

Mikä ihmeen hanke suunnittelu? Ja miksi se muka on korjaushankkeen tärkein vaihe?

1.10.2025

Atte Stambej & Petra Härkönen



Lähdetään matkalle!

Matkustaminen on helppoa, pitää päättää vain...

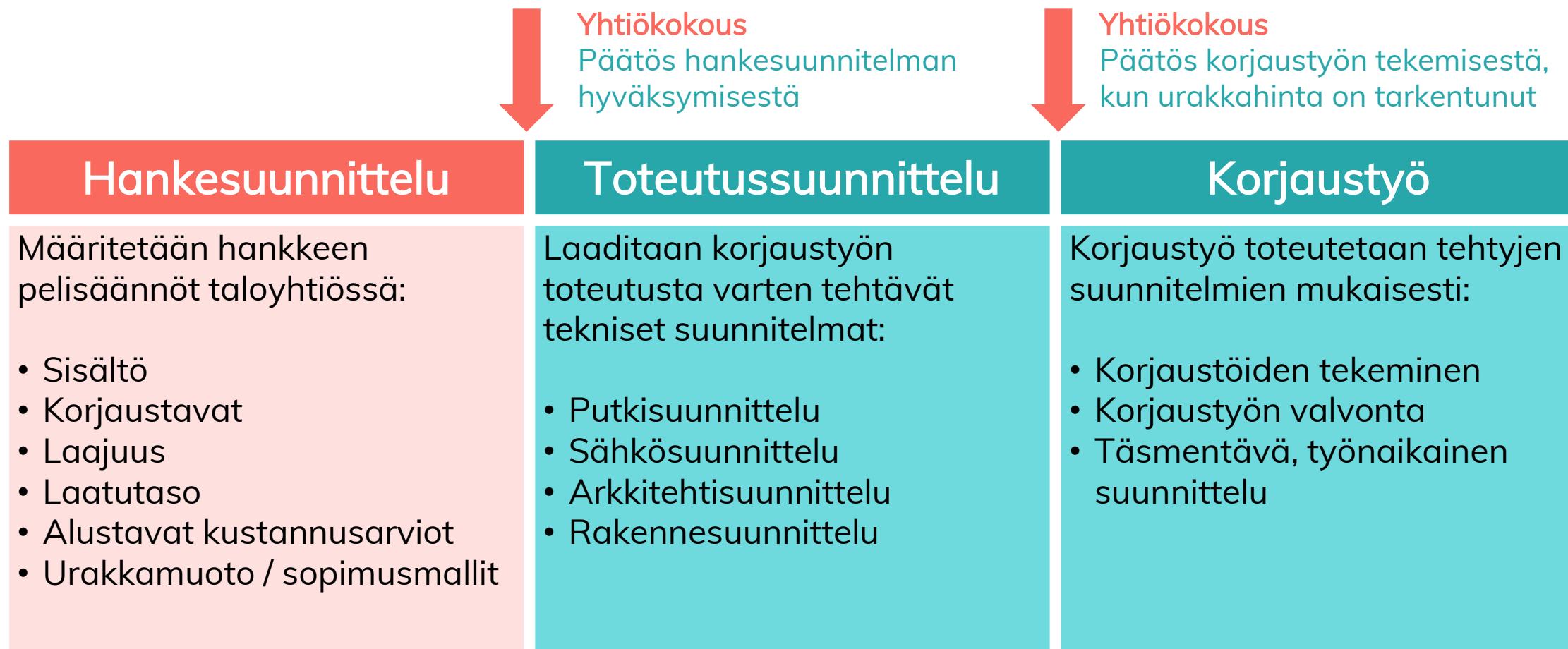
- Minne?
- Mitä reittiä?
- Millä kulkuneuvolla?
- Montako pysähdystä?
- Minkäkokoinen budjetti?
- Kenen kanssa?
- Kuinka kauan matka kestää?
- Valmismatka vai omatoimimatka?

Niinpä.

Sama koskee myös korjaushankkeita!



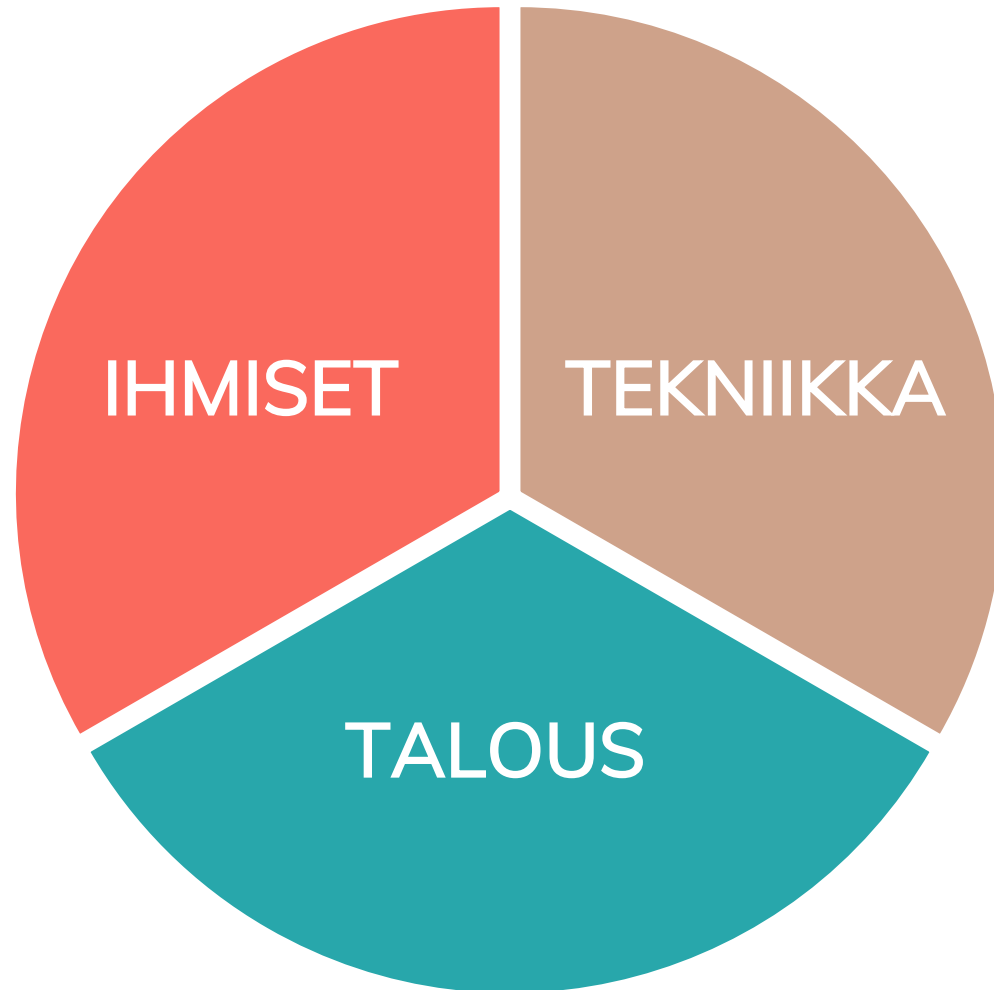
Korjaushankkeen vaiheet



Hankesuunnitteluvaiheen tehtäviä

Hyvä hankesuunnittelu sisältää vähintään seuraavat tehtävät:	Projektin-johtaja	Viestintä	Tekninen hankesuunnittelu
• Lähtötietojen kerääminen ja niihin tutustuminen	✓		✓
• Aloitustiedote ja sähköisen projektipankin perustaminen		✓	
• Kiinteistökierrros (kaikki yhteiset tilat ja erilaiset huoneistotyytit)			✓
• Vaihtoehtosten korjaustapojen ja –sisältöjen vertailu (hyödyt, haitat, riskit, kustannukset)	✓		
• 1. Asukasilta, jossa keskustellaan korjaushankkeesta, hankesuunnittelusta ja vertaillaan vaihtoehtoja, sekä tiedote illasta	✓	✓	
• Osakaskyselyn järjestäminen (paperi ja sähköinen) ja siitä tiedottaminen ennen ja jälkeen		✓	
• Erilaisten urakkamuotojen (esim. kokonaishintaurakka, KVR) vertailu	✓		
• Hankesuunnittelukokoukset, joissa käydään läpi hankesuunnitelman sisältöä, pöytäkirjat ja valmistelu	✓		✓
• Teknisen hankesuunnitelman laatiminen tiloittain ja järjestelmittain			✓
• Investointi- ja elinkaarikustannusarvioiden sekä rahoitusvastikearvioiden laatiminen huoneistoittain	✓		
• Tiedotteiden laatiminen projektitiedottajan toimesta, yleensä 6-8 kpl (esim. aloitustiedote, infoiltojen koosteet)		✓	
• 2. Asukasilta, jossa esitellään ja keskustellaan hankesuunnitelman sisällöstä ja kustannusarviosta, sekä tiedote illasta	✓	✓	
• Osallistuminen yhtiökokoukseen, joka päättää hankesuunnitelman hyväksymisestä	✓		
• Hankesuunnitelman päivittäminen yhtiökokouksen päätöksen mukaiseksi ja tiedote päätöksestä	✓	✓	✓

Hankesuunnittelu on paljon muutakin kuin tekniikkaa



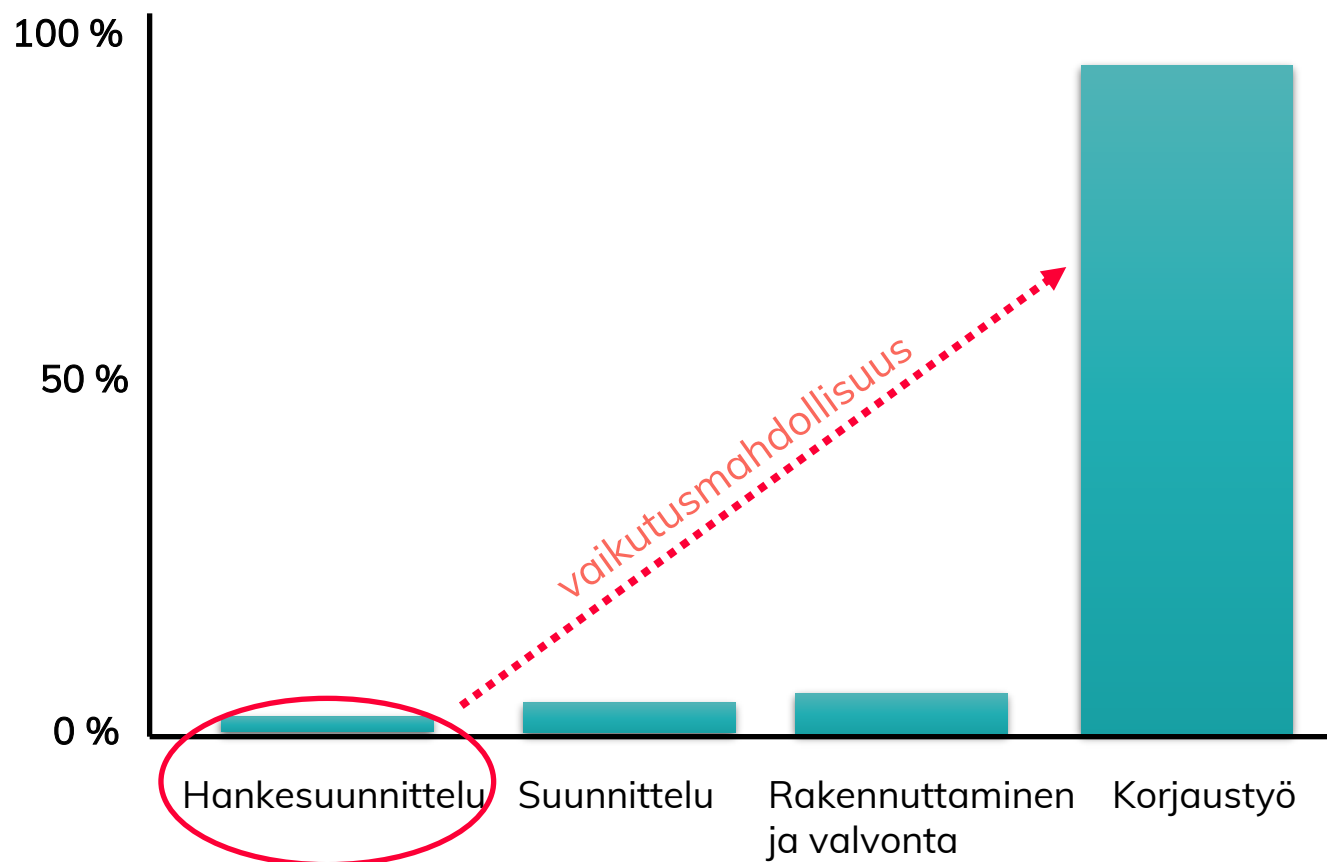
Tekniikka – aina on vaihtoehtoja

Esimerkkinä taloyhtiön putkiremontti

	KEVYT	OSAKORJAUS	KATTAVA
Vesijohdot	Uusitaan	Uusitaan	Uusitaan
Viemärit	Kunnostetaan sukittamalla tai uusitaan keittiön kautta	Kunnostetaan sukittamalla tai uusitaan keittiön kautta	Uusitaan
Kylpyhuoneet	Ei peruskorjausta	Osa peruskorjataan (esim. n.50%)	Peruskorjataan
Sähkö, tele ja antenni	Ei peruskorjausta	Uusitaan	Uusitaan
Ohessa on esitetty joitakin putkiremontin teknisiä toteutus kokonaisuuksia ja sisältöjä. Todellisuudessa on olemassa paljon enemmänkin vaihtoehtoja näiden väliltä.	Soveltuu taloyhtiöön, jossa: - Kylpyhuoneet on kattavasti peruskorjattu 5-10 vuoden sisällä - Viemärit ovat teknisesti sukitettavissa - Halutaan tehdä vain pakolliset ja minimaaliset korjaukset	Soveltuu taloyhtiöön, jossa: - Suurin osa kylpyhuoneista on peruskorjattu 5-10 vuoden sisällä, mutta halutaan kuitenkin kunnostaa huonokuntoiset ja riskialttiit kylpyhuoneet - Viemärit ovat teknisesti sukitettavissa - Halutaan tehdä vain pakollisia korjauksia - Halutaan päivittää sähkö-, tele- ja antennijärjestelmät nykyaikaiseksi toiminnaltaan ja turvallisuudeltaan.	Soveltuu taloyhtiöön, jossa: - Suuri osa kylpyhuoneista on huonokuntoisia, riskialttiita tai ne halutaan muusta syystä peruskorjata. - Halutaan kunnostaa taloyhtiön vastuulla olevat järjestelmät ja rakenteet kerralla kuntoon ja kaikille yhdenvertaiseksi - Halutaan päivittää sähkö-, tele- ja antennijärjestelmät nykyaikaiseksi toiminnaltaan ja turvallisuudeltaan.

Talous

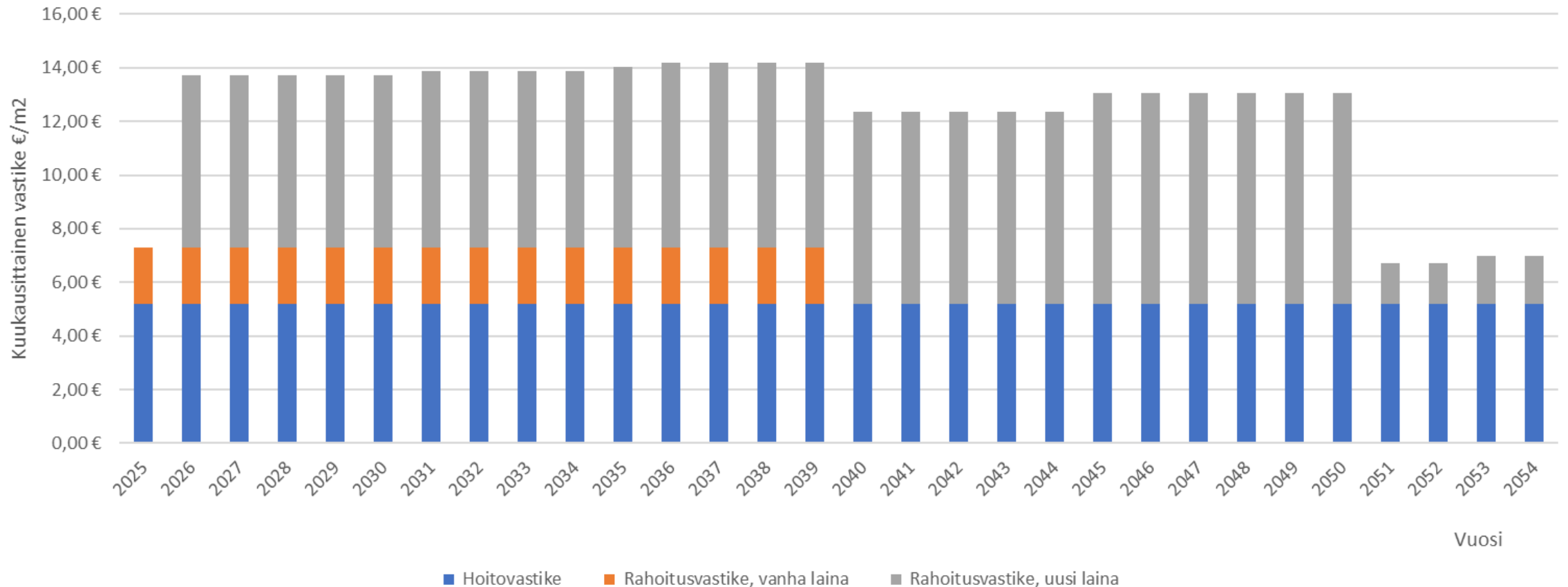
Hankesuunnittelun vaikutus kustannuksiin



Talous

Esimerkki vaikutuksesta hoito- ja rahoitusvastikkeeseen

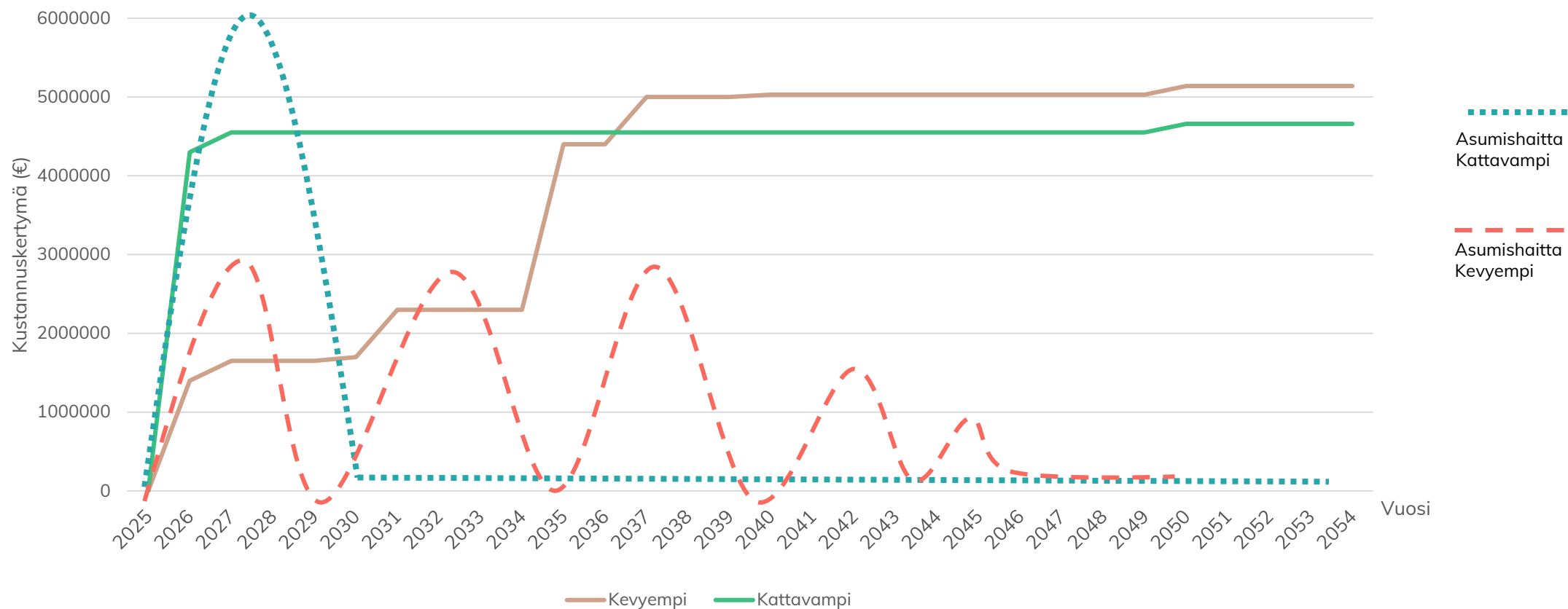
Arvio hoito- ja rahoitusvastikkeesta tulevaisuudessa



Talous

Vaihtoehtojen elinkaarikustannukset

Kumulatiivinen korjauskustannuskertymä 30 vuoden aikana



Ihmiset – keitä varten remontti tehdään?

Päätökset syntyvät inhimillisistä lähtökohdista. Siksi tarvitaan:

- Säännöllistä viestintää
- Monikanavaisuutta
- Vaikutusmahdollisuuksia
- Sitouttamista
- Luottamusta ja turvallisuuden tunnetta



Tiedottaminen



Saavutettavuus



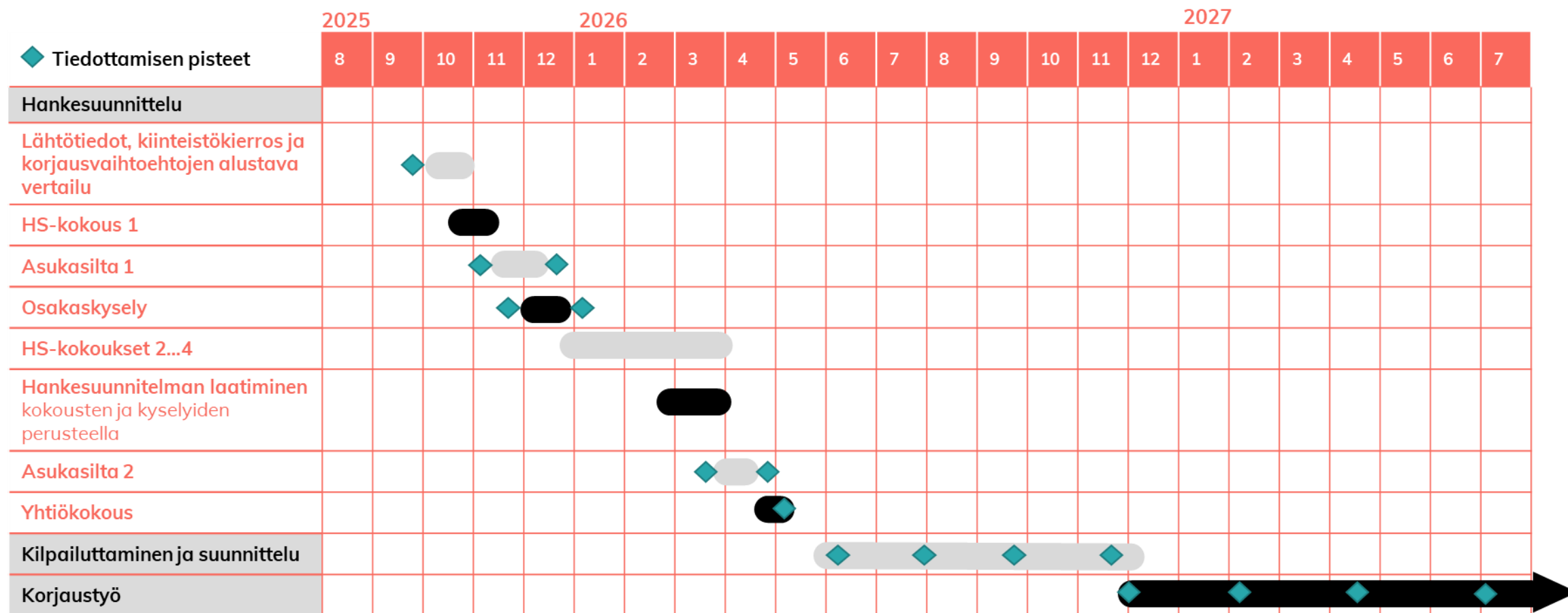
Asukasillat:
keskustelut ja
kohtaaminen



Osakaskysely

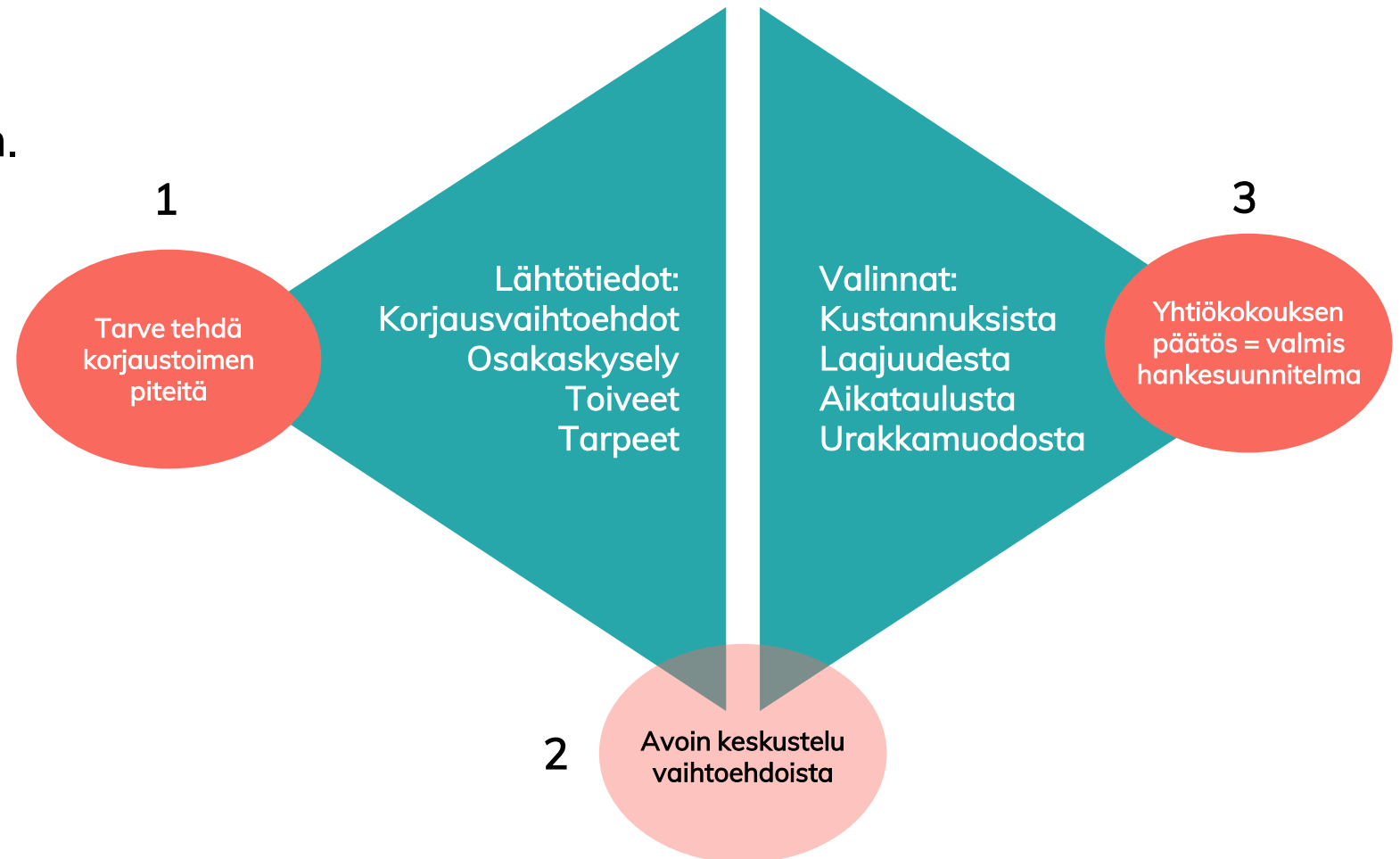


Ihmiset avoimuus ja ajantasaisuus – siinä salaisuus



Hankesuunnittelun kiteytys

1. **Ennen hankesuunnittelua** on tarve tehdä jotain, mutta ei tarvitse olla päätettynä mitään.
2. **Hankesuunnittelun aikana** avoimuus on avain onneen
3. **Hankesuunnittelu on valmis** vasta, kun taloyhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä yksiselitteinen tapa edetä. Valmis hankesuunnitelma ei sisällä enää vaihtoehtoja.



Hyvää (remontti)matkaa!



eerika

CONSULTING

Ihmislähtöistä konsultointia
rakentamiseen