



Onko suunnittelusta tullut turhaa?

Perusinsinööri Kari Seitaniemi
Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy

7.3.2025

Maaskolan kokemus suunnittelusta

- Suunnittelua vuodesta 1956
- Yli tuhannen taloyhtiön korjaushankkeen suunnittelutehtävät
- Henkilöstö voittanut kolme valtakunnallista Vuoden Putkiremontti –palkintoa
- Hallitseva RALA:n laatupalkinnon voittaja

Maaskolan keskipalkkiot linjasaneerauksen toteutussuunnittelulle

2017-2022: 150 000 euroa

2023: 62 000 euroa

2024: 52 000 euroa

Suunnittelukustannusten nousu vastaavalla aikavälillä on ollut 20,53 %

Miksi suunnittelua myydään niin halvalla?

■ Tarjonta/kysyntä ja tilauskanta

- Suunnittelutoimistojen tilauskanta on kasvanut kaksi viimeistä vuotta
- Suunnittelutoimistojen tilauskannan arvo on laskenut kaksi viimeistä vuotta

■ Tarjouspyynnöt ovat kevyitä

- Tyypillisesti pyydetään yksinkertaisesti tekemään suunnitelmat, ilman tarkempaa tehtäväkuvausta tai sisällön kuvausta huomioitavien asioiden suhteen. Pahimmillaan/parhaimmillaan pyydetään toteutussuunnittelua pelkällä isännöitsijätodistuksella
- Tehtäväluettelo soveltuvien osien...
- Hinta lähes ainoa valintakriteeri tai valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin
- Tilataan ruokaa määrittämättä halutaanko sisäfileetä, pettuleipää vai jotain siltä väliltä
- Vakuutellaan että ostetaan parasta punaviiniä, vaikka selkä on kipeänä alahyllylle kyykkäämisestä

■ Tilaajan kuvitelmat

- Suunnittelutoimisto haluaa referenssin

Miksi suunnittelua myydään niin halvalla?

- **Nykyisillä suunnitteluohjelmilla piirtäminen on nopeaa**
 - Piirtäminen on nopeaa ja voi nopeutua edelleen tulevina vuosina
 - Huolellinen suunnittelu vaatii kuitenkin edelleen merkittävän aikapanostuksen
- **Suunnittelun tulee olla liiketoimintaa, jota ei tehdä tappiolla**
 - Vähemmän rahaa = vähemmän suunnitteluun käytettyä aikaa.
 - Kukaan ei suunnittele samaa tehtävää satoja tunteja pienemmällä työmäärällä vaan jättää työn tekemättä ja kerää sitä kautta puutarhurin parasta ystävää eli katetta viimeistään työaikaisessa suunnittelussa tai valvonnassa.
- **Elämän realiteetit**
 - Konsulttitoimistojen kasvufokusointi kasvattaa epätervettä kilpailua
 - Rakas naapurimme laajentuu vauhdilla ja kotimaista omistuspohjaa ei arvosteta
 - Toimiala johon voi heittäytyä

Suunnittelun osuus rakentamiskustannuksista

- Tavanomainen putkiremontti maksaa taloyhtiön koosta ja sisällöstä riippuen noin 2 000 000 – 5 000 000 euroa.
- Suunnittelun kustannus vastaavissa kohteissa on nykyisin noin 40 000 – 60 000 euroa. Käytännössä noin 400 – 600 tuntia jaettuna viidelle suunnittelualalla (pää, arkkitehti, LVI, rakenne ja sähkö)
- Suunnittelun osuus on siis vain 1-2 % kokonaiskustannuksista.
 - Toimitilapuolen peruskorjauksissa suunnittelun osuus on moninkertainen, mikä näkyy esimerkiksi panostuksessa suunnitelmien toteuttamiskelpoisuuteen, yhteensovitukseen, sisällön ymmärrykseen ja sisäilmaolosuhteisiin.
 - Tilaaja panostaa usein näennäisesti suunnittelijavalintaan paljon. Istutaan iltakokouksissa haastatteluissa ja tingitään suunnittelupalkkioista viimeinen eurokin pitkien haastattelujen jälkeen. Urakoitsijan urakkatarjouksia vertaillen kärsitäänkin sitten jo pienestä krapulasta ja valitaan 100 000 euroa kalliimpi urakoitsija puolen tunnin päivällä pidetyn haastattelun jälkeen.
- Voisiko lisäpanostus kokonaiskustannuksista maksaa itsensä takaisin urakkakustannuksissa ja elinkaarikustannuksissa?

Mitä suunnitteluun käytetyllä rahalla saa?

- **Nykyisellä suunnitteluun käytetyllä panostuksella saa keskittymistä äärimmäiseen tehokkuuteen ja kohteesta toiseen kopioituja helppoja ratkaisuja**
- **Resurssit lähtötietojen tutkimiseen ja kohteeseen tutustumiseen mahdollistavat**
 - Suunnittelun pelkän piirtämisen sijasta
 - Rakennusajan ”yllätysten” ja muutostarpeiden havaitseminen sekä ratkaisut jo suunnitteluvaiheessa
 - Mahdollisuus muuttaa toimimattomia ratkaisuja vielä, kun työt eivät ole jo käynnissä
 - Aikaa tehdä laatia luonnoksia eri vaihtoehtoista ja tehdä vertailua esim. kustannusvaikutuksista vaihtoehtojen välillä
 - Eri osapuolten näkemysten huomiointi suunnittelussa (tilaaja, eri suunnittelualat ja yhteistoimintamalleissa myös urakoitsija)
 - Toimivat tilaratkaisut, joiden miettimiseen myös tilaaja on ehtinyt vaikuttaa, vuosikymmeniksi eteenpäin

Mitä suunnitteluun käytetyllä rahalla saa?

■ Tuotteiden ja materiaalien kohdekohtainen tyypitys

- Materiaalien soveltuvuus käyttötarkoitukseen (käyttöikä, huollettavuus, ulkonäkö)
- Teknisten laitteiden elinkaarikustannusten huomiointi käyttöpaikkakohtaisesti (energiankulutus, käyttöikä, huollettavuus)

■ Energia- ja ympäristöasioita tarkastelu

- Rakentamisen pienempi hiilijalanjälki esimerkiksi eri suunnitteluvaihtoehtojen hiilijalanjälkilaskennalla
- Mahdollisuudet energian säästämiseen ja esimerkiksi rakennuskustannusten takaisinmaksuun

Miten ostaa parempaa suunnittelua?

- **Halvalla ei saa hyvää, mutta kalliillakin voi saada huonoa**
 - Suunnittelutarjouspyyntöjen kehitys ja määriteltyjen tehtävien tilaaminen pelkän viivojen piirtelyn sijasta
 - Käytännössä halutaan osaavien suunnittelijoiden riittävää ajan käyttöä. Suunnittelijoiden sitouttaminen ja tilaajan valvonta
- **Suunnittelijavalinta pisteytyksen kautta ja mittarit, joilla voidaan valita parhaan lopputuloksen takaavat suunnittelijat. Laatu vs. hinta kilpailutuksessa → 70/30 on käytännössä hintakilpailu**
- **Suunnittelun osuus rakennushankkeen kokonaiskustannuksista on marginaalinen, mutta suunnittelussa on oikein tehtynä mahdollisuus määritellä hankkeen kustannukset**
- **Tulee ymmärtää, että lopputulos eli tuleeko paskaa vai priimaa määritellään suunnittelupöydällä ja laatua ei taiota työmaalla.**



maaskola_official



insinooritoimistoleomaaskola



insinööritoimisto-leo-maaskola-oy