

5.7 Uudentyyppinen korjausrakentamisen palvelukonsepti

Antti Lakka

5.7.1 Johdanto

Suomessa on noin 50 000 hissittöntä porrashuonetta. Hissin puute muodostuu ongelmaksi siinä vaiheessa, kun hissittömässä kerrostalossa asuvan asukkaan mahdollisuus liikkua portaissa vaikeutuu. Tällöin liikuntakyvytön asukas on vaarassa jäädä asuntonsa vangiksi. Hissittömyys on ongelma myös vanhusten kotihoidon henkilökunnalle. VTT:n loppuvuodesta 2004 toteuttamassa, palveluntarjoajille suunnatussa kyselyssä 41 prosenttia vastanneista piti kerrostalojen hissittömyyttä kotipalvelutyötä haittaavana ongelmana. /8/

Hissien rakentamisen tärkeys on yhteiskunnassa ymmärretty, ja ARA tukeekin uusien hissien rakentamista merkittäväällä avustuksella, jonka suuruus on 50 prosenttia rakentamiskustannuksista. Myös useat kunnat kannustavat hissien rakentamiseen. Vaikka kiinnostus hissien rakentamista kohtaan onkin viime vuosina lisääntynyt, on nykyinen hissien vuotuinen rakentamistahti vielä varsin vaatimatonta. Jos uusia hissejä rakennettaisiin tulevaisuudessakin nykyistä noin 220 hissien vuosivauhtia, kestäisi hissien rakentaminen nykyisiin hissittömiin porrashuoneisiin 230 vuotta. Kaikkia hissittömiä porrashuoneita ei siis voida ajatella koskaan saatavan hissittömiksi, mutta nykyistä nopeampi hissien rakentamistahti helpottaisi monen liikuntaesteisen asukkaan omassa kodissa asumista.

Hissien rakentaminen jälkikäteen hissittömään taloon on asuntoyhtiölle hyvin haasteellinen tehtävä /5/. Hissiiä kaipaavan asukkaan on vaikea viedä asiaa eteenpäin. Eräs asukas on verrannut hissien hankkimista amebaan, josta ei oikein saa otetta. Myös taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä kaipaavat tietoa siitä, miten lähteä liikkeelle hissihankkeessa. Markkinoilla ei ole ollut avaimet käteen -tarjontaa ja ainoana vaihtoehtona on ollut perinteinen hankeprosessi, joka edellyttää rakennuttajalta (taloyhtiö) perehtyneisyyttä rakennushankkeen kulkuun ja useiden asiantuntijoiden palkkaamista avuksi. Hanketta käynnistettäessä ei myöskään ole päätöksenteon tueksi riittävästi luotettavaa tietoa hankkeen kokonaiskustannuksista. Asuntoyhtiössä hissihankkeeseen kohdistuu myös organisatorisia haasteita. Hankinta on asuntoyhtiölle varsin mittava päätös. Päätösvaltaisia osakkaita on yhtä paljon kuin talossa on huoneistoja, ja myönteinen hissien rakentamispäätös edellyttää laajaa kannatusta osakkaiden keskuudessa. Päätöksenteon tueksi asukkaat tarvitsevat tietoa hankkeen kustannuksista, teknisistä ratkaisuvaihtoehdoista ja kustannusten jakaantumisesta osakkaiden kesken. Päätöksenteon pohjana olisi hyvä olla koko hankkeesta konkreettinen ja toteuttamiskelpoinen ehdotus.

5.7.2 Kehämällin soveltaminen hissirakentamiseen

Hissien rakentaminen helpottaa useimpien asukasryhmien elämää vauvasta vaariin. Lapsiperheiden ohella esteettömyysremonttien tärkeä asiakasryhmä ovat seniori-ikäiset asukkaat, jotka alkavat katsella itselleen asuntoa eläkepäivikseen. Yksi tärkeä kriteeri asunnon valinnassa on juuri asuinympäristön esteettömyys. Hissillä varustetussa talossa sijaitseva tavallinen, riittävän tilava asunto muuntuu senioriasunnoksi melko yksinkertaisin muutoksin.

Tulevaisuuden senioriasuminen -tutkimuksessa kehitetty kehämalli toimii viitekehystenä olemassa olevan asuntokannan kehittämisessä esteettömäksi. Kehämallin perusteella tulevaisuuden senioriasunnot sijoittuvat pääosin normaaliin, jo rakennettuun asuntokantaan. Kehämallin ytimissä sijaitsevat palvelukeskukset tarjoavat palvelu- ja senioritalojen asukkaiden ohella palvelujaan myös lähistön normaalissa asuntokannassa kotonaan asuville senioreille. Kun fyysinen etäisyys palvelukeskittymään on lyhyt, voivat asukkaat hyödyntää laajaa valikoimaa erilaisia palveluja tukemaan itsenäistä asumistaan. /2/

Kun fyysinen etäisyys palvelukeskittymän ja asunnon välillä on suurempi, korostuu asukkaan omaehtoisesti hankkimien palvelujen helppo saatavuus. Osa näistä palveluista on suunnattu erityisesti vanhemmille ihmisille, mutta valtaosa palveluista on täysin yleisiä koko väestölle suunnattuja palveluja. Erityisesti asuntokannan, joka sijaitsee hyvällä paikalla sekä suhteessa tavallisiin palveluihin että senioreille kehitettyihin palveluihin, tulisi olla esteetöntä.

Hissien rakentaminen seniorinäkökulmasta on erityisen kannattavaa sellaisiin taloihin, jotka

- sijaitsevat turvallisella ja viihtyisällä paikalla
- sijaitsevat peruspalvelujen (kaupat, lääkäri ja muut julkiset palvelut) lähetyvillä
- ovat hyvien liikenneyhteyksien tuntumassa
- ovat vanhemman väestön asuttamia.



Kuva 1. Helsingin Myllypurossa sijaitseva As.oy, Myllypadontie 8 ennen hissien rakentamista. (Kuva: Antti Lakka)

Asukkaat ja asuntojen omistajat arvioivat hissien tarpeellisuutta omasta näkökulmastaan: olisiko minulle itselleni mahdollisesta hissistä jotain hyötyä tässä talossa. Seuraavassa esitettävien näkökohtien avulla voi arvioida hissihankkeen hyödyllisyyttä talon asukkaille:

- Onko talossa paljon yhteisiä tiloja (ullakko, kellari, pesutupa, taloyhtiön sauna, ulkoiluvälinevarastoja) kaikkien asukkaiden käytössä?
- Onko talossa kokonaan maan päällä sijaitseva pohjakerros (eli maantasossa ei sijaitse asuntoja)?
- Onko asuinkerroksia 3 tai enemmän?
- Onko yhdessä kerroksessa 3 tai useampia asuntoja?

Mikäli vastaukset ovat pääosin myönteisiä, saattavat taloyhtiön osakkaat päätyä hissien rakentamisen kannalle.

5.7.3 Kokonaispalvelua korjausrakentamiseen

Hissillä kotiovelle on Palmbergin hissirakentamisen palvelukonsepti, joka perustuu uudentyyppiseen tekniseen ratkaisuun ja totuttua laajempaan suunnitteluun ja rakentamiseen sisältävään kokonaispalveluun. Se muodostuu fyysisestä ydintuotteesta "esteetön porrashuone" ja sitä täydentävistä asiakkaalle lisäarvoa tarjoavista palvelukerroksista. Tuloksena on asiakkaan kannalta helposti hankittava kokonaisratkaisu (kuva 2).

Ydintuote

- Tilava, toimiva esteetön porrashuone

Tuotanto

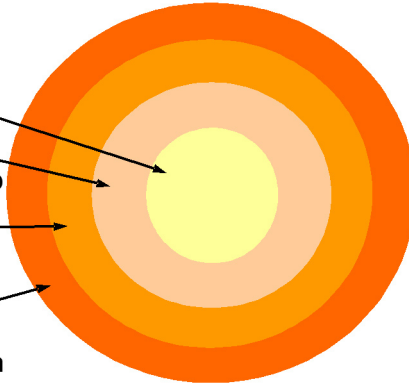
- Työmaatekniikka, menetelmät ja erikoiskalusto

Asiakaspalvelu

- suunnittelu-rakentaminen kokonaispalvelu

Imago

- Hyväksi havaittuja ratkaisuja hyödyntävä palveluyritys



Kuva 2. Kokonaispalvelu muodostuu fyysisen ydintuotteen päälle rakennetuista asiakkaalle lisäarvoa tuovista kerroksista.

Kokonaispalvelun ytimenä on tekninen ratkaisu, jonka ansiosta on mahdollista rakentaa hissi jälkikäteen ns. kaksivartiseen porrashuoneeseen, jota on tähän asti pidetty hissirakentamisen kannalta ongelmallisena. Fyysistä lopputuotetta täydennetään kehitetyllä tuotantoratkaisulla, jonka ansiosta porrashuone pystytään rakentamaan siten, että asukkaat voivat asua kotonaan rakentamisen aikana. Suurin haaste näin radikaalissa porrashuoneen muutoksessa on säilyttää turvallinen ja käyttökelpoinen kulkureitti asuntoihin koko rakentamisen ajan. Tuotantoratkaisu pitää sisällään työmaatekniikkaa ja menetelmiä sekä hissirakentamista varten kehitettävää erikoiskalustoa. Ydintuotetta ja tuotantoratkaisua täydennetään asiakaspalvelulla, joka sisältää suunnittelupalvelun ja päätöksentekoa tukevan tiedon tarjoamisen asiakkaalle. Yritys odottaa ja toivoo, että aikaa myöden kokonaispalvelun päälimmäiseksi kerrokseksi kehittyvät hyväksi havaittuja ratkaisuja hyödyntävän palveluyrityksen imago.

5.7.4 Kolmivaiheinen hankeprosessi

Palvelukonseptissa rakennushankkeen kulkua on yksinkertaistettu merkittävästi verrattuna perinteiseen rakennushankeeseen. Yksinkertainen ja luotettava hankeprosessi palvelee erityisesti asuntoyhtiöitä, sillä varhaisessa vaiheessa saatava kustannustieto, hyväksi havaittujen ratkaisujen hyödyntäminen ja kokonaisvastuun kantava palvelun tuottaja helpottavat erityisesti asuntoyhtiöiden hissihankkeita. Palvelukonseptissa hankeprosessi toteutetaan kolmessa vaiheessa: /6/

1. esisuunnittelu
2. suunnittelu
3. rakentaminen

Esisuunnitteluvaihe

Esisuunnitteluvaiheessa asuntoyhtiö selvittää vaihtoehtoiset mahdollisuudet rakentaa hissi. Tietoa on saatavana mm. kirjallisuudesta, lehdistöstä, korjausneuvojilta, suunnittelijoilta, alan yrityksistä ja Internetistä. Hyvä tapa on myös tutustua samantapaisiin kohteisiin, joissa on jo jälkikäteen rakennettu hissi. Esisuunnitteluvaiheessa on tärkeää selvittää sekä vaihtoehtoiset tekniset ratkaisut että tarjolla olevat palvelukokonaisuudet. Alla on esitetty esimerkkejä erilaisista hankintatavoista ja niihin soveltuvista palveluntarjoajista.

- Suunnittelun ja rakentamisen sisältävä kokonaispalvelu. Esimerkiksi porrashuoneen laajennukseen sijoitettava hissi (mm. Palmberg-hissiratkaisu, jossa 2-vartinen porrashuone muutetaan 1-vartiseksi).
- Hissitoimitus valmiiseen hissikuiluun. Esimerkiksi minihissi porrashuoneen valoaukkoon (mm. hissitoimittajat, jota täydentävät rakennus- ja sähköteknisten töiden erikoisurakoitsijat).
- Yksilöllinen porrashuoneeseen sovitettu hissiratkaisu. Useita palvelukokonaisuuksia hankkeen eri vaiheissa: hissitekniikan konsultointi, arkkitehti-, rakenne- ja LVIS-suunnittelu, rakennusurakka sekä hissitoimitus.

Esisuunnitteluvaiheessa laaditaan tarjous koko hissihankkeen toteuttamiseksi. Mikäli esimerkiksi Palmbergin tapa rakentaa hissi soveltuu kohteeseen ja on asukkaiden toiveiden mukainen, sisältää avaimet käteen -tarjous seuraavat osat: /6/

- ehdotuspiirustukset, joista selviää hissiratkaisun periaate ja luo asuntoyhtiön osakkaille pohjan hissihankkeen päätöksentekoa varten
- rakennustapaselostus
- pitävä tarjoushinta.

Kilpailuttaminen

Kolmevaiheisessa hankeprosessissa asuntoyhtiö kilpailuttaa palvelukokonaisuuksien tarjoajat esisuunnitteluvaiheessa. Kilpailussa korostuvat osaaminen ja edullisuus, joka palvelukokonaisuuden tarjoaja tarjoaa asuntoyhtiölle parhaan kokonaisratkaisun ottaen huomioon kaikki osa-alueet:

- asuntoyhtiön päätöksentekoa tukeva luotettava kustannustieto ja edullinen kokonaishinta
- hissin hankkimista helpottava palvelukokonaisuus
- uudistetun porrashuoneen toiminnallisuus ja esteettisyys arkipäivän käytössä
- rakentamisvaiheesta aiheutuvien haittojen minimointi asukkaille
- hyväksi havaittujen teknisten ratkaisujen hyödyntäminen.

Suunnitteluvaihe

Suunnitteluvaiheessa toteuttaja suunnittelee hissihankkeen pääpiirustukset, käy tarvittavat viranomaisneuvottelut mm. rakennusvalvonnan ja paloviranomaisten kanssa ja laatii rakennuslupahakemuksen. Suunnitteluvaiheessa asuntoyhtiön edustaja ohjaa suunnittelua ja välittää asukkaiden toiveet suunnittelijalle. Suunnitteluvaihe valmistuu, kun rakennuslupa on myönnetty (kuva 3).



Kuva 3. Kaksivartinen porrashuone ennen ja jälkeen uudistamisen ja hissin asentamisen. As.oy, Myllypadontie 8, Helsinki. (Kuvat: Antti Lakka)

Rakentamisvaihe

Kokonaispalvelun toteuttaja kantaa kokonaisvastuun hissihankkeen toteutussuunnittelusta ja rakennustöistä mukaan lukien hissihankinta ja kaikki erikoisurakoitsijoiden työt. Yritys huolehtii yhteydenpidosta ja sopimuksista eri osapuolien kanssa. Hankkeeseen osallistuu lisäksi asuntoyhtiön nimeämä valvoja, joka on rakennustöiden valvontaan erikoistunut rakentamisen ammattilainen (kuva 4).



Kuva 4. Esteettömyysremontti loppusuoralla As.Oy Myllypadontie 8:ssa. (Kuva: Antti Lakka)

5.7.5 Palvelukonseptin arviointia

Perinteisen kilpailu-urakan on havaittu hidastavan rakennusalan kehittymistä, koska toteutusmuoto ei kannusta alan toimijoita kehitystyöhön. Vaihtoehtoisten ratkaisujen kehittäminen ei kannata, koska perinteinen kilpailu-urakka voi johtaa siihen että kehittämiseen panostanut yritys ei pääsekään toteuttamaan kehittyneempää ratkaisuaan. Muun muassa nämä haasteet ovat ajaneet tilaajat ja rakennusalan yritykset etsimään ratkaisua suunnittelu ja toteutus -urakasta (ST-urakka). Nimensä mukaisesti toteutusmuodon pääideana on, että suunnittelu ja toteutus on yhdistetty saman osapuolen vastuulle. /1/

Suunnittelun ja rakentamisen sisältävää toteutusmuotoa käytetään Suomessa yleisesti asuntotuotannossa ja liikerakentamisessa sekä jonkin verran myös julkisissa rakennushankkeissa. Ruotsissa suunnittelu-rakentaminen mallilla rakennetaan mm. kouluja. Käytännössä prosessi näkyy asiakkaalle pitkälti kaksivaiheisena prosessina: asiakkaan tehtävänä on pohtia millaisen ratkaisun se haluaa ja valita sen jälkeen toteuttaja, joka huolehtii sekä suunnittelusta että rakentamisesta.

Tanskassa kehitetystä 3-vaiheisesta hankeprosessista on saatu hyviä tuloksia yhteiskunnan tukemassa asuntotuotannossa. Vuonna 2003 julkaistussa kehitysohjelman arvioinnissa havaittiin 3-vaiheisella hankeprosessilla toteutettujen kolmen hankkeen rakennuskustannusten olevan alhaisemmat kuin perinteisellä hankeprosessilla toteutettavien vastaavien hankkeiden. Tämä johtuu mm. suunnittelun ja tuotannon läheisestä yhteistyöstä ja hyväksi havaittujen ratkaisujen toistamisesta uusissa hankkeissa. /3, 4/

Suunnittelu-rakentamisen yhteys korostuu asukkaiden asuessa kohteessa rakentamisen aikana, jolloin täytyy ottaa huomioon myös monia tavanomaisesta rakentamisesta poikkeavia vaatimuksia. Suunnittelun ja rakentamisen vuorovaikutuksen ansiosta porrashuoneratkaisun toteutettavuus analysoidaan aiempaa aikaisemmassa vaiheessa. Asiakkaalle tämä näkyy varmuutena siitä, että kehitteillä oleva suunnitteluratkaisu on ylipäätään toteutettavissa. /7/

5.7.6 Johtopäätökset

Kehämalliajattelun avulla voidaan tunnistaa kerrostaloja, joiden esteettömyyttä tulee kehittää tulevaisuuden senioriasumisen näkökulmasta. Erityisesti kuntakeskusten/taajamien ja lähiöiden hissittömiin kerrostaloihin, joissa asuu paljon ikäihmisiä, kannattaa rakentaa hissi. Asunto-osakeyhtiössä myönteinen päätös hissien rakentamisesta on kuitenkin asukkaiden oman päätöksenteon varassa. Kiinteistöosakeyhtiöissä päätöksen voi tehdä talon omistaja, joka voi samalla teettää myös asuntokohtaisia esteettömyysremontteja ja muuntaa näin tavallisessa asuntokannassa sijaitsevia asuntoja senioriasunnoiksi.

Avaimet käteen -palvelutarjontaa on mahdollisuus lisätä ja helpottaa siten hissien rakennuttamista. Esimerkiksi Palmbergin suunnittelun ja rakentamisen sisältävä Hissillä kotiovelle -kokonaispalvelu vastaa hyvin aiemmissa tutkimuksissa havaittuihin hissirakentamisen ongelmiin. Palvelu yksinkertaistaa merkittävästi vaikeaksi koettua rakentamisen perinteistä hankeprosessia samalla kun se tarjoaa asukkaiden käyttöön jo suunnitteluvaiheessa tietoa, joka korjausrakentamisessa on normaalisti käytettävissä vasta toteutusvaiheessa.

Lähteet

1. Lahdenperä, Pertti. Ajatuksia ST-urakasta. Suomalaisen suunnittelu ja toteutus –menettelyn kehittäminen amerikkalaisten oppien pohjalta. Valtion teknillinen tutkimuskeskus. Espoo 1999.
2. Lakka, Antti. Tulevaisuuden senioriasumisen malli. Esitysmateriaali Tulevaisuuden senioriasumisen liiketoiminnaat -tutkimusprojektin työpajassa 15.3.2005.
3. Kähkönen, Kalle & Lakka, Antti. Eurooppalaiset rakennusyritykset - Kehitystrendit ja teknologia strategiat 2000-luvulla. RTK-Fakta Oy, Kehitys ja tuottavuus nro 71. Helsinki 2001. 69 s.
4. PPB-evaluering af standard og kvalitet i 11 almene boligbebyggelser opført af konsortierne PPU, Casa Nova, Habitat og Comfort House. Sammanfattet rapport. Erhvervs- og Boligstyrelsen. København. Danmark. Januari 2003. 88 s. (<http://www.ebst.dk/file/1982/rapportsammenfatning.pdf>)
5. Rahkola, Riikka, Rönkä, Kimmo ja Tervaskanto, Kristiina. Hissi tuli taloon, kokemuksia hissien rakentamisesta. Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö 794. Helsinki 2005. 75 s.
6. Rakennustoimisto Palmberg Oy:n www-sivut (www.palmberg-tampere.com/hissit)
7. Runsas, Jari. Hissirakentamisen uusi ajattelutapa sai hyödyllisyysmallisuojan. Lemminkäisen sähköinen julkaisu Piuhaposti 3/05. (<http://www.lemminkainen.fi/widepage.asp?root=3879&Section=8868&Item=12204>)
8. Siekkinen, Heidi & Mikkola, Kati 2005. Senioriasuminen 2020. Työpaketit 2 & 3: Tarpeet ja ennusteet & toiminnalliset vaatimukset. Tulevaisuuden senioriasumisen liiketoiminnaat -tutkimusprojektin julkaisemat raportti. Maaliskuu 2005.