

Ryhmäkorjaaminen nostaa päätään Pirkanmaalla

Syksy on omalla tavallaan hienoa aikaa, sillä luonnon varastoidessa energiaansa talven varalle ja tulevaan kevääseen me muut pohdimme jo pidemmälle tulevaisuuteen – yleensä ensisijaisesti tulevaan vuoteen, mutta monissa asioissa myös kauemmas tulevaan. Ensi vuotta mietitään taloyhtiöissä toimintasuunnitelmien ja budjettien muodossa ja nykyään hiukan pakostakin mietitään, mitä konkreettista korjaamista omassa taloyhtiössä voisi tulevan viiden vuoden aikana olla edessä. Kuntoarvioraporttien ja kuntotutkimusselostusten plaraaminen on toivottavasti kiihkeimmillään juuri nyt!

Monessa tapauksessa korjaushankkeen organisoituminen menee luonnollisista syistä ”pienimmän energian periaatteella” eli kun tiedetään, mitä karkeasti ottaen pitäisi saattaa kuntoon, isännöitsijä tilaa suunnittelun suunnittelijalta, rakennuttamisen ja valvonnan siihen paneutuneelta yritykseltä ja urakoitsijan kanssa tehdään kokonaisurakka työstä, oli se sitten antenniverkon uusimista tai ikkunoiden maalausta. Eikä siinä mitään vikaa olekaan – on suorastaan erinomaisista, jos hanke saadaan näinkin organisoidusti käyntiin ja lopulta maaliin.

Muutamien viime vuosien aikana on kuitenkin havahduttu valtakunnallisella tasolla siihen, että korjausrakentamisen tehokkuutta pitäisi ylipäättään parantaa, jotta pystymme yhdessä vastaamaan meitä edelleen edessäpäin odottavaan korjausvelkapiikkiin. Monissa kirjoituksissa ja seminaaripuheissa on peräänkuulutettu teollisia tai ainakin sarjatuotannon omaisia korjausmenetelmiä ja -prosesseja kohteisiin, jotka on jo alun perin tuotettu teollisen sarjatuotannon luontaisesti – kuten usein etenkin lähiörakentamisessa on aikanaan 60 - 80-lukujen vaiheilla toimittu. Viittaus kohdistuu siis aika suoraan tämän aikakauden betonielementtituotantoon, mutta on toki yleistettävissä muillekin aikakausille ja muihinkin rakenneperaatteisiin.

Teollinen esivalmistus korjaushankkeessa on mahdollista, mutta se vaatii ennakkoon valmistettavilta ja kohteella lähinnä asennusta edellyttäviltä rakennelosilta huomattavan tarkkaa mitoittamista ja siten myös mittatarkkuutta. Sarjatuotannon periaatetta korjausrakentamiseen voidaan sitä vastoin kohtalaisen helposti soveltaa eikä totuttuja tapojakaan tarvitse muuttaa kuin vain vähän. Aihepiirin tutkimuksissa on useaan kertaan todettu, että saman työryhmän tekemä suoritus kehittyy suorituksen edetessä ja mitä enemmän toistoa voidaan ylläpitää, sitä suurempi hyöty siitä saadaan. Tämä pätee siis myös asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen hankkeisiin – mitä pidempään saadaan pidettyä sama urakoitsi-

jaryhmä ja näiden työntekijät samojen toimien äärellä, sitä parempi laatu saavutetaan ja se näkyy myös taloudellisena hyvänä.

Ryhmähankkeenahan voidaan toteuttaa melkein mitä tahansa: hankkia kuntoarvioita, -tutkimuksia, sälekaihtimia, suunnittelua, urakointia tai vaikka olohuoneen mattoja. Sen soveltuvuus on tietysti arvioitava tapauskohtaisesti, mutta määrässä on usein kuitenkin voimaa. Ryhmähankkeessa kaikkien osallistujien osuuden tarvitse olla sisällöltään täsmälleen samanlainen, mutta toistuvuus parantaa aina ryhmähankkeen tehoa. Siksi toisiaan lähellä olevat, samankaltaiset taloyhtiöt (usein siis saman perustajaurakoitsijan kohteet) ovat erinomaisen hyvää maaperää ryhmäkorjaushankkeen toteuttamiselle.

Miten ryhmäkorjaushanke sitten ”synnytetään”? No, niin kuin monet muutkin ihmisten asiat eli puhumalla. Yhteistyön kipinä voi syntyä aivan yhtä hyvin taloyhtiöiden hallitusten kuin isännöitsijöidenkin kesken. Naapuritaloyhtiöiden hallitusten keskustelutilaisuus, saman toimiston isännöitsijät tai saman isännöitsijän kohteet voivat olla hankkeen liikkeellepaneva idea. Kun ryhmähanke on saatu yhteistyösopimuksen allekirjoittamisen ja projektijohtajan valinnan yli, etenee hanke pääpiirteissään kovin saman oloisesti kuin moni muukin hanke.

Mitä hyvää siitä sitten seuraa? Kun yhteen liityttäessä massa ja kyky panostaa hankkeeseen kasvavat, on tuotosten laatuakin mahdollista kasvattaa samassa suhteessa ellei jopa enemmän. Ryhmähanke alentaa töihin ryhtymisen kynnystä yksittäisissä asunto-osakeyhtiöissä ja lyhentää läpimenoaikaa koko asuinalueella. Se alentaa toteutuskustannuksia, koska hankkeen koko kasvaa (volyyminhankinnat, pienemmät yleiskulut, oppiminen, osaavat toteuttajat, pienemmät riskit). Ryhmähanke kasvattaa mahdollisuutta panostaa asukaslähtöisyyteen (vain yhteen hankkeeseen keskittyvä projektijohtaja) ja samalla se lisää mahdollisuuksia panosta uusiin menetelmiin ja energiaratkaisuihin. Ryhmäkorjaushankkeissa myös isot toimijat kiinnostuvat hankkeesta, jolloin luotettavuus (lähtökohtaisesti) paranee tai ainakin potentiaalisten tarjoajien määrä kasvaa. Lisäksi: varsin suurella todennäköisyydellä ryhmäkorjaaminen myös lisää naapuruston sosiaalista pääomaa, kun hankkeen jälkeen naapuriyhtiössä asuukin yht’äkkiä tuttua porukkaa!

Hyvää syksyä toivottaen,

Mikko Tarri, DI

Julkisivuyhdistyksen puheenjohtaja
A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Yksikönjohtaja, korjaussuunnittelu

