

RIL 260-2012

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

**Ryhmäkorjaushankkeen
kokoaminen, suunnittelu
ja toteutus**

ril

RILin julkaisuilla on oma kotisivu, joka löytyy osoitteesta www.ril.fi Kirjakauppa ko. kirjan kohdalta. Sinne on koottu tiedot julkaisun painoksista sekä mahdolliset lisäinformaatiot.

JULKAISIJA JA KUSTANTAJA:

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

MYYNTI:

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

Töölönkatu 4, 00100 Helsinki

Puh. 0207 120 600, fax 0207 120 619, email ril@ril.fi, www.ril.fi

ISBN 978-951-758-542-2 (nid.)

ISSN 0356-9403

Painopaikka: Tammerprint Oy, 2012

Tämän teoksen osittainenkin kopiointi ja saattaminen yleisön saataviin on tekijänoikeuslain (404/61, siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen) mukaisesti kielletty ilman nimenomaista lupaa.

© Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

Alkusanat

Suomen nykyisen asuinrakennuskannan valtaosa on tuotettu 1960- ja 1970-luvulla. Rakennukset ovat 2000-luvun alusta lähtien olleet ensimmäisessä suuressa teknisessä peruskorjausvaiheessaan. Tämä vaihe tulee jatkumaan pitkälle 2020-luvulle. Korjauskohteena ovat erityisesti ulkovaippa ja talotekniset järjestelmät (vesi- ja viemäriputkisto sekä lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmä). Peruskorjaustöiden vaatimusta nostaa rakennuksiin kohdistuva energiatehokkuuden nostamistarve.

Suuri korjaustarve on sekä taloyhtiöiden kannalta että kansantaloudellisesti erittäin haastavaa. Korjauksiin tarvittavien resurssien riittävyys ja korjauskustannusten pitäminen taloudellisesti järkevällä tasolla edellyttää peruskorjauksen prosessien ja teknisten ratkaisujen kehittämistä. Tarvitaan uutta ja innovatiivista ajattelua. Vanhoja toimintamalleja pitää tarkastella kriittisesti ja tältä pohjalta löytää taloudellisempia ja tehokkaampia toimintatapoja.

Merkittävä uusi toimintatapa on nk. ryhmäkorjaus (RK), jossa ryhmä taloyhtiöitä tiiviissä yhteistyössä toteuttaa peruskorjaushankkeen. Mallin edut ovat mm. suuriin rakennusosamääriin ja työn toistuvuuteen perustuva volyyymihoito sekä mallin vaatimusten myötä hankejohtamisen ammattimaisuuden lisääntyminen. Toimintamallissa taloyhtiö ei menetä itsenäistä päätäntävaltaansa. Korjausmallia on testattu ja siitä on saatu hyviä tuloksia.

Tämä julkaisu on ensimmäinen, joka käsittelee ryhmäkorjausta kokonaisvaltaisesti eli yhteistoiminnan, taloyhtiöiden tarpeiden sekä teknisten ratkaisumallien kannalta. Tavoitteena on edesauttaa uusien RK-hankkeiden syntymistä ja toimia eri osapuolten ohjekirjana RK-hankkeen kokoamisesta takuuajaksi saakka. Asuinkerrostalojen peruskorjaamista käsitellään myös mm. julkaisuissa RIL 252-2009 Asuinkerrostalojen linjasaneeraus, RIL 258-2011 Teolliset ratkaisut korjausrakentamisessa sekä kuluttajaoppaassa ”Taloyhtiömme putkiremontti – osakkaan työkirja” (RIL, Isännöintiliitto).

Ohjeen ovat kirjoittaneet Eino Rantala ja Gunnar Åström (RIL). Työtä on ohjannut ohjausryhmä, jonka jäseniä ovat olleet Turo Eklund, Jarmo Hytönen, Timo Huhtaluoma, Juuso Hämäläinen, Jukka Jaakkola, Harri Kaipainen, Lars Lindeman, Erno Olkkonen, Mika Rainio, Tapio Rask, Mikko Timonen, Toni Wahlfors sekä Gunnar Åström (pj.). Ohje on ollut lausuntokierroksella ja saatu palaute on ollut erittäin tärkeä ohjeen viimeistelyssä.

Ohjeen rahoittajia ovat Lujatalo Oy, Pipe-Modul Oy, Wareco Oy, Novart Oy, Valvontakonsultit Oy, NCC Rakennus Oy, Puustelli Oy, Bauer Watertechnology Oy, Vexve Oy Vesiverto, Uponor Suomi Oy, Helsingin Energia Oy sekä ympäristöministeriö.

Kiitämme ohjeen kirjoittajia sekä ohjausryhmää, rahoittajia ja lausunnonantajia, jotka asiantuntijuudellaan ja sitoutumisellaan ovat mahdollistaneet tämän ohjeen syntymisen. Toivomme, että julkaisu nostaa alan tietämystä RK-hankkeiden mahdollisuuksista ja edistää RK-mallin käyttöönottoa.

Kesäkuussa 2012

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

Helena Soimakallio
toimitusjohtaja

Risto Vahanen
puheenjohtaja

Sisällysluettelo

1.	OHJEEN TARKOITUS JA TAVOITTEET	7
2.	MIKÄ RK-HANKE ON?.....	9
2.1	Yleistä	9
2.2	RK-hankeprosessi.....	9
2.3	Korjauskohteet	10
2.4	RK-hankkeen hyödyt.....	9
2.4.1	Taloyhtiön saamat hyödyt	11
2.4.2	Osakkaan hyödyt	13
2.4.3	Urakoitsijan ja suunnittelijoiden hyödyt näkyvät tilaajalle.....	13
2.1.4	Yhteiskunnan hyödyt.....	13
3.	RK-HANKKEEN EDELLYTYSTEN TUNNISTAMINEN	15
3.1	Yleistä	15
3.2	Sopivat asuinalueet.....	15
3.3	Taloyhtiöiden korjaustarve- ja PTS-tilanne.....	15
3.4	Teollinen rakentaminen – teollinen korjaaminen	16
4.	RYHMÄKORJAUKSEN KOHTEET.....	19
4.1	Yleistä	19
4.2	Järjestelmät, rakenteet, tilat	19
5.	RK-HANKKEEN ERITYISPIIRTEET.....	21
5.1	Yhteistyö ja itsenäisyys	21
5.2	Organisointi ja roolit	21
5.3	Yhteistyösopimus.....	26
5.4	RK-hankkeen ja yksittäisen taloyhtiön hankkeen prosessierot	26
5.5	Urakkamuodot.....	26
5.6	Viestintä ja osakaskohtaisten muutosten viestinnällinen hallinta	27
5.7	Korjaushankkeen talouden suunnittelu	28
5.8	Kriittiset kohdat ja riskit	31
6.	RK-HANKKEEN PROSESSIKUVAUS	35
6.1	Yleistä	35
6.2	RK-hankkeen perustaminen.....	37
6.2.1	Yleistä	37
6.2.2	Osapuolten roolit ryhmän kokoamisessa	38
6.2.3	Taloyhtiöiden yhteistyön aloittaminen	39
6.2.4	RK-hankkeen konkreettisen yhteistyön aloittaminen	40
6.2.5	RK-yhteistyösopimus	41
6.2.6	Projekstinjohtajan valinta	42
6.3	Tarveselvitys ja hankevalmistelu	43
6.3.1	Selvitykset.....	43
6.3.2	Hankesuunnittelijan valinta	45
6.4	Hankesuunnitteluvaihe.....	46
6.4.1	Hankesuunnittelun tarkoitus ja sisältö.....	46
6.4.2	Hankesuunnittelun tulos ja jatkotoimenpiteet.....	48

6.4.3	Hankesuunnittelun yksinkertaistaminen.....	49
6.5	Suunnitteluvaihe.....	49
6.5.1	Yleistä	49
6.5.2	Suunnittelijoiden valinta	50
6.5.3	Suunnitteluprosessin eteneminen.....	53
6.5.4	Urakkatarjouspyyntöasiakirjat	56
6.5.5	Huoneistokohtaiset omat toteutukset.....	57
6.6	Urakan valmisteluvaihe	58
6.6.1	Yleistä	58
6.6.2	Valvojan valinta	58
6.6.3	Urakoitsijan valinta	59
6.7	Urakkavaihe	65
6.7.1	Yleistä	65
6.7.2	Aloituskatselmus	66
6.7.3	Aloituskokous.....	66
6.7.4	Toiminta työmaalla	68
6.7.5	Päättymistoimenpiteet.....	70
6.7.6	Taloudellinen loppuselvitys	72
6.8	Takuu aika	73
LIITTEET		75
Liite 1. Maunulan RK-hanke		75
Liite 2. 1960–1970-lukujen kerrostaloalueita.....		77
Liite 3. 1960–1970-lukujen rakennusten tekniikka ja korjaaminen		79
Liite 4. Energiatohokkuutta edistäviä toimenpiteitä		87
Liite 5. RK-toimikunnan yhteistyösopimus.....		91
Liite 6. Urakkamuodot		101
Liite 7. Viestintä		107
Liite 8. Taloyhtiökohtaisen remonttiryhmän tapahtumakalenteri.....		111
Liite 9. Keittiökalusteiden RK-hankkeen etenemisprosessi.....		113
Liite 10. Rakennuttamisen tehtävät		115
Liite 11. Hankekustannustekijäluettelo vaiheittain		119
Liite 12. Sanasto.....		121
KIRJALLISUUSVIITTEET		129

ILMOITTAJAHAKEMISTO

Ilmoitukset julkaisun lopussa.

Cembrit Oy
Helsingin Energia
Lumon Suomi Oy
Oy KWH Pipe Ab
Prolinesystems Relining Oy Proline Suomi
Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy
Uponor Suomi Oy Lämmitys- ja käyttövesiyksikkö

1. OHJEEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Taloyhtiön peruskorjaukset on perinteisesti toteutettu siten, että jokainen taloyhtiö teettää omat korjaustoimenpiteensä alusta loppuun itsenäisesti. On myös toinen mahdollisuus – **ryhmäkorjaaminen**.

Ohjeen tarkoituksena on kuvata ryhmäkorjaushankkeen (**RK-hanke**) toimintamalli ryhmän kokoamisesta takuuajan loppuun asti. Toimintamalli on kehitetty dokumentoimalla systemaattisesti ja vaiheittain toteutuneiden RK-hankkeiden kokemukset, saadut ideat ja opit. Esitettyjä menettelytapoja on menestyksekkäästi noudatettu mm. Helsingin Maunulassa (liite 1), Espoon Soukassa ja monissa muissa kohteissa. Ohjeessa esitellään myös RK-hankkeiden hyödyt ja edellytykset.

Ohjeen kohderyhminä ovat taloyhtiöiden hallitukset ja isännöitsijät sekä hankkeeseen osallistuvat rakentamisen ammattilaisosapuolet (suunnittelijat, urakoitsijat, rakennuttajakonsultit, valvojat, rakennusvalvontaviranomaiset, tuotetoimittajat jne.). Ohjeesta on hyötyä myös alueaktiiveille, kuten asukasyhdistyksille.

Ryhmäkorjaushankkeen kokonaisprosessin kuvauksessa korostetaan RK-hankkeen aloittamisvaiheen tärkeyttä. Onnistunut RK-hanke edellyttää, että heti alussa ymmärretään mallin sisältö, eri taloyhtiöiden tehtävät ja vastuut sekä mallista saata- vat hyödyt – sekä myös riskit. Kokonaisuuden hahmottamiseksi ohje sisältää myös yksittäisen taloyhtiön korjausprosessiin liittyvää aineistoa.

Ohjeen rakenne on seuraava:

- **luvut 1–5** antavat yleiskuvan RK-hankkeesta ja ne on tarkoitettu kaikille kohde-ryhmille
- **luku 6** kuvaa tarkemmin RK-hankeprosessin etenemistä ja sisältää rakentamisen ammattilaiselle suunnattua syventävää tietoa.

Ohjeen määrittämän RK-mallin tavoitteena on edistää useiden rakennusten samanaikaista tehokasta korjaamista. Näin pyritään helpottamaan ja nopeuttamaan mm. 60–70-lukujen teollisesti rakennettujen tyyppitalojen ja tyyppitaloalueiden kustannustehokasta korjaamista. Korjaukset voivat sisältää linjasaneerausta ja muita taloteknisiä korjauksia, julkisivujen uudistamista, piha-alueiden kehittämistä jne. Ryhmässä tekeminen mahdollistaa laadukkaiden KVR- ja projektinjohtourakkamallien hyödyntämisen tehokkaammin kuin taloyhtiökohtaisissa korjaushankkeissa.