



# KORJAUSHANKKEEN KULMAKIVET

HANKESUUNNITTELUOPAS TALOYHTIÖN HALLITUKSELLE

**1****JOHDANTO****2****HANKESUUNNITTELUN ALOITUS****3****HANKE-  
SUUNNITTELUSSA  
HUOMIOON-  
OTETTAVIA ASIOITA**

- ▶ Rahoituksen saatavuus
- ▶ Rakennuksen laatutaso ja asumismukavuus
- ▶ Energiatehokkuus
- ▶ Sisäilman laatu ja ilmanvaihto
- ▶ Paloturvallisuus
- ▶ Tekniset järjestelmät
- ▶ Omaisuuden arvo
- ▶ Käytettävissä olevat avustukset

**4****HANKE-  
SUUNNITTELUN  
VAIHEITA**

- ▶ Esiselvitykset
- ▶ Asukaskyselyt
- ▶ Dokumentointi
- ▶ Työturvallisuusvelvoitteet
- ▶ Rakennushankkeen kosteudenhallinta

**5****HANKE-  
SUUNNITTELUN  
LOPPUTULOS-  
HANKEOHJELMA**

- ▶ Perustiedot
- ▶ Korjaustaso ja laajuus
- ▶ Laatutaso
- ▶ Tilaohjelma
- ▶ Kustannusarvio
- ▶ Toteutusmuoto
- ▶ Viranomaisluvat
- ▶ Energiatehokkuus
- ▶ Tiedotussuunnitelma
- ▶ Toteutusaikataulu- ja tapa



# JOHDANTO

Korjaushankkeen onnistumisen takaamiseksi hankesuunnittelu on ensiarvoisen tärkeää. Tarveselvityksen perusteella laadittu hankesuunnitelma määrittää pääosin toteutettavan korjaushankkeen kustannukset ja laajuuden.

Hankesuunnittelussa vertaillaan eri korjausvaihtoehtojen kustannuksia, mutta myös eri korjausvaihtoehtojen tuottamaa elinkaarta korjattavalle kohteelle. Hankesuunnittelu tarjoaa vaihtoehtoja, joiden perusteella yhtiökokous päättää, mikä korjaustapa toteutetaan. Hankesuunnittelulla kirkastetaan taloyhtiön näkemys tulossa olevan korjaushankkeen laadusta ja laajuudesta.

Tämä opas esittelee pääpiirteittäin hankesuunnittelun vaiheet. Opas on suunnattu työkaluksi taloyhtiöiden hallituksille onnistuneen hankesuunnittelun läpiviemiseksi taloyhtiössä.

*Tämä opas on päivitetty laitos Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n teknisen jaoston vuonna 2014 laatimasta oppaasta. Päivityksen on tehnyt Kiinteistöliitto Pirkanmaan tekninen jaosto vuonna 2021. Opas on jatkoa Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n julkaisulle "Onnistu korjausrakennushankkeessa. Korjausrakentamisen asiantuntijapalvelut -opas taloyhtiön hallitukselle "*

# HANKESUUNNITTELUN ALOITUS

Taloyhtiön korjausrakentamishanke käynnistyy – toivottavasti – suunnitelmallisesti. Teknisten selvitysten perusteella yhtiölle tulisi tehdä kunnossapitosuunnitelma (PTS) ja korjausohjelma, joita noudatetaan.

Joskus hankesuunnittelu käynnistyy myös äkillisesti, kun vaurio osoittaa tarpeen tehdä perusteellisempia korjauksia. Hankesuunnitteluvaiheessa selviää, mitä kaikkea korjaushankkeessa on **VÄLTTÄMÄTTÄ** tehtävä, mitä olisi **JÄRKEVÄÄ** tehdä samalla kerralla ja mitä muuta taloyhtiössä mahdollisesti **HALUTTAISIIN** tehdä.

Yhtiökokouksessa tehdyllä hankesuunnittelupäätöksellä hallitus saa valtuudet valmistella korjaushanketta. Tuolla yhtiökokouksen päätöksellä

taloyhtiö astuu normaalista kiinteistön ylläpidosta rakentamiseen liittyvien velvoitteiden pariin. Kannattaa huomata, että päätös voi vaikuttaa myös yhtiön vakuutusturvaan. Yhtiön vakuutusturva tulee tarkistaa ja tarvittaessa päivittää ennen kuin hankkeeseen lähtemisestä on tehty yhtään päätöstä tai yhtään sopimusta allekirjoitettu.

Taloyhtiö toimii korjaushankkeessa korjaushankkeeseen ryhtyvänä, rakennuttajana ja tilaajana ja joutuu myös hoitamaan kaikki em. toimijoille kuuluvat velvoitteet. Taloyhtiön hallituksen ensimmäinen tehtävä onkin valita taloyhtiölle kokenut ja ammattitaitoinen projektipäällikkö vastaamaan rakennuttamisesta ja ohjaamaan hankesuunnittelua.



# MITÄ ON RAKENNUTTAMINEN?

(KH-90-00593, Asunto-osakeyhtiön korjaushankkeen hankesuunnittelu)



Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on tehtävien vaatimus huomioiden riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. Vaikka projektipäällikkö ei olekaan laissa esitetty toimija, taloyhtiön hallituksesta löytyy harvoin riittävää rakennuttamisosaamista, ja taloyhtiön on käytännössä usein vaikea hoitaa kaikki taloyhtiölle kuuluvat rakennuttamistehtävät ilman ulkopuolista apua.

Rakennuttamistehtäviä taloyhtiön edustajana hoitava projektipäällikkö voi osoittaa pätevyytensä esimerkiksi RAP tai RAPS-pätevyyksillä. Taloyhtiön korjaushankkeessa tarvittavia ulkopuolisia ammattilaisia, miksi heitä tarvitaan ja heille asetettuja pätevyysvaatimuksia on käsitelty enemmän Onnistu korjausrakennushankkeessa -oppaassa.



## MISTÄ PROJEKTIPÄÄLLIKÖITÄ JA HANKESUUNNITTELIJOITA LÖYTÄÄ?

Monet insinööritoimistot ovat erikoistuneet rakennuttamispalvelujen tarjoamiseen ja hankesuunnitelmien laadintaan. Taloyhtiön isännöitsijä auttaa alkuun pääsemisessä!

Mä mistä löytäisin sen hankesuunnittelijan?

Meitä rakennuttajia löytyy insinööritoimistoista. Taloyhtiön isännöitsijä auttaa alkuun pääsemisessä.



Hankesuunnittelu valmentaa talon hallintoa ja osakkaita tulevaan korjaukseen. Hyvin hoidettuna tämä vaihe sitouttaa omistajat hankkeeseen ja helpottaa myöhempää päätöksentekoa taloyhtiössä.

Hankesuunnittelun aloituskokouksessa taloyhtiön hallitus ja projektipäällikkö laativat aikataulun hankesuunnittelun vaiheista. Aikataulussa on varattava riittävästi aikaa eri vaiheiden toteuttamiseen. Esiselvityksien on oltava kattavia korjaustarpeen, korjauksen tarvittavan laajuuden ja oikean korjaustavan selvittämiseksi. Aikataulussa sovitaan myös osakas- ja asukasinfojen ajankohdista. Hankesuunnittelun aikana osakas- ja asukasinfoja olisi hyvä pitää vähintään kaksi: esiselvitysvaiheen ja asukaskyselyn jälkeen sekä hankkeohjelman valmistuessa.

Hankesuunnittelun alkuvaiheessa laaditaan myös tiedotussuunnitelma. Siinä sovitaan tiedotuksen ajankohdista, laajuudesta, laadusta sekä hankkeen eri vaiheiden tiedottamisesta osakkaille sekä asukkaille. Huolellisen hankesuunnittelun läpivienti kestää laajemmissa hankkeissa yleensä noin 4–6 kuukautta.

# HANKESUUNNITTELUSSA HUOMIOON OTETTAVIA ASIOITA

Laajan peruskorjaushankkeen hankesuunnitteluvaiheessa huomiota kiinnitetään mm. seuraaviin asioihin sekä lainsäädännön ohjaamana että tarkoituksenmukaisuuden vuoksi:

## RAHOITUKSEN SAATAVUUS

Vaikka suurin osa taloyhtiöistä saakin edelleen melko hyvin lainaa, hankkeen rahoitus tulee selvittää heti hankkeen alkuvaiheessa. Jo alkuvaiheessa tarvitaan rahoitusta asiantuntijoiden käyttämiseksi ja tarvittavien tutkimusten teettämiseksi. Rahoituksen ehdot ja saatavuus ohjaa myös hankesuunnittelua ja asettaa hankkeen laajuudelle ja toteutukselle mahdollisesti rajoituksia.

## RAKENNUKSEN LAATUTASO JA ASUMISMUKAVUUS

Vaikka peruskorjaushankkeessa olisi hyvä ottaa tavoitteeksi rakennuksen laatutason ja asumismukavuuden parantaminen, eikä hankkeiden pilkkominen pienemmiksi ole aina kokonaiskustannusten kannalta tehokkainta, voi rahoituksen saaminen asettaa rajoja hankesuunnitteluun. Jo hankesuunnittelun alkaessa tulee selvittää taloyhtiön vakuusarvo ja saatavan lainan maksimimäärä ja mitoittaa hankesuunnittelu tarvittaessa saatavan lainan mukaan.

## ENERGIATEHOKKUUS

Luvanvaraisessa korjausrakentamisessa on pakollista ottaa huomioon ympäristöministeriön asetusten määräykset energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä. Korjaus- tai muutostyöhankeeseen ryhtyvän on lupaan tarvittavan suunnittelun yhteydessä esitettävä toimenpiteet, joilla rakennuksen energiatehokkuutta aiotaan parantaa.

Mm. huoneistokohtaisten vesimittareiden asentaminen on ollut pakollista korjausrakentamisessa jo usean vuoden ajan. Vesimittareita ei ole

kuitenkaan ollut pakko ottaa käyttöön laskutuksen perusteeksi. 23.11.2020 alkaen rakennusluvan perusteella asennettujen huoneistokohtaisten vesimittareiden on tullut olla etäluettavia. Asunto-osakeyhtiölakia noudattavissa yhtiöissä näiden etäluettavien vesimittareiden lukemaa on myös käytettävä veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikkeen perusteena.

Kannattaa huomata, että energiatehokkuuden parantamista voidaan tehdä, paitsi luvanvaraisen muun korjaushankkeen yhteydessä, myös omina erillisinä hankkeinaan. Erilliset ja pelkästään energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävät hankkeet vaativat myös oman tarveselvittelynsä ja hankesuunnittelunsa.

## SISÄILMAN LAATU JA ILMANVAIHTO

Monen korjaushankkeen yhteydessä on tarkoituksenmukaista ja järkevää kiinnittää huomiota ilmanvaihtoon. Korjaushankkeen mentyä ohi ei ilmanvaihdon parantaminen välttämättä ole yhtä helppoa kuin remontin aikana.

Tietoa ilmanvaihdon toimivuudesta saadaan esimerkiksi tekemällä ilmanvaihdon kuntotutkimus. Hankesuunnittelun alkuvaiheessa suoritettavissa asukaskyselyissä kannattaakin kysyä myös kokemuksia ilmanvaihdon toimivuudesta ja tarvittaessa teettää lisäselvityksiä.

Mikäli sisäilma aiheuttaa tai sen epäillään aiheuttavan terveysongelmia, voi kunnallinen terveys- ja suojeluviranomainen määrätä taloyhtiön tutkimaan ja tarvittaessa korjaamaan asian.

## PALOTURVALLISUUS

Tulipalojen leviämisen estämiseksi tulee palo-osastojen läpivientien olla tiiviit ja tiivistetty oikeilla materiaaleilla. Olemassa olevat palokatkorakenteet pitää tarkastaa hankesuunnittelun yhteydessä. Mahdollisesti rakennettavat uudet ja rakenteeseen jäävät vanhat läpiviennit tulee paloeristää.

Lisäksi paloturvallisuutta voidaan parantaa esimerkiksi asentamalla sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet huoneistoihin ja yleisiin tiloihin, mikäli se on remontin yhteydessä tarkoituksenmukaista ja onnistuu helpommin kuin erillisenä hankkeena. Sähköverkkoon kytkettävien palovaroittimien asentaminen peruskorjauksen yhteydessä on kuitenkin pakollista vain, mikäli paloturvallisuus remontin yhteydessä heikkenee, käyttötarkoitus muuttuu tai kerrosalaan laskettava tila lisääntyy.

## TEKNISET JÄRJESTELMÄT

Kiinteistön sisäverkkoja (antenniverkko ja -järjestelmä, telekaapelointijärjestelmä, yleiskaapelointijärjestelmä) tulee tarkastella hankesuunnittelun yhteydessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että merkittävässä rakenteellisia muutoksia käsittävissä peruskorjaushankkeissa kiinteistö varustetaan nopeita laajakaistayhteyksiä tukevalla sisäisellä viestintäverkolla (917/2014, Laki sähköisen viestinnän palveluista).

Vaikka taloyhtiön 50 vuotta vanha sähköjärjestelmä on auttamatta vanhentunut, ei sähköverkon osalta ole pakottavia määräyksiä laajan sähköremontin tekemisestä peruskorjaushankkeen yhteydessä. On kuitenkin muistettava, että esimerkiksi kylpyhuoneita korjattaessa tulee huolehtia vikavirtasuojauksesta ja suojaetäisyyksien päivityksestä.



*Laajamittaisen korjauksen yhteydessä voi taloyhtiölle tulla velvoite varustaa kaikki autopaikat sähköautojen latauspistevalmiudella. Tämä velvoite laukeaa, mikäli*

- ▶ yhtiössä on yli neljä autopaikkaa ja
- ▶ korjaus edellyttää rakennuslupaa ja
- ▶ vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 % rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien, ja
- ▶ korjaus kohdistuu myös tontilla sijaitseviin pysäköintipaikkoihin tai pysäköintipaikkojen sähköjärjestelmiin tai
- ▶ mikäli autopaikat sijaitsevat rakennuksessa, korjaukset kattavat myös pysäköintipaikat tai rakennuksen sähköjärjestelmän

Sähkö-, antenni-, tele- ja tietoliikennejärjestelmien uusimistarve ja mahdolliset lainsäädännöstä tulevat velvoitteet onkin syytä kartoittaa hankesuunnittelun yhteydessä.

## OMAISUUDEN ARVO

Asunto on osakkeenomistajalle usein suurin yksittäinen omaisuususerä. Tämän sijoituksen arvon säilyttäminen ja mahdollinen nostaminen tulee ottaa huomioon heti hankesuunnittelun alussa. Uudistushankkeet ja lisärakentaminen nostavat kiinteistön arvoa, joten nämä mahdollisuudet tulee myös miettiä hankesuunnittelun yhteydessä.



Lisärakentamisella voidaan mahdollisesti myös rahoittaa tulevaa korjaushanketta. Asunto-osakeyhtiölakiin vuoden 2019 alkupuolella lisätyt säädökset purkamisesta ja uusrakentamisesta antavat uusia mahdollisuuksia päätöksentekoon yhtiössä. Kaikki lisärakentamishankkeet edellyttävät kuitenkin, että taloyhtiöllä on riittävästi ammattilaisia selvittämässä asiaa ja myös aikaa käytettävissä.

## KÄYTETTÄVISSÄ OLEVAT AVUSTUKSET

Hankesuunnitteluvaiheessa tulee myös selvittää käytettävissä olevat avustukset. Avustukset myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

**OPPAAN PÄIVITYSVAIHEESSA VUONNA 2021  
ASUNTO-OSAKEYHTIÖILLE TARJOLLA OLEVAT AVUSTUKSET OVAT SEURAAVAT:**



hissiavustus  
hissin  
rakentamiseksi  
aiemmin  
hissittömään  
taloon



avustus  
liikuntaesteiden  
poistamiseksi



avustus  
kuntotutkimuksen  
suorittamiseen  
kosteus- ja mikrobi-  
vaurioituneessa  
rakennuksessa ja  
tällaisten rakennusten  
perusparannuksen  
suunnittelu-  
kustannuksiin



avustus  
sähköautojen  
latausinfra-  
n toteuttamiseen



avustus  
asuinrakennusten  
energia-  
tehokkuutta  
parantaviin  
korjaushankkeisiin  
vuosina  
2020-2022

# HANKE-SUUNNITTELUN VAIHEET

Hankesuunnittelun vaiheet ovat hankesuunnittelun organisointi, varsinainen hankesuunnittelutyö ja hankesuunnitelman hyväksyttäminen taloyhtiössä.

## HANKESUUNNITTELUN ORGANISOINTI:



Hallitus valvoo ja ohjaa koko hanketta hankesuunnittelusta toteutukseen. Kuten oppaan alussakin jo mainittiin, taloyhtiön hallituksen ensimmäinen tehtävä on valita taloyhtiölle kokenut ja ammattitaitoinen projektipäällikkö auttamaan hallitusta hankkeen läpiviemisessä.

## HANKESUUNNITTELUVAIHEESSA:



Hankesuunnitelmaa ei pidä tehdä arvailujen perusteella. Jotta luotettava tieto kiinteistön nykyisestä tilasta saadaan, on riittävän laajasti tutkittava kiinteistön rakenteet ja tekniset järjestelmät. Kiinteistöt ovat erilaisia, vaikka olisivatkin samaan aikaan rakennettuja ja saman rakentajan tekemiä.

## ESISELVITYKSET

Hankesuunnittelussa tehtäviä esiselvityksiä ovat tekniset kuntotutkimukset ja haitta-ainekartoitukset. Ne voivat myös olla valmiina ennen hankesuunnittelupäätöksen tekemistä.

Ainakin julkisivujen, parvekkeiden, putkistojen ja sähköjärjestelmien kunto pitää – hankkeesta riippuen – tutkia hankesuunnitteluvaiheessa, ellei aiemmin tehtyä riittävän kattavaa kuntotutkimusraporttia ole. Kuntotutkimuksilla määritellään korjaustarpeen laajuus ja vaihtoehtoiset korjausmenetelmät.

Mikäli rakennus on valmistunut ennen vuotta 1994, on viimeistään hankesuunnittelun yhteydessä teetettävä asbestikartoitus. Jos asbestia havaitaan, purkutyö on tehtävä asbestipurkuna.

Esiselvityksiä ovat myös kiinteistön huolto-, korjaus-, vika- ja vahinkohistoriatietojen kerääminen sekä osakkaiden tekemien muutostöiden kartoittaminen. Osakkaiden aiemmin teettämien muutostöiden vaikutus tulevaan korjaushankkeeseen arvioidaan hankesuunnitteluvaiheessa.

## ASUKASKYSELYT

Taloyhtiön korjaushankkeen tulisi olla mahdollisimman asukasmyönteinen prosessi, joten sen suunnittelussa tulee huomioida osakkaiden toiveet ja tarpeet. Osakkaille annetaan mahdollisuus vaikuttaa ja keskustella toteutuksen laajuudesta, toteutustavoista ja aikataulusta.

Osakkaita on kuunneltava aina ennen taloudellisesti merkittävien ja kiinteistön käyttöön vaikuttavien valintojen tekemistä.

Asukaskyselyllä voidaan kartoittaa, paitsi mahdollisia ongelmia, myös olemassa olevien tilojen käytöstä ja mahdollisia toiveita uusista tilajärjestelyistä.

**Kartoitetaan mm. mahdollisia ongelmia ja tilojen käyttöasteita**



**Mahdollisuus vaikuttaa ja keskustella**



**Osakkaita kuunneltava**





## DOKUMENTOINTI

Hankesuunnittelussa tarkastetaan rakennusten yleiset tilat ja huoneistot. Näin saadaan käsitys nykytilanteesta ja tehdyistä muutoksista. Kiinteistön alkuperäiset piirustukset tulee muuttaa sähköiseen muotoon, ja samalla päivitetään myös yleisten tilojen ja huoneistojen tarkastuksessa todetut muutokset. Piirustusten sähköisen muodon tulee olla sellainen, jota pystytään yleisimmillä suunnitteluohjelmilla muokkaamaan.

## TYÖTURVALLISUUS- VELVOITTEET

Rakennuttajalla on oma huolehtimisvelvoitteensa rakennushankkeen työturvallisuudesta. Hankesuunnittelun osana selvitetään alustavalla riskikartoituksella rakennushankkeen turvallisuus. Selvityksessä esiin tulleet vaaroja koskevat turvallisuustiedot liitetään hankeselvitykseen ja tarvittaessa teetetään lisäselvitykset turvallisuus- ja terveysasioista.

Rakennuttajan on nimettävä hankkeeseen turvallisuuskoordinaattori ja huolehdittava, että tällä on hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävä pätevyys, toimivalta ja muut edellytykset työturvallisuustehtävien asianmukaiseen hoitamiseen.

## RAKENNUSHANKKEEN KOSTEUDENHALLINTA

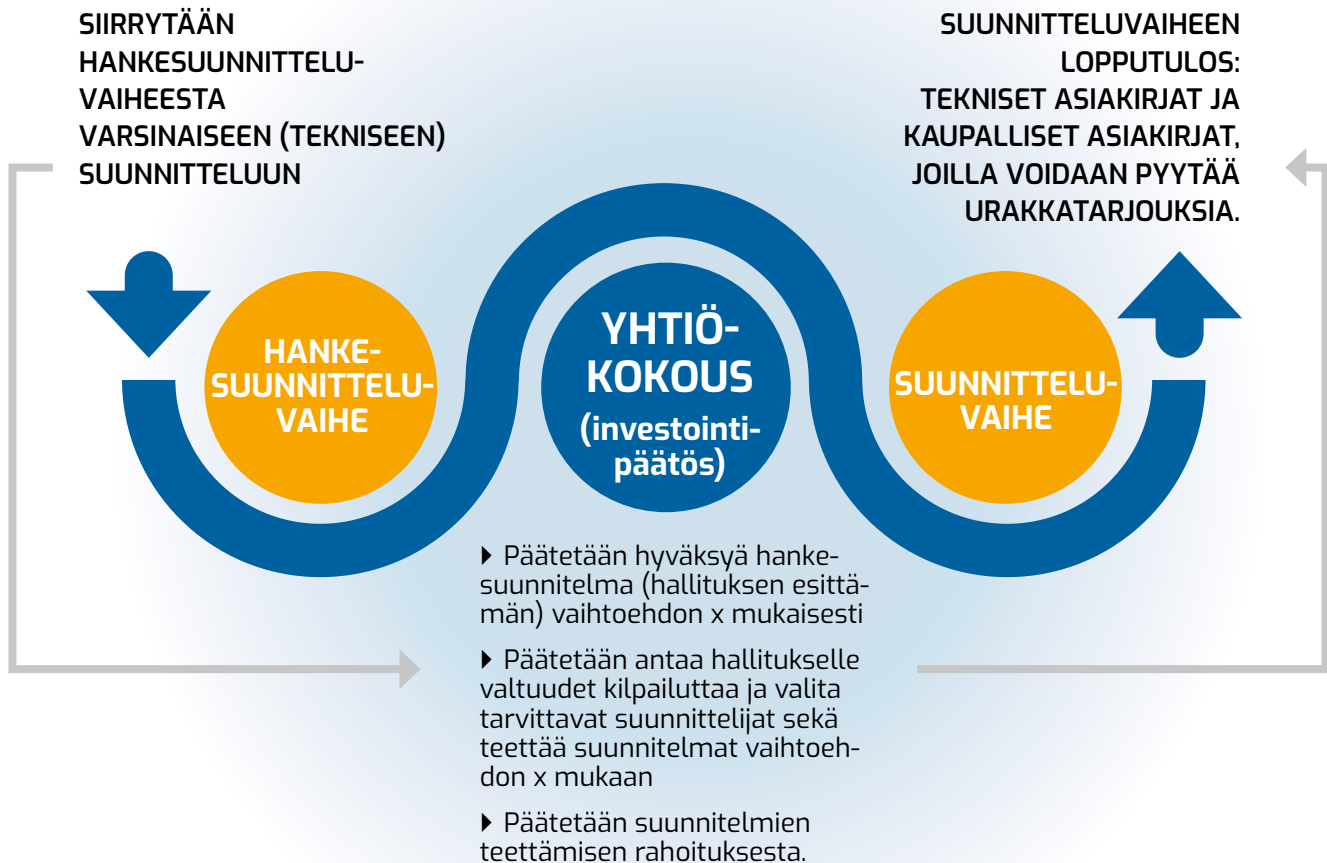
Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava rakennushankkeen kosteudenhallintaselvityksen laatimisesta. Selvitykseen on sisällytettävä vaatimukset kosteudenhallinnalle hankkeen eri vaiheissa ja toimenpiteet ja menettelytavat siitä, kuinka edellä mainitut vaatimukset varmistetaan.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on nimettävä kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö, josta käytetään usein nimitystä kosteuskoordinaattori. Eri henkilö voi toimia kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavana hankkeen eri vaiheissa, esimerkiksi projektipäällikkö hankesuunnitteluvaiheessa ja valvoja urakkavaiheessa.



# HANKESUUNNITTELUN LOPPUTULOS - HANKEOHJELMA

Hankesuunnittelun lopputuloksena syntyy hankeohjelma. Hyväksytty hankesuunnitelma eli hankeohjelma määrittelee korjaushankkeen laajuuden. Samalla tulee lyötyä kiinni huomattava osa hankkeen kustannuksista. Tämän takia hankesuunnitelman hyväksyvää yhtiökokouspäätöstä kutsutaan myös investointipäätökseksi.



## PERUSTIEDOT

Hankeohjelmassa kerrotaan perustiedot hankkeesta. Perustietona esitetään nykyinen tilanne pääpiirteittäin sekä lyhyt kuvaus hankkeesta ja suunnitellusta lopputuloksesta.

## RAHOITUSSUUNNITELMA

Korjaushankkeen rahoitussuunnitelma tulee esittää hankeohjelmassa. Rahoitussuunnitelmassa tulee ilmetä korjaushankkeen vaikutus asumiskustannuksiin ja selvittää, onko yhtiöllä korjaukseen

kohdistettuja rahastoja tai varauksia, realisoitavaa pääomaa (huoneistot jne.) tai mahdollisesti myytävää rakennusoikeutta. Ulkopuolisen rahoituksen tarve (lainatarve) ja saatavuus esitetään myös. Lisäksi esitetään mahdollisesti käytettävissä olevat avustukset.

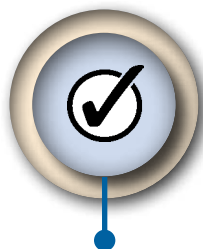
Energiakorjaushankkeissa on erittäin tärkeää esittää laskelmia investoinnin arvioidusta takaisinmaksuaajasta. Laskelmia tai ns. herkkyystarkasteluja tulisi tehdä useammilla (energian hinnan) lähtöarvoilla riskien hallitsemiseksi. Herkkyystarkasteluilla saadaan selvitettyä yksittäisissä muuttujissa tapahtuvien muutosten vaikutus investoinnin kannattavuuteen.

## KORJAUSTASO JA LAAJUUS

Hankesuunnitteluvaiheessa voidaan todeta, että korjausvaihtoehtoja/-tasoja on useampia kevyemmästä korjauksesta laajempaan ja elinkaareltaan lyhyemmästä pitempään. Yhtiökokous valitsee hankesuunnitelmassa esitetyistä toteuttamiskelpoisista vaihtoehdoista yhden, jonka perusteella varsinaiset toteutussuunnitelmat (tekniset suunnitelmat, piirustukset) teetetään. Korjaushankkeen valittu korjausvaihtoehto ja korjauksen laajuus tulee esittää niin, että yksittäinen osakas ymmärtää mitä muutoksia ja parannuksia hankkeella saavutetaan huoneistossa ja yleisissä tiloissa ja mikä tulee olemaan korjauksen arvioitu kestoikä.

## LAATUTASO

Hankeohjelmassa määritetään taloyhtiön valitsema laatutaso, joka toteutetaan yhdenvertaisuusperiaatteella samantasoisena jokaiselle osakkaalle. Osakkaalle tulee antaa mahdollisuus omalla kustannuksellaan omassa osakkeessaan nostaa taloyhtiön valitsemaa laatutasoa, ellei tämä oleellisesti vaikuta esimerkiksi aikatauluun hankkeessa.



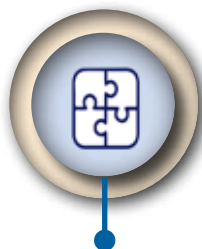
### KORJAUSTASO JA LAAJUUS

Hankesuunnitteluvaiheessa voidaan todeta, että korjausvaihtoehtoja/-tasoja on useampia kevyemmästä korjauksesta laajempaan ja elinkaareltaan lyhyemmästä pitempään.



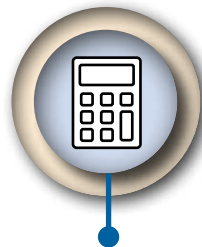
### LAATUTASO

Hankeohjelmassa määritetään taloyhtiön valitsema laatutaso



### TILAOHJELMA

Korjaushankkeessa voidaan muuttaa tilojen käyttötarkoituksia.



### KUSTANNUS- ARVIO

Esitetyistä korjausvaihtoehtojen tulee esittää kustannusarviot, joista ilmenevät vaihtoehtojen kustannukset eriteltyinä.



### TOTEUTUS- MUOTO

Hankeohjelmassa tulee esittää korjaushankkeen toteutusmuoto.

## TILAOHJELMA

Korjaushankkeessa voidaan muuttaa tilojen käyttötarkoituksia. Tyypillinen esimerkki on kylmäkelareiden poistaminen käytöstä, ja uusien säilytystilojen rakentaminen kiinteistön käyttäjille.

## KUSTANNUSARVIO

Esitetyistä korjausvaihtoehtojen tulee esittää kustannusarviot, joista ilmenevät vaihtoehtojen kustannukset eriteltyinä.

## TOTEUTUSMUOTO

Hankeohjelmassa tulee esittää korjaushankkeen toteutusmuoto. Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeissa toteutusmuodoista yleisin on kiinteähintainen kokonaisurakka, jossa taloyhtiön teettämällä suunnitelmilla kilpailutetaan ja valitaan yksi pääurakoitsija vastaamaan rakentamisesta. Myös KVR-urakka, jossa urakoitsija vastaa sekä toteutussuunnittelusta että varsinaisesta rakentamisesta, on melko yleisesti käytössä.

## VIRANOMAISLUVAT

Hankesuunnittelun aikana tulee olla yhteydessä viranomaisiin ja selvittää viranomaisten mahdollisesti vaatimat luvat ja tarkastukset. Rakennuslupa vaaditaan tyypillisesti esimerkiksi rakennuksen vaippaan ja teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- tai muutostyöhön. Lupaharkinnan tekee aina rakennuksen sijaintikunnan rakennusvalvontaviranomainen.

## TIEDOTUSSUUNNITELMA

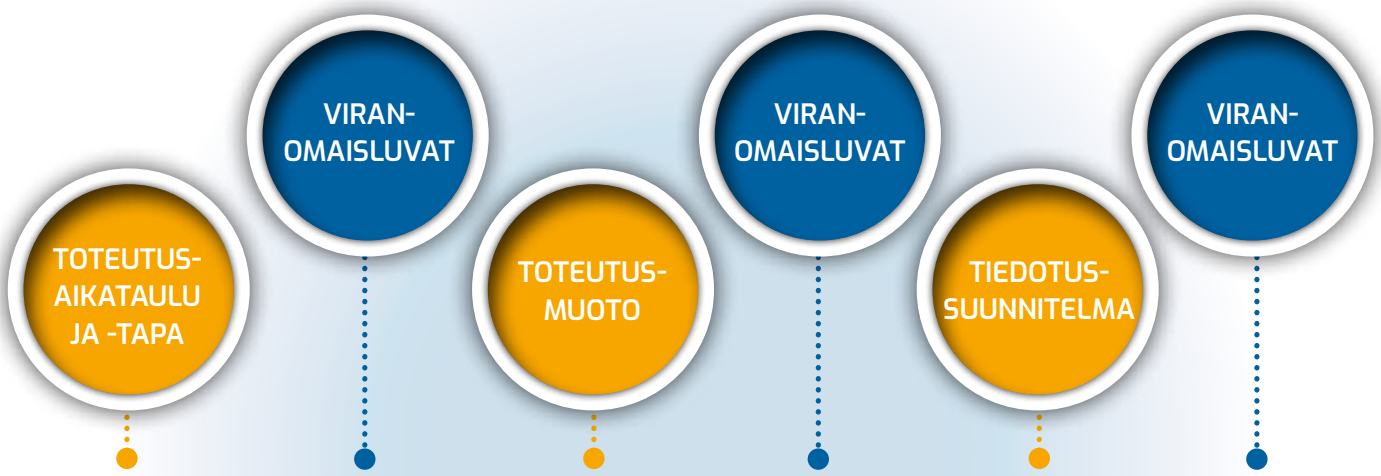
Suuria korjaushankkeita varten taloyhtiön tulee laatia erillinen viestintäsuunnitelma. Siinä määritetään taloyhtiön pääasiallinen viestintäkanava sekä se, kuka tai ketkä vastaavat viestinnästä. Koska varsinaisessa urakkatarjouksessa hintaan ei usein sisälly viestintää, kannattaa urakan aikaiseen viestintään varautua talousarviossa.

## ENERGIATEHOKKUUS

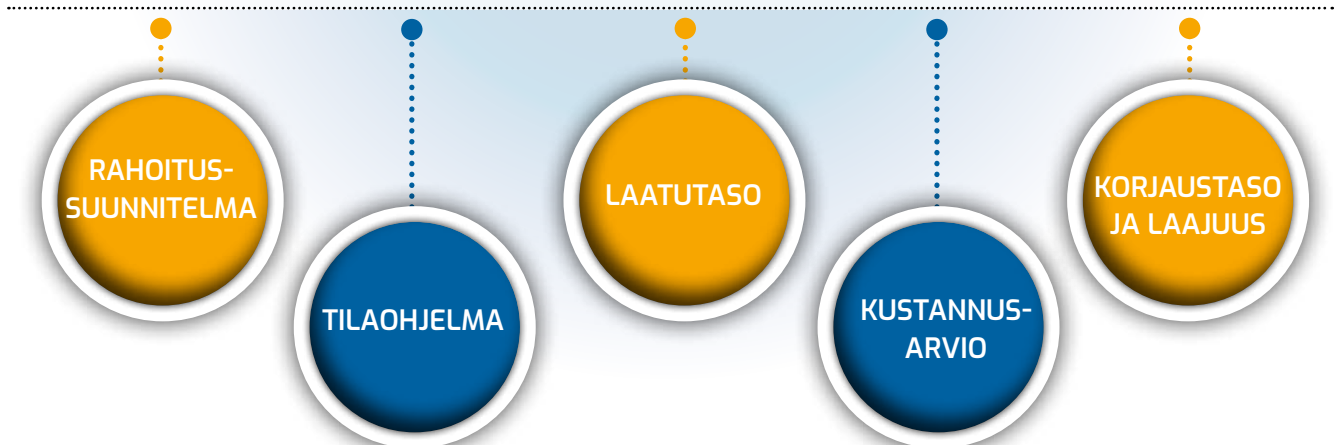
Kuten aikaisemminkin oppaassa jo kerrottiin, rakennuksen energiatehokkuudelle säädetään vähimmäisvaatimuksia, kun kyse on rakennuksen luvanvaraisesta korjaamisesta, käyttötarkoituksen muuttamisesta tai teknisten järjestelmien korjaamisesta. Energiatehokkuuden parantamiseksi tarvittavat toimenpiteet esitellään hankesuunnitelmassa myös.

## TOTEUTUSAIKATAULU JA -TAPA

Korjaushankkeen toteutusaikataulussa esitetään alustava aikataulu suunnittelusta hankkeen valmistumiseen: aikataulun tulee olla riittävän väljä, jolloin hallitukselle ja projektipäällikölle jää tarpeeksi aikaa suunnittelijoiden ohjaamiseen. Ohjauksella varmistetaan hankkeen toteutuminen hankesuunnittelun mukaisesti.



## HYVÄKSYTTY HANKESUUNNITELMA = HANKEOHJELMAN SISÄLTÖ





**Julkaisija:** Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry  
**Kirjoittajat:** Alkuperäisen oppaan on laatinut  
Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n  
tekninen jaosto v. 2014

Päivityksen on laatinut Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n  
neuvontainsinööri Kaisa Kettunen vuonna 2021.

Oppaan päivitystä ovat kommentoineet Kiinteistöliitto  
Pirkanmaa ry:n tekninen jaosto ja toimistohenkilökun-  
ta.

#### **Lisätietoa:**

Suomen Rakentamismääräyskokoelma,  
<https://ym.fi/rakentamismaaraykset>

RT-Kortisto (Rakennustieto Oy),  
Asunto-osakeyhtiön korjaushankkeen  
hankesuunnittelu RT 18-11220

Rakennushankkeen uusiutuvat toteutusmuodot  
(Salminen, Rakennustieto, 2020)

Rakennuttaminen  
(Junnonen – Kankainen, Rakennustieto Oy 2017),  
opas rakennuttamisen peruskäsitteisiin,  
sekä rakennuttajan oikeuksiin ja  
velvollisuuksiin rakennushankkeen aikana

Rakennusurakat taloyhtiössä - Opas  
YSE 1998 -ehtojen soveltamiseen  
(Lindholm, Kiinteistömedia 2016)

Toteutusmuodot taloyhtiön korjaushankkeissa  
(Salminen, Kiinteistömedia 2015)

Katastrofin ainekset  
- Opas taloyhtiön remonttaviestintään  
(Kortesuo, Kiinteistömedia 2014)

Taloyhtiö korjausrakennuttajana  
(Kulomäki, Kiinteistömedia 2013)