



Taloyhtiöiden yhteisillä
RYHMÄKORJAUKSILLA
säästöjä, laatua ja varmuutta





TALOYHTIÖIDEN YHTEISTYÖLLÄ KAIKKI VOITTAVAT

Viisas taloyhtiö tekee yhteistyötä naapuriyhtiöidensä kanssa. Yhteistyöllä voidaan parantaa asuinalueen ja sen asukkaiden turvallisuutta, viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä sekä kohottaa asuntojen ja alueiden arvoa.

Taloyhtiöiden yhteistyö on järkevää erityisesti korjaushankkeiden valmistelussa, suunnittelussa ja toteutuksessa. Ryhmävoiman avulla hankkeet voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti ja hallitusti.

Taloyhtiöiden yhteistoiminta luo hyvät edellytykset myös korttelien ja taloryhmien pihapiirien kehittämiseksi ja koko alueen vetovoimaa parantavalle täydennysrakentamiselle.

Korjaushankkeet yhteistyössä

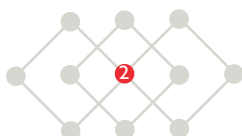
Ryhmäkorjaus tarkoittaa sitä, että useat taloyhtiöt suunnittelevat ja toteuttavat korjaushankkeensa yhdessä.

Yhteistoiminta voi kohdistua esimerkiksi

- kuntoarvioiden ja -tutkimusten teettämiseen
- hanke- ja tekniseen suunnitteluun
- projektinjohtamiseen ja viestintään
- urakoitsijoiden valintaan ja korjaustöiden toteuttamiseen
- suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon



Kuva: Helena von Koskull



Ryhmäkorjausta kannattaa harkita erityisesti silloin kun

- rakennukset ovat samalla alueella
- rakennukset ovat teknisesti ja tilaratkaisultaan samantyyppisiä
- rakennukset ovat iältään ja kooltaan samanlaisia
- taloyhtiöiden pitkän tähtäimen suunnitelmat ovat samankaltaisia

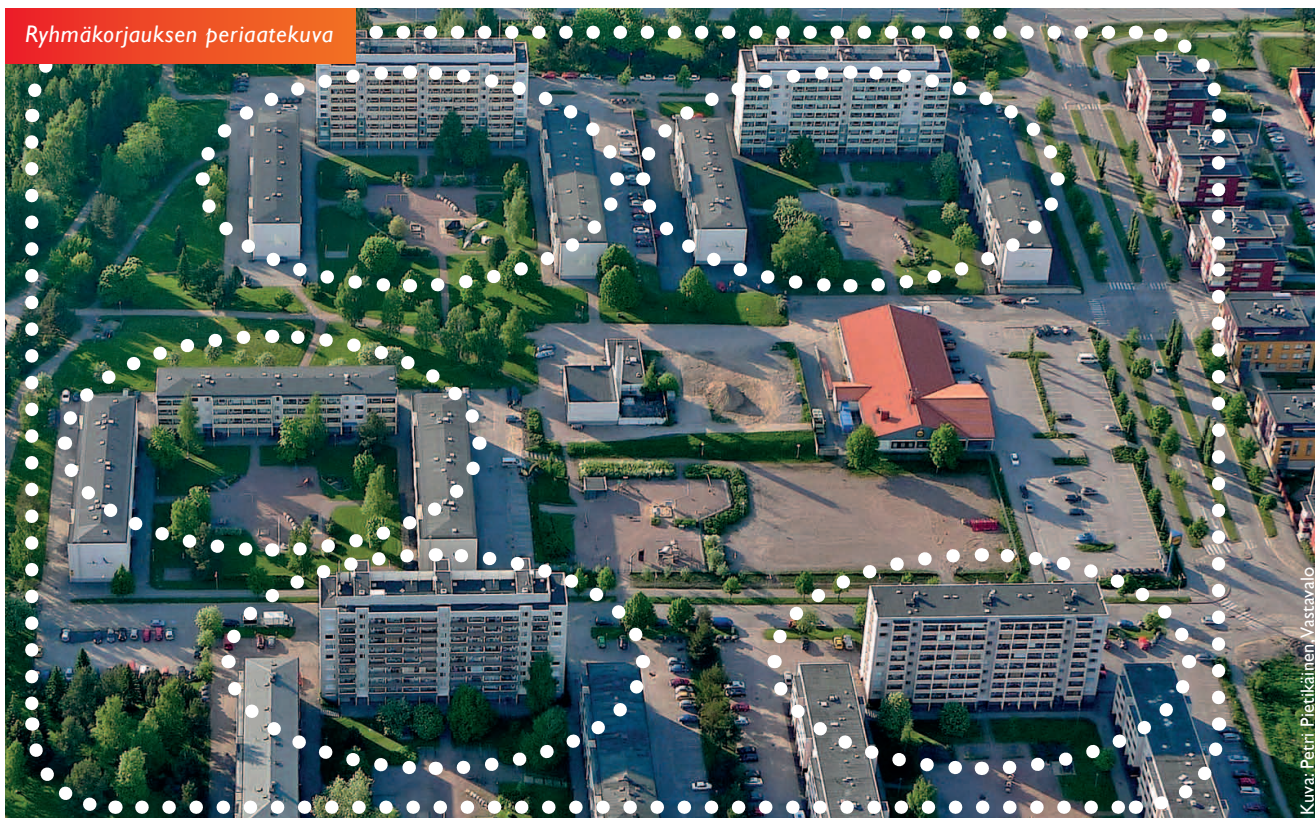
Lähde: Ryhmäkorjaushankkeen kokoaminen, suunnittelu ja toteutus. RIL 260-2012.



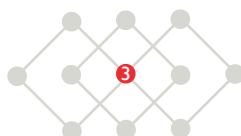
Yhdessä toteutettavia korjaustoimenpiteitä

- ✓ putki- ja kylpyhuoneremontit
- ✓ julkisivu-, ikkuna-, katto- ja parvekeremontit
- ✓ energiatehokkuuden parantaminen
- ✓ talotekniikan uudistaminen
- ✓ yhteistilojen ja pihojen parantaminen

Ryhmäkorjauksen periaatekuva



Kuva: Petri Pietikäinen Vastavalo



MONTA HYVÄÄ SYYTÄ



EDULLISEMMIN

Ryhmäkorjaushankkeissa voidaan saavuttaa merkittäviä, kokemusten mukaan jopa yli 10 prosentin säästöjä verrattuna erillisiin korjaushankkeisiin. Säästöjä tulee esimerkiksi suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksissa, työmaiden käynnistämisessä sekä sarjatuotannon eduista korjausrakentamisessa.

Isommissa hankekokonaisuudessa on suuremmat määrälennukset. Urakoitsijoiden riskit pienevät, yleiskulut vähenevät ja henkilöstö oppii työn aikana. Kaikki tämä näkyy urakoiden hinnoittelussa.

PAREMMIN

Ryhmässä toimiminen vahvistaa taloyhtiöiden asemaa tilaajina. Taloyhtiöt pystyvät yhdessä saamaan korjaushankkeisiinsa mahdollisimman hyvät tekijät. Suunnittelijat ja urakoitsijat osoittavat isompiin hankkeisiin parhaita osaajiaan. Myös pienet taloyhtiöt saavat ryhmäkorjauksen avulla järkeviä tarjouksia.

Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä pääsevät helpommalla palkatessaan kokeneet ammattilaiset projektin johtoon. Häiriöt ja yllätykset vähenevät, riskit pienenevät.

MAUNULA, Helsinki

2011–2013



- Helsingin Maunulassa on Maunula-seuran aloitteesta kehitetty malli taloyhtiöiden ryhmäkorjauksille. Mallia pilotoitiin As Oy Säästötuessa, joka voitti vuoden 2011 valtakunnallisen putkiremonttikilpailun.
- Kahdeksan taloyhtiötä on yhdessä toteuttanut perinteisen putkiremontin tavoitehintaista projektinjohtourakkana. Taloyhtiöissä on yhteensä noin 500 asuntoa, joista noin 400 asuntoon tehtiin asukkaiden toivomia muutoksia.
- Ryhmäkorjaushankkeessa on panostettu monin tavoin asukasviestintään. Asukaspalveluinsinöörit auttavat asukkaita muutostöiden suunnittelussa ja tilauksissa.



RYHMÄKORJAUKSEEN



NOPEAMMIN

Ryhmäkorjauksen ansiosta alueen remontit toteutuvat nopeammin kuin erillisinä hankkeina. Alue on lyhyemmän ajan työmaana.

Hankkeiden läpimenoaika lyhenee, kun eri vaiheet kytetään niveltämään paremmin toisiinsa. Sarjatuotanto mahdollistaa esivalmisteiden ja muiden teollisten ratkaisujen tehokkaamman hyödyntämisen, mikä osaltaan vauhdittaa hankkeiden toteutusta. Suuremmassa hankkeessa voidaan käyttää enemmän resursseja, mikä myös nopeuttaa toteutusta.

ASUKASYSTÄVÄLLISEMMIN

Ryhmäkorjauksessa voidaan panostaa normaalia enemmän asukasviestintään, osaksmuutosten hallittuun toteuttamiseen ja muuhun asiakaspalveluun. Ammattimaisen viestinnän avulla osakkaat ja asukkaat saavat alusta lähtien luotettavaa tietoa hankkeiden vaikutuksista asuminen kustannuksiin ja arkeen.

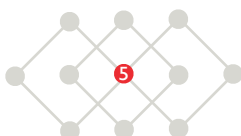
Tehokkaan tuotannosuunnittelun ansiosta huoneisto-kohtaiset häiriöajat voidaan minimoida. Suuremmassa hankekokonaisuudessa on myös mahdollista löytää järkeviä ratkaisuja väliaikaisumiseen.

DEGERÖ, Helsinki

2012–2014



- Kuusi Laajasalossa olevaa taloyhtiötä toteuttaa ryhmäkorjaushankkeena putki- ja märkätilaremontin sekä asunnoissa että kiinteistöjen yhteistiloissa. Kiinteistöissä, jotka ovat valmistuneet 1960-luvun jälkipuoliskolla, on noin 400 asuntoa.
- Ryhmäkorjaushankkeessa on yhteinen projektipäällikkö ja tiedottaja. Kukin taloyhtiö on tehnyt oman urakkasopimuksen, mutta urakoiden sisällöt ovat samankaltaisia pienin poikkeuksin. Osaksmuutokset kilpailutettiin yhteistyökokonaisuudessa.
- Ryhmäkorjaushanke on rytmitetty niin, että kolmea kiinteistöä korjataan rinnakkain ja porrastetusti. Hankkeen yhteydessä selvitetään, pystytäänkö pystylinjaremontti tekemään neljässä viikossa.



NÄIN KÄYNNISTETÄÄN

Ryhmäkorjaushanke saa alkunsa taloyhtiön tahdosta selvittää tulevasta korjaushankkeesta helpommalla ja halvemmalla. Yhtiön hallituksella ja isännöitsijällä tulee olla käsitys alueen muiden taloyhtiöiden korjaustarpeista ja pitkän tähtäimen suunnitelmista. Taloyhtiöt päättävät yhteisen ryhmäkorjausselvityksen pohjalta hankekokonaisuudesta, jossa eri yhtiöiden korjaushankkeet rytmittyvät luontevasti toisiinsa.

Selvittäkää yhdessä ryhmäkorjauksen lähtökohdat:

- Lähiympäristön talojen korjaustarpeet ja -suunnitelmat
- Kaupungin tahtotila ja suunnitelmat alueen kehittämiseksi
- Mahdollisen ryhmäkorjaushankkeen osapuolet, tavoitteet ja reunaehdot

Hyödyllistä tietoa ryhmäkorjaushankkeen valmisteluun voi tarjota kaupungin tai jonkun muun alueellisen toimijan teettämä alueellinen ryhmäkorjausohjelma (ARKO).



© Bigstock



1

Keskustellaan naapureiden kanssa ja sovitaan yhteistyöstä

Ryhmäkorjauksesta kiinnostuneet taloyhtiöt kertovat toisilleen korjaustarpeistaan ja -suunnitelmistaan. Kun yhtiöiden tarpeet ja ajatukset ovat samansuuntaisia, yhtiöt päättävät yhteistyön käynnistämisestä.



2

Perustetaan ryhmäkorjaustoimikunta

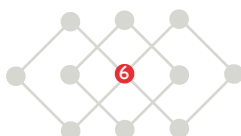
Taloyhtiöt nimeävät edustajansa ryhmäkorjaustoimikuntaan, joka ohjaa hankekokonaisuutta. Toimikunnalle valitaan puheenjohtaja.



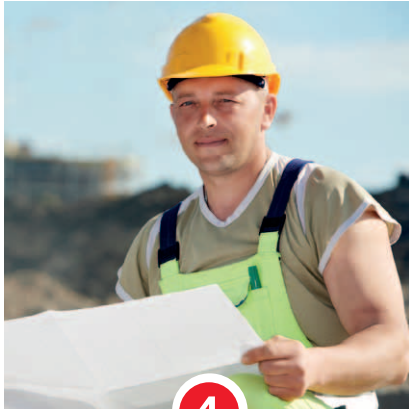
3

Sovitaan yhteistyön periaatteet ja pelisäännöt

Taloyhtiöt tekevät keskinäisen sopimuksen, jossa määritetään ryhmäkorjauksen osapuolten roolit ja vastuut ja sovitaan esimerkiksi päätöksentekomenettelystä, aikatauluraamasta ja rahoituksen järjestämisestä.



RYHMÄKORJAUSHANKE



4

Valitaan projektijohtaja

Ryhmäkorjaustoimikunta valitsee osaavan projektinjohtajan vetämään taloyhtiöiden korjausohjelmaa. Samalla valitaan viestintävastaava(t) ja sovitaan asukaslähtöisen viestinnän periaatteista.



5

Teetetään hankesuunnitelmat

Taloyhtiöt tilaavat yhdessä kullekin yhtiölle hankesuunnitelman, jos sitä ei ole kaikilla valmiina. Taloyhtiöt päättävät hankesuunnitelmien pohjalta hankkeiden sisällön, laajuuden, budjetin, aikataulun ja urakkamuodon. Tavoitehintainen projektinjohtourakka on yksi vaihtoehto.



6

Valitaan korjaustyön tekijät

Taloyhtiöt valitsevat hankkeilleen pätevät suunnittelijat, toteuttajat ja valvojat. Kannattaa harkita suunnittelun ja toteutuksen kilpailuttamista yhtenä kokonaisuutena, jotta löydetään taloyhtiöiden tarpeisiin parhaiten sopivat ja kustannustehokkaimmat ratkaisut.

Kukin taloyhtiö päättää yhtiökokouksessaan omasta korjaushankkeestaan.

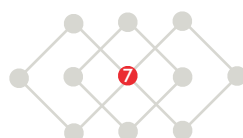


NÄSI, Porvoo

2012–2014



- Porvoon Näsin alueella toteutettavassa ryhmäkorjaushankkeessa on mukana kolme taloyhtiötä, joissa on yhteensä 15 rakennusta, 47 rappua ja 640 asuntoa.
- Yhteentoista 4-kerroksiseen taloon on yhteishankintana tehty hissitornielementit rungon ulkopuolelle. Lisäksi on uusittu hissejä 8-kerroksisissa taloissa.
- Putkiremonteissa taloyhtiöt päätyivät erilaisiin ratkaisuihin. Yhdessä tehdään perinteinen putkiremontti ja kylpyhuoneet uusitaan, kahdessa viemärit sukitetaan ja kylpyhuoneet jäävät osakkaiden korjattaviksi.
- Vireillä oleva kaavamuutos mahdollistaisi matalampien rakennusten korottamisen 1–2 kerroksella.





Kuva: NCC/Ulf Huett Nilsson

LISÄTIETOJA RYHMÄKORJAUKSESTA

www.taloyhtio.net/ryhmakorjaus

RIL 260-2012

Ryhmäkorjaushankkeen kokoaminen, suunnittelu ja toteutus



Nämä organisaatiot tarjoavat mielellään tietoa ryhmäkorjauksen vaihtoehtoista, valmistelusta ja toteutustavoista.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment



KIINTEISTÖ
LIITTO



Rakennusteollisuus



Isännöintiliitto



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa



A-INSINÖÖRIT

bauer
water technology

CONSTI

EMC
PALOTEKNIIKKA

Fira
Palvelut

FMC PRO

Kotialue
Tilaisuuden edun korjauslaitos

NCC

optiplan

PIPE-MODUL

Puustelli
PARAS OSA KOTIA

talokeskus

uponor

VAHANEN

VALVONTAKONSULTIT
RAKENNUTTAJATOIMISTO

Wareco
KORJAUSRAKENTAJA