

# TALOYHTIÖIDEN RYHMÄKORJAUKSET



# 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.



2.1.2015

Juha Salmi



2

# YHTEISILLÄ KORJAUSHANKKEILLA SÄÄSTÖJÄ, LAATUA JA VARMUUTTA

*Ryhmäkorjaus tarkoittaa sitä, että useammat 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 kiinteistöpitoon

## **Yhdessä toteutettavia korjaustoimenpiteitä**

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



# RYHMÄKORJAUSTA KANNATTAÄ 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.*

# MONTA HYVÄÄ SYYTÄ RYHMÄKORJAUKSEEN

EDULLISEMMIN



NOPEAMMIN



PAREMMIN



ASUKASYSTÄVÄLISEMMIN



# MONTA HYVÄÄ SYYTÄ RYHMÄKORJAUKSEEN

## 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.

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

# MONTA HYVÄÄ SYYTÄ RYHMÄKORJAUKSEEN

## PAREMMIN



Ryhmässä toimiminen vahvistaa taloyhtiöiden asemaa tilaajina. Ne 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 pienevät.

# MONTA HYVÄÄ SYYTÄ RYHMÄKORJAUKSEEN

## NOPEAMMIN



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

Hankkeiden läpimenoaika lyhenee, kun eri vaiheet kyetään niveltämään paremmin toisiinsa.

Sarjatuotanto mahdollistaa esivalmisteiden ja muiden teollisten ratkaisujen tehokkaamman hyödyntämisen, mikä osaltaan nopeuttaa hankkeiden toteutusta.



# MONTA HYVÄÄ SYYTÄ RYHMÄKORJAUKSEEN

## 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 asumisen kustannuksiin ja arkeen.

Tehokkaan tuotannonsuunnittelun ansiosta huoneistokohtaiset häiriöajat voidaan minimoida. Suuremmassa hankekokonaisuudessa on myös mahdollistaa löytää järkeviä ratkaisuja väliaikaisasumiseen.

# NÄIN KÄYNNISTETÄÄN RYHMÄKORJAUSHANKE

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 hankkokonaisuudesta, 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



# NÄIN KÄYNNISTETÄÄN RYHMÄKORJAUSHANKE



## 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 RYHMÄKORJAUS-TOIMIKUNTA

Taloyhtiöt nimeävät edustajansa ryhmäkorjaus-toimikuntaan, 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, aikataulu- raamista ja rahoituksen järjestämisestä.

# NÄIN KÄYNNISTETÄÄN RYHMÄKORJAUSHANKE



## 4. VALITAAN PROJEKTINJOHTAJA

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 niitä ei ole kaikilla valmiina. Kukin yhtiö päättää hankesuunnitelman pohjalta oman hankkeensa 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.

# ESIMERKKI RYHMÄKORJAUKSESTA: 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.



# ESIMERKKI RYHMÄKORJAUKSESTA: DEGERO, 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. Osakasmuutokset kilpailutettiin yhteistyökokonaisuudessa.

Ryhmäkorjaushanke on rytmitetty niin, että kolme kiinteistöä korjataan rinnakkain ja porrastetusti. Hankkeen yhteydessä selvitetään, pystytäänkö pystylinjaremontti tekemään neljässä viikossa.



# ESIMERKKI RYHMÄKORJAUKSESTA: 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 sukutetaan ja kylpyhuoneet jäävät osakkaiden korjattaviksi.

Vireillä oleva kaavamuutos mahdollistaisi matalampien rakennusten korottamisen 1-2 kerroksella.



# LISÄTIETOJA RYHMÄKORJAUKSESTA

[www.taloyhtio.net/ryhmakerjaus](http://www.taloyhtio.net/ryhmakerjaus)

RIL 260-2012

Ryhmakerjaushankkeen kokoaminen, suunnittelu ja toteutus

