



MIKÄ RATKAISEE PERUSPARANNUSHANKKEEN ONNISTUMISEN ASUINKIINTEISTÖSSÄ?

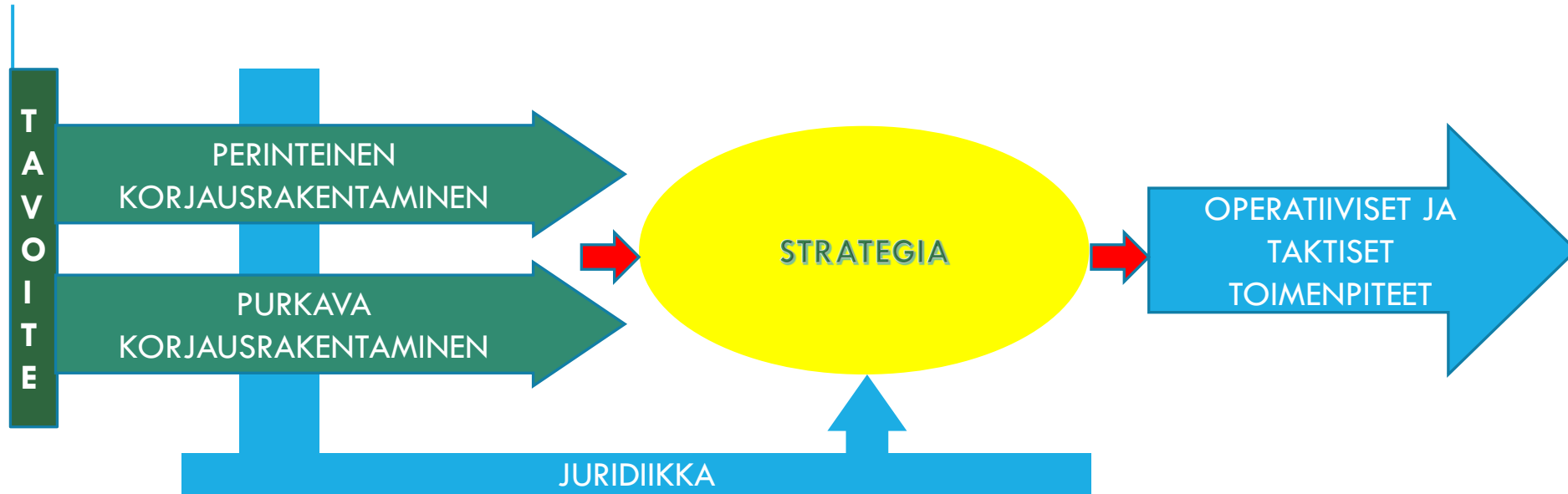
M/S Viking XPRS,
27.11.2021

Eino Rantala,
AKHA:n hallituksen jäsen, tekniikan tohtori, Tietokirjailija,
rakennuttajakonsultti,
Ekosto Oy

MIKÄ RATKAISEE PERUSPARANNUSHANKKEEN ONNISTUMISEN ASUINKIINTEISTÖSSÄ?

- TAVOITE, STRATEGIASTA TAKTIIKAKSI, SUUNNITTELU JA TOTEUTUS**
- ONNISTUMISEN EDELLYTYKSET – KOKONAISOSAAMINEN –TUNNE KOKONAISUUS YKSITYISKOHDAT KYLLÄ ASETTUVAT**
- STRATEGIAN KEHITTÄMISEN VIITEKEHYS**
- STRATEGISTEN VAATIMUSTEN MERKITYS KIINTEISTÖN TILOJEN SEKÄ RAKENNUS- JA TALOTEKNISTEN JÄRJESTELMIEN UUSIMISEEN JA PARANTAMISEEN**
- HAASTEET**
- MOTTO**

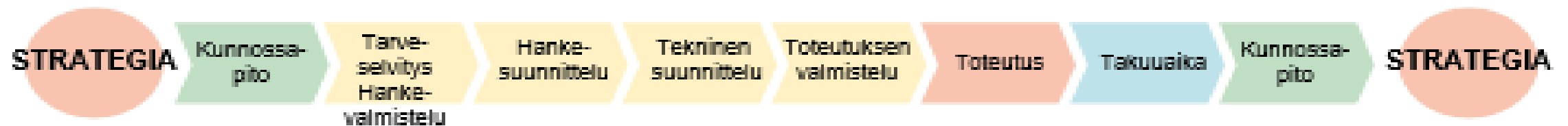
TAVOITEASETANTA - PERINTEINEN VAI PURKAVA KORJAUSRAKENTAMINEN



- **määritellä taloyhtiön peruskorjaustavoitteet (Perinteinen vai Purkava)** yhdessä taloyhtiön osakkaiden ja asukkaiden kanssa tämän ja huomisen päivän vaatimustason mukaiseksi
 - ❖ **huomioidaan** energiatehokkuus saneerausten yhteydessä
 - ❖ **hyödynnetään** digitaalisia palvelutuotteita – siirrytään tähän päivään ja varaudutaan huomiseen, huomioimalla kyberturvallisuus
 - ❖ **ottakaa käyttöön** älykkäitä järjestelmiä, huomioimalla kyberturvallisuus
 - ❖ **hyödyntäkään** markkinoilla olevia saneerausmenetelmiä ja – teknologioita mahdollisuuksien puitteissa

ONNISTUMISEN EDELLYTYKSET – KOKONAISOSAAMINEN –TUNNE KOKONAISUUS YKSITYISKOHDAT KYLLÄ ASETTUVAT

- **muuttakaa tavoitteet** taloyhtiön strategiseksi suunnitelmaksi, joka huomioi asukkaiden tarpeet ja taloudelliset mahdollisuudet
- **muuttakaa** strategia **operatiivisella tasolla** taktisiksi toimenpiteiksi, jolloin **taktisella tasolla** tavoitteet ovat muuttuneet **toteutustavoiksi, tuotteiksi, palveluiksi, turvallisuudeksi, viihtyisyydeksi ja hyvän hallitustavan mukaiseksi toiminnaksi**
- **toteuttakankiinteistöä** kehittävä perusparannushanke kokonaisuudessaan (suunnittelu, toteutus)
- **tiedostakaa myös tilaajan myötävaikutusvelvollisuus noudattamalla sopimuksia ja aikatauluja**
- **hankkikaa ammattitaitoinen ja tilaajan tarpeita** joustavasti ymmärtävä projektipäällikkö, jolle annetaan tilaa toimia (ansaittu luottamus)
- **käyttäkää ja ylläpitäkää ennakoivan kunnossapitosuunnitelman mukaisesti**



Kuva 2.4. Linjasaneerauksen ja strategian välinen yhteys

TALOYHTIÖN STRATEGIAN VIITEKEHYS

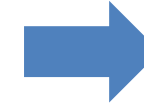
VAATIMUKSET
Ympäristö, yhteiskunta

- Energiatehokkuuden kasvattaminen
- Hiilidioksidipäästöjen vähentäminen



VAATIMUKSET
omistajat

- Suunnitelmallinen ja kustannustehokas ylläpito
- äkillisten ja rahaa vaativien huoltotarpeiden vähentyminen
- yhtiövastikkeen hallinta
- Toiminnallisuuden ja asumisviihtyvyyden lisääminen
- Taloyhtiön arvon ja kilpailukyvyn säilyttäminen / kasvattaminen



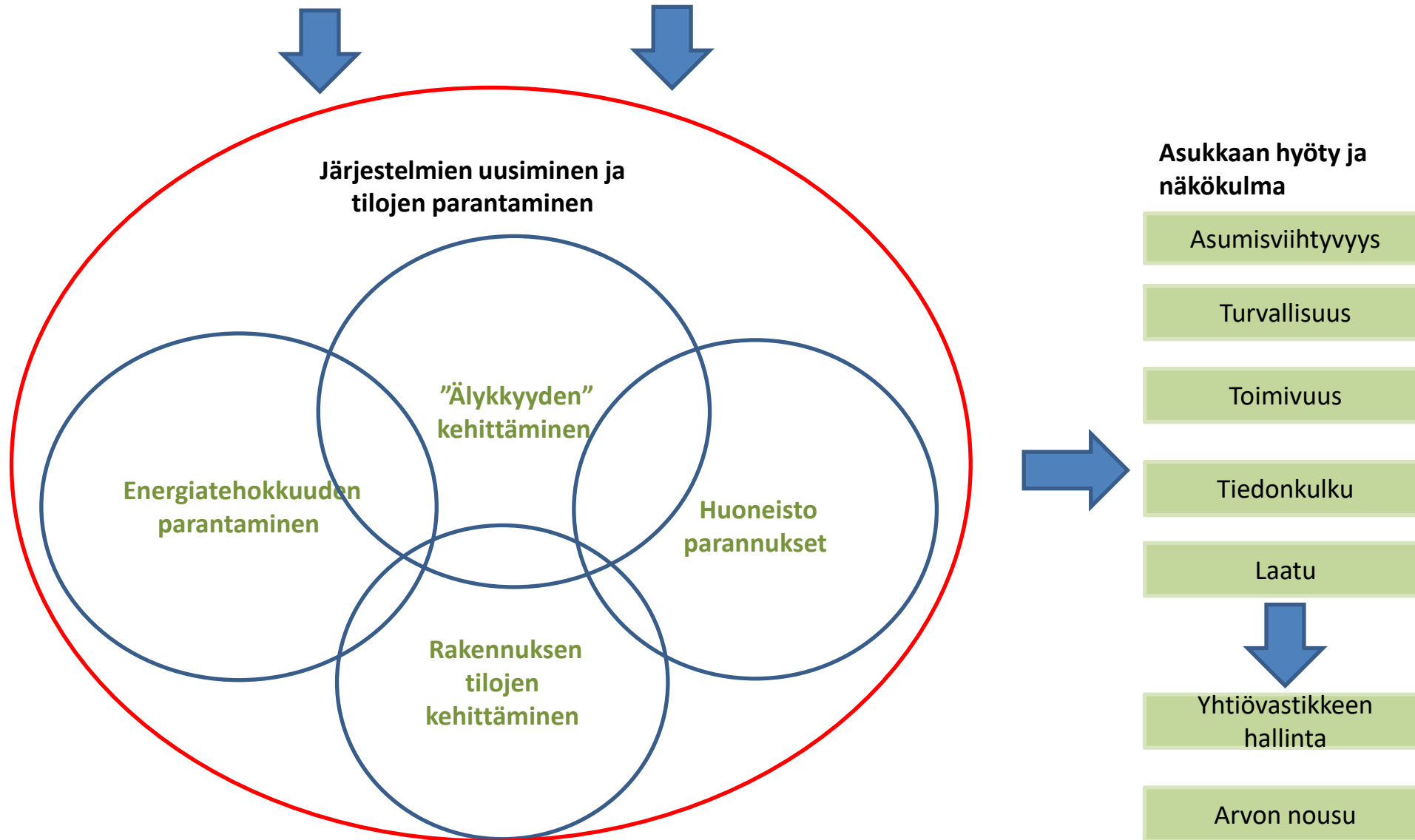
MAHDOLLISUUDET
Teknologia palvelut

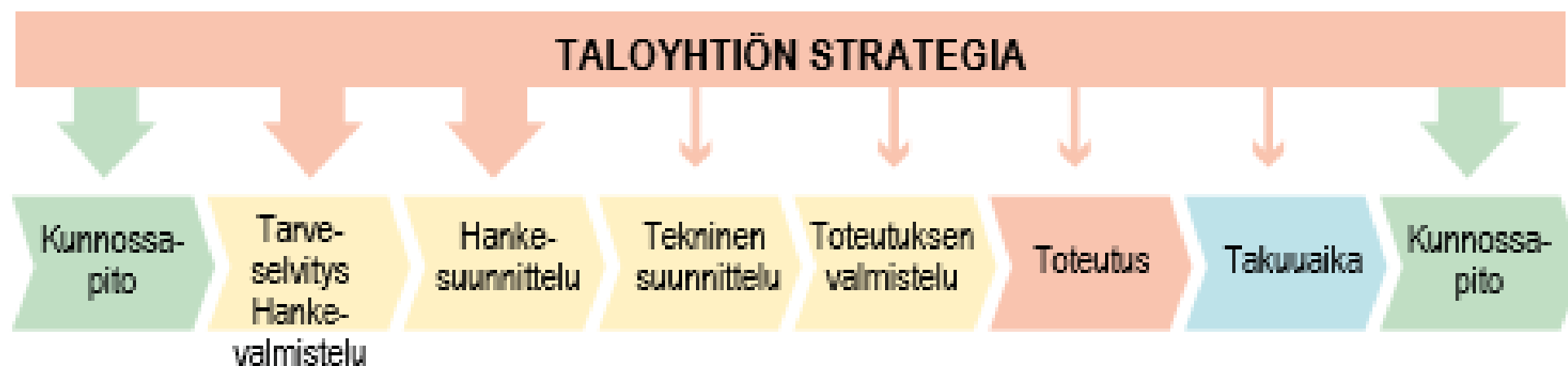
- Digitalisoituminen
- Rakennusteknologian ja älyteknologian antamat mahdollisuudet
- Korjausrakentamisen suunnittelu- ja työmaaprosessien kehittyminen



Strategia
- Kehittäminen
- Ylläpito
- Rahoitus

KÄYTTÄJÄLÄHTÖISYYS STRATEGIASSA –SISÄLTÖ JA TAVOITTEELLISET VAIKUTUKSET





Kuva 3.3. Strategisten vaatimusten merkitys tilojen sekä rakennus- ja taloteknisten järjestelmien uusimiseen ja parantamiseen

HAASTEET

- ❖ Kehittävään perusparannushankkeeseen liittyy suuri määrä
 - ❖ hallinnollisia, toiminnallisia, taloudellisia ja teknologisia haasteita.
- ❖ Rakennuttajakonsultin tavoitteena on toimia työkaluna näiden hallinnassa
 - ❖ edistää yhteistyötä, ymmärrystä ja kommunikointia taloyhtiön hallituksen, osakkaiden ja isännöitsijän välillä sekä
 - ❖ hankkeissa tilaajan, suunnittelijoiden, toteuttajien ja viranomaisten välillä.
- ❖ Tärkeää on löytää yhteinen kieli. Käsitteiden ja termien ymmärtäminen samalla tavalla on hyvän kommunikoinnin perusedellytys
- Digitalisoitumien sekä ”älykkäiden” järjestelmien ja tuotteiden käyttöönotto asuinkiinteistössä on vasta alkamassa eikä kaikkia mahdollisuuksia vielä pystytä edes arvioimaan. Huomioikaa kuitenkin kyberturvallisuus.
- Tavoitteena on tämän hetken tietämyksellä antaa kuva olemassa olevista mahdollisuuksista ja mitä niitä voidaan hallitusti ottaa käyttöön.

KIITOKSIA

Mottona:

Ei tarvitse tietää kaikkea.

- Hankitaan tieto, taito ja yhteishenki
- Yhteistyö on väkevä ja kantava voima
- Tiedon soveltamisen osaaminen on konkreettisen kehittämisen ja hankkeen onnistumisen edellytys

Eino Rantala