

Miten ryhmäkorjaushanke syntyi, miten se toteutettiin sekä miksi se syntyi juuri Maunulassa?

Hannu Kurki

Maunulan 101. aluefoorumi 2.12.2013 klo 18

Asukastalo Saunabaari, Metsäpurontie 25, 3. krs.

Maunulan ryhmäkorjaushanke

Mukana loppuun asti olleet yhtiöt

- As.oy Säästötuki, Suursuonlaita 2 (96 asuntoa, 2724 h-m²)
- As.oy Säästölaita, Suursuontie 12 (120 asuntoa, 4848 h-m²)
- As.oy RM-talo 62, Suursuontie 10 (96 asuntoa, 5433 h-m²)

- As.oy Metsäpurontie 16 (34 asuntoa, 1879 h-m²)
- As.oy Haavikkotie 15-17 (20 asuntoa, 1096 h-m²)
- As.oy Pakilantie 50 (30 asuntoa, 1100 h-m²)

- As.oy Suursuontie 14 (16 asuntoa)
- As.oy Suursuontie 8 (96 asuntoa)

Maunulan ryhmäkorjaushanke

Miksi ryhmäkorjaushanke syntyi Maunulassa?

- Maunulan kommunikaattiorakenne: oma lehti, kotisivut, aluefoorumit, Maunulan Mediapaja kokoontumispaikkana
- Kokemusta kehittämishankkeista muun muassa Nettimaunula-hanke
- Peliteoreettista osaamista, yhteiskehittämistraditio Saunabaarin ottoautomaatti, Maunulan keskustan kehittäminen
- Taloyhtiöiden yhteystiedot: 42 taloyhtiön tai yhdistyksen kirjelmä valtuustolle Maunulan keskustan kaavamuutoksesta huhtikuussa 2007.
- Osaajia: Mikko Virkamäki, Eino Rantala, Juuso Hämäläinen, Paavo Kaipainen jne.

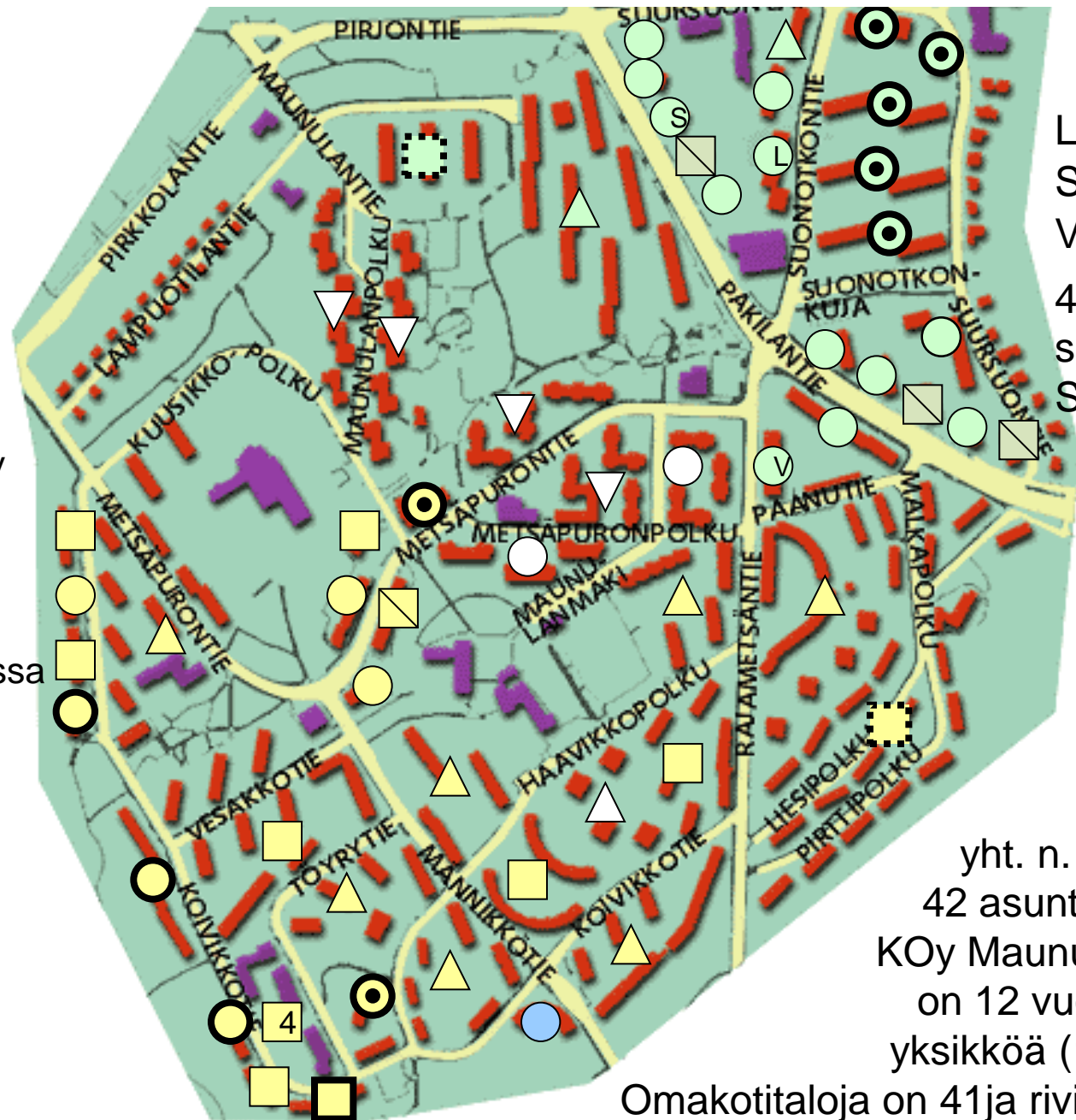
Maunulan ryhmäkorjaushanke

- 50-luku
- 60-luku
- 70-luku
- 90-luku

- ei tehty
- tehty/
käynnissä
- osittain tehty

- Sukitettu,
pintavedot
- RK-hankkeessa mukana

- L – Lotta Svärd
- S - Sato
- V – Eläkevarma
- 4 – 400-vuotis-säätiö
- S – Saton talo



**KOy
Maunulan
Asunnot**

- tehty
- tekemättä

4404 asuntoa
yht. n. 250.000 hum2
42 asunto-osakeyhtiötä
KOy Maunulan Asunnoilla
on 12 vuokranmääritys-
yksikköä (117.000 hum2)

Omakotitaloja on 41 ja rivitaloas. 192 kpl

Maunulan ryhmäkorjaushanke

IDEA PUTKIREMONTTIEN TOTEUTUKSESTA RYHMÄSSÄ

Maunulan 61.

Aluefoorumi

20.2.2007

Maunulan 101.

Aluefoorumi

2.12.2013

Työryhmä: Idean valmistelu

MAP 1 -> käsitteet + alustava idea + viestintä (tilaisuudet)

MAP 2 -> ryhmän muodostaminen (3 RK-ryhmää)

RK-ryhmän kokoaminen -> sopimus + rakennuttajakonsultti

Rakennuttaminen

Puuttuvat hankesuunnitelmat -> valmistautuminen hankkeeseen

Suunnittelun kilpailutus

Suunnittelu

Urakan kilpailuttaminen

Urakkavaihe

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

Maunulan ryhmäkorjaushanke

IDEA PUTKIREMONTTIEN TOTEUTUKSESTA RYHMÄSSÄ

Maunulan 61.

Aluefoorumi

20.2.2007

Maunulan 101.

Aluefoorumi

2.12.2013



Työryhmä: Idean valmistelu

Mikko Virkamäki, Kotialue Oy

MAP 1 -> käsitteet + alustava idea + viestintä (tilaisuudet)

MAP 2 -> ryhmän muodostaminen (3 RK-ryhmää)

Eino Rantala, Ekosto Oy

RK-ryhmän kokoaminen -> sopimus + rakennuttajakonsultti

Juuso Hämäläinen, Valvontakonsultit, rakennuttajakonsultti

Puuttuvat hankesuunnitelmat -> valmistautuminen hankkeeseen

Suunnittelun kilpailutus

Suunnittelu

Urakan kilpailuttaminen

Lars Lindeman, NCC

Urakkavaihe

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

Maunulan ryhmäkoriaushanke

Ryhmän
kokoaminen

Tarveselvitys
0,4 %

**Tavoitteena säästöt
putkiremonteissa**

Hankesuunnitelu
0,6 %

Rakennuttaminen, valvonta 3,3 %

Suunnittelu
3,3 %

Projektinjohtourakka
= hyöty jaetaan
taloyhtiön ja
pääurakoitsijan
kesken

Lopputuloksen laatu

Läpimenoajan lyhentäminen

Toteutuksen häiriöttömyys

Mahdollisuus toteuttaa lisä-
töitä

**Urakka
92 %**

Kanavat ja elementit

Työmaan perustaminen

Oppiminen (työn määrä)

Hankinnat
aliurakat, materiaali

Maunulan ryhmäkorjaushanke

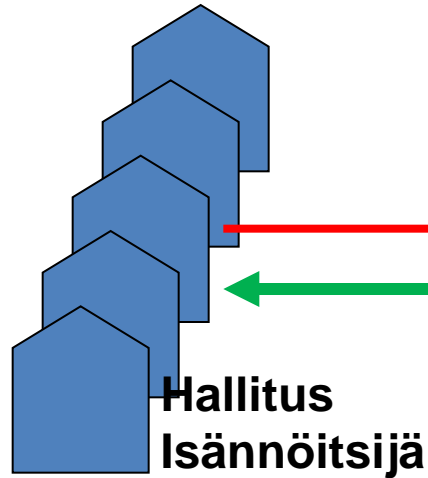
Ryhmäkorjaus- toimikunta

- hyväksyy suunnittelijat
- pääsuunnitteluratkaisut
- urakointitavan
- urakoitsijan



Ryhmän puheenjohtaja

- tehtävät
- ominaisuudet
- palkkio

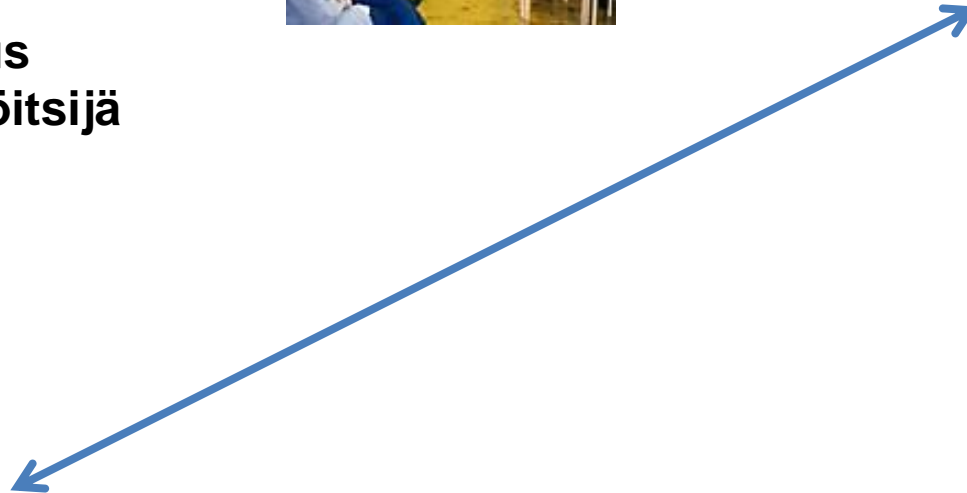
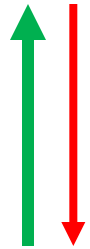


Rakennuttaja- konsultti

- tehtävät
- osaaminen
- palkkio

Tavoitteet

- prosessin edistäminen
- kust.hyötyjen syntyminen
- muiden hyötyjen syntyminen



Putkiremontin vaikutus asunnon arvoon

AsOy Säästötuen asuntojen hinnat ennen ja jälkeen putkiremontin

| | | | | | | | |
|---|-------------------------------|------------|------------|-------------|--------------|-------|----------------|
| Asunto-Oy Säästötuki | | | | | | | |
| Suursuonlaita 2 | | | | | | | |
| Rakennuksia | 2 kpl | | | | | | |
| Kerroksia | 6 | | | | | | |
| Taloyhtiö valmistunut vuonna 1962 | | | | | | | |
| Asuntoja | 96 kpl | | | | | | |
| Putkiremontti | alkoi | 2010 kevät | | | | | |
| | valmis | 18.3.2011 | | | | | |
| Kustannukset | | | | | | | |
| | Hankkeen kokonaiskustannukset | | | 3 334 688 € | 1224,19 €/m2 | | |
| Talossa tehdyt asuntokaupat | | | | | | | |
| 2008 | 11 kpl | | Keskihinta | 2393,50 | €/m2 | | |
| 2009 | 11 kpl | | Keskihinta | 2644,66 | €/m2 | 110 % | Suhteessa 2008 |
| 2010 | 6 kpl | | Keskihinta | 2922,50 | €/m2 | 122 % | Suhteessa 2008 |
| 2011 | 8 kpl | | Keskihinta | 2777,20 | €/m2 | 116 % | Suhteessa 2008 |
| PUTKIREMONTTI 2010-2011 (rakentamisvaihe) | | | | | | | |
| 2012 | 12 kpl | | Keskihinta | 4311,45 | €/m2 | 180 % | Suhteessa 2008 |
| 2013 | 1 kpl | | Keskihinta | 5254,52 | €/m2 | 220 % | Suhteessa 2008 |