

YHTEENVETO

KORJAUS- JA KEHITYSOHJELMAN TILANNE

Työryhmä on talven aikana:

- tutkinut taloyhtiön nykytilanteen
- vahvistanut toimintasuunnitelman uuden korjaus- ja kehitysohjelman laatimiseksi
- määritellyt ohjelman tavoitteet
- käsitellyt asiaa eri sidosryhmien kanssa
- täsmentänyt pitkän tähtäimen tavoitteita
- laatinut kolme eri linjausta peruskorjausten toteuttamiseksi

Tässä yhteenvedossa keskitytään teknisten korjaustarpeiden ja strategisten osa-alueiden käsittelyyn.

Taloyhtiön hallitusta pyydetään vahvistamaan yhteenvedossa olevia yksityiskohtia työskentelyn jatkamiseksi.

Yhteenvedon lopuksi määritellään tarkemmin sanallisesti kolme eri linjausta ja ehdotetaan jatkotoimenpiteitä.

Työryhmän puolesta 10.1.2011

Joel Karvinen

SISÄLLYSLUETTELO	SIVU
1. Teknisten korjaustarpeiden käsittely	
1.1. Viemärit	3
1.2. Vesijohdot	4
1.3. Kylpyhuoneet	5
1.4. Keittiöt	5
1.5. Sähkö-, puhelin- antenni- ja datajärjestelmät	6
1.6. Lämmönjakolaitteet	6
1.7. Vesikatot ja yläpohjat	7
1.8. Julkisivut, ikkunat ja ovet sekä sokkelit	8
1.9. Saunaosastot	8
1.10. Ilmanvaihto	9
1.11. Lukitus	9
1.12. Metsät, pihat	10
2. Strategisten osa-alueiden käsittely	
2.1. Yhteisöllisyys	11
2.2. Autotallit	12
2.3. Laivatalojen ullakot	13
2.4. Energiatehokkuus	13
2.5. Viestintä	14
2.6. Kellarit	16
2.7. Jäteasemat	16
2.8. Kosteusvauriot	17
2.9. Autopaikat	17
2.10. Valaistus	17
2.11. Pesutuvat ja kuivaushuoneet	18
2.12. Talonmiestoimen kehittäminen	18
2.13. Turvallisuus	19
2.14. Viihtyisyys	19
2.15. Talous	19
3. Linjaukset	20
3.1. Putkiremontti ja kattojen huolto	
3.2. Kattojen uusiminen ja viemäreiden pinnoitus	
3.3. Putkiremontti ja kattojen uusiminen	
4. Jatkotoimenpiteet	21
4.1. Hallituksen käsittely	
4.2. Asukaskysely	
4.3. Osakastilaisuus	
4.4. Loppuraportti ja hallituksen esitys yhtiökokoukselle	

1. TEKNISET KORJAUSTARPEET AIHEITTAIN

1.1. VIEMÄRIT

Viemäreiden tilanne on erittäin tärkeä, koska niiden tekninen käyttöikä on lopussa ja koska niille suunnitellut toimenpiteet ohjaavat koko korjausohjelman sisältöä ja siten myös korjausohjelman kokonaiskustannuksia.

Viemäreistä puhuttaessa puhutaan vain asuinkerrosten viemäreistä, jotka ovat rakenteiden sisällä. Pystyviemärit sijaitsevat erillisessä hormissa ja asuntojen vaakaviemärit lattian sisällä.

Maalaisjärki kääntää pinnoittamaan viemärit, jolloin niiden tukokset loppuisivat eikä rakenteita tarvitsisi edes avata. Pinnoittamisen esteenä on pelko sen teknisen onnistumisen mahdollisuuksista ja toisaalta korkea hinta saavutettuun etuun nähden koko rakennuksen elinkaarta tarkastellen.

Taloyhtiöllä on jo tehty päätös 2008, ettei viemäreille tehdä viiteen vuoteen rakenteita avaavaa peruskorjausta. Samalla peruskorjattiin maan- ja kellarin lattian alla olevat pohja- ja ulkoiset viemärit.

Mikäli päädyttäisiin pinnoitukseen, tulee huomioida mm seuraavia asioita:

1. tukokset ja hajuhaitat poistuvat
2. yksiölinjat ovat erittäin vaikeita pinnoittaa, niitä on noin 2% koko talosta mutta yhdenvertaisuusperiaate tulee huomioida
3. kylpyhuoneille tulee laatia entistä tarkemmat huolto- ja kunnossapito-ohjelmat
4. osakkaille tulee laatia entistä tarkemmat keppi- ja porkkana-ohjelmat kylpyhuoneiden kunnossa pysymiseksi
5. osakkaille voidaan suunnitella ja kilpailuttaa valmiiksi kylpyhuoneiden täyssaneeraus pinnoituksen yhteydessä jolloin taloyhtiön riskit vähenevät ja osakkaat saavat samalla mahdollisuuden kotitalousvähennykseen
6. elinkaari on arvoituksellinen, viemäreiden uusinta tulee eteen joka tapauksessa myöhemmin, 10-20 vuoden sisällä
7. vakuutusyhtiöt suhtautuvat kirjavasti asiaan
8. korjaustyöt haitta asumiselle on minimaalinen

Mikäli päädyttäisiin uusimaan viemärit kokonaan, tulee huomioida mm seuraavia asioita:

1. uudet viemärit voidaan sijoittaa teknisesti joko alakerran kattoon tai vanhalle paikalle, asiaa tulee jatkotarkastella laajasti ja ottaa huomioon myös ns. seinä-wc:n antamat mahdollisuudet
2. kylpyhuoneen kokonaiskorkeus saattaa muuttua paljonkin jos uudet viemärit asennetaan alakerran kattoon

3. vesijohdot jouduttaisiin uusimaan samalla laajasti, taas, vaikka niiden tekninen käyttöikä on vielä todella pitkä
4. kylpyhuoneisiin saataisiin samalla modernit sähköt
5. asuntokohtainen vedenmittaus olisi mahdollista saada samalla
6. energiatehokkuus paranisi merkittävästi vedenmittauksen myötä, kaukolämmöstä kuluu yli 30% veden lämmittämiseen
7. pienkorjauskustannukset vähenisivät kun kaikki tulee kerralla kuntoon
8. lvis- ja kylpyhuoneiden rakenteiden elinkaari olisi tiedossa ja pitkä
9. ongelmien ja kustannusten ennakoitavuus paranisi merkittävästi
10. työn aikainen asumishaitta on melkoinen, pahimmillaan yli 12 viikkoa täysi painajainen, asiaa voi suunnittelussa kehittää
11. kokonaisurakassa synergiahyödyt ovat merkittäviä verrattuna yksittäisten osa-alueiden yksittäisiin uusimisiin
12. yläpohjien ja vesikattojen läpiviennit voitaisiin luontevasti yhdistää vesikattotöihin
13. kaikki saisivat uudet kylpyhuoneet
14. iso osa viime vuosina tehdyistä kylpyhuonekorjauksista jäisi lyhytaikaiseksi iloksi

1.2. VESIJOHDOT

Kaikki talojen sisällä olevat vesijohdot uusittiin noin kymmenen vuota sitten ja niillä on elinkaarta jäljellä noin 40 vuotta.

Asuinkerrokset tulisi uusia perinteisessä putkiremontissa koska kylpyhuoneet on purettava käytännössä kokonaan.

Vedenmittaus olisi yksinkertaista järjestää jos vesijohdot uusitaan.

Käytännössä on mahdollista asentaa sähköiset anturit vedenmittausta varten nykyisiin vesijohtoisin, mutta sen hankkeen kokonaiskustannukset ja takaisinmaksuaika on vielä selvittämättä.

Vanhat korjaamattomat viemärit eivät kestä vedenkulutuksen pienentämistä vaan tukkeutuisivat entistä herkemmin.

Kaupungin runkoverkosta talojen vesimittareille tulevat ns. tonttivesijohdot on uusittava joka tapauksessa ensimmäisen tarkastelujakson (10 vuotta) aikana.

Mikäli kokonaissaneeraukseen ei ryhdytä, kannattaa harkita joka tapauksessa vesikalusteiden uusimista. Tällöin voidaan saavuttaa merkittäviä parannuksia vedenkulutukseen, huoltokorjauksiin sekä asukasviihtyvyyteen.

1.3. KYLPYHUONEET

Kylpyhuoneista noin puolet on peruskorjattu jollain tavalla ja puolet on alkuperäisiä. Etenkin -80 luvulla tehdyistä muutos- ja korjaustöistä on enemmän harmia kuin alkuperäisistä.

Kylpyhuoneista on löydettävissä 50-80 kpl riskiryhmään kuuluvaa, joille voisi laatia aktiivisen seuranta ja markkinointiohjelman.

Jos viemärit pinnoitetaan, ei taloyhtiön puolesta tehtäisi käytännössä mitään kylpyhuoneille.

Jos viemärit uusitaan, kaikki kylpyhuoneet uusitaan samalla. Tähän ei voida ryhtyä vielä kolmeen vuoteen. Käytännössä suunnittelu ja kilpailutus odotusaikoinen veisikin yli kaksi vuotta.

Taloyhtiön vastuu rakenteiden ja viemäreiden kunnossapidosta on hyvin laaja ja käytännössä jokainen kosteusvaurio menee aina taloyhtiön piikkiin.

Hyvin helposti olisi edullisempaa taloyhtiölle uusia kaikki kerralla ja kunnolla, jos asiaa tarkastellaan 10-30 vuoden perspektiivillä. Osakkaat eivät kuitenkaan pysty, eikä heidän tarvitse keskimäärin ajatella niin kauas, joten muutkin näkökulmat on otettava huomioon.

Riskien hallittavuus on mahdollista myös uusimatta kaikkia kylpyhuoneita tehokkaan ohjeistuksen ja valvonnan kautta.

Nykyinen osakas odottaa putkiremonttipäätöstä, melkein jokainen ostaja saneeraa kylpyhuoneenkin kuntoon ennen muuttoa.

Kylpyhuoneiden lämmitys on kunnossa, suurimpaan osaan on asennettu myös uudet talvipatterit, kaikkiin rättipatterit.

Ikkunallisissa kylpyhuoneissa tulisi vaatia ikkunan suojaaminen suihkulta.

Esteettömyssyistä kaikki ammeet tulisi saada pois.

1.4. KEITTIÖT

Talon vastuulla on keittiössä vain:

- vesikalusteet
- vesijohdot ja viemärit
- alkuperäinen sähköjärjestelmä

Taloyhtiötä kiinnostaa niiden lisäksi muutostöiden yhteydessä ainakin:

- kaapistojen seinärakenne
- vuotojen hallinta koneiden ja pesualtaan yhteydessä
- sähköjen kehitys
 - o tulisi huomioitua vain perinteisessä putkiremontissa

Viemäreiden pinnoituksessa ei keittiöille tehtäisi käytännössä mitään, kaikki kehitys jäisi edelleenkin osakkaiden vastuulle.

Perinteisessä putkiremontissa tulisi miettiä uudelleen vesi- ja viemärijohtojen reitit jotta ne häiritsisivät mahdollisimman vähän keittiön sisustamista ja olisivat mahdollisimman kestäviä elinkaareltaan.

Keittiö ilmanvaihdon kehitys vaatisi perinteisen putkiremontin lisäksi ilmanvaihtojärjestelmän uusimista, johon ei tunnu olevan mitään tarvetta.

Hyvä yhdistelmä voisi olla viemäreiden pinnoitus, vesikalusteiden uusiminen ja selkeä ohjeistus muiden tärkeiden asioiden huomioimiseen.

1.5. SÄHKÖ-, PUHELIN-, DATA- JA ANTENNIJÄRJESTELMÄT

Sähköjärjestelmät sinällään kestävät vielä seuraavan kymmenvuotisjakson. Puhelin- ja antenniverkostot ovat tiensä päässä eikä dataverkkoa vielä erikseen olekaan.

Perinteisessä putkiremontissa nämä kaikki verkot pystytään helposti rakentamaan uudestaan, jolloin uusittavaksi tulisivat myös kaikki ryhmä- ja pääkeskukset. Tämä mahdollistaisi asuntojen kehittämisen näidenkin järjestelmien osalta täysin.

Viemäreiden pinnoitusvaihtoehdossa ei näille järjestelmille tehdä samalla mitään. Tällöin kuitenkin tulee harkittavaksi uuden yleiskaapeloinnin vetäminen jokaiseen kotiin modernien viestintäyhteyksien saamiseksi esim. valokuituverkkoa pitkin. Toimenpide on yksittäisenä toimenpiteenä edullinen ja hyödynnyttäisi kaikkia.

Pääkeskusten yms uusiminen siirtyisi seuraavalle tarkastelujaksolle (11-20 vuotta).

Suuremmassa peruskorjauksessa on huomioitava mm seuraavia asioita:

- yhteiset tilat (saunat, porrashuoneet yms)
- aurinkopaneelien hyödyntäminen
- rakennusautomaatiojärjestelmä
- tulevaisuuden tasavirtajärjestelmät
- ulkovalaistus
- autopaikat

1.6. LÄMMÖNJAKOLAITTEET

Jokaisessa talossa on oma lämmönjakokeskus. Kaikki keskukset (pl. jo uusittu Hete5) ovat teknisen käyttöikänsä päässä ja niiden uusiminen on otettava lähivuosien ohjelmaan mukaan.

Se, pitääkö jokaisessa talossa olla oma lämmönjakolaitteistonsa on harkittava. Samalla on harkittava tulevaisuuden keskuslämmitysmahdollisuudet ennen suurempia investointipäätöksiä.

Koska riski yksittäisen lämmönjakolaitteen rikkoontumiseen alkaa olla iso, tulee taloyhtiön laatia varasuunnitelma seuraavaa hätätilannetta varten.

Laajan putkiremontin yhteydessä tulee uudelleen mitoittaa ja uusita kaikki keskukset.

Yksittäisen keskuksen kustannus on sinällään pieni, alle 20.000,-. Kahdentoista talon uusiminen hätätyönä hiljalleen tulee kuitenkin kohtuuttoman kalliiksi ja se aiheuttaa turhia häiriöitä asumiseen.

Vanhat keskukset aiheuttavat energiakulutuksen kasvua heikon lämmönsiirtokyvyn takia.

Kaikissa vaihtoehdoissa on rakennusautomaatio otettava huomioon.

1.7. VESIKATOT JA YLÄPOHJAT

Vesikatoilla on paljon ongelmia. Pinnoitteet ovat loppu ja talvella jääpuikot yms aiheuttavat paljon harmia sekä haittaa.

Ongelmana on:

- o yläpohjassa ei ole lämmöneristystä
- o yläpohjan tuuletus on riittämätön
- o vesikaton (matalat talot) kaato on liian loiva
- o räystäät jäätyvät helposti mutta ylempää tuleva vesi aiheuttaa mittavia ongelmia
- o ongelmat ovat lisääntyneet iv-koneiden uusimisen myötä, koska samalla vahingossa toiminut yläpohjan tuuletus on pienentynyt
- o kondenssiongelmat ovat syövyttäneet peltiä ja pinnoitteet ovat irronneet

Vesikatoille tulee laatia jakson ensimmäiseksi työksi joko perusteellinen huolto tai perusparannus.

Perusparannuksen yhteydessä on mahdollisuus yksinkertaisesti poistaa kaikki tiedossa olevat ongelmat ja saavuttaa merkittäviä energiansäästöjä.

Huoltokustannus on muutaman satatuhatta euroa, uusiminen laajemmin hieman yli miljoonan.

Perustelluista syistä on harkittava pelkkää huoltoa jos muutoin päädytään perinteiseen putkiremonttiin.

Kattojen perusparannus on taloudellisesti mahdollista tehdä samaan aikaan viemäreiden pinnoittamisen kanssa, mikäli saavutetaan onnistunut tulos kilpailutuksessa molempien hankkeiden osalta.

Kattojen perusparannus voi odottaa muutaman vuoden, kunhan päätös tehdään pian. Tällöin niiden annetaan kulua hallitusti elinkaarensa loppuun.

Mikäli ne halutaan vain kunnostaa, tulee se päätös tehdä pian jotta kunnostustyö ylipäänsä on mahdollista.

Uusimistyön yhteydessä tulisi huomioida ainakin:

- ilmanvaihtokoneiden kohtalo
- vaakahormien tiivistys ja eristys
- arkkitehdin näkemys kokonaisuudesta ja katon mallista
- huolto- ja turvallisuus (nykyinen katto takapihalle on erinomainen)
- työturvallisuus katoilla
- vedenpoisto
- uusien energiamuotojen hyödyntäminen tai varausten tekeminen niille samalla

Työryhmä pitää vesikattojen uusimista niin tärkeänä asiana että sen suunnitteluun olisi määrättävä määrärahat vuoden 2011 budjettiin.

1.8. JULKISIVUT, OVET, IKKUNAT JA SOKKELIT

Julkisivuremontti on täyttänyt jo kymmenen vuotta ja sen jälkeen on huollettava nyt ensimmäisen tarkastelujakson aikana:

- o lämpörapatut päädyt
- o sokkelit
- o ikkunoiden ja ovien aukipitolaitteet, saranat yms

Kellarikerroksen alkuperäisten takaovien huoltokorjauksia on myös budjetoitava.

Päädyissä on huomioitava samalla mahdolliset kattojen uusimistyön vaikutukset, jos vesikaton muoto /profiili tai kallistus muuttuu.

1.9. SAUNAOSASTOT

Matalien talojen saunaosastojen kunto on tyydyttävä ja niiden korjaus on odottanut päätöstä putkiremontin laajuudesta.

Viemärien pinnoituksessa saunaosastojen pinnat uusittaisiin. Putkiremontissa osastot perusparannettaisiin kokonaan ja mm ilmanvaihto uusittaisiin.

Tulevaisuudessa riittää kaikissa vaihtoehtoissa että niissä on vain yksi iso ja tilava pukuhuone.

Nykyinen kokonaispinta-ala on hyvä eikä siihen ole syytä tehdä muutoksia. Ympäröivät tilat voidaan kehittää asukkaita palvelemaan suuntaan.

Jokaisessa talossa on syytä olla jatkossakin oma sauna.

Ensimmäisen tarkastelujakson aikana on kaikki 10 matalien talojen saunaa huomioitava.

1.10. ILMANVAIHTO

Nykyinen koneellinen ilmanvaihto on energiasyöppö.

Suurin osa (2/3?) poistokoneista on uusittu.

Uusien ikkunoiden jälkeen asunnoissa on ilmaantunut korvausilmaongelmia, jotka on korjattu aina samalla kun iv-kone on uusittu. Tämän takia tilanne vaihtelee eri taloissa ja linjoissa.

Ilmanvaihtojärjestelmät eivät sinällään tarvitse muuta kuin loppujen koneiden uusimisen ja siinä yhteydessä korvausilman saannin varmistamisen, tasapainottamisen ja hormien puhdistuksen.

Tulevaisuudessa on kuitenkin mahdollista hyödyntää lämmin poistoilma ottaen siitä lämpöenergia talteen ja sen takia sekä vesikattojen uusimisen että putkiremontin linjauksissa on asiaan syytä palata.

Ilmanvaihdosta on myös syytä ylläpitää asukkaille ajankohtaista infoa, miten sen kuuluisi toimia ja mitä asukas voi tehdä hyvän ilmanvaihdon eteen.

1.11. LUKITUS

Nykyinen exec-lukitusjärjestelmä on tehty -90 luvun puolivälin jälkeen ja sen uudelleen sarjoitus on tehtävä ensimmäisellä tarkastelujaksolla. Samalla on arvioitava järjestelmän kehittymismahdollisuuksia kokonaisuutena.

Koodilukkojen asennus rauhoitti porrashuoneita. Avainjärjestelmän laajuus vaikeuttaa uusien tilojen käyttöönottoa, koska kaikkien asukkaiden avaimia ei nykyisellään saada sopimaan vain yhteen lukkoon. Tämän takia erikoistilojen ovet on joko oltava auki tai niihin on asennettava koodilukko, jota kaikki voivat käyttää.

Nykyinen yleisavainjärjestelmä toimii asumisen helppouden ja turvallisuuden näkökulmasta hyvin. Asukkailla on mahdollisuus yksityistää

kotinsa turvalukoilla. Asukkailla on myös mahdollisuus varmistaa hätätilanteet luovuttamalla turvalukon avain taloyhtiöllekin.

1.12. METSÄT JA PIHAT

Maisemointisuunnitelmassa on luonnosteltu yhtiön tonteille selkeästi erityyppisiä alueita.

- autopaikat
- takapihan oleskelu- ja viheralueet
- metsäalueet
- matalien talojen päätyjen korostaminen
- polkujen ja Kivisaarentien risteuksen alueen iso ja laakea alue

Puuston osalta on laadittu alustava kunnostusohjelma, jonka mukaan tulee poistaa heikkoja ja/tai sopimattomia puita jokaiselta alueelta. Puustoa hoidetaan jatkossa ammattimaisesti jotta se kehittyy ja uusiutuu. Metsiksi merkityt alueet rauhoitetaan muulta toiminnalta. Puuston hoito aloitetaan heti 2011.

Takapihoille on laadittu konseptisuunnitelma joka pyrkii ottamaan huomioon asukkaiden erilaiset tarpeet nyt ja tulevaisuudessa. Pihojen vehreyttä ja rauhallisuutta kunnioitetaan. Tavoite on, että piha-alueen suunnitelma on joustava ja kehittyvä. Pihan tulee olla vihreä, helppo ja vaivatton.

Jokaiselle pihalle varataan maisemointisuunnitelman mukaisesti:

- leikkialue pienille lapsille (hiekkalaatikko, keinu)
- grillaus- ja oleskelupaikka, penkki ja pöytä
- tamppausteline (nykyinen sijainti)
- kuivausteline (nykyinen sijainti)
- istutuksia, jotka mahdollistavat myös oma-aloitteellisuuden

Ilveskorven puistossa on leikkipuisto jota lapsiperheet pääsevät hyödyntämään. Urheilupuistossa on myös mahdollisuuksia aktiviteetteihin.

Aikuisille on jo hankittu kolme ”mummo-keinua”, jotka ovat osoittautuneet suosituiksi. Ne lisäävät myös yhteisöllisyyttä kokoamalla ihmisiä yhteen.

Takapihujen oleskelualueiden yhteyteen suunnitellaan kellaritilojen hyöty- ja yhteiskäyttöä. Esimerkiksi jotkut varusteet voivat olla kellarivarastossa säilytyksessä ja ne on helppo siirtää pihalle käytön ajaksi.

Kaupunki on istuttanut polkujen viereen ruusupensaita sekä asentanut neulanpää- ja reunakiveyksiä. Lisäksi polkujen valaistus on kaupungin vastuulla.

Talo on joutunut kuitenkin hoitamaan istutuksia.

Kaupunki on valmis yhteistyössä talon kanssa kehittämään mainittuja asioita, mutta budjettisyistä heidän roolinsa saattaa jäädä luvanantajaksi. Alueet tulee kuitenkin ottaa huomioon muissa piha- ja kunnostustöissä yhtenäisen ja siistin ilmeen saamiseksi pitkässä juoksussa.

Portaiden ympäristössä on ollut istutusastioita kesä- ja talvi-istutuksia varten. Niiden istutus on syytä jatkossakin tilata ulkopuoliselta ammattilaiselta. Talkooväkeä varten mahdollistetaan istutusalueita tai –astioita takapihoille. Etupihojen kunnostuksia tehdään jatkossa sopivissa laajuuksissa. Aiemmin on aina uusittu asfalttialueen pinta, kaato ja autojen lämmitys. Jatkossa huomioidaan myös yleisilmeen kohotus sekä harkitaan yksityiskohtia esim, kiveyksiin.

Maan alla kulkee erilaisia talotekniikan johtoja, jotka tulee huomioida aina ennen pihatöitä. Viemärit on nyt kunnossa, mutta vesijohtoliittymien uusiminen voidaan yhdistää pihatöihin, vaikka piha kerrallaan /vuosi.

2. STRATEGISET OSA-ALUEET PÄÄKOHDITTAIN

2.1. YHTEISÖLLISYYS

Asukkaiden aktivointi erilaisiin toimiin auttaa taloyhtiötä kehittymään haluamaansa suuntaan. Asukkaissa on tietoa, taitoa ja tarvetta purkaa aktiivisuuttaan.

Osa asukkaista haluaa kuitenkin pysyä omissa oloissaan ja he kunnioittavat erityisesti rauhallista ja turvallista asumista.

Jos aktiivinen osa asukkaista saadaan kohdistamaan resurssejaan oikein, saavutetaan hyötyjä myös muille asukkaille.

Kaikenlainen sosiaalinen valvonta nopeuttaa epäkohtiin puuttumista ja vähentää häiriöitä. Aktiivisuuden on pysyttävä kuitenkin kohtuullisena turhan käyttämissä ennalta ehkäisemiseksi.

Talossa voi olla teema- tai toimintaryhmiä, esim:

- turvallisuus-, suojelu
- energiatehokkuus
- viestintä
- piha-alueet
- talkotoiminta
- versta
- maalaus
- moottoripyörät
- äiti-/lapsi
- kirpputori
- kierrätys
- pesuloiden kehitys
- kuntoilu
- pingis- /biljardi
- saunaklubi

Ryhmät voisivat olla vaikka kuinka alustavia ja pelkästään paperilla. Pelkkä tietoisuus mahdollisuudesta toimia ryhmässä aktivoi asukkaita mukaan.

Ryhmiä varten suunnitellaan jokaisen talon kellariin yhteistila nykyisten ulosvuokrattujen varastojen tilalle. Mikäli tilalle ei ole käyttöä, se vuokrataan ulos kuitenkin siten, että toimintaryhmä saa sen nopeasti käyttöönsä tarpeen tullen.

Ryhmille luodaan selkeät pelisäännöt ja niillä on oltava aina vastuullinen yhteyshenkilö.

Hallituksen jäsenistä voidaan myös harkita vastuuhenkilöiden nimeämistä.

Asia otetaan esille asukaskyselyssä ja kartoitetaan asukkaiden tarpeita ja mielenkiintoa tämän tyyppiseen toimintaan.

Parhaimmillaan voidaan saada lukuisia erilaisia verkostoja talon sisälle, jolloin kaikenlainen tietoisuus paranee ja houkuttelevuus lisääntyy.

2.2. AUTOTALLIT

Laivatalojen autotallit eivät palvele osakkaita tasapuolisesti eivätkä tuota merkittävää tuloa taloyhtiölle. 7 vuokratallia 512 asuntoa kohti...

Tallien tukee jatkossakin tukea talon omaa huolto- ja hoitotoimintaa.

Yhden tallin muuttaminen moottoripyörätalliksi oli hyvä esimerkki miten saadaan talleista enemmän iloa laajemmalle ryhmälle.

Talleja ei kannata myydä. Niiden myyntitulo on pieni suhteessa taloyhtiön liikevaihtoon. Osaketalleina niiden käyttöä on vaikea kontrolloida.

Talleja voidaan tulevaisuudessa käyttää laajemminkin strategian mukaan, esim;

- ulkoiluvälineiden säilytys- ja hoitotila
- lastenvaunuvarasto (etenkin Kivi 5)
- mopot

Tallien virallinen käyttötarkoitus on autotalli, eikä sen muuttaminen ole teknis-taloudellisesti järkevää. Kaikki toiminnat suunnitellaan siten, että toiminta on sallittua ”autotallissa”.

Rengasvarastojen perustaminen on kiellettyä paloturvallisuussyistä.

Autotallien nykyisille vuokralaisille ja jonossa oleville ilmoitetaan uhkaus tulevaisuuden muutoksesta. Samalla tieto jää kaikille asukkaille.

Talleja ei jatkossa enää vuokrata yksittäiselle käyttäjälle.

Uusiin mahdollisuuksiin kerätään ajatuksia asukaskyselyssä.

2.3. LAIVATALOJEN ULLAKOT

Ullakoiden käyttö irtaimistovarastoina on paloriski, lisäksi niitä on melko vaikea käyttää / valvoa.

Saunaosastojen yhteyteen on alun perin suunniteltu näköalaterassi, joka tulevaisuuden muutostöissä kannattaa uudelleenharkita.

Ullakoiden tulevaisuuden käyttöön vaikuttavat:

- katon mahdollinen uusiminen
- hissien mahdollinen peruskorjaus, kerroksella nostamismahdollisuus
- putkiremontin laajuus

Ullakoille on mahdollista hakea poikkeusluvalla rakennusoikeutta. Tällöin taloyhtiö voi myydä rakennusoikeuden ja ostaja ottaa riskin rakentamisesta ja asuntojen myynnistä. Taloyhtiölle tulee kuitenkin ehkä merkittäviäkin myyntituloja ja jatkossa vastiketuloja.

Mitä laajempia peruskorjauksia laivataloissa ryhdytään tekemään, sen suuremmalla syyllä asiaan tulee palata.

Nyt jo kartoitetaan hankkeen mahdollinen laajuus sekä neliöissä että euroissa. Myyntitulon tulee olla arviolta merkittävä jotta hanketta kannattaa pitää elossa.

Joka tapauksessa ullakoiden turvallisuuden ja viihtyisyyden kehitys on oltava ohjelmassa.

2.4. ENERGIATEHOKKUUS

Yhtiön nykyinen energiatehokkuus on heikko, joskin tavanomainen rakennusten ikään ja vertailuryhmiin nähden.

Kehitysmahdollisuuksia arvioitaessa olisi tärkeä tietää energia hinta tulevaisuudessa. Julkisuudessa uhkaillaan merkittävillä korotuksilla.

Talo käyttää kaukolämpöä rakennusten ja lämpimän käyttöveden lämmittämiseen.

Lämpimän käyttöveden vähentäminen olisi mahdollista ryhtymällä mittamaan asunnoittain veden käyttöä ja laskuttamaan kulutuksen mukaan, jolloin kulutus kokemusten mukaan vähenee merkittävästi. Myös vesikalusteiden vaihtaminen säästäisi kulutusta. Veden mittaus olisi helppo järjestää laajan putkiremontin yhteydessä. Nykyisiin, uudehkoihin putkiin on myös mahdollista asentaa modernit mittauslaitteet, mutta hankkeen taloudellisuustarkastelua ei vielä ole voitu tehdä.

Rakennusten lämmittämisestä voidaan säästää mm:

- huolehtimalla tasapainoisista lämpötiloista asunnoissa
- seuraamalla aktiivisesti kulutusta, asukkaille voidaan jakaa mittareita
- asuntojen lämpötiloja tulisi tarkkailla systemaattisesti
- tiedottamalla asukkaita mahdollisuuksista säästöihin

- huolehtia ilmanvaihdon toimivuudesta
- tiivistämällä paremmin 1. kerroksen alapohjia ulkopuolisilta osin

Sekä peruskorjausten yhteydessä mm:

- parantamalla yläpohjien lämpöeristystä
- ottamalla poistoilmasta energiaa talteen
- hyödyntämällä lämpöpumppuja sekä aurinko- ja tuulienergiaa

Talo käyttää sähköä:

- yleisten tilojen ja ulkoalueiden valaistukseen
- taloteknisten laitteiden, mm. kiertovesipumppujen käyttöön
- hissit
- autolämmitys
- saunaosastojen kiukaat
- pesula- ja kuivaushuonelaitteet
- iv-koneet

Sähkön säästämiseksi tutkitaan aina korjaus- ja uusimispäätöksissä energiatehokkaimpia vaihtoehtoja.

Saunaosastojen vuoroja ylläpidetään tehokkaina.

Valaistuksessa käytetään energiaa säästäviä lamppeja.

Energiatehokkuutta ryhdytään heti seuraamaan aktiivisemmin mm;

- talokohtaisia kulutustietoja ryhdytään keräämään ja erittelemään tarkemmin
- rakennusautomaatiojärjestelmään kehitetään automatiikkaa veden, sähkön ja kaukolämmön kulutuksen systemaattiseen seurantaan ja hälytyksiin
- taloille laaditaan nykytilanteet, arvioidaan epäkohdat ja asetetaan tavoitteet
- peruskorjausten säästömahdollisuudet arvioidaan
- tonttivesijohtojen uusimisen yhteydessä vaaditaan impulssimittaus taloittain automaation hyödyntämiseksi

Hankkeet vaativat resursseja ja päätöksiä.

Talonmiehen työmääriä pyritään kehittämään siten, että energiatehokkuuden seurantaan ja kehittämiseen löytyy aikaa ja motivaatiota.

Hallituksessa voisi olla vastuuhenkilöitä hankkeelle.

Asukastoiminnassa ja viestinnässä huomioidaan näitä asioita.

2.5. VIESTINTÄ

Talon viestintää kehitetään kahteen eri suuntaan:

- sisäinen viestintä
- ulkoinen viestintä

Sisäisen viestinnän kohderyhmänä ovat asukkaat, osakkaat, hallinto ja työntekijät sekä kaikki yhtiötä palvelevat sidosryhmät.

Sisäisen viestinnän tavoitteena on laajentaa asukkaiden tietoisuutta talon tarjoamista mahdollisuuksista, tiedottaa säännöistä ja ohjeista sekä auttaa asukkaita poikkeustilanteissa viihtyvyyden kehittämiseksi ja häiriötilanteiden vähentämiseksi.

Sisäisen viestinnän kanavia voi olla mm:

- ilmoitustaulut
- erikoistilojen ilmoitustaulut (esim. pesula, sauna)
- postiluukut
- sähköpostit
- tekstiviestit
- internet-sivusto
- asukas-tv

Viestintäkanavien yhdistämisessä on mahdollisuus laajaan synergiahyötyyn jos talo pystyy yhdistämään niitä työkaluja ja sopimuksia, jotka liittyvät isännöintiin, talonmiestoimeen ja muiden palvelutuottajien toimintaan.

Esimerkiksi kaikkien uusien asukkaiden ja osakkaiden yhteystiedot sähköposteineen ja gsm-numeroineen tulee kokoajan kirjata isännöitsijätoimistossa osake- ja maksajaluetteloihin muiden muutosten yhteydessä. Tällöin ylläpidetään automaattisesti muun työn ohella tärkeän kohderyhmän yhteystietoja.

Tärkein aloitusprojekti on laatia uusi ja päivitetty asukasinfo, joka olisi perustietopaketti kaikkia asukkaita varten. Infossa olisi kaikki tärkeä tieto helposti saatavilla. Info olisi ladattavissa helposti netistä ja se olisi myös paperiversiona jaossa kaikille uusille omistajille ja asukkaille talonmiehen ja isännöitsijätoimiston kautta.

Asukas-tv:ssä olisi maininta pääkohdista ja tieto, mistä sen saa ladattua/haettua.

Ohjeistuksissa pyritään huomioimaan myös kansainvälisyys.

Ulkoisen viestinnän kohderyhmänä on potentiaaliset ostajat ja alan mielipidevaikuttajat. Viestinnällä pyritään vakuuttamaan kohderyhmä siitä, että taloyhtiö on oikeasti parempi ja arvokkaampi kuin kilpailijat. Tällöin nykyiset osakkaat saavat helpommin myytyä asuntonsa ja parempaan hintaan. Lisäksi uusiksi omistajiksi tulee helpommin sellaisia, jotka edistävät yhtiönkin tavoitteita.

Talosta tulee tehdä esimerkillisiä viestejä paikallislehtiin ja ammattilehtiin. Nettisivujen tulee olla houkuttelevat ja osoittaa talon ammattimainen hoitaminen sekä erinomaisuus.

Viestinnän teknisen kehittämisen näkökulma on otettava huomioon sähkö- ja data-remonteissa. Esimerkiksi sähköiset ilmoitustaulut olisivat putkiremontin yhteydessä yksinkertainen investointi joka kehittäisi viestintää nopeasti.

Kaikkien peruskorjauksien yhteydessä on laadittava erillinen viestintäsuunnitelma asumisen häiriöiden minimoimiseksi.

Viestintätehtävien suunnittelu, resurssointi ja vastuuttaminen tulee huomioida sekä palvelutuottajien sopimuksissa että hallitustyössä.

2.6. KELLARIT

Matalien, ns. lamellitalojen kellareissa halutaan jatkossa olevan (ns. ”konseptikellari”):

- saunaosasto
- wc-tila
- kuivaushuone
- irtaimistovarastot
- porraskohtainen pyörä- ja ulkoiluvälinevarasto
- porraskohtainen lastenvaunu-/rullaattoritila

Nykyisin asuntoihin kuuluu irtaimistovaraston lisäksi erillinen ”pottukellari”, mutta tiloja ei ole koneellistettu eikä niitä voi kunnolla käyttää vihannesten säilyttämiseen. Näiden kehitystä on tehtävä joko kylmäsäilytyksen tai yleissäilytyksen suuntaan.

Jokaisen talon kellareihin suunnitellaan lisäksi yhteistoimintatila. Tila haetaan sellaiseen paikkaan, mihin on saatavissa myös oma ulko-ovi. Nykyisin nämä tilat on pääosin vuokrattu varastoiksi. Tilan muutos on yhdistettävissä saunaosastojen korjaamiseen tai putkiremonttiin.

Yhteistoimintatila on mahdollisuus kehittää yhteisöllisyyden parantamiseen, toimintaryhmien käyttöön tai paremmin vuokraa tuottavaksi yksiköksi.

2.7. JÄTEASEMAT

Nykyiset jäteasemat (5 kpl) on rakennettu julkisivuremontin yhteydessä. Näitä ennen oli 8 erillistä pistettä. Asemat toimivat eikä niitä tarvita enempää.

Jäteasemien kehitystarpeita:

- siisteyttä
- kierrätysmahdollisuuksien lisäämistä
 - o energialamput ehkä ensimmäisenä
- asukkaiden ohjeistusta

Kierrätysmahdollisuuksien lisäämisessä on otettava huomioon, ettei kuitenkaan aiheuteta turhaan isojen erillisten jäteautojen ajamista taloyhtiön alueella.

2.8. KOSTEUSVAURIOT

Kosteusvaurioiden minimoimiseksi paras ratkaisu olisi laaja putkiremontti. Mikäli päädytään viemäreiden pinnoitukseen, tulee samalla suunnitella ja kilpailuttaa osakkaiden puolesta kylpyhuoneiden saneeraus.

Ennen peruskorjauksia ja mahdollisen pinnoitustyö jälkeenkkin on jatkettava aktiivisesti kylpyhuoneiden tarkastus- ja huoltokierroksia. Myös osakkaiden motivointi omatoimiseen peruskorjaamiseen jatkuu sekä teknisenä että taloudellisenä tukena.

Vesikattojen korjaustöiden yhteydessä huomioidaan kosteusvaurioriskit.

Maaston kuivausjärjestelmää huolletaan sen pitkäaikaistoiminnan varmistamiseksi.

2.9. AUTOPAIKAT

Osa lämpötolpalla varustetuista paikoista on vielä ns. osakepaikkoja, joiden lunastusta jatketaan 100,- kappalehintaan. Mikäli osakas siirtää osakepaikkansa esim. asuntokaupan yhteydessä, omistus siirtyy taloyhtiölle. Talo ei ylläpidä osakepaikkojen tekniikkaa.

Tämä pelisääntö on kirjattava asukasinfoon, samalla autopaikoista kerrotaan laajemminkin.

Kaikki autopaikat varustetaan lämmitystolpilla piha- ja/tai sähköremonttien yhteydessä.

Lämmitysjärjestelmiä kehitetään autopaikkakohtaiseen ohjaukseen.

Vieraspaikkoja on jo merkitty jokaisen talon yhteyteen.

Matalien talojen päätyjen kylmiä autopaikkoja vähennetään piha- ja maisemointiremonttien yhteydessä.

2.10. VALAISTUS

Yhteisten tilojen valaisimissa käytetään jo pääsääntöisesti energiansäästölamppuja. Kaikissa korjauksissa ja investoinneissa otetaan energiansäästömahdollisuudet huomioon.

Kellareiden valojen ohjauksiin kiinnitetään huomiota korjausten yhteydessä. Kulkeminen on saatava helpoksi kuitenkin niin etteivät valot jäisi turhaan päälle.

Ulkovalaistuksen kehittämistä on konseptisuunnitelmassa paljon ideoita. Näitä otetaan huomioon sekä piha- että sähköremonteissa. Kaupungin kanssa on oltava aktiivinen heidän valaistusmuutosten yhteydessä polkujen ja katujen osalta.

Ulkovalaistusta kehitetään myös lisäämään turvallisuutta. Hankinnoissa kiinnitetään huomiota myös huollettavuuteen.

2.11. PESUTUVAT JA KUIVAUSHUONEET

Yhtiön kahta pesulaa ei ole tarkoitettu jokaisen kodin ainoaksi pyykinpesupaikaksi, vaan lähtökohtaisesti jokaisessa kodissa on ajateltu olevan myös pesukone. Pesulat tukevat suurempien erien pesemistä sekä niitä asuntoja, joissa ei omaa konetta kuitenkaan ole. Pesuloita ei rakenneta enempää.

Pesuloiden pelisääntöjä kehitetään niiden käyttämisen yhdenvertaisuuden parantamiseksi.
Ohjeistuksia laaditaan asukasinfoon ja erikoistiloihin.

Sen lisäksi, että jokaisessa talossa on oma kuivaushuone ja ulkokuivauspaikat, on pesuloiden yhteydessä erilliset kuivaushuoneet. Mattojen pesupaikka (koneeton) on Kivisaarentie 8:ssa ja mattojen erillinen kuivaushuone (koneellinen) on Kivisaarentie 3:ssa. (koodilukko)

Ulkokuivauspaikat pidetään ennallaan.

2.12. TALONMIESTOIMEN KEHITTÄMINEN

Nykyistä talonmiestoimea on ylläpidettävä ja kehitettävä aktiivisesti kaikenpuoleisen onnistumisen mahdollistamiseksi. Vaikka työsopimus edellyttää talonmiehen suoriutuvan työstään ilman välitöntä työnjohtoa, on työnantajan oltava sopivan lähellä työntekijää tukeakseen häntä ja työsuhteen kehittämiseksi.

Osa rutiinitöistä on saatava pois ja resursseja on saatava uusiin, mielenkiintoisiin haasteisiin jotka edistävät talon tavoitteita. Esim. viemäreiden kunnostaminen vähentää talonmiehen viemäreiden avaamiseen kuluvaa aikaa jota voidaan hyödyntää energian seuranta ja –säästöprojekteissa.

Talonmiehen seuraajaa on ryhdyttävä suunnittelemaan.

Uuden korjaus- ja kehitysohjelman vaikutus talonmiestoimeen on arvioita ja talonmies on pidettävä aktiivisesti mukana ohjelman suunnittelussa ja jalkauttamisessa.

Oman käytön arvonnlisäveron raja muuttuu 2011 ja sen vaikutusta on taas arvioitava ja se on otettava huomioon suunnitelmissa. Nykyisellään taloyhtiön maksaa tätä ALV:ia yli 10.000,-/v.

2.13. TURVALLISUUS

Väestönsuojelu- ja turvallisuusnäkökulmat otetaan huomioon kaikissa korjauspäätöksissä.

Suojeltujohtajien kanssa laaditaan tähän ohjelmaan oma osansa tammikuun 2011 aikana.

2.14. VIIHTYISYYS

Tätä ohjelmaa laadittaessa on pyritty huomioimaan asukkaiden viihtyisyyden varmistaminen ja kehittäminen jokaisessa erillisessä asiassa. Viihtyisyys on yksi tärkeimpiä tavoitteita sekä yhtiön arvoissa että asukaslupauksessa. Viihtyisyyden kehittämiseksi pyritään tekemään sekä teknisiä että strategia kehitysprojekteja ja ajatusmalli on saatava juurrutettua kaikkeen toimintaan.

Viihtyisyyden osa-alueita on mm:

- annettujen lupauksen täyttäminen
- olemassa olevien järjestelmien toiminta
- yleinen siisteys ja visuaalisuus
- asumisen häiriöttömyys
- laadukas ja empaattinen asukaspalvelu
- tehokas ja tarpeisiin vastaava viestintä
- taloudellinen asuminen
- ennakoitavissa olevat korjaukset ja kustannukset
- tehokas poikkeustilanteiden hallinta
- yhteisöllisen asumisen ja yksityisyyden turvaamisen yhdistäminen kaikkia osapuolia tyydyttävällä tavalla

2.15. TALOUS

Kaikkien tarvittavien perusparannusten toteuttaminen laajimmalla mahdollisella tavalla on helposti perusteltavissa.

Tällöin saavutettaisiin kaikki ne tavoitteet nopeasti, jotka on asetettu mm energiatehokkuuden kehittämiseksi ja pienkorjauskustannusten minimoimiseksi.

Kustannukset nousevat kuitenkin liian suureksi suhteessa asuntojen nykyiseen arvoon, n. 2.200,-/neliö. Koska vuosittain noin 40-60 asuntoa vaihtaa omistajaa, on heidänkin tarpeensa huomioitava. Taloyhtiön peruskorjausten velkaosuus on pidettävä reilusti alle 1.000,-/m². Vain näin mahdollistetaan asuntojen ostaminen ja myyminen nykyisiä osakkaita kunnioittaen.

Hoitovastikkeella pystytään maksamaan vuosittain vai pienkorjauksia sekä strategisia kehityksiä.

Suuremmat peruskorjaukset on aikataulutettava siten, että niiden lainoitusajat eivät mene päällekkäin.

Samassa peruskorjaushankkeessa voi olla monia pienempiä osa-alueita yhdessä, jolloin rahoitus saadaan vakaaksi, hoitovastike pysyy edullisena eikä erillisiä rahoitusvastikkeita ole lukuisia.

Kun korjaukset ajoitetaan sopiviin kokonaisuuksiin useampien vuosien väliin, ei ne aiheuta muitakaan häiriöitä asukkaille.

Vaihtoehto, missä hallitsemattomasti tehdään koko ajan jotain jossain on huonoin ja kallein vaihtoehto.

3. Linjaukset

3.1. Putkiremontti ja kattojen huolto

Tässä vaihtoehdossa tehdään periaatepäätös laajasta, ns. perinteisestä putkiremontista ja ettei kattoja uusita.

Kattojen huoltoon ryhdyttäisiin välittömästi laatimalla kevään aikana tarkemmat suunnitelmat.

Yhteiskustannus kuntoarvion 2010 mukaan n. 13.000.000,- eli n. 500,-/m².

3.2. Kattojen uusiminen ja viemäreiden pinnoitus

Tässä vaihtoehdossa päädytään viemäreiden pinnoittamiseen ja kattojen uusimiseen. Molemmat hankkeet pystytään toteuttamaan yhtäaikaan ja yhdistämään niiden rahoitus. Pinnoittamisen onnistumismahdollisuudet ja tarkat kustannukset selviävät loppupalven aikana kilpailuttamisen jälkeen.

Yhteiskustannus kuntoarvion 2010 mukaan n. 8.000.000,-, eli n. 300,-/m².

3.3. Putkiremontti ja kattojen uusiminen

Osakkaat saattavat päätyä tähän laajimpaan vaihtoehtoon, mikäli pinnoittamisen hintaa ja laatua ei pidetä sopivana ja ymmärretään kiinteistön elinkaaritaloudellinen korjaaminen. Putkiremontin osalta periaatepäätös on tärkeä, itse toteutus olisi arviolta 2016-2018.

Kattojen uusiminen suunniteltaisiin toteutettavaksi heti ensimmäisen kahden vuoden aikana. Tämän jälkeen yhtiöllä olisi resursseja vapaana keskittyä putkiremontin tekniseen suunnitteluun.

Töiuden rahoitus pystyttäisiin pitämään erillään, siten, että kattojen rahoitusvastike päättyisi samaan aikaan kun uusi putkiremonttivastike alkaisi. Lainarasitus menisi päällekkäin itse putkiremonttityön aikana.

Yhteiskustannus kuntoarvion 2010 mukaan n. 16.000.000,-, eli n. 620,-/m².

4. Jatkotoimenpiteet

4.1. Hallituksen käsittely

Hallitus vahvistaa tämän yhteenvedon ja/tai täsmentää sitä.
Tämän jälkeen eri linjauksien mukaisten toimenpiteiden yksityiskohdat saadaan kohdistettua ja lisättyä niihin strategiset toimenpiteet.

4.2. Asukaskysely

Asukkailta kysytään hankkeeseen liittyvistä asioista tarpeita ja mielipiteitä.
Tavoiteaikataulu helmikuu 2011.

4.3. Osakastilaisuus

Kyselyn jälkeen ja viemäreiden pinnoitus selvityksen jälkeen pidetään osakkaiden kanssa perusteellinen selvitys- ja keskustelutilaisuus.
Tavoiteaikataulu maaliskuu 2011.

4.4. Loppuraportti ja hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Osakastilaisuuden jälkeen asiat täsmennetään jalostetaan lopulliseksi hallituksen esitykseksi perusteluineen yhtiökokousta varten.