

Asukkaiden, taloyhtiön ja urakoitsijan yhteishanke:

# Linjasaneeraus eli märkätilojen uudistaminen

**P**utkiremontti - tuttu ja vähän pelottavakin ilmaus toimenpiteelle, joka tulee häiritsemään asukkaiden elämää tuntuvasti. Miten suuresta häiriöstä on kysymys riippuu ratkaisevasti siitä, miten koko hanke on suunniteltu ja miten se toteutetaan.

Putkiremontti on ontuva nimitys usein varsin monimutkaiselle rakentamistoimenpiteelle, jossa uudistetaan paitsi talon putkijärjestelmät lähes poikkeuksetta myös märkätilat eli kylpyhuoneet ja WC-tilat sekä yhteiset pesu- ja saunatilat. Ja kysymys ei ole pelkästään tekniikasta. Onnistuneen toimenpiteen ehdoton edellytys on tarkoin mietitty ja hyvin hoidettu suhde osapuolten eli asukkaiden, taloyhtiön ja urakoitsijan välillä.

Näin asiaa on mietitty ainakin Rakennusliike R Muhonen Oy:ssä. Toimitusjohtaja **Toimi Niesniemi** ja tekninen johtaja **Esa Tammio** puhuvat linjasaneerauksen tai mieluummin märkätilauudistuksen toiminnanohjausjärjestelmästä, joka lähitulevaisuudessa tullaan yrityksessä ottamaan käyttöön. Sille haetaan myös sertifiointi.

## Linjasaneeraus ei ole pelkkää putkien korjausta

Linjasaneeraukseen päädytään yleisimmin joko vesitai viemäriputkiston tarkastuksen kautta. On todettu, että putket alkavat olla loppuunajetut. Tai tilanne tulee ilmi putkistovuotojen kautta.

Putkien uusiminen on asuntoyhtiölle iso asia, rahaa tarvitaan kohtuullisen paljon, ja on tehtävä päätöksiä. Etsitään suunnittelija, tehdään kustannusarviot ja kutsutaan yhtiökokous koolle. Luultavasti on jo huomattu, että putkien lisäksi remontti on tarpeen laajentaa ainakin tiloihin, joihin nämä putkistot ulottuvat eli talon märkätiloihin ja ehkä myös keittiöihin.

Aluksi selkeä asia - putkien uusiminen - muuttuukin monimutkaisemmaksi. Asuntojen märkätiloihin kohdistuva korjaustyö onkin myös osakaskohtainen, yksilöllinen toimenpide. Tietyn vastuurajan jälkeen asiat päättää osakas yksin.

Linjasaneeraus on osoittautunut monimutkaiseksi prosessiksi, jossa tekni-

As Oy Soukanvuori, Espoo.  
1960-luvun lähiörakennuskohde. Vastaava työnjohtaja Jari Keskitalo.



As Oy Säästöranta, Vuosaari.  
50-luvun paikalla tehty lähiörakennuskohde. Vastaava työnjohtaja Pasi Lod ja asiakaspalveluinsinööri Soile Nokelainen

set ratkaisut ovat sen selkeä osa. Päätöksenteko ja tiedon kulku sen sijaan ovat monelle vastuunkantajalle (usein isännöitsijä) osoitautuneet kompastuskiveksi. Kokonaisuuden hallinnan vaikeus yllättää.

### Toiminnanohjausjärjestelmä hallittuun linjasaneeraukseen

Rakennusliike R. Muhonen Oy on vuosikymmenien ajan toiminut korjausrakentamisen piirissä. Linjasaneerauksista on vähitellen muodostunut työkannan painopistealue, ja niin myös kokemukset hankekokonaisuudesta ovat kypsyneet selkeiksi kehittämissä aiheiksi.

Lähitulevaisuudessa valmistuu linjasaneerauksia ja märkätilojen uudistamista koskeva toiminnanohjausjärjestelmä. Se on kuin käsikirja, joka otetaan käyttöön heti siitä lähtien kun tilaus hankkeen toteuttamisesta on tullut urakoitsijalle. Toiminnanohjausjärjestelmä sisältää mm. yksiselit-

teiset ohjeet rakentamisvaiheen toimenpiteistä kuten rakennus- ja asennustöistä, hankinnoista ja hankintasuunnitelmasta, asukasmuutosten käsittelystä, aikataulujen laatimisesta, työnaikaisesta tiedottamisesta, urakoitsijan valvonnasta ja laadunvarmistuksesta, katselmuksista ja kokouksista, työvaiheiden ja hankkeen käyttöönotosta, takuuajan toimenpiteistä jne.

Toiminnanohjausjärjestelmästä tehdään yrityskohdainen laatutunnus, se on tarkoitus sertifioida yleisten laatukriteerien mukaiseksi.

### Tiedon kulku avainasemassa

Asuntoyhtiössä on totut hallintomenettelyt, joiden kautta syntyvät mm. linjasaneerausta koskevat päätökset. Jo päätöksiä valmisteltaessa on ensiarvoisen tärkeätä, että osakkaat saavat oikeat ja riittävät tiedot hankeesta. Osakasta kiinnostavat eniten luonnollisesti ne seikat, jotka häntä

itseään koskevat: kustannukset, aikataulut, evakkoajat, omiin tiloihin tehtävät muutokset, mahdolliset linjasaneerauksen rinnalla tehtävät asuntokohtaiset muutokset.

Kun päätökset on tehty ja urakoitsija valittu, tiedottamistehtävä siirtyy urakoitsijalle. Niesniemi ja Tammio korostavat, että urakoitsijan on hoidettava suhteet paitsi työn tilaajaan eli yhtiön isännöitsijään ja hallitukseen myös jokaiseen osakkaaseen ja mahdolliseen vuokralaiseen. Remontti on aina ihmisten elämää suuresti häiritsevä toimenpide, joten tärkeintä on pitää ihmiset tietoisina siitä, mitä ollaan tekemässä ja koska. Ja sitten pitää kiinni lupauksista: jos on luvattu että työ kestää ensi viikon perjantaihin, niin myös tapahtuu.

### Saman tien lisäremonttia

Rakennusliike R. Muhosella saatujen kokemusten mukaan remonttitilannetta halutaan joskus käyttää hyväksi: kohennetaan tiloja saman tien vähän enemmän.

Nämä työt eivät kuitenkaan aina kuulu asuntoyhtiölle eikä niitä voida tehdä osana sovittua linjasaneerausta.

Rakennusliike R. Muhosen palvelukokonaisuuteen kuulukin asuntokohtaisten muutosten teko yksilöllisesti. Ne tehdään eri urakoina, mutta sovittaen linjasaneerauksen töihin ja aikatauluun niin, että häiriöt asukkaalle ovat mahdollisimman pienet. Näin menetellen osakas saa muutokset myös taloudellisesti edullisesti.



## RAKENNUSLIIKE R. Muhonen Oy

Sulkapolku 3, 00370 Helsinki  
puh. 010 8383 200, fax 010 8383 280  
[www.rklrmuhonen.fi](http://www.rklrmuhonen.fi)

*As Oy Elisabeth, Kruununhaka.  
1900-luvun alun jugend-talo.  
Projektipäällikkö Tommi Päivä.*

