

As Oy Pallaskeronkuja 2

Isännöitsijän kokemuksia
linjasaneerausurakasta

KVR-urakkana

As Oy Pallaskeronkuja 2

Urakoitsija: Consti Korjausrakentaminen Oy

Suunnittelu: Planera Oy

Projektinjohto ja valvonta:
Sustera Oy

Vuoden putkiremonttikilpailun
voitto 2025



Taustaa yhtiön linjasaneerausurakalle

Putkiston kuntotutkimus 2016 ja uusintatutkimus 2020

Suosittelut toimenpiteet:

Heti: jätevesipohjaviemärin huuhtelu

1-3 vuotta:

- käyttövesi- ja viemäriverkoston linjasaneeraus, hankesuunnittelu

- märkätilakartoitus

3-5 vuotta:

- käyttövesi- ja viemäriverkon linjasaneeraus

5-10 vuotta:

- lämpöjohtoverkon linjaventtiilien, patteriventtiilien ja termostaattien uusiminen, lämmitysjärjestelmän perussäätö

- lämpöjohtoverkon seurantatutkimus

TOIMENPIDE	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Jätevesipohjaviemärin painehuuhtelu	1,0									
Lämpöjohtoverkoston linjaventtiilien, patteriventtiilien ja termostaattien uusiminen sekä lämmitysjärjestelmän perussäätö							35,0			
Käyttövesi- ja viemäriverkoston linjasaneerauksen hankesuunnittelu			30,0							
Märkätilakartoitus			4,0							
Käyttövesi- ja viemäriverkoston linjasaneeraus						3 000,0				
Lämpöjohtoverkoston seurantatutkimus										1,5
Yhteensä 1000 € (sis alv 24 %)	1,0	-	34,0	-	-	3 000,0	35,0	-	-	1,5
Kunnossapito-ohjelma										

■ = Tyhjä ■ = Mahdollinen suoritusaika ■ XXX = Suositeltu suoritusvuosi

Hankesuunnittelu 2022

Hankesuunnittelun pohjaksi pidettiin kaksi osakasverstasta sekä tehtiin asukkaille ja osakkaille kysely, joiden perusteella päätettiin, että urakassa mennään minimillä optioiden osalta, vain palovaroittimet päätettiin asentaa sähköverkkoon kytkettynä mallina.

Kellaritilojen muutokset jätettiin pois urakasta jo tässä vaiheessa eli kylmäkellarissa, väestönsuojassa ja muissa kellaritiloissa päätettiin tehdä vain linjasaneerausurakaan liittyvät pakolliset työt.

Saunatilat, WC ja siivouskomero sisällytettiin urakkaan. Saunatiloja vähennettiin puoleen ja pois jäävästä saunatilasta päätettiin tehdä varasto.

Hankesuunnitelman kustannusarvio urakalle 3.100.000,00 €.



Projektinjohto

Projektinjohtajan kilpailutuksen jälkeen ylimääräinen yhtiökokous päätti 2.11.2022, että urakka toteutetaan KVR-urakkana.

Hallituksen jäsenet osallistuivat erittäin aktiivisesti projektinjohtokokouksiin ja hankeohjelman sisällön laadintaan viidessä (5) projektinjohtokokouksessa kevään 2023 aikana.

Lisätutkimuksista teetettiin märkätilakartoitus, hormikartoitus, salaoja- ja sadevesiverkon tutkimus sekä tarkekuvat 2D muodossa.

Tarjouspyynnöt lähetettiin urakoitsijoille kesäkuussa 2023.

Tarjouksia saatiin kahdeksan (8) kappaletta.

Neljä (4) urakoitsijaa kutsuttiin tarjouskilpailun perusteella selontekoneuvotteluun.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti hankkeen toteuttamisesta ja sen rahoituksesta 31.10.2023.

Urakkasopimusneuvottelut Consti Korjausrakentaminen Oy:n kanssa pidettiin 10.11.2023.



Urakkasopimus ja urakka-aika

Urakkasopimus allekirjoitettiin Consti Korjausrakentaminen Oy:n kanssa 28.12.2023.

Suunnittelukokouksia pidettiin kolme (3), joista ensimmäinen jo ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista 13.12.2023 rakennusluvan hakemiseksi.

Rakennuslupa myönnettiin 12.2.2024.

Urakkasopimuksen mukainen urakka-aika oli 1.2.-30.9.2024.

Urakka eteni linjakohtaisesti ja urakkasopimukseen oli kirjattu linjakohtaiset välitavoitteet.

Työmaakokouksia urakka-aikana pidettiin kahden viikon välein 14 kpl.

Vastaanottokokous pidettiin 27.9.2024.

Taloudellinen loppuselvitys 24.10.2024.

Urakan kokonaiskustannukset kaikki urakkaan liittyvät kustannukset huomioiden olivat yhteensä 2.878.175,69 € eli 903,38 €/m².

Lisätöiden osuus urakasta oli 62.814,39 €.



KVR-urakka vs. perinteinen linjasaneerausurakka isännöitsijän kannalta

KVR-urakka vaati yhtiön hallitukselta ja isännöitsijältä enemmän työtä projektinjohtovaiheessa, jotta hankeohjelma saatiin laadittua sisällöltään sellaiseksi, että se vastasi yhtiön laatutason määrittystä suunnitteluvaiheessa.

Koska urakkasopimus laadittiin vain yhden päätoimijan, pääurakoitsijan kanssa, ei erillistä suunnittelusopimusta ollut tarpeen solmia.

Vaikka päävastuu suunnittelusta oli urakoitsijalla, osallistui yhtiön hallitus aktiivisesti suunnitteluvaiheeseen ja pääsi vaikuttamaan omalta osaltaan suunnittelun sisältöön.

Suunnittelun sisältyminen urakkaan nopeutti urakan läpimenoaika sekä rakennusluvan hakemista, koska lupahakemus saatiin tehtyä jo alustavilla suunnitelmilla ja hakemusta täydennettiin suunnittelun edetessä. Myös urakkasopimuksen mukaiset työt oli mahdollista aloittaa suunnittelun vielä ollessa osin kesken.

Suunnittelua varten ei ollut tarpeen nostaa taloyhtiölle erillistä lainaa tai miettiä rahoitusta erillisenä, vaan lainaa urakkaa varten, 3,2 M€, nostettiin tarpeen mukaan erissä, jolloin säästöä tuli myös korkokuluissa.

Lisätöiden osuus urakassa jäi matalaksi suunnittelun sisältyessä urakoitsijan vastuulle. Muutamilta rakenteellisilta yllätyksiltä ei kuitenkaan välttytty hyvästä ennakkoselvityksestä huolimatta.

KVR-urakan etuna perinteiseen urakkamalliin nähden ovat selkeät vastuut ”yhden luukun periaatteella”, nopeampi läpimenoaika sekä ennakoitavat kustannukset.

Hyvä yhteistyö kaikkien osapuolien kesken koko urakka-ajan oli oleellisen tärkeää urakan onnistumiselle.

Urakkamuotojen erot

Perinteinen kokonaisurakka



KVR-urakka



Vuoden putkiremonttikilpailun voittaja 2025

Asunto- ja kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry

Palkintoraadin perustelut:

Kohde erottui edukseen strategialähtöisyydellään, huolellisella suunnittelulla ja laadukkaalla toteutuksellaan. Hanke osoittaa, miten pitkäjänteinen valmistelu, asiantunteva yhteistyö ja teknisesti korkeatasoinen toteutus voivat tuottaa kestävän ja energiatehokkaan lopputuloksen.

Linjasaneeraus suunniteltiin ja toteutettiin kokonaisvaltaisesti tulevaisuus mielessä. Projektissa painotettiin energiatehokkuutta, turvallisuutta ja asumismukavuutta sekä taloyhtiön pitkän aikavälin taloudellista kestävyyttä.

Taloyhtiö erottui kilpailussa strategisella ennakkosuunnittelulla ja onnistuneella hankehallinnalla. Yhteistyö suunnittelijoiden, urakoitsijan ja tilaajan välillä toimi saumattomasti, ja lopputulos osoitti, että huolellinen valmistautuminen ja avoin vuorovaikutus ovat avaintekijöitä onnistuneeseen saneeraukseen.

Palkitsemistilaisuus pidettiin Kiinteistö 2025 -messuilla:

Palkitsemistilaisuudessa Sustera Oy:n projektinjohtaja Mikko Tiainen kiitti suuren työn tehnyttä tiimiä:

"KVR oli loistavasti hiottu kokonaisuus, aikataulussa ja budjetissa pysyttiin. Tässä hankkeessa puhutaan ennen kaikkea joukkueesta!"

