



Isännöitsijä Vesa Itkonen (vas.) ja rakennusarkkitehti Antti Voutilainen kertoivat kokemuksiaan yhteistyöstä, jossa on kehitetty putkiremontista taloyhtiöille asukkaat huomioiva konseptoitu prosessi.

# Asukkaan infopaketti

## konseptoidun putkiremontin tärkein työväline

*Miksi asiakastaloyhtiössään märkätilaremonttiin ryhtyvä isännöitsijätoimisto ei tarjoaisi kokonaispalvelua hankkeen alusta loppuun saakka, toimisi rakennuttajana, mutta ottaisi hankkeessa kantaa osakkaiden puolesta ja hyvin määrätietoisesti vetäisi hankkeita? Tämän kysymyksen isännöitsijäkunnalle esitti toimitusjohtaja, isännöitsijä AIT Vesa Itkonen esitellessään kokemuksiaan arkkitehtiyhteistyönä kehitetystä konseptoidusta putkiremontista.*

**K**onseptoidun ja hallitun putkiremontin - tai kuten Vesa Itkonen mieluummin itse sanoo - märkätilaremontin kantava perusta luodaan sillä, että taloyhtiön hallitukseen on valikoitunut sellaisia henkilöitä, jotka haluavat hoitaa tällaisia hankkeita taloyhtiössä, ja toisaalta hallituksen ulkopuolisena ryhmänä toimivat rakennuttaja-isännöitsijä ja arkkitehtisuunnittelija, jotka toteuttavat taloyhtiön hallituksen, osakkaiden ja asukkaiden toivomia asioita.

— Olisin valmis hävittämään koko putkiremonttisanan ja puhuisin märkätilaremonteista, koska meidänkin kohteissa järjestelmällisesti putkistöihin liittyvät ongelmat voivat olla pienempiä kuin väärin

■ Teksti: Riina Takala Kuvat: Jyrki Vesa

→ JATKU

tehdyt märkätilaremontit. Teistä jokainen on varmasti paininut näiden kosteus- ja homevaurioiden kanssa. Ne asiat on aina otettava huomioon, kun keskustellaan siitä, mitä korjataan ja miten korjataan, Itkonen pohjusti.

## Hankesuunnittelun vaihe

**M**ärkätilaremontti pitäisi aina aloittaa hankesuunnitelmalla, jonka laatimisessa Itkosen mukaan on erittäin tärkeää se, että isännöitsijä tuntee hyvin kohteensa, tietää aiemman korjaushistorian ja on hyvin selvillä siitä, missä kiinteistön kanssa niin sanotusti mennään.

— Koska me toimimme itse suhteellisen pienessä mittakaavassa, olen toiminut teknisenä isännöitsijänä mukana kaikissa hankkeissa. Meidän toimistomme on myös fokuisoitunut niin, että teemme itse rakennuttamisen, emmekä käytä ulkopuolisia rakennuttajakonsultteja, hän jatkaa.

— Jos isännöitsijä toimii märkätilaremontissa vain sivuroolissa ja istuu työmaakokouksissa hiljaa hyssykkänä, niin silloin hän on mielestäni väärässä paikassa. Mielestäni isännöitsijän pitää olla se, joka ottaa kantaa osakkaiden puolesta ja hyvin määrätietoisesti vetää näitä hankkeita, hän painottaa.

Rakennusarkkitehti M.Sc. Antti Voutilaisen mielestä suunnittelutoimiston kannalta se on suoranaisten onnettomuus, jos isännöitsijällä ei ole märkätilaremonttia valmisteltaessa ja suunniteltaessa taloyhtiö hanskassaan.

— Asioita voi silloin viedä eteenpäin yhtiökokouksessa mahdollisesti pieni oppositio, minkä seurauksena päätöksiä ei saada aikaan ja yhtiö on riitainen, Voutilainen tuumii.

Pahimmaksi omakohtaiseksi kokemukseksi hän mainitsi tapauksen, jossa taloyhtiössä oli

aloitettu putkiremontin suunnittelu ja piti pitää aloituskokous.

— Isännöitsijä ohjasi pääsuunnittelija-suunnittelijaryhmän hallituksen kanssa samaan huoneeseen ja sanoi, että no nyt olen saattanut teidät yhteen, aloittakaa työt ja lähti itse pois paikalta. Tällainen hanke vaatii taloyhtiön puolelta aina hyvän yhteistyökumppanin, jonka pitäisi olla talon tunteva isännöitsijä, hän totesi.

Toinen Voutilaisen putkiremonteista kertyneen kokemuksen osoittama huomio on, että satasivuinen hankesuunnitelma

kee, että "lue tarkkaan, säilytä ehdottomasti". Infopakettin sisältö on hioutunut neljässä vuodessa siihen tasoon, että se alkaa nyt olla aika hyvä.

— Internetviestinnässä on se ongelma, että esimerkiksi meidän kiinteistökannassamme nettitiheys vaihtelee empiirisesti laskettuna 15-20 prosentin tasosta 80 prosentin tasoon. Me emme saavuta netin kautta missään nimessä kaikkia niitä tahoja, jotka pitäisi saavuttaa, Itkonen toteaa.

— Toki toimistossamme seuraava haaste onkin saada omille sivuille putkiremonttihankkeen

"JOS ISÄNNÖITSIJÄ TOIMII MÄRKÄTILAREMONTISSA VAIN SIVUROOLISSA JA ISTUU TYÖMAAKOKOUKSISSA HILJAA HYSSYKKÄNÄ, NIIN SILLOIN HÄN ON MIELESTÄNI VÄÄRÄSSÄ PAIKASSA. MIELESTÄNI ISÄNNÖITSIJÄN PITÄÄ OLLA SE, JOKA OTTAA KANTAA OSAKKAIDEN PUOLESTA JA HYVIN MÄÄRÄTIEOISESTI VETÄÄ NÄITÄ HANKKEITA."

ei palvele välttämättä ketään, vaan selkeämmän toimintalinjan luo muutamaan A4:een mahdutettu hankesuunnitelma, jossa kerrotaan yksinkertaisesti, mitä taloyhtiössä on päätetty korjata ja mitä tehdään.

— Näin olemme päässeet siihen, että suunnittelutyöstä laaditut tarjouspyynnöt ovat vain 5-6 -sivuisia papereita, missä eritellään ne asiat, mitä remontissa halutaan ja miten ne halutaan tehtävän, Itkonen kertoo.

## Asukkaan infopaketti

**I**tkosen ja Voutilaisen kehittämän konseptin tärkein elementti on infopaketti, kansio, joka jaetaan kaikille asukkaille puoli vuotta - vuosi ennen kuin remontti lähtee konkreettisesti eteenpäin.

— Kansion yläkulmassa lu-

läpivienti hyvänä selvityksenä. Putkiremontista löytyy paljon tietoa netistä, mutta tätä asukasinfopakettia voin lämpimästi suositella. Meillä sitä käytetään koko remontin ajan eli ihmiset voivat palata aina uudestaan ja uudestaan niihin asioihin, jotka hankkeeseen liittyy, Itkonen sanoo infopakettin merkitystä remontissa.

— Vaikka puhutaankin tietokoneiden ja internetin aikaudesta, niin olen havainnut, että tällainen monistettu kansio jokaisen asukkaan kotiin jaettu on osoittautunut toimivaksi, Voutilainen toteaa omasta puolestaan.

Paperiin luotetaan myös toteutusvaiheessa. Jokaisen asunnon oveen kiinnitetään asiakirjat, joista eri vaiheiden asentajat näkevät, mitä missäkin huoneistossa on tarkoitus tehdä. Näin voidaan Voutilaisen

kokemuksen mukaan välttää ne tilanteet, että joku urakoitsijoista tai asentajista tuskailisi tietämättömyyttään tai väittäisi papereissa olevien tietojen olevan vanhoja.

## Valmiit vaihtoehdot ja rastit ruutuun

**T**ärkeä osa konseptointia Itkosen mukaan on sekin, että esimerkiksi märkätilaremonttiin liittyvät laatta- ja kalusteasiat on etukäteen harkittu. Arkkitehti valitsee laatta- ja kalustemallivaihtoehdot, joista asukas voi sitten kansiossa olevien tietojen ja värikuvien avulla tehdä omat valintansa. Huoneistokohtainen valintalomake on yleensä kolmisivuinen, johon osakas ja asukas laittaa rastit ruutuun.

— Lomakkeesta on tehty mahdollisimman helppo ja nykyiseen muotoonsa se on jalostunut tässä matkan varrella, Itkonen mainitsee.

Lisäksi kiinteistössä laitetaan esille laatoista ja kalusteista konkreettiset mallit. Tämä vaihe toteutetaan Itkosen mukaan yleensä puoli vuotta - vuosi ennen kuin remontti on käsillä.

— Kiinteistöstä löytyy lisäksi laattafirman yhteyshenkilön nimi ja kellonaika, jolloin hän on tavattavissa. Tämä siksi, että ellei asukkaalle kelpaa ne 20 laattavaihtoehtoa, jotka arkkitehti on valinnut, niin laattatoimittajan valikoimista löytyy tarjolle vielä 3 500 muunlaista laattavaihtoehtoa. Näin me tavallaan pakotamme myös urakoitsijan tiettyyn laattavalikoimaan.

Käytännön kokemuksen mukaan kylpy- ja märkätilojen seiniin menee noin 80 prosenttia isokokoista valkoista laattaa ja lattiaan 80 prosenttia tummanharmaata laattaa ja 20 prosenttia jotain muuta kuin arkkitehdin ennalta valitsemia malleja. Vain yksi tai kaksi prosenttia asukkaista tekee Itkosen kokemuksen mukaan oman, erilaisen ratkaisunsa.



→ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

— Siitä on tullut meille suuri kiitos, että hankkeissa on käytetty arkkitehtisuunnittelua ja sitä, että on ollut valmiit pohjat, mistä on voinut tehdä valinnat ja yhdistelmät, eikä ole viety näitä hankkeita läpi lvi-suunnittelijavetoisesti. Tästä asukkaat ovat todella tykänneet, Itkonen mainitsee.

— Kalustesarjan kehittämisessä olemme menneet vieläkin pidemmälle. Olemme kehittäneet yhdessä arkkitehdin ja kalustevalmistajan kanssa kalustesarjan, mutta myös hankineet sen taloyhtiön puolesta niin, että urakoitsija ei ole päässyt tähän väliin. Urakoitsija on sitten hoitanut kalusteiden asennukset ja kiinnittämiset, Itkonen mainitsee yhtenä lisätyönä, jonka tekemisessä on ollut kuitenkin omat etunsa.

Esimerkki vuorovaikutteisen suunnittelun aikaansaannoksista on myös tyyppikylpyhuonekortti. Siinä esitetään teknisenä

piirroksena kylpyhuoneeseen tulevat asennukset.

— Yhtenä kauniina päivänä ihmettelin, miksi kortin alaladassa oleva teksti on siellä "yhtenä sälänä" ja ehdotin Antille, että mitäpä, jos ruvettaisiin käyttämään tunnuksia - L niin kuin lämpö, S niin kuin sähkö ja R niin kuin rakennustyöt. Näin kortti selkiintyi ja ihmiset pystyvät helpommin katsomaan, mitkä tulevat työt liittyvät lämpöön, sähköön ja rakenteisiin. Tästäkin on tullut hyvää palautetta, Itkonen mainitsi konseptoidussa toimintatavassa tehdystä kehitystyöstä.

## Isännöitsijän rooli

**I**sännöinnin kannalta on todettava, että osakkaiden ja asukkaiden henkilökohtaisen tapaamisen merkitys on uskomattoman suuri.

*Isännöitsijä Vesa Itkonen työskentelee sekä teknisenä isännöitsijänä, että rakennuttajana asiakastaloyhtiöiden remonteissa. Hän on tehnyt 60 kuntoarviota ja toimisto rakennuttaa vuosittain noin 2-8 miljoonan euron edestä.*

Se, että me uhraamme aikaa näissä konseptoiduissa korjaushankkeissa 30 minuutista 45 minuuttiin per asunto ja siellä on toteutuksen alkuvaiheessa läsnä useimmiten minä isännöitsijänä ja taloyhtiön edustajana, päävalvoja ja jokainen urakoitsija, rakennus-, sähkö- ja lvi -urakoinnista vastaavat. Sitten me niin sanotusti väännämme rautalangasta - oli se sitten kaksikymppinen ensiasunnon ostaja tai 84-vuotias immeinen - mitä asunnossa tehdään, milloin tehdään, miten tehdään ja autetaan vielä siinäkin, ellet ole vielä päättänyt, minkälaiset laatat tai kalusteet haluat, Itkonen kuvasi prosessia.

## Arkkitehdiltä valmiiksi mietityt vaihtoehdot

**A**rkkitehti voi tuoda esimerkiksi märkätilaremonttiin muita lisäarvoja, kuten suunnitella taloyhtiön käyttämättömille tiloille, kellareille tai ullakoille uusia käyttömahdollisuuksia tai olla mukana muunkinlaisessa lisärakentamisessa.

— Tietenkin te itse arvioitte yhtiössänne, mitä tiloja taloyhtiössä voi ottaa mihinkin käyttöön. Silloin se on tietenkin hieman hankalampaa, kun edetään kaavamuu- ja käyttötarkoituksuu- tasolle, jolloin täytyy olla tekemisissä rakennusvalvonnan ja kaavoittajan kanssa. Nykyään saa kuitenkin aika helposti lisää rakennusoikeutta ja erilaisia kellari ja muita tiloja voidaan muuttaa esimerkiksi asunnoiksi, Voutilainen kertoo.

— Sen lisäksi on mahdoli-

→ JATKUU



**I**sännöitsijä Vesa Itkosen ja arkkitehtisuunnittelija Antti Voutilaisen tiet kohtasivat 90-luvun alussa, kun Voutilainen toimi Laivanvarustajakatu 9:ssä puheenjohtajana, jota Itkosen toimisto isännöi. Korjaushankkeisiin liittyvä yhteistyö käynnistyi siellä neljän asunnon ulakkorakentamishankkeella.

— Toki Voutilaisen toimisto ei ole ainut arkkitehtitoimisto, jota meidän isännöitsijätoimistomme käyttää, mutta tätä putkiremonttitouhua olemme nimenomaisesti yhdessä jalostaneet, Itkonen mainitsi.

Suunnitteluryhmään panostaminen kannattaa Itkosen mukaan aina - aikanaan omia sanojaan siteeraten kymppitonni suunnitteluun säästää 50 000 euroa työmaaoiloissa.

— Sen jälkeen minulle irvailtiin, ettei antamasi suhde pidä paikkaansa, vaan se on niin, että kymppitonni säästää 200 000 euroa. Ja kyllä se niin on, että mitä paremmat ja yksityiskoh-

## Tulevaisuuden Isännöinti 2009

*Rakennusarkkitehti Antti Voutilainen on ollut mukana useissa taloyhtiöiden lisärakentamishankkeissa, joissa on muun muassa tehty uusia ulakkoasuntoja.*

→ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

suus lisärakentamiseen, mistä Helsingissä on olemassa poliittinen päätöskin. Jos löytyy rakentamiskelpoista aluetta, niin kaavoituksella on mahdollista toteuttaa lisärakentamista, joka voi toimia merkittävänä osana putkiremontin rahoitusta, hän jatkaa.

— Kun taas keskitytään putkiremonttialueeseen eli talon sisällä oleviin tiloihin, taloyhtiöllä voi olla tiettyjä intressejä siitä, että kaikki pesukoneet saadaan kylpyhuoneiden puolelle, jolloin vuotoriskit vähentyvät eli käytännössä

tarvitaan pienten ja ahtaiden kylpyhuoneiden laajentamista. Tällöin tulee tarpeelliseksi tehdä laajennussuunnitelma, jonka yhteydessä tietysti voidaan kysyä, voidaanko taloyhtiössä pakottaa tekemään laajennukset tietyllä linjalla, Voutilainen pohdiskeli taloyhtiöremonttiin liittyvänä kysymyksenä.

Konseptoidussa märkätaloremontissa arkkitehtisuunnittelua on käytetty nimenomaan siinä, että sen avulla tehdään esimerkiksi kylpyhuoneiden laajentamisesta vaihtoehtosuunnitelmia.

- Vaihtoehtosuunnitelma on A4-paperi, joka jaetaan jokaiselle osakkaalle ja kysytään, haluatko tällaisen kylpyhuone-laajennuksen vai et. Se maksaa noin 2 000 - 4 000 euroa. Sitten osakas vastaa laittamalla rastin ruutuun ja suunnittelua jatketaan vasta tämän kyselyvaiheen jälkeen. Tämä toimintamalli on myös osoittautunut toimivaksi, Itkonen kuvaili kokemuksia.

- Vaihtoehtojen määrää ei pidä viedä liiallisuusiinkaan. Toisaalta esimerkiksi sähköistä lattialämmitystähän voidaan pitää taloyhtiön etuna, että jo-

kaisessa kylpyhuoneessa olisi tällainen kuivanapitojärjestelmä. Jos se otetaan jo suunnitteluvaiheessa selkeästi mukaan, laite maksaa noin 50 euroa ja se tulee asennettua samalla kun muutkin työt kylpyhuoneessa tehdään. Tänään kävin Tapiolassa kohteessa, jossa on putkiremontti meneillään ja lisätöiden luettelosta kävi ilmi, että jos joku haluaa kylpyhuoneeseensa sähkölämmityksen, se maksaa hänelle 550 euroa, Voutilainen kertoo käytännön esimerkeistä.

# Arkkitehtiyhteistyöstä hyviä kokemuksia

taisemmat suunnitelmat on, sitä paremmin selvittää työmaaolosuhteista, Itkonen totesi.

— Ammattitaitoiseen suunnitteluun panostaminen kannattaa, mutta tässä - valitettavasti ainakin pääkaupunkiseudulla toimiville isännöitsijöille varoituksen sana: älkää antautuko ryöstettäväksi. Meille on tullut jopa kolmin-nelinkertaisia ylihinnoittelutilanteita. Kilpailutuksen yhteydessä tarjouksia aina käydään läpi, mutta sekin on havaittu, että tyhjistä saa maksaa, Itkonen jatkoi.

## Innovaatioitakin syntynyt

**-** Hämmentelen sitä, että rakennusteollisuutemme on ollut melko passiivinen tuotekehityk-

sessä. Tuntuu aika hassulta, että me täällä rakennuttajapuolella joudumme ideoimaan erilaisia ratkaisuja. Toisaalta hällä väliä, kunhan saadaan aina jotakin aikaiseksi, Itkonen tuumaili viitaten esimerkiksi märkätilojen kynnykseen liittyneeseen kehitystyöhön. Sen liikkeelle paneva voima oli se, miten kynnys kannattaisi tehdä ja keksittiin, että sitä ei tehdäkään näissä remonteissa palikoista, vaan kehitetään u-kirjaimen muotoinen, paikalleen painettava ja asennettava rakenne.

— Ihmeellistä, että monet tällaiset asiat, joiden pitäisi olla rakennussäädösten mukaisia - tulvakynnys, ilmankulkeminen ja märkätilakynnys - niin ne eivät vain rakennu työmailla näköjään, jos et pidä siitä huolta, Voutilainen heitti omana kommentinaan.

Huomiota on kiinnitetty myös esteettömyyteen ja valikoimaan löydetty lasinen suihkukaappi, jonka alareunassa ei ole mitään esteitä, eikä rakenteita, vaan se kiinnitetään roikkumaan ylhäältä. Siksi se on Itkosen mukaan aidosti esteettön - suihkuun voi mennä rolaattorilla tai apuvälineillä, eikä suihkukaapissa kompastele.

## Neljän vuoden kehitystyö

**-** K onseptista on saatu toimiva, ei millään ihmeellisillä välineillä, mutta ehkä sitten kuitenkin kokeilemalla ja oppimalla kokemuksista. Lisäksi toimistomme on nyt saanut ympäristöminis-

teriöltä hyväksynnän lähiötalojen strategiahankkeeseen, jonka kautta olemme saaneet rahaa tämänkin toimintakonseptin kehittämiseen ja tutkimiseen, Voutilainen kertoo.

Lisäksi strategiahankkeeseen liittyy hänen mukaansa myös sellainen laajempi tutkimus, jossa selvitetään, miten tietokoneen mahdollisuuksia voitaisiin hyödyntää esimerkiksi putkiremontteihin liittyvien konkreettisten asioiden esittämisessä.

## Ryhmässä tekemisen kokemukset

— Tämän vuoden konsepteissa taloyhtiöt menevät periaatteella kolme, kolme ja neljä eli kilpailutamme taloyhtiöt tämän kokoisina ryhminä. Näin olemme menetelleet oikeastaan aina, onpa sitten ollut kysymys maalaus-, katto-, lvis- tai muista korjauksista, isännöitsijä Vesa Itkonen totesi 26-vuotiseen ryhmäkorjaamiskokemuksiinsa pohjautuen.

Näin on ollut helppo toimia, koska asioita on hoidettu toimiston sisäisten järjestelyiden kautta, mutta Itkosen mukaan ryhmäremontoinnista on myös ollut kiistatonta hyötyä: - Nytkin saman kadun varrella on kolme taloyhtiötä, joiden ryhmäremontoinnilla saadaan kustannushyötyjä kaikissa tasoilla - niin suunnittelussa, neuvotteluissa, toteutuksessa, valvonnassa kuin kaikessa muussakin. Meillä toimintamalli on mennyt niin pitkälle, että ensi perjantaina käymme kolmen haagalaisen taloyhtiön korjauksista tarjousneuvottelut, joihin kustakin kolmesta taloyhtiöstä osallistuu hallituksesta kaksi edustajaa ja vastapuolella on yksi ja sama urakoitsijaryhmä. Tällainen toimintatapa helpottaa pikkaisen meidänkin työpaineitamme, eikä tarvitse istua kolmea erillistä neuvottelua, hän jatkaa.

### Kokonaisuuksia vai yksitellen

Tehdäänkö joka vuosi jotakin korjausta vai kerralla kaikki on kysymys, jota taloyhtiöt jatkuvasti pohtivat. Rakennusarkkitehti Antti Voutilainen esitteli ullanlinalaisen esimerkkitapauksen, jossa oli esitelty pitkä pitkän tähtäyksen suunnitelma ja aikomuksena korjata yhtenä vuotena ikkunat, toisena vuotena jotakin muuta, sitten peltikattoa, sitten pihaa,

sitten putket, sitten ullakko ja hissit jne.

— Ja sitten yhtiökokouksessa joku totesi, että hetkinen, nyt te tarjoatte meille kymmenen vuoden kurjuutta. Miksi ei tehdä samoin tein tätä kaikkea? Se oli iso paukku. Ehkä taloyhtiössä oltiin jo itsekin väsytty vastustamiseen tai vastustajat väsyneitä, mutta yhtenä kauniina päivänä yhtiökokous päätti, että tehdään 3,5 miljoonan euron homma samalla kertaa, Voutilainen tuumaa..

— Meillä on näistä todella hyviä kokemuksia. Olen miettinyt asiaa siltäkin kantilta, että kerran hoitoomme tuli taloyhtiö, jossa oli viisi rahoitusvastiketta, jotka olivat kaikki eri suuruisia. Jotkut olivat niitä makselleet jo poiskin. Minä ihmettelin, mitä remonteja taloyhtiössä oli tehty. Kävi ilmi, että oli tehty "kaikenlaista säälää" ja siksi rahoitusvastikkeitakin oli erilaisia: kymmenen sentin, euron ja kolmen euron vastikkeita. Se oli mielestäni ihan mieletöntä, Itkonen toteaa.

— Yksi rahoituspaketti, yksi selkeä kokonaisuus, yhden vuoden tai puolentoista vuoden rutinat, kymmenen vuoden rauhallinen asuminen remontin jälkeen ja sitten se kiitos, minkä tällä tavoin toteutetusta remontista jälkikäteen voi saada: "oli se hirveä paketti, mutta nyt on mukava olla", tällainen kiitos on todella palkitsevaa, hän vielä esitti parempana vaihtoehtona.

Hänen mielestään myös ullakkorakentaminen on lämpimästi suositeltava tapa rahoittaa erilaisia suuria korjauksia: — Kustannukset eivät nouse - eivät edes lämmityskustannukset, kun ullakko muutetaan eristetyksi tilaksi. Uudet asunnot tuovat pelkästään tuloja lisävastikkeiden muodossa. Kiinteistövero hieman nousee, mutta sekään ei ole merkittävää, hän vielä toteaa.