinta
julkishallinto	Hyvä asiakasosaaminen ja ihmistuntemus.
urakoitsija	Yhteistyöhakuinen hankkeen rakennustoimikunta tilaajapuolella on välttämättömyys
materiaali-toimittaja	Selkeät pelisäännöt kaikille toimijoille.
rakennuttaja-konsultti	Osakasmuutosten hallinta.
isännöitsijä	erilaisen ihmisten johtaminen, diplomatia, eri tilaajien aikataulujen synkronointi.
rakennuttaja-konsultti	Viestinnän keskeinen rooli. Osapuolia on enemmän ja siksi viestintään kaikissa vaiheissa on välttämätöntä panostaa.
urakoitsija	- Ryhmäkorjaushankkeessa toimivan projektipäällikön tietotaitotasoa ja ammattiosaamista. Hänen tehtävänä on tunnistaa säästöpotentiaali ja organisoida hanke siten, että se muodostuu houkuttelevaksi taloudellisessa mielessä. - Ryhmäkorjaushankkeissa mielestäni haistaa rahastus, kun keksitään turhan raskaita organisaatio- ja sopimusmalleja, joilla syödään hankkeen taloudellisuutta jo ennen kuin ollaan edes urakkavaiheessa. Hankkeen maksajina toimivia taloyhtiöitä edustavat hallinnollisesti maallikot, joilla ei ole käsitystä siitä, missä kohtaan säästöjä on oikeasti tullut tai saatavissa. Näissä hankkeissa voidaan helposti siten myös vedättää taloyhtiöitä ja johtaa harhaan siinä, että hanke on taloudellinen, vaikka todellisia säästöjä ei olisi tullutkaan huonon ja osaamattoman johtamisen vuoksi.
julkishallinto	Taloyhtiöiden tasapuolinen kohtelu, prosessin koordinoinnin hallinta ja riittävä viestintä.
tilaaja	On perehdyttävä koko hankkeen "anatomiaan kunnolla" pystyttävä toimimaan eri yhtiöiden edustajien kanssa ja huomioitava että hanketta koskevat päätökset tehdään yksimielisesti ja yhteiset päätökset vahvistetaan aina yhtiöiden hallituksen kokouksessa.
isännöitsijä	Sovittelutaidot, ryhmähengen kohotus, asiantuntemus, sosiaaliset taidot, vahva ja päättäväinen johtaminen
urakoitsija	Yhteistyön ja roolien hallinta. Päätöksenteon ohjelmointi.
julkishallinto	Luotettavuus ja puolueettomuus tilaajatahoja kohtaan.
muu konsultti	Asiantuntijuus, sopimuskäytännön ja sopimusten sisällön hyvä tunteminen, henkilökohtaisen ominaisuudet, joilla tullaan ihmisten kanssa toimeen, kyky löytää ratkaisuja - ei ongelmia
urakoitsija	Niiden valmisteluun ja resurssointiin suhtaudutaan vakavammin ja koska hankkeet ovat suuria, niitä myös seurataan esim. yritysjohdossa tarkemmin. Kukaan ei halua juuttua riitaisaan hankkeeseen vuosikausiksi. Mikäli urakkamuoto sallii, suunnitteluun ja tuotannon valmisteluun käytetään enemmän aikaa. Hankkeissa käytetään monipuolisemmin ammattimaisia ohjauksjärjestelmiä ja menettelyitä lähtien aikataulutuksesta, kun pienempiä remontteja ohjataan usein "ruutupaperilla".
isännöitsijä	Aluksi pitää sopia yhteiset säännöt, joita yhteisesti päätetään noudattaa. Omissa projekteissamme emme tehneet mitään kirjallisia keskinäisiä sopimuksia ja silti asiat ovat menneet ihan sovitusti. Aikataulut pitää sopia etukäteen aika pitkälle, koska porukkaa on paljon ja nopeasti joukon kokoon kutsuminen on haastavaa. Aika alussa on myös hyvä kertoa yhteisesti kaikki vaihtoehdot, hyvät ja huonot puolet ja kertoa koko projektin kulun vaiheet.
tilaaja	RK-toimikunnalla pitää olla pätevä puheenjohtaja, jonka pitää tulla toimeen projektinjohtajan ja urakoitsijoiden kanssa sekä nautittava taloyhtiöiden luottamusta. Viestintä / tiedottaminen pitää hoitaa kunnolla. Kysymyksiin on vastattava nopeasti ja vähättelemättä niiden tärkeyttä. Ryhmän kustannusseuranta pitää olla avointa ja kustannukset perusteltavissa.
muu konsultti	- päätöksenteko
isännöitsijä	En ymmärrä kysymystä.
muu	Tasapuolisuus ja avoimuus.
materiaali-toimittaja	Pitää ryhmä yhtenäisenä eriävien mielipiteidenkin ilmaantuuessa.
muu	Laajakatseisuus, tasapuolisuus, neuvottelutaito
isännöitsijä	Projektilla tulee olla johto, joka tuntee rakennusmääräykset, rakennuttamisen ja rakentamisen hinnan ja osaa soveltaa tietojaan käytäntöön sekä omaa hyvät ihmishuonekonditoidot.
urakoitsija	RKH:ssa toimivien, päätöksentekijöiden ns. henkilömielien toimivuus. Tämä varmistaa päätöksenteon joutuveduuden ja koko projektin aikataulussa pysymisen, osakkaille/asukkaille tulevien haittojen minimoimisen sekä mm. niistä syntyvät kustannussäästöt. Myös RKH-toimikunnan puheenjohtajan rooli on keskeinen. Jämähkä, ammattitaitoinen ja asioihin perehtyvä RKH-PJ on yhdessä projektinjohtajan ja kunkin as. oy:n hallituksen RK-TK:n jäsenen päätöksenteon tuki ja asioiden eteenpäinviejä. Lisäksi ammattitaitoisella ja ihmisten kanssa toimeen tulevalla projektinjohtajalla on myös keskeinen tekijä RKH:n onnistumiselle, kuten myös asiastaan innostuneella ja RKH:n menestykseen uskovaalla isännöitsijälläkin.
urakoitsija	Johtoryhmä työskentely
urakoitsija	kyky kuunnella eri osapuolia ja huomioida heidän tahtonsa
urakoitsija	kyky viestiä selkeästi
tilaaja	.....
urakoitsija	Viestinnän vaatimukset korostuvat. Ja projektijohdon osaamiselle enemmän vaatimuksia
urakoitsija	Päätöksentekoprosessista pitäisi tehdä vaivatonta ja miettiä minkälaisella organisaatiolla mitään päätöksiä tehdään. Kaikkien ei tarvitse olla mukana päättämässä jotain yksityiskohtaa. Yhtiöt voivat tehdä matkan varrella myös omia päätöksiä.
urakoitsija	?

Edusta- maani taho- kuvaa parhai- ten:	Ryhmäkorjaushankkeessa parasta on:													
	Ryhmäkorjaus- hanke on mielestäni hyvä ja järkevä asia:	Ryhmäkorjaus- hankkeita voisi olla enemmän kuin nykyisin:	Suosittelun ryhmäkorjaus- hanketta muillekin:	Oma asenteeni ryhmäkorjaus- hanketta kohtaan on muuttu- nut:	tilaajan aseman vahvis- tuminen	taloudel- liset säästöt	iso volyymi	positiivi- nen vaikutus koko alueelle	prosessi- maisuus	yhdessä tekemisen voima	tietoisuus alueen muiden yhtiöiden aikeista	parempi laatu	asukas- muutosten hallinta	vapaus jäädä pois halutes- sa
rakennuttaja-konsultti	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	2	3	3	2	3	3	2	2	3	1
rakennuttaja-konsultti	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	2	3	1	2	3	2	3	2	2	2
tilaaja	kyllä	kyllä	kyllä	en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	3	3	3	3	3	2	3	3	3	2
rakennuttaja-konsultti	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	3	2	3	2	2	3	1	2	3	1
urakoitsija	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2
julkishallinto	kyllä	kyllä	kyllä	en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	2	3	2	2	1	1	2	1	1	1
urakoitsija	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	2	3	3	2	3	1	2	1	1	1
materiaali-toimittaja	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	2	2	3	3	3	2	2	3	3	2
rakennuttaja-konsultti	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	2	3	2	1	1	2	2	2	1	2
isännöitsijä	kyllä	kyllä	kyllä	en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	3	3	2	2	2	2	2	2	2	1
rakennuttaja-konsultti	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	3	3	3	3	1	3	2	1	1	1
julkishallinto	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	3	3	2	3	2	3	2	2	1	2
tilaaja	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	3	3	3	3	3	3	2	3	2	2
isännöitsijä	kyllä	kyllä	kyllä	negatiivisemmaksi	3	1	3	1	3	2	3	2	1	1
urakoitsija	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	2	3	1	3	2	2	3	2	3	1
julkishallinto	kyllä	kyllä	kyllä	en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	3	1	2	3	3	3	2	2	1	2
muu konsultti	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	3	2	3	3	2	3	3	2	3	1
urakoitsija	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	2	3	3	3	3	2	2	1	2	1
isännöitsijä	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
tilaaja	kyllä	kyllä	kyllä	en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	3	3	2	3	1	3	2	2	1	2
muu konsultti	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	3	2	3	2	3	1	2	2	2	1
isännöitsijä	kyllä	kyllä	kyllä	en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	1	3	2	1	2	2	3	1	1	2
muu	kyllä	kyllä	kyllä	en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	3	2	2	2	2	1	2	1	1	2
materiaali-toimittaja	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	3	2	2	2	2	3	2	2	2	1
muu	kyllä	kyllä	kyllä	en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	3	3	3	3	3	2	2	2	2	1
isännöitsijä	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	3	2	2	3	2	3	3	2	3	1
urakoitsija	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	3	3	3	3	2	2	3	3	2	3
urakoitsija	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2
urakoitsija	kyllä	ei	kyllä	en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	3	3	2	2	2	2	1	2	1	3
tilaaja	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	1	2	1	1	2	1	1	1	2	2
urakoitsija	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	2	2	2	3	3	2	1	2	1	1
urakoitsija	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	2	2	3	2	3	3	2	1	2	1
urakoitsija	kyllä	kyllä	kyllä	positiivisemmaksi	2	1	3	3	3	3	3	2	3	1

		Kuka tai ketkä ovat lähtökohtaisesti ryhmäkorjaushankkeessa taloudellisia säästöjä saava osapuoli?											
Edusta- maani tahoja kuvaa parhaiten:	Hankkeessamme saatiin säästöjä:	tilaaja		urakoitsija		rakennuttaja- konsultti		suunnittelija		julkishallinto		isännöitsijä	
rakennuttaja- konsultti	5-10%	Varmasti	3	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1	Varmasti	3
rakennuttaja- konsultti	5-10%	Varmasti	3	Varmasti	3	Ehkä	1	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1
tilaaja	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1	Kyllä	2	Kyllä	2
rakennuttaja- konsultti	0-5%	Kyllä	2	Kyllä	2	Varmasti	3	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1
urakoitsija	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Kyllä	2	Kyllä	2	Kyllä	2	Ehkä	1	Kyllä	2	Kyllä	2
julkishallinto	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Ehkä	1	Varmasti	3	Kyllä	2	Kyllä	2	Ehkä	1	Kyllä	2
urakoitsija	0-5%	Varmasti	3	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1
materiaali- toimittaja	5-10%	Kyllä	2	Kyllä	2	Kyllä	2	Ehkä	1	Kyllä	2	Ehkä	1
rakennuttaja- konsultti	5-10%	Varmasti	3	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1
isännöitsijä	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Kyllä	2	Kyllä	2	Kyllä	2	Ehkä	1	Kyllä	2	Ehkä	1
rakennuttaja- konsultti	yli 10%	Kyllä	2	Varmasti	3	Varmasti	3	Varmasti	3	Ehkä	1	Ehkä	1
julkishallinto	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Varmasti	3	Kyllä	2	Kyllä	2	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1
tilaaja	5-10%	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1
isännöitsijä	säästöjä ei saatu	Kyllä	2	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1
urakoitsija	yli 10%	Varmasti	3	Kyllä	2	Ehkä	1	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1
julkishallinto	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Ehkä	1	Kyllä	2	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1
muu konsultti	yli 10%	Kyllä	2	Ehkä	1	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1	Kyllä	2
urakoitsija	5-10%	Varmasti	3	Kyllä	2	Ehkä	1	Kyllä	2	Kyllä	2	Ehkä	1
isännöitsijä	yli 10%	Varmasti	3	Varmasti	3	Varmasti	3	Varmasti	3	Ehkä	1	Varmasti	3
tilaaja	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Varmasti	3	Kyllä	2	Ehkä	1	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1
muu konsultti	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Varmasti	3	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1	Kyllä	2
isännöitsijä	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Kyllä	2	Kyllä	2	Varmasti	3	Varmasti	3	Ehkä	1	Ehkä	1
muu	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Varmasti	3	Kyllä	2	Kyllä	2	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1
materiaali- toimittaja	5-10%	Varmasti	3	Kyllä	2	Ehkä	1	Kyllä	2	Varmasti	3	Ehkä	1
muu	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Kyllä	2	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1
isännöitsijä	5-10%	Varmasti	3	Varmasti	3	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1
urakoitsija	5-10%	Varmasti	3	Kyllä	2	Kyllä	2	Ehkä	1	Kyllä	2	Kyllä	2
urakoitsija	5-10%	Varmasti	3	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1
urakoitsija	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Ehkä	1	Ehkä	1	Kyllä	2	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1
tilaaja	5-10%	Kyllä	2	Kyllä	2	Ehkä	1	Kyllä	2	Ehkä	1	Ehkä	1
urakoitsija	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Varmasti	3	Varmasti	3	Varmasti	3	Varmasti	3	Varmasti	3	Kyllä	2
urakoitsija	5-10%	Varmasti	3	Ehkä	1	Ehkä	1	Ehkä	1	Kyllä	2	Ehkä	1
urakoitsija	en tiedä/en ole ollut osallisena ryhmäkorjaushankkeessa	Varmasti	3	Varmasti	3	Varmasti	3	Kyllä	2	Ehkä	1	Varmasti	3

Edusta- maani tahoa kuvaa parhaiten:	Mikä olisi paras tapa osoittaa asiakkaille, että ryhmäkorjaus myös käytännössä tuottaa taloudellista hyötyä?
rakennuttaja- konsultti	Samallaisten kohteiden keskenäinen vertailu.
rakennuttaja- konsultti	Kaikki hinnoittelu ja tarjouspyynnöt pitää pyytää yksittäin ja erikseen niin, että paljonko hinta on miinus prosentteina jos tehdään ryhmässä. Lisäksi vertailu yksittäin tehtävään vastaavaan kohteeseen antaa realistista tietoa.
tilaaja	-
rakennuttaja- konsultti	Ryhmäkorjaushanke on parhaimmillaan silloin, kun toistuvuus on suuri ja samankaltaisuutta paljon. Tämä maksimoi myös taloudelliset hyödyt. Toisaalta useammasta eri muotoisesta yhtiöstä koostuva ryhmä voi johtaa muihin hyötyihin. Yhdessä tekemisessä on voimaa mm. laadun ja hankintojen hallinnan sekä asukaslähtöisyyden kannalta.
urakoitsija	Laskelmat
julkishallinto	Kertomalla tässä mielessä onnistuneista hankkeista - pitäisi toimia erit. vanhoissa aluerakentamiskohteissa
urakoitsija	Kustannusrakenteen avoin esittelemine
materiaali- toimittaja	Kustannusvertailu perinteiseen
rakennuttaja- konsultti	laskentamallit ja caset
isännöitsijä	Selkeät laskelmat
rakennuttaja- konsultti	Kertomalla ryhmäkorjaushankkeen toteutusmallista ja tietyistä taloudellisista hyödyistä, jotka tietysti riippuvat siitä, kuinka samankaltaisia kohteet ovat ja millaisella organisaatiolla hanketta viedään ja millaiset perustasoratkaisut suunnitellaan sekä millä tavalla päätöksenteko toteutetaan.
julkishallinto	Tehdä ensin kilpailevat tarjouspyynnöt vain asianomaista taloyhtiötä koskien tai pyytää tarjous niin, että tämä jättää vielä auki lopullisen määrän (voi yrittää saada mukaan vielä uusia taloyhtiöitä).
tilaaja	Volyymi tuottaa oikein suunniteltuna ja kilpailutettuna etua, se täytyy uskoa, rinnakkaisia tarjouksia samalta toimijalta yhtiöittäin hinnoiteltuna on vaikea saada.
isännöitsijä	Säästöä näyttää tulevan suunnittelukuluista ja urakasta molemmista.
urakoitsija	Kilpailutus yksittäin / ryhmänä. Vertaisluhinnat markkinoilta. Niissä olisi huomioitava myös viestinnän, asukasmuutosten ym. laadullinen panos.
julkishallinto	Samansisältöiset tarjoukset yksittäisistä hankkeista vs. ryhmäkorjaushankkeesta.
muu konsultti	Taloudellinen hyöty saadaan urakkakilpailun kautta. Riippuen urakoitsijoiden työtilanteesta, myös urakan hinta vaihtelee. Vertailulaskelmat ja muu palautetieto toteutuksesta.
urakoitsija	Pitää muistaa, että hyötyjen realisoitumista auttaa myös se että kaikki osapuolet tunnistavat ryhmähankkeen mahdollisuudet esim. teollisten menetelmien käytössä ja panostavat suunnitteluun ja valmisteluun.
isännöitsijä	Pieni, mutta konkreettinen esimerkki, kokouspalkkiot. Jos isännöitsijä on kokouksessa ja hänellä on siellä 3 kohdetta, hän jakaa palkkion kolmen yhtiön kesken eikä mene vain yhdelle yhtiölle. Samanlaisilla pohjilla olevien talojen suunnittelusta pyydettiin hinta, jos kaikki tekevät erillään suunnittelutyön tai tehdään yhteishanke. Saatiin 20 %:n hyöty yhteishankkeena suunniteltaessa. Olen huomannut myös, että suuremmalta suunnitteluporukalta tulee myös enemmän hyviä ideoita. Kilpailutettiin koko alueelle esim hanat wc- ja kylpyhuonekalusteet Isolla massalla sai valtavia alennuksia.
tilaaja	Kilpailutetaan erikseen jokaisen taloyhtiön remontti ja sitten kilpailutetaan ne yhteisesti RK-hankkeena. Tämä on hiukan hankala tapa, kun turha kilpailuttaminen ei ole oikein reilua yrityksille. Vaihtoehtoisesti voitaisiin kilpailuttaa koko ryhmän hanke yhdessä siten, että tarjoukset pyydetään taloyhtiökohtaisesti ja kysytään mitä alennusta kukin taloyhtiö saa, jos yrittäjä saa kaikki urakat. Urakoitsija voisi myös laskea alennukset yhtiö kerrallaan, jos ei saa kaikkia urakoita.
muu konsultti	- onnistuneet hankkeet - läpinäkyvyys hinnoittelussa
isännöitsijä	Tarjosten hinnoittelu siten, että jos teette yksin niin maksaa tämän ja jos teette ryhmässä maksaa tämän.
muu	Tilastotiedot toteutuneista hankkeista.
materiaali- toimittaja	Case esimerkit toteutuneista hankkeista.
muu	Todellisten esimerkkien avulla
isännöitsijä	Valitsemalla tavoitehintaurokoita ja niiden läpinäkyvä seuranta sekä esittely osakkaille.
urakoitsija	Puolueeton ja selkeästi esitetty sekä helposti tarkistettavissa oleva tieto aiemmista, onnistuneista (ovat yleensä tuottaneet 5-15 % säästön) RKH:sta.
urakoitsija	Avoin urakkamuoto (tavoitehintainen urakka)
urakoitsija	Kilpailuttaa hankkeet yksittäin ja yhtenä kokonaisuutena
tilaaja	.....
urakoitsija	Kokemukset jakoon. Uskottavalta taholta laskelmat ja perusteet näkyville
urakoitsija	Esimerkikohteet
urakoitsija	Suunnittelijakulut pienenee kun suunnitellaan samanlaiset talot samalla konseptilla. Jos kaikki haluaa omanlaiset suunnitelmat ei hyötyö synny. Urakoitsija pystyy tekemään tiukemman aikataulun kun toimitaan prosessimaisesti. Tarvike ja materiaalikustannuksista saa etua kun massat on suuremmat.

Edusta- maani tahoa kuvaa parhaiten:	Millaisia näyttöjä on olemassa, että ryhmäkorjaushankkeissa toteutuu hyvä laatu?
rakennuttaja- konsultti	Laatu on nähtävissä toteutuneissa hankkeissa.
rakennuttaja- konsultti	Vuosina 2010, 2011 ja 2012 vuoden putkiremonttipalkinnon saajat ovat olleet ryhmäkorjaushankkeissa olevia taloyhtiöitä.
tilaaja	-
rakennuttaja- konsultti	Näytöt perustuvat siihen, että ryhmäkorjaushankkeen suuremman koon vuoksi ne on organisoitava kaikissa vaiheissa ammattimaisesti ja todennäköisesti myöskin henkilöiden tasolla osaamiseltaan "paremmalla" porukalla. Tämä heijastuu sitten itse toteutukseen ja mm. asukashallintaan. Myös konsulttiosapuolet joutuvat mielestäni panostamaan enemmän. Epäonnistumisen riskit ovat suuremmat erityisesti ajallisesti ja taloudellisesti tätä välttääkseen on syytä ottaa homma tosissaan.
urakoitsija	Porvoonportti
julkishallinto	Ei ole tullut vastaan. Laatuongelmat aivan samat kuin kaikessa suomalaisessa korjaamisessa ja rakentamisessa eli sutta ja sekundaä kärsimyksen ja rahan vastineeksi.
urakoitsija	Laadussa ainoa ero, että urakoitsijat ovat yleensä isompia ja vakiintuneempia
materiaali- toimittaja	Esim. Maunulan projekti
rakennuttaja- konsultti	voi olla näyttöjä siitä että laatu on hyvä, mutta kysymys pitäisi asettaa niin päin, että onko näyttöjä että laatu on parempi yksin toteutettuna.
isännöitsijä	En tunne asiaa, onko näyttöjä
rakennuttaja- konsultti	Ei laatu voi verrata, koska se riippuu toimijoiden laadusta, joka aika pitkälle menee henkilökohtaisiin ominaisuuksiin. Näitä hankkeita ei suunnittele tai toteuta konkreettisesti yritykset vaan ihmiset, joiden ammattitaito vaikuttaa lopputulokseen.
julkishallinto	Ryhmäkorjaushankkeet saavat osin mediahuomiota, mikä voi lisätä painetta hyvälle laadulle. Myös alueella ulkopuolelle jättäytyneet taloyhtiöt seuraavat hanketta ja työn laatu. Isompi määrä ja mahdollinen työvaiheiden toistettavuus voi sekkin nostaa laatua.
tilaaja	Toistot tuovat laatua se on todettu, ehkä urakan koko on urakoitsijalle kannuste onnistua hyvin asian julkisuuden vuoksi?
isännöitsijä	?
urakoitsija	Maunula
julkishallinto	Tapiolassa Rewelin talot - haastava suopjeltu kohde - kustannukset - 10%
muu konsultti	En tiedä.
urakoitsija	Maunulan ryhmäkorjaushankkeen saamat palkoinnot ja kunniamaininnat.
urakoitsija	Toteutuneet ryhmäkorjaushankkeet taitavat olla kaikki melko onnistuneita, niistä ei ainakaan ole paljon negatiivista kuulunut verrattuna normaali putkiremontteihin. Pitempiaikaisilla työmailla on konkreettisesti nähty oppimisen ja yhteistyön syvenemisen kautta saatuja etuja. Työhön sidotaan osaava työjohto, luotettavat ja pitkäaikaiset kumppanit eikä tavoitella "pikavoittoja".
isännöitsijä	Usein ensimmäisen linjan kanssa on isoimmat ongelmat. Jos toistoja on enemmän, laatu alkaa parantua, koska osataan jo tehdä. Korjauksiin valikoituu suuremmat ja asiallisimmat yritykset
tilaaja	Ei ole mitään tietoa hyvästä laadusta, mutta kai ryhmällä on varaa palkata kunnollinen valvoa paremmin kuin yksittäisellä taloyhtiöllä, joiden remonteja ei monesti valvo kukaan muu kuin isännöitsijä, joka ei ole edes käynyt työmaalla koko remontin aikana.
muu konsultti	- kerro sinä meille?
isännöitsijä	Ei kai mitään. Miksi laatu olisi parempaa kuin pienemmissä kokonaisuuksissa, kun ei kuitenkaan ole tehdasmaista työtä. Yksittäisen tekijän osaaminen ratkaisee.
muu	Ei tietoa.
materiaali- toimittaja	Pitkissä sarjoissa on prosessimaisen oppimisen mahdollisuus => parempi laatu => tehokkaampi tekeminen.
muu	Ryhmäkorjaus ei takaa laatua, mutta antaa siihen hyvät mahdollisuudet.
isännöitsijä	asukaspalautte on ainoa oikea mittari.
urakoitsija	Aiemmat onnistuneet RKH:t voisi olla lähtökohtana. Totta kuitenkin on että suuremmat rakennusmassat kiinnostavat suurempia ja mm. oikeasti laadullisesti sertifioituja rakennusliikkeitä, valvonta-tstoja, materiaaltoimittajia ja suunnittelutoimistoja. Tällöin on myös mahdollisuus paremman laadun tuottamiselle.
urakoitsija	Maunulan ryhmäremontti
urakoitsija	Ei ole tietoa
tilaaja	.....
urakoitsija	Teollisesta valmistamisesta ja sen hyödyistä. Sekä myös oppimisesta ja säästöistä isoissa kohteissa (kuinka oppiminen konkretisoituu kohteen lopussa)
urakoitsija	Hyviä esimerkkejä löytyy toteutetuista ryhmäkorjaushankkeista.
urakoitsija	? Miten laatu eroaa muista hankkeista? Eikö kaikki hankkeet ryhmäkorjaus tai ei pitäisi aina tehdä laadukkaasti?

Edusta- maani taho kuvaava parhai- ten:	Ryhmäkorjaushankkeessa haastavinta on															
	alkuun pääsemisen vaikeus	ryhmän kokoaminen	suuri määrä mielipiteitä	kankea päättökseen- teko	taloyhtiöiden keskinäiset sopimukset	hallinnan haastavuus	henkilö- kemioiden toimimat- tomuus	epätietoisuus alueen muiden yhtiöiden aikeista	byrokraat- tisuus	liian hidas tai nopea etene- minen	ryhmässä toimivien kirjallinen sopiminen	yksilölli- syyden huomiotta jättäminen	oman päättäntä- vällän menet- täminen	muiden jyrää- minen	eriarvoi- sus	kallis
rakennuttaja-konsultti	3	3	3	1	1	2	2	3	1	2	2	2	1	1	1	
rakennuttaja-konsultti	3	3	1	3	2	1	2	3	3	1	1	2	1	2	1	
tilaaja	2	2	2	1	2	2	2	2	2	1	1	2	2	1	1	
rakennuttaja-konsultti	3	3	2	2	3	1	1	1	2	2	3	1	1	1	1	
urakoitsija	2	2	3	3	2	3	2	2	3	2	2	3	2	2	2	
julkishallinto	3	3	3	3	3	3	2	1	2	2	2	2	3	1	2	
urakoitsija	2	2	3	2	2	2	1	1	2	1	2	2	2	1	1	
materiaali-toimittaja	3	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	2	
rakennuttaja-konsultti	3	3	2	2	1	2	1	2	1	3	2	3	2	1	1	
isännöitsijä	3	3	2	3	3	2	2	3	2	2	2	3	2	2	2	
rakennuttaja-konsultti	3	2	3	3	2	2	3	3	3	2	1	1	1	2	1	
julkishallinto	3	2	2	2	2	2	3	2	1	2	2	1	2	1	1	
tilaaja	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	
isännöitsijä	2	3	3	3	2	3	2	1	2	1	2	1	1	2	1	
urakoitsija	3	3	2	2	2	2	2	3	2	2	1	2	2	3	1	
julkishallinto	1	2	3	3	3	2	2	1	2	2	2	1	2	1	1	
muu konsultti	3	3	2	2	2	2	3	3	1	2	1	1	2	1	1	
urakoitsija	2	2	3	2	3	3	2	2	1	2	2	1	2	2	1	
isännöitsijä	1	1	1	2	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	
tilaaja	3	3	3	2	2	2	3	2	2	2	1	2	1	1	1	
muu konsultti	3	3	3	3	3	3	1	1	2	1	2	2	1	2	1	
isännöitsijä	2	2	3	3	3	3	2	2	3	2	3	2	1	2	2	
muu	3	3	3	3	3	3	1	3	2	1	3	2	1	2	1	
materiaali-toimittaja	3	3	2	2	2	2	2	1	2	1	1	2	1	2	1	
muu	3	3	3	2	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	
isännöitsijä	3	3	1	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
urakoitsija	3	3	2	2	2	2	3	1	1	2	1	1	1	1	1	
urakoitsija	3	3	2	2	2	2	2	3	1	1	1	1	1	1	1	
urakoitsija	3	3	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	1	
tilaaja	3	1	1	3	1	1	2	1	2	3	1	1	1	1	1	
urakoitsija	3	3	3	2	3	2	2	2	3	2	3	2	2	1	1	
urakoitsija	3	3	3	3	3	3	2	1	3	1	2	2	2	3	1	
urakoitsija	3	3	3	2	3	1	3	3	2	1	1	1	2	1	1	

Edusta- maani tahoa kuvaava parhaiten:	Mikä on mielestäsi julkishallinnon rooli ryhmäkorjaushankkeissa?
rakennuttaja- konsultti	Kannustaa investointeihin.
rakennuttaja- konsultti	Käynnistysavustuksen järjestäminen. Käynnistysavustuksen kautta kunnalle tulisi velvoittaa vähintään se, että tarkastellaan raittiparannukset kaikissa avustusta saavissa hankkeissa.
tilaaja	-
rakennuttaja- konsultti	Jos rahallista tukea ryhmäkorjaushankkeille osoitettaisiin sitä pitäisi kanavoida nimenomaan tiimitymiseen ja "ammattitaitoisen" tilaajaa sparraavan tahon kustannuksiin. Sen myötä hankkeelle on helpompi löytää konsulttiosapuolet ja tilaajan osaaminen on tasapainossa hankkeen muun organisaation kanssa. Itse rakentamista ei tule subventoida.
urakoitsija	En osaa sanoa
julkishallinto	Tukea, auttaa, saada aikaan eli henkinen tuki ja mallien esiintuominen ja ryhmäkorjausporukoiden kokoaminen alueilla. Julkishallinnon pitää olla alkuvaiheessa mukana ja tuoda myös oma panoksensa kekon koko aluetta kehittämällä.
urakoitsija	samanaikainen lupakäsittely
materiaali- toimittaja	En osaa sanoa
rakennuttaja- konsultti	käynnistysavustukset, asian esille ottaminen, alueiden kehittäminen hankkeiden yhteydessä, lisärakentamisen kaavottaminen ja mahdollistaminen
isännöitsijä	Kannustava, positiivinen viestintä. Myös ilman muuta taloudellinen kannuste auttaisi alkuun.
rakennuttaja- konsultti	Tukea niitä taloudellisesti ja luoda muutoinkin hyvät puitteet (kannustimet) niiden toteuttamiseksi
julkishallinto	Valtiolta voisi myöntää esim. Asuinalueiden kehittämisohjelmasta "starttirahaa" ryhmäkorjaushankkeiden käynnistymiseksi 60-70 -luvun kerrostalolähiöissä. Kunnan rooli riippuu resurssista, mutta kunta voi esim. käynnistää julkisten tilojen kunnostuksen / teettää tätä koskevat suunnitelmat ryhmäkorjaushankkeen kattamalla alueella. Kunta voi myös teettää korjausrakentamisohjeiston taloyhtiöiden, isännöitsijän ja kaupungin rakennusvalvonnan välistä dialogia silmällä pitäen. Jos rk-hanke kohdistuisi esim. lähiön raitin varren taloyhtiöiden ja kiinteistön ja raitin raja (ja näin hoito) olisi epäselvä, kunta voisi kaikkien mukana olevien taloyhtiöiden kanssa tehdä samanlaiset hoitosopimukset.
tilaaja	varsin pieni.
isännöitsijä	Luotettavan tutkimustiedon julkaiseminen
urakoitsija	Kunta voisi tulla ryhmän syntyä esim. 5000 € / taloyhtiö.
julkishallinto	Kaavoitukseen ja ja rakennusvalvontaan liittyvät tehtävät
muu konsultti	Suositus ainakin tässä käyntiin lähdön ja esimerkkikohteiden hankkimisen vaiheessa. Rakennustarkastuksella voisi olla informoiva rooli.
urakoitsija	Muokkaa asenteita myönteisemmäksi suosimalla yhteistyötä. Tuo mukaan pohdintaan koko alueen kehittämisenäkökulman. Myös konkreettista tukea esim. kaavamuutoksissa, asiantuntija-avussa jne. Ylipäästään pitäisi asennoitua asiaa edistävänä ja tukevana osapuolena, eikä pahimmillaan kapulana rattaissa.
isännöitsijä	Se on ollut mielestäni aika pieni. Todellisuudessa ei ryhmäkorjauksiin ole saatu mitään extra-avustuksia tai muuta hyvää. Tosin Espoon kohdalla onneksi kaupunkikin lähti mukaan hankkeen käynnistämisen vaiheessa.
tilaaja	ARA voisi perustaa uuden avustuslajin RK-hankkeita varten. Jos RK-toimikunnan yhteisiin kuluihin saataisiin merkittävä avustus, niin se voisi aikaansaada monia uusia hankkeita, jotka nyt eivät ala ollenkaan, kun taloyhtiöt kyriälevät toisiaan ettei vain heidän rahojaan mene naapurin hyväksi. ARA tarvii Ympäristöministeriön ohjausta, mikä taas edellyttää asetuksen säätämistä RK-hankkeista. Pitäisi onnistua, kun kerran saivat aikaiseksi enngiamääräysetkin korjausrakentamiseen.
muu konsultti	- kokoonjuoksia - kunnan rooli kaavoittajana ja aluekehittäjänä - ei näihin pidä julkista rahaa laittaa
isännöitsijä	Myötävaikutus pupaprosessin läpimenoissa.
muu	Ei merkittävä.
materiaali- toimittaja	Tulisi tukea kustannustehokasta tapaa korjata kansallisuusmuutamme.
muu	Tärkeä alkuunpaneva voima, kun vapaaehtoisia ei näy riittävästi olevan
isännöitsijä	Antaa ennakkoon tiedoksi hankkeen reunaohjeita ja joustaa tarvittaessa, jos on mahdollista saavuttaa kaikkien osapuolten etua.
urakoitsija	Julkishallinnon rooli on eräänlainen "selkänokana" toimiminen. Eli se antaa tietyillä toimenpiteillä mahdollisuuden RKH:den aloittamiselle eli näihin hankkeisiin ryhtymiselle. Lähtökohdalla on kuitenkin oltava RKH:n periaate: aloituspäätös lähtee as Oy:den osakkaista ja heidän tarpeistaan. Julkishallinto voi antaa siihen sen "piristysruiskeen" mm. korjausavustusrahana, joka voisi olla esim. 10 % koko projektin taloudellisista kustannuksista.
urakoitsija	Edistää ryhmien muodostamista
urakoitsija	Luo mahdollisuuksia esim. lisärakentamiselle
tilaaja	Lupa-asiat. Korjau avustukset
urakoitsija	Viestintä ja mahdollisesti tukea RK-hankkeiden alkunostukseen (ryhmän kokoonjuoksemiseksi)
urakoitsija	Ei normaalia hanketta isompi rooli.
urakoitsija	Pitäisi saada rahallista kannustusta yhtiöille ryhmäkorjaushankkeiden käynnistämiseen. Taloja pitää korjata ja kohta toimijoita ei ole riittävästi.

Edustamaani taho kuva parhaiten:	Verovaroista tulisi jakaa valtion tukea ryhmäkorjaamiseen:	Uskotko, että ARA:n suhdanneavustuksen kaltainen ryhmäkorjaushankkeen porkkana olisi paras motivaattori lähiöiden taloyhtiöille ryhtyä toimimaan ryhmässä?	Miten ryhmäkorjauksen käynnistysavustus tulisi järjestää ja kenen toimesta?
rakennuttaja-konsultti	kyllä	en osaa sanoa	?
rakennuttaja-konsultti	ei	kyllä	Asuntorahaston toimesta kuten suhdanneavustus. Esimerkiksi 5% avustus allekirjoitetun urakkasopimuksen urakkahinnasta. Tämä jaettaisiin asuntojen lukumäärän tai yhtiöiden bruttoneliöiden perusteella.
tilaaja	kyllä	en osaa sanoa	-
rakennuttaja-konsultti	ei	kyllä	ARA -avustus ja selkeät hakukriteerit. Julkiseen apuun pitäisi aina liittyä näyttö siitä, että homma viedään myös maaliin kuten nyt tämän korjaushankkeen käynnistysavun kanssa on. Päätös ensin, sitten remontti ja jälkikäteen avustusrahat.
urakoitsija	kyllä	kyllä	En osaa sanoa
julkishallinto	kyllä	ei	Valtio ei voi tukea kaikkea ja ikuisesti. Tuki voisi olla kunnille ryhmäkorjaushankkeiden käynnistämiseen ja taloyhtiöiden yhteen kokoamiseen ja informointiin. Taloyhtiöille hyödyn pitäisi tulla halvemmasta urakkahinnasta. Suomessa kyllä rakentaminen ja korjausrakentaminen aivan käsittämättömän kallista ja osaaminen huonoa eikä mistään pilotoinnista opita mitään. Ei mitään suhdanneavustuksia tähän. Kaikkeen korjaamisen avustamiseen pitää saada pitkäjänteinen tukipolitiikka, joka ylittää yli vaalikauden.
urakoitsija	ei	ei	En näe tarpeelliseksi, pitää olla tasa-arvoinen niiden yhtiöiden kanssa, joilla ei ole mahdollisuutta ryhmäkorjaushankkeisiin
materiaali-toimittaja	ei	en osaa sanoa	En osaa sanoa
rakennuttaja-konsultti	kyllä	ei	Nykyisen ARA-tuen sijaan tulisi YM:n tai jonkun muun ministeriön esim ARA:n kautta jakaa avustusta hankkeiden käynnistämisiin.
isännöitsijä	kyllä	kyllä	Ympäristöministeriö olisi luonteva taho alkuvaiheessa
rakennuttaja-konsultti	kyllä	kyllä	ARA on oikea taho.
julkishallinto	kyllä	kyllä	Valtiovalta + mahdollinen kunnan lisä (vrt. hissiavustukset); Käytännössä ensiksi mainittu on realistisinta.
tilaaja	ei	kyllä	Hankkeeseen osallistuvat yhtiöt hoitavat asian itsenäisesti.
isännöitsijä	kyllä	ei	Mielestäni ei pitäisi poiketa muusta käynnistysavustuksesta. Nostaa isompien urakoitsijoiden hintaa, koska vain he voivat tarjota tämän kokoluokan urakoita ja helposti käy niin, että lisäävät avustuksen omaan urakkahintaansa.
urakoitsija	kyllä	kyllä	YM/ Kunta > jakelu Aran kautta. Hissiavustus mallilla.
julkishallinto	ei	en osaa sanoa	Miksi ryhmäkorjaushankkeilla pitää olla erityinen käynnistysavustus? Voiko käynnistysavustus motivoida tarpeettomiin/ liian ennenaikaisiin korjauksiin?
muu konsultti	ei	kyllä	Samalla tavalla kuin nykyinen energia-avustus. Se tuntuu toimivan.
urakoitsija	kyllä	kyllä	Käynnistysavustuksen voisi kohdistaa alkuvaiheessa tehtävään "ryhmäkorjausselvitykseen", joka tuottaisi tilanekartoituksen alueella ja ehdotuksen hankkeeseen ryhtymisestä, siis lähtötiedot varsinaiseen hankesuunnitteluun. Tällä tavoin saataisiin pienimmällä panostuksella suurin hyöty, koska juuri alkuvaiheen toimista helposti laistetaan vaikka silloin tehdään kaikkein merkittävimmät päätökset.
isännöitsijä	kyllä	ei	Isännöitsijän tai projektinjohtajan
tilaaja	kyllä	kyllä	ARA:n toimesta ja avustuksen määrä sen mukaan kuinka monta taloyhtiötä saadaan mukaan ryhmään. Avustussuureksi voitaisiin laskea myös asuntolukumäärän perusteella, jolloin se olisi oikeudenmukainen.
muu konsultti	ei	kyllä	- kunnan
isännöitsijä	ei	kyllä	Ei tulisi tukea julkishallinnon kautta.
muu	ei	ei	Ei lainkaan.
materiaali-toimittaja	kyllä	kyllä	Mielestäni ympäristöministeriön. Käynnistysavustuksessa tulisi tarkastella koko alueen infrastruktuurin ja viihtyvyyden kehittämistä.
muu	kyllä	ei	Ara toimesta, osa lähiöiden kokonaiskehittämissuunnitelmaa (kunta)
isännöitsijä	kyllä	kyllä	Korjausavustus ARA:n kautta.
urakoitsija	kyllä	kyllä	RKH: käynnistysavustus tulisi järjestää jo hyvissä ajoin ennen kunkin RKH:n aloittamisapäätöstä, jolloin on tiedossa ko. avustuksen suuruus ja sen myöntämisaika kullekin RK-alueelle.
urakoitsija	kyllä	kyllä	Puolueettomalta taholta mm. julkishallinnolta tuleva avustus on tällainen RKH:ta alkuun saattava tekijä. Se kun ei sitota ketään hankkeen osapuolista esim. jonkun tavarantoimittajan materiaaleihin.
urakoitsija	ei	kyllä	Valtiovalan toimesta, tukemalla ryhmien järjestäytymistä
tilaaja	kyllä	kyllä	Prosenttiosuus urakkasummasta, ARA:n toimesta
urakoitsija	kyllä	kyllä	.....
urakoitsija	kyllä	kyllä	Motivoida taloyhtiötä käynnistämään yhteisiä hankkeita (=juttlemaan naapurille) ja sitä kautta aloittaa suunnittelu. Eli esim. RK-hankkeiden suunnitteluun tms.
urakoitsija	ei	en osaa sanoa	Urakoitsijan edustajana minulla ei tähän ole vastausta antaa.
urakoitsija	kyllä	en osaa sanoa	?



Edustamaani tahoa kuvaa parhaiten:	Miten ryhmäkorjaushankkeen asenteita muokataan parhaiten?	Ryhmäkorjaushanke saa enemmän julkisuutta kuin yksittäin tehty hanke:
rakennuttaja-konsultti	Palautteet / faktat jo toteutuneista hankkeista.	
rakennuttaja-konsultti	Tiedottamisella ja faktaperusteisten case esimerkkien kautta. Caseja tulisi olla enemmän kuin 1 ja niiden puolueettomuus tulisi näkyä.	kyllä
tilaaja	-	kyllä
rakennuttaja-konsultti	Jakamalla oikeaa tietoa ja kertomalla mahdollisuuksista. Toteutuneet case kohteet ovat tietysti käytännönläheisimpiä esimerkkejä ongelmiseen ja onnistumiseen	kyllä
urakoitsija	Tiedottamalla	kyllä
julkishallinto	tiedottamalla eduista ja onnistuneista hankkeista	ei
urakoitsija	Korostamalla taloudellista hyötyä ja sitä, että isot ja luotettavat urakoitsijat kiinnostuvat hankkeista Avoin tiedottaminen asiasta. Oikean tiedon jakaminen.	kyllä
materiaali-toimittaja	Onnistuneiden hankkeiden puolueeton dokumentointi	kyllä
rakennuttaja-konsultti	Sillä, että hyviä caseja saataisiin aikaiseksi joissa hyödyt ovat nähtävissä. Taloyhtiöt pelkäävät, että joku hyötyy enemmän kuin he silloin kun he sitoutuvat yhteiseen päätöksentekoon, hieman kuten kriittisyys EU:ta vastaan. Tämän hyödyt pitäisi tuoda paremmin esiin.	kyllä
isännöitsijä	Viestintään on panostettava erittäin paljon.	kyllä
rakennuttaja-konsultti	Kertomalla selkeästi ryhmäkorjaushankkeen hyödyt ja haitat. Täytyy muistaa, että ryhmäkorjaushankkeissa taloudellinen hyöty on sitä suurempi, mitä enemmän kohteissa on samankaltaisuutta ja mitä yhtenäisemmät perustasoratkaisut kohteisiin tullaan suunnittelemaan ja toteuttamaan. Liian raskaat organisaatiot ja sopimussuhteet taas heikentävät ryhmäkorjaushankkeen tehokkuutta ja niihin on mahdollista vaikuttaa projektinjohdollisesti sekä projektiorganisaation virtaviivaistamisella ja menettelytaavoilla. Ryhmäkorjaushankkeita vedetään turhan raskaalla tavalla ja liian kevyellä kilpailuttamisella, mikä syö taloyhtiöiden rahavaroja.	kyllä
julkishallinto	Asukkaiden ääni tulisi saada alan lehdistä kuuluville, nyt onnistuneita ryhmäkorjaushankkeista kertovat lähinnä näissä mukana olleet yritykset tai projektia vetänyt, palvelutansa myyvä asiantuntija. Ennakkoluulona on ison putkirepän tvs. muuttuminen vieläkin isommaksi / työläämmäksi. Harkintavaiheessa tätä vielä ruokitaan esittämällä uuvuttavia monivaiheisia lohkokaavioesityksiä prosessista. Tarvitaan selkeämpi esityksiä. Rahan merkitystä ei voi väheksyä eli tarvitaan tutkittua tietoa ryhmäkorjauksen tuomista säästöistä eri korjaustyypeissä.	kyllä
tilaaja	Tuomalla esiin tietoisuus että kaikki osapuolet hyötävät toimintamallista.	kyllä
isännöitsijä	Jo hankkeeseen lähtiessä tulisi kaikkien osapuolien ymmärtää ajaa yhteistä etua. Tämä varmistetaan sillä, että hankkeen eri osapuolet keskustelevat vahvan projektinjohtajan kanssa, joka luo ryhmähänkeä.	ei
urakoitsija	Tuomalla hyvät kokemukset ao. sidosryhmille tietoon. Lehtiartikkelit ym	kyllä
julkishallinto	En tiedä.	kyllä
muu konsultti	tiedottamalla hyvistä ja onnistuneista hankkeista.	kyllä
urakoitsija	Hyvillä esimerkeillä ja tarinoilla onnistumisesta.	kyllä
isännöitsijä	Lähiöalueellani olisin halunnut tehdä jo julkisivukorjaukset ryhmäkorjauksena, mutta jostakin syystä asia ei silloin saanut tuulta purjeisiinsa. Koska koko alue on rakennettu 4 vuoden sisällä, kutsuin jo hyvissä ajoin kaikkien talojen hallituksen kokoon ja olin sitä ennen selvittänyt talojen pohjia ja rakentajia ja todennut yhtäläisyyksiä ja jopa aivan samoja pohjia enemminkin. Yhdessä mietittiin, että säästöjä voisi saada ja sitten onnistuin kolmen talon kesken tekemään pienemmän hankkeen ryhmäkorjauksena ja siitä saatu hyvä kokemus vauhditti asiaa. Sattumalta kuulin myös saatavasta ryhmäkorjausavustuksesta ja hain jo muutamalle talolle avustuksen. Siitä seurasi, että koko alue otettiin Espoossa ryhmäkorjauskohteeksi ja apuun tuli myös Mikko Virkamäki yrityksensä kanssa. Yhteenvetona sanoisin, että tarpeeksi varhain tehty alustustyö taloyhtiöiden kanssa. Omalla kohdallani varmaan auttoi myös se, että olen ollut alueella jo kauan isännöitsijänä ja minut tunnetaan ja ehkä myös luotetaan.	kyllä
tilaaja	Taloyhtiölle pitäisi esittää esimerkki onnistuneesta RK-hankkeesta ja siitä saaduista hyödyistä sekä vertailulaskelma kustannuksista mitä taloyhtiön remontti olisi maksanut muuten.	kyllä
muu konsultti	viestinnällä ja onnistuneilla hankkeilla	kyllä
isännöitsijä	Todelliset taloudelliset hyödyt pitäisi saada paremmin näkyviin.	kyllä
muu	Laatimalla valmiit sopimusmallit.	kyllä
materiaali-toimittaja	Osoittamalla että lähialueen muut taloyhtiöt ovat samassa tilanteessa remonttien suhteen.	kyllä
muu	Paikallinen tiedotus, esimerkkien avulla	kyllä
isännöitsijä	Mielipidemuokkaus on aloitettava ennen kuin suunnitteluakaan on aloitettu. taloyhtiöiden hallitusten ja isännöitsijän on puhallettava yhteen hiileen ja tuotava samanlaisia ajatuksia yhtiökokouksissa osakkaiden tietoon. Median kytkeminen visioihin, jolloin vaikutetaan yleiseen mielipiteeseen ja päättäjät tietävät ennen hankkeen liikkeelle lähtöä, mitään tulossa. Kaavoitus ja rakennusvalvonta mukaan hankkeiden suunnitteluun ns. ohjaavana elementtinä. Lobbauksena asianomaisiin lautakuntiin.	kyllä
urakoitsija	Selkeällä, oikea-aikaisella ja kattavalla sekä pitkäjänteisellä tiedottamisella; RKH-tiedon yksityiskohtaisella esilletuomisella. Eli informoidaan ryhmäkorjaushankkeeseen osallistuvia ja siinä päätöksiä tekeviä: osakkaita, as. oy:den hallitusten jäseniä, isännöitsijöitä ja muitakin RKH:n osallistujia tahoja. Tiedotuksen on lisäksi oltava perusteltua ja ns. selkokielistä, jotta rakentamista huonomminkin tuntevat maallikotkin ymmärtävät mistä RKH:ssa on kysymys. On myös syytä avoimesti kertoa ne hyödyt ja haitat, mitä RKH:sta kullekin taloyhtiölle on tulossa. Oikea-aikainen, perusteltu tieto ja selkeä tiedottaminen on siten hyvä lähtökohhta onnistuneelle RKH:lle.	kyllä
urakoitsija	Kertomalla onnistuneista projekteista	kyllä
urakoitsija	Tiedottamisella ja tuodaan julkisuuteen jo tehtyjä ryhmäkorjaushankkeita esimerkkeinä.	kyllä
tilaaja	positiivisella julkisuudella ja onnistuneilla projekteilla.	kyllä
urakoitsija	Viestinnällä (uskottavalta taholta) kokemuksista, hyödyistä jne. ja erityisesti, että miten RK-hanke aloitetaan	kyllä
urakoitsija	Vahvalla rakennuttamisosaamisella ja hyvällä valmistetulla.	kyllä
urakoitsija	Taloyhtiöt pitäisi saada tietoisemmaksi ryhmäkorjaushankkeiden hyödyistä vs. se että jokainen tekee yksin. Pitäisi tuoda paremmin esille tämä alueiden kehittäminen kokonaisuudessaan ja sitä kautta tulevat taloudelliset edut (esim. kartoitetaan samalla mahdollinen lisärakentaminen etujen saamiseksi). Kun hankkeeseen lähdetään yhtiöiden pitäisi olla tietoisia siitä että perusratkaisu pitää olla kaikissa yhtiöissä sama, taloudellisen hyödyn saamiseksi > ei kannata lähteä kinaamaan laattavaihtoista tms. vaan ottaa toteutusorganisaatio joka joustavasti antaa vaihtoehtoja joista valita.	kyllä

Edusta- maani tahoa kuvaa parhaiten:	Ryhmäkorjaushankkeessa julkisuudesta on mielestäni seuraavia hyötyjä ja/tai haittoja:
rakennuttaja- konsultti	Positiivinen julkisuus lisää alueen arvostusta ja voi siten vaikuttaa asuntojen hintoihin.
rakennuttaja- konsultti	Julkisuuden alla pyritään tekemään parastaan. Haittoina voi olla väriin viestien vahvistuminen. Asioita menee pieleen, mutta ne voidaan korjata.
tilaaja	-
rakennuttaja- konsultti	Hankemuodon levittämisen suhteen julkisuus on hyvä juttu. Yksittäisen ryhmäkorjaushankkeen tasolla sillä tuskin on juuri mitään merkitystä. Hankkeeseen sitoutuneet toimijat tekevät sitä kuitenkin sopimustensa mukaisesti ja sen myötä vastuullisesti. Mikäli julkisuus luo myönteistä ilmapölyä niin se on hankkeelle hyväksi, mutta negatiivisuus taustoja tai vaikutuksia tuntematta on toki aina haitallista.
urakoitsija	Näkyvyys
julkishallinto	Miksi pitäisi erityisesti saada julkisuutta. Hyvät hankkeet kannattaa kyllä nostaa esiin, mutta aina ei onnistuta ryhmäkorjaushankkeissaakaan ja alkuunpääsy on todella, todella vaikeaa. Tämä kysely kyllä näyttää lähtevän siitä, että ryhmäkorjaus on yhtä onnea ja auvoa ja helppoa ja, että siitä löytyy ratkaisu korjaushaasteeseen - ei löydy.
urakoitsija	Levittää mallia yhdeksi vaihtoehdoksi toteutusmuodosta.
materiaali- toimittaja	Hyötynä positiivisten kokemusten leviäminen yleiseen tietoisuuteen. Haittana mahdollisten negatiivisten kokemusten paisuttelu
rakennuttaja- konsultti	Se että hyödyt saadaan esiin sen sijaan että ajatellaan aina kateellisesti sitä, että mitä muut hyötyvät.
isännöitsijä	Hyötyjä: hinta alemmaksi Haittoja: päätöksenteon vaikeus ja monimutkaisuus
rakennuttaja- konsultti	Toimijat kiinnostuvat ja julkisuus tuo myös toteutukseen enemmän laatupaineita. Haittapuolia on tietysti negatiivinen julkisuus, jos ryhmäkorjaushanke on ns. "ryssitty"
julkishallinto	Haittoja on vaikea nähdä, korkeintaan jos rk-hanke menee pieleen niin tämä toki voi ruokkia yleistä epäluuloa 'uusia' toimintatapoja kohtaan. Alusta asti kannattaa pyrkiä avoimuuteen, matkan varrella voi tietyissä tilanteissa tulla vielä mukaan uusiakin taloyhtiöitä ja tämä luo positiivista henkeä alueella. Ryhmäkorjaushankkeet kun kohdistuvat usein 60-70-luvun kerrostaloalueille, jossa ongelmana on remonttien jatkuva siirtäminen ja korjaustarpeiden selvittämättä jättäminen niin, että eletään pakkokorjauksesta toiseen.
tilaaja	Rohkaisee ottamaan yhteyttä samassa tilanteessa oleviin naapuriyhtiöihin hanketta suunniteltaessa.
isännöitsijä	?
urakoitsija	Saadaan paremmat tekijät mukaan, kunnan myötämielisyyttä, jos hankkeessa on jotain uutta. Rahoituksen varmistuminen. Kaava kysymykset em.
julkishallinto	Sekä hyvistä että huonoista esimerkeistä on hyötävä etenkin tilaajille.
muu konsultti	Julkisuus tuo ryhtiä sekä toimittajiin, että tilaajiin nähden. Yhteinen aikataulu ja yhdessä tehtävät päätökset lähentävät tilaajia toisiinsa (yleensä, on tapauksia, että on sellaisiakin yhtiöiden luopaita, joita ei hävetä edes vetää yksilötasolla kotiinpäin.)
urakoitsija	Hankekoosta ja julkisuudesta johtuvat paineet saavat kaikki osapuolet yrittämään parastaan. Julkisuudella voi olla tietty haittavaikutuksia jos kaikki ei onnistu, se joskus kärjistää tarpeettomastikin asioita.
isännöitsijä	Äkkiä ei tule mieleen haittoja mutta hyviä puolia varmasti se, että idea leviää laajemminkin. Ainakin Etelä-Suomessa on paljon lähiöitä, joiden talot on rakennettu pienen ajan sisään ja korjaustarve tulee lähes yhtä aikaa. Koko alueen porukka miettii yhdessä esim. väistöasuntojen vaihtoehtoja, yhteenkuuluvuus lisääntyy. On ruvettu pitämään yhteisiä talkoita jne. Rakennusliikkeet varmasti ovat kiinnostuneempia isoista kokonaisuuksista.
tilaaja	Taloyhtiöt / asuinalue voi saada julkisuuden takia paremmintarjouksia hyviltä remonttiyrityksiltä. Asuinalueen maine paranee, kun on yleisessä tiedossa, että peruskorjaukset hoidetaan hyvin. Toisaalta julkinen tieto RK-hankkeen alkamisesta ennen kuin remontit toteutuvat kuluu yleensä niin paljon aikaa, että tieto tulevasta remonteista voi laskea asuntojen hintatasoa alueella.
muu konsultti	- tulevat tutuksi - ei ole haittaa
isännöitsijä	Tarjoajien kiinnostus saattaa olla suurempaa.
muu	Hyötynä tietoisuuden lisääntyminen ja siten asian tekeminen tunnetuksi.
materiaali- toimittaja	Julkisuus tuo paineita hankkeen onnistumiselle. Negatiivinen julkisuus saattaisi leimata koko ryhmäkorjaamisen syyttä epäonnistuneeksi.
muu	Julkisuudesta on hyötävä, jos se innostaa muita lähtemään siihen,
isännöitsijä	ks. edellinen vastaus
urakoitsija	Aiemmillä, onnistuneilla RKH:lla on myönteinen vaikutus niiden aloittamiselle. Julkisesti RKH:n hyötyjä voidaan perustella mm. toteutuskustannusten alenemisella, pitkäjänteisen korjaustavan noudattamisella ja ympäristönäkökulman huomioidena osana kaikkia muitakin korjaushankkeita. Myös tuotteiden erilaisten ympäristövaikutusten hallinta, toimivimmat asiakassuhteet ja ympäristötiedon tason parantaminen vaikuttavat hyötyinä hankkeen käynnistymiseen. Haittoiksi katsottavia riskejä voivat puolestaan olla esimerkiksi resurssipulan lisäkustannukset, liian kireä tai löyhä rakentamis-aikataulu, osaamisvaatimukset perinteistä suuremman työmaan organisoimisessa ja asennemuutoksen hitaus ympäristöasioiden tärkeiden eettisissä ymmärtämisessä.
urakoitsija	Iso volyyymi
urakoitsija	Saadaan aikaan kustannushyötyjä ja laatu paranee, kun tehdään samalla porukalla isompia sarjoja. Hankekoko saattaa kasvaa niin suureksi, että vain harvat yritykset pystyvät tarjoamaan kohteita. Tällöin on vaarana kustannustason nousu.
tilaaja	Yleinen kiinnostus ryhmäkorjaus hankkeita kohtaan kasvaa. Yritysten kiinnostus on suurempaa kun on mahdollisuus uusiin rakoihi alueella.
urakoitsija	Kokemukset saadaan jakoon
urakoitsija	Hankkeiden koosta johtuen aina normaalia linjaseurausta näkyvämpiä hankkeita ja ainakin valitulle suunnittelijoille, projektijohtajalle ja urakoitsijalle se tuo onnistuessaan positiivista näkyvyyttä.
urakoitsija	Hyödyistä mm. asumismukavuus, mikäli tehdään yhdessä saadaan remonttien haitta-aika alueella pienemmäksi. Hyödyiksi kannattaisi kertoa myös tämän aluekehittämisen hyödyt. Taloudellisia hyötyjä saadaan kun yhtiöt on aidosti samalaisia keskenään ja kaikki perusratkaisut valitaan samanlaisiksi. Toisaalta se on sitten haitta päästä sopuun tästä perusratkaisusta ja usein yhtiöt valitsevat omanlaisia ratkaisuja jolloin usein taloudelliset hyödyt eivät ole niin mittavia kuin on alunperin toivottu. Julkisuus ja alueen kokonaiskehittäminen nostaa alueen asuntojen arvoa.

Edustamaani tahoa kuvaa parhaiten:	Miten tärkeänä pidät seuraavia korjaushankkeen yleistiedottamisen kanavia									Miten tärkeä rooli seuraavilla on yleistiedottamisessa					
	asukasinfot	internet sivu	sähköpostit	postitetut tiedotteet	organisoitu palautteen keräys	palvelunumero	naapurien kanssa keskustelu	asukas TV	*piihaparlamentti*	urakoitsija	projektinjohtaja tai rakennuttajakonsultti	isännöitsijä	taloyhtiön hallitus	hallituksen puheenjohtaja	suunnittelija
rakennuttajakonsultti	2	3	3	2	1	3	1	1	1	3	1	3	2	3	1
rakennuttajakonsultti	2	1	3	2	2	1	1	1	1	3	2	2	2	1	1
tilaaja	3	3	3	3	3	2	3	1	2	3	3	3	3	3	3
rakennuttajakonsultti	3	3	2	3	2	1	1	1	1	3	2	2	3	1	1
urakoitsija	3	3	3	3	2	2	2	3	1	3	3	3	3	1	1
julkishallinto	3	3	3	3	2	2	1	2	1	3	3	3	3	1	2
urakoitsija	3	1	1	3	3	2	1	2	1	3	2	1	1	1	1
materiaalitoimittaja	2	2	2	1	3	2	2	2	2	3	3	2	3	2	2
rakennuttajakonsultti	3	1	2	2	2	1	2	1	2	3	3	2	3	1	1
isännöitsijä	3	3	3	3	3	2	1	1	1	3	3	3	1	1	2
rakennuttajakonsultti	3	2	3	3	3	3	1	1	1	3	3	3	2	1	2
julkishallinto	3	3	3	3	3	2	2	1	1	3	3	3	2	2	3
tilaaja	2	3	2	2	2	2	1	2	1	3	2	2	2	2	2
isännöitsijä	3	3	3	3	1	2	1	1	1	3	3	3	2	1	1
urakoitsija	3	3	3	3	2	3	2	1	1	3	3	1	3	1	3
julkishallinto	2	3	3	3	2	3	1	1	2	3	3	3	2	1	1
muu konsultti	3	3	3	3	3	3	1	3	1	3	3	2	3	2	2
urakoitsija	3	3	2	2	2	2	1	1	1	3	3	3	3	2	2
isännöitsijä	3	3	3	3	3	3	2	2	2	3	3	3	3	2	2
tilaaja	3	1	2	3	2	3	1	1	1	2	3	1	1	2	1
muu konsultti	3	3	2	2	3	2	1	1	1	2	2	2	2	2	2
isännöitsijä	3	2	3	3	2	2	2	1	2	3	3	2	2	2	2
muu	3	3	3	3	3	2	1	1	1	3	3	3	1	1	1
materiaalitoimittaja	2	3	2	2	2	1	2	1	1	3	3	3	2	2	2
muu	3	3	3	3	3	3	2	1	1	3	3	3	2	2	2
isännöitsijä	2	3	2	3	3	1	1	1	1	3	1	3	3	1	1
urakoitsija	3	3	3	3	3	2	2	2	2	3	3	3	3	2	2
urakoitsija	3	3	2	1	2	2	2	1	1	3	3	3	3	2	2
urakoitsija	3	3	2	2	3	2	2	1	1	3	2	2	2	2	1
tilaaja	3	2	3	1	3	3	2	1	2	3	1	2	2	2	1
urakoitsija	2	3	2	1	3	1	1	2	1	3	2	2	3	2	1
urakoitsija	3	3	3	3	3	2	1	2	2	3	2	2	2	2	2
urakoitsija	3	3	3	3	3	3	1	2	1	3	2	3	2	2	2

