

Ryhmäkorjaushankkeella säästöjä:

# Taskumattitalojen putkisto- ja hissisaneeraus tehdään yhteisprojektina

Arkkitehtonisesti arvokkaissa arkkitehti **Viljo Revellin** suunnittelemissa (1959–61) kolmessa taloyhtiössä, **As Oy Säästökonnussa**, **As Oy Tornikonnussa** sekä **As Oy Nelostornissa** toteutetaan linja- ja hissisaneeraus yhteistyöprojektina. Neljännessä Taskumattitaloihin kuuluvassa taloyhtiössä **As Oy Tornitasossa** on myös meneillään putkistosaneeraus elementti-

tekniiällä.  
– Taskumattitalojen kolmessa taloyhtiössä päädyttiin korjausrakentamisen uudelleen yhteisprojektin, joka tuo yhtiöille merkittäviä säästöjä. Yhtiöissä on suoritettu kattorakenteiden betonikorjauksia ja julkisivussa olevien puusäleiköiden uusimisia, jotka suoritettiin myös yhteishankkeena ja tämän hyvän kokemuksen perusteella voitiin lähteä laajamittaiseen

LVIS-urakkaan.  
– Talot olivat saavuttaneet teknisesti saman elinkaarivaiheen, missä LVIS-saneeraus oli tehtävä. Kukin taloyhtiö teki omat päätöksensä ja yhteishanketta päästiin aloittamaan vuonna 2009. Taloyhtiöissä toteutetaan linjasaneeraus ja sen lisäksi niissä päätettiin panna myös hissiasiat kuntoon remontin yhteydessä. Kahdesta käytössä olevasta hissikuilusta päätettiin laajentaa toista, jotta käyttöön saadaan esteetön hissi.

– Yhteisprojektin hyödyt ovat merkittäviä taloudellisesti koska kolmen taloyhtiön huoneistojen lukumäärä kasvatti synergiaetua ja säästöt nousivat yli **100.000 € yhtiötä kohden** ja lisäksi valvonnasta saadaan taloudellisia hyötyjä. Urakoitsijaksi valittiin **NCC Rakennus Oy** antoi kolme eri tarjousta, joissa projekti oli hinnoiteltu yhdelle, kahdelle ja kolmelle talolle. Nyt kun päädyttiin kolmen talon yhteisprojektiin, saatiin taloyhtiötä kohden yli 100.000 euron säästö verrattuna siihen, jos vain olisi saneerattu kaikki kolme taloa erikseen ja 50.000 euron säästö kahden talon projektiin verrattuna.

– Kun tällaisia korjauksia ajatellaan laajamittaisesti, olisi Suomessa varmasti paljon taloyhtiöitä, jotka voisivat yhdistää voimavarojaan. Varsinkin pienten yhtiöiden kannattaisi tehdä yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa, jos ne ovat rakenteellisesti vähänkin samantyyppisiä. Urakkahinnassa hyöty on arvioitavissa jo hankkeen alkuvaiheessa, sanoo **Ari Aaltonen Tapiolan Lämpö Oy:stä**.

– Hanke on edennyt hyvin ja jo valmiiden huoneistojen osalta asukkaat ovat olleet aikatauluun ja työn jälkeen tyytyväisiä. Isännöin-



Arkkitehtonisesti arvokkaissa arkkitehti **Viljo Revellin** suunnittelemissa (1959–61) kolmessa taloyhtiössä, **As Oy Säästökonnussa**, **As Oy Tornikonnussa** sekä **As Oy Nelostornissa** toteutetaan linja- ja hissisaneeraus yhteistyöprojektina.

nin kannalta yhteishanke on haasteellinen. Kiinteistöt on tunnettava hyvin ja isännöinti tulee hoitaa ammattimaisesti. Yhteishankkeet työllistävät isännöitsijää suhteessa yhden yhtiön isoon korjaushankkeeseen nähden noin 1,5 kertaisesti, mutta asioita kannattaa tehdä hyvin koska osakkeenomistajat hyötyvät hyvin hoidetuista hankkeista taloudellisesti, kuten edellä voitiin todeta lisäksi näissä yhteisöissä ei vaan suoritettu LVIS-urakkaa, vaan suoritettiin teknisiä ja laajamittaisia asunnon arvoa nostavia perusrankauksia, joista voidaan mainita esim. vesikiertoisen lattialämmitysten tekeminen kylpyhuoneisiin ja pesutupien rakentaminen, joita näissä kolmessa Taskumattitaloissa ei aikaisemmin ole ollut, sanoo Ari Aaltonen.

## Yhteistyöprojekti kannattaa valmistella ja suunnitella huolella

– Linjasaneerauksen hankesuunnittelu on tehty vuonna 2006 ja toteutussuunnittelu tehtiin vuoden 2008 aikana. Urakkakilpailu järjestettiin talvella 2009. Urakaneuvottelut pidettiin keuhällä 2009. Kukin yhtiö päätti hankkeen käynnistymisestä yhtiökokouksessaan toukokuussa 2009. Urakkasopimus allekirjoitettiin heinäkuussa 2009.

– Työt aloitettiin Säästökonnun ensimmäisissä asunnoissa syyskuussa 2009 ja viimeiset asunnot valmistuivat maaliskuussa 2010. Tornikonnun asunnoissa työt aloitettiin marraskuussa 2009 ja viimeiset asunnot valmistuivat toukokuussa 2010. Nelostornissa työt aloitettiin talon yleisistä tiloista marraskuussa 2009 ja työt asunnoissa alkoivat maaliskuussa 2010 ja viimeiset asunnot valmistuivat syyskuun lopussa 2010, sanoo syysylä 2008 projektiin mukaan tullut **Kim Henriksson Inspecta Oy:stä**, jonka tehtävänä oli suun-

nittelun ohjaus. Vuoden 2008 syksyllä hänet valittiin hankkeen projektipäälliköksi.

Taloudellisen säästön lisäksi yhteiskorjauksessa saadaan etua sen toteutuksessa kun ei erikseen tarvitse perustaa kolmea työmaata tai työmaaorganisaatiota. Lisäksi työvaiheita voidaan suorittaa samanaikaisesti, joka säästää aikaa ja linjasaneeraukseen kuluva vaihetta linjassa sijaitsevia asuntoja kohti.

– Yhteisprojektin valmisteluun ja suunnitteluun kannattaa paneutua huolella. Ennakkovalmistelut ja hyvät, toteutettavat suunnitelmat ja jotka aktiivinen sekä määrätietoinen rakennusorganisaatio on laatinut, ovat tärkeitä. Ammattitaitoiset urakoitsijat, jotka tiedostavat urakan luonteen ja paneutuvat työhön ja ongelmiin, jotta asiat etenevät joustavasti, ovat menestyksellisen hankkeen edellytys. Ongelmien ja muutosten nopea ratkaisu on tärkeää aikataulussa pysymiselle. Myös yhteistyöhön ja asukkaiden tiedottamiseen on panostettava.

– Asumaan jäävien asukkaiden asuninosuhteiden mahdollisimman joustava järjestäminen saneerauksen keskellä ja turvallisuusnäkökohdat ovat ensiarvoisia asioita. Asukkaiden muutosta ja lisätyöt aiheuttavat haasteita, sillä haaveet ja todellisuus eivät kohtaa ilman tarkkaa suunnittelua ja realistista ajatusmaailmaa. Suunnitelmien lukeminen ja urakkaohjelmaan tutustuminen asukkaiden taholta ja urakoitsijan taholta tiedottamiseen panostaminen, on tärkeää hyvään lopputuloksen kannalta.

– Yhteiskorjaushankkeet ovat myös urakoitsijalle etu. **NCC Rakennus Oy** suurena rakennusyrityksenä voi tarjota vahvuuksiaan, jotka se on luonut asunto- ja toimistorakentamisen konsepteista. Kansainväliset hankinnat ja oma suunnittelutoimisto Optiplan Oy, ovat mahdollisuus erityisesti yh-

teiskorjaushankkeissa. Ryhmäremontin etunahan on tietenkin hankintojen suurempi volyymi, ja urakoitsija organisaation kiinteiden kulujen vähentäminen sisältäen aloitus- ja lopetuskulut. NCC on myös merkittävä korjausrakentaja Pohjoismaissa, joten ammattitaitoa todella löytyy vaativiin ja todella suuriin kohteisiin, sanoo vastaava työnjohtaja Juha Heikkinen NCC Rakennus Oy:stä.

## Linja- ja hissisaneerauksen tekijät: Hankesuunnittelu ja suunnittelu:

LVI-suunnittelu: Insinööri-toimisto Reijo Patronen Oy, Esko Lahtinen ja Seppo Yli-Koski  
Arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehdit Ali-Kovero Oy, Eija Ali-Kovero

Rakennesuunnittelu: Insinööri-toimisto Jussi Linnakangas Oy, Jussi Linnakangas  
Sähkösuunnittelu: Sähkö- ja Telesuunnittelu Alhonen Ky, Kari Alhonen

Projektinjohto ja valvonta: Projektinjohto ja LVI-töiden valvonta: Inspecta Oy, Kim Henriksson

Projektisihteeri ja apuvalvonta: Inspecta Oy, Jenni Merilä

Rakennustöiden valvonta: Insinööri-toimisto Mikko Vahanan Oy, Eerika Hyry  
Sähkötöiden valvonta: Inspecta Oy, Markku Ravea  
Projektitiedottaja: Insinööri-toimisto Mikko Vahanan Oy, Jasmiina Ahola

Urakoitsija / aliurakoitsijat: Pääurakoitsija: NCC Rakennus Oy, vastaava mestari Juha Heikkinen

Putkiurakoitsija: Putkineluset Oy, Mauno Vuori  
Sähköurakoitsija: Vantaan Sähkö-Jope Oy, Jouko Ollila

Eva Kivilaakso-Wellmann

## HELPPO PUTKI-REMONTTI?



Kyllä, putkiremontti voi tuntua myös helpolta. NCC on todistanut sen moneen kertaan. Meillä asukkaiden toiveet kuunnellaan tarkoin ja palvelu pelaa joustavasti. Pidämme koko talon ajan tasalla remonttiasioista. Asukkaat pääsevät iloitsemaan huoletta oman kodin uudesta ilmeestä!  
Aitoon ammattilaiseen voit luottaa.



Tutustu NCC:n ilmaiseen PTS-työkaluun, korjauskalenteriin netissä [www.ncc.fi](http://www.ncc.fi)



Ota yhteyttä:

**NCC Rakennus Oy**  
Puh. 010 507 5588  
Mannerheimintie 103a  
00280 Helsinki

[www.ncc.fi/korjauskalenteri](http://www.ncc.fi/korjauskalenteri)



## Uponor Cefo -elementit Nopea ja kustannustehokas talotekniikan perusparannus

### HELPPOTTAA SUUNNITTELUA

- esivalmistetut vakioidut reitityselementit valittavissa jo hankesuunnitteluvaiheessa
- vakioidut ratkaisut helposti siirrettävissä LVIS-suunnitelmiin

### SÄÄSTÄÄ ENERGIAA

- huoneistokohtaiset vesimittarit
- käyttöveden paineensäätö
- energiatehokas kosteiden tilojen vesikiertoinen lattialämmitys

### ASUKASYSTÄVÄLLINEN

- nopea
- lyhyet putkivedot
- yksilöllisyyden mahdollistava

### LAADUKAS JA TURVALLINEN

- valmiit palo- ja äänieristetyt Uponor-viemärit
- luotettava Uponor-komposiittijärjestelmä

LISÄTIETOJA PUH. 020 129 211, [www.uponor.fi](http://www.uponor.fi)

**uponor**



Taskumattitalojen asunnoista avautuvat upeat maisemat Tapiolan keskustaan ja kauemmaksikin.