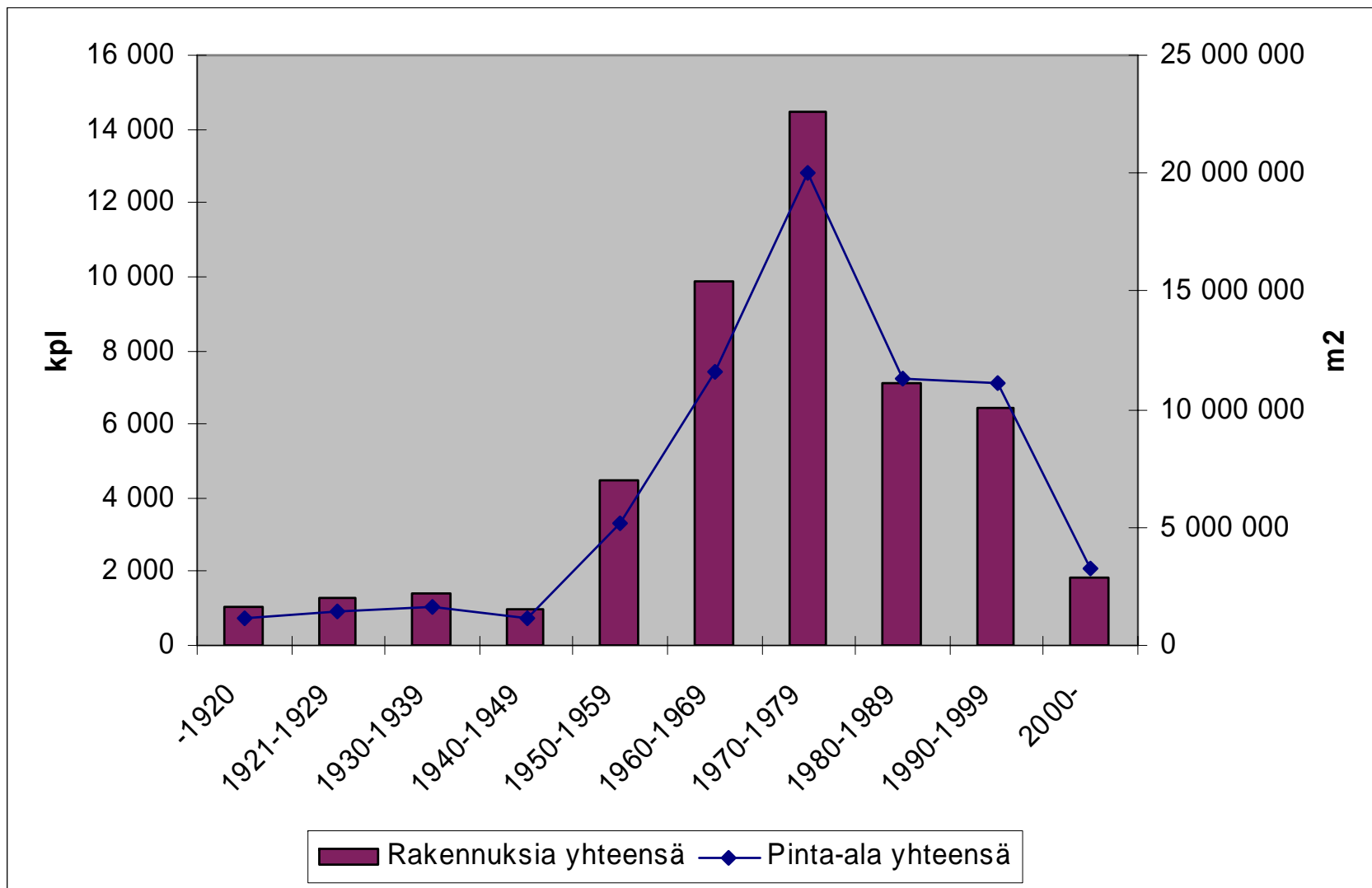


Putkiremontistakin käyttäjäkeskeinen prosessi

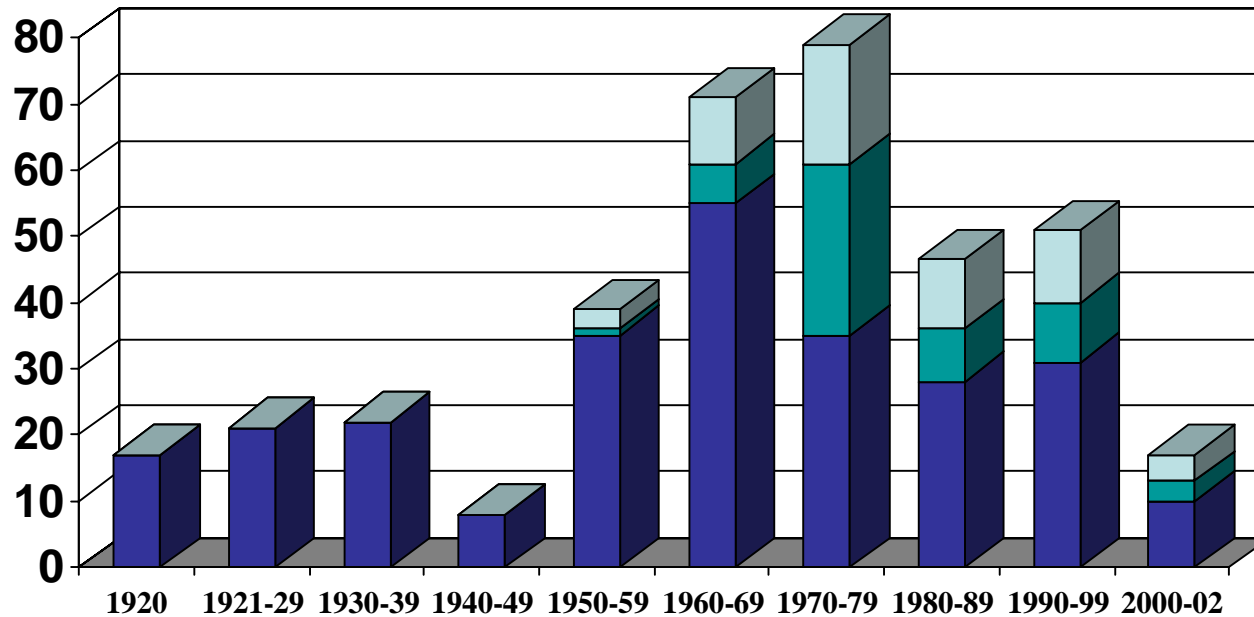


IKE-workshop: Asukaslähtöisen perusparantamisen kehitystarpeet 1.3.2005
Risto Vahanan | Vahanan-yhtiöt

HANKKEEN TAUSTA: ASUINKERROSTALOJEN VALMISTUMISMÄÄRÄT KOKO MAA



Huoneistojen lukumäärä ja jakaantuma Pääkaupunkiseutu

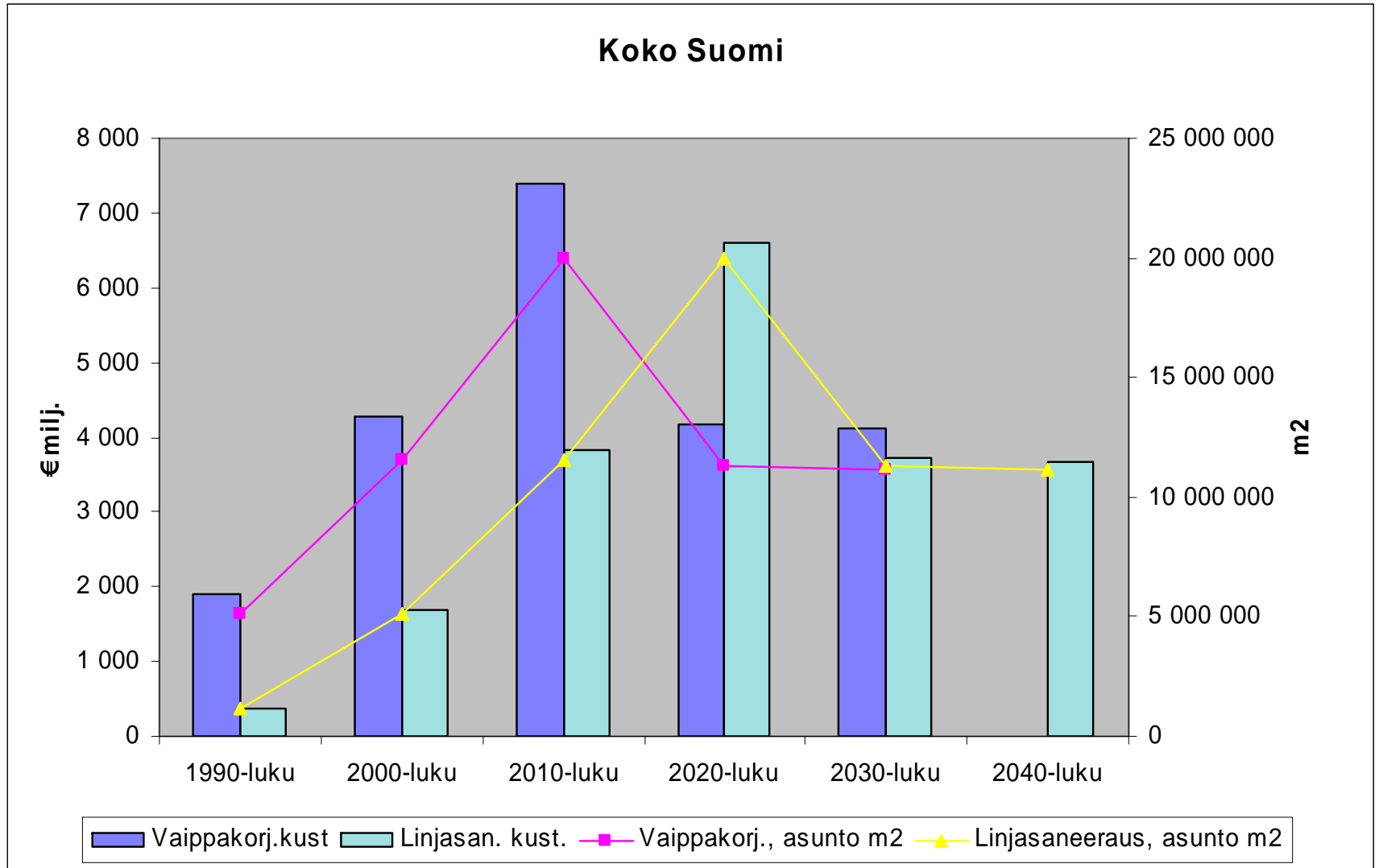


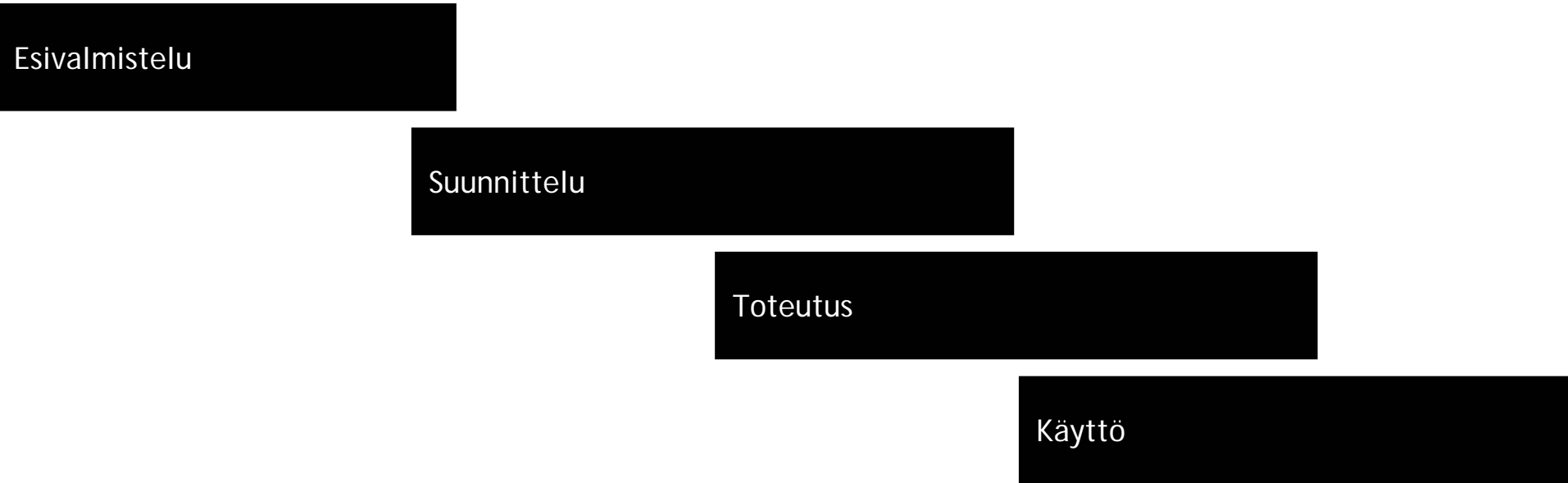
■ Helsinki ■ Vantaa ■ Espoo

yhteensä 372 000

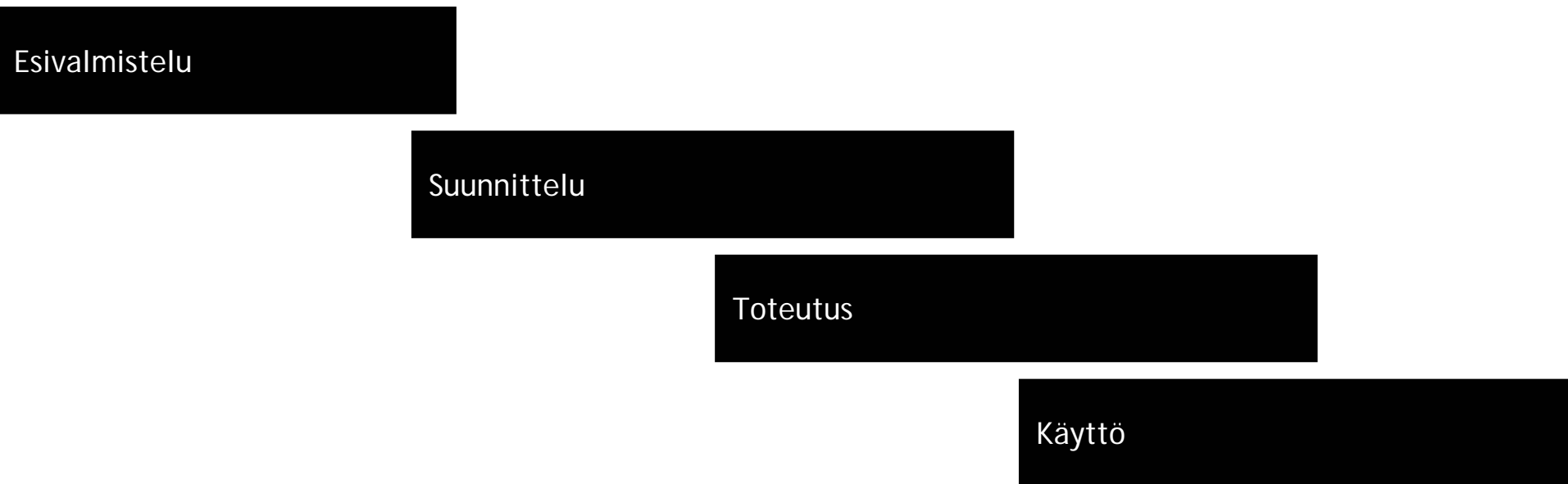
asuntoa

HANKKEEN TAUSTA: TULOSSA OLEVAT ASUINKERROSTALOJEN PERUSKORJAUKSET





Nykyinen perusparannusprosessi voidaan jakaa karkeasti neljään päävaiheeseen: esivalmistelu, suunnittelu, toteutus, käyttö



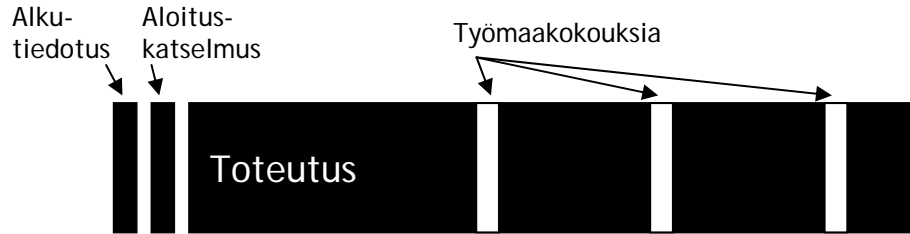
Perusparannushankkeen
kolme ulottuvuutta:

Asukas/omistaja asiakkaana	Prosessin hallinta	Tekniset ratkaisut
----------------------------	--------------------	--------------------

Esivalmistelu ja hankesuunnittelu

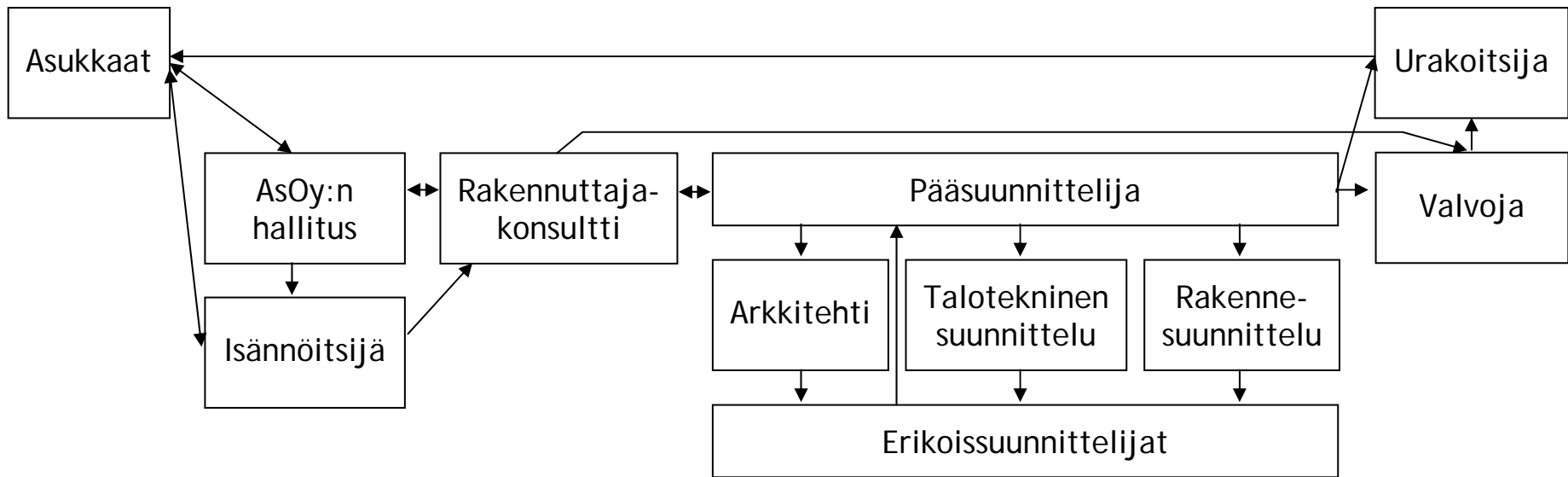
Asukkaat / isännöitsijä	Tekninen valmistelu	Asukkaat prosessin osaksi
<ul style="list-style-type: none"> • hankkeiden valmistelussa yksittäisten ihmisten etu saattaa ohittaa yhtiön edun • hanketta valmistellaan hiljaisuudessa • viestintä asukkaiden ja hallituksen / isännöitsijän välillä niukkaa ja viime tipassa • asukkailla ei vaikutusmahdollisuutta • asukkailla ei valintamahdollisuuksia 	<ul style="list-style-type: none"> • kuntoarvio • kuntotutkimus • hankesuunnittelu - harvoin, mutta yhä useammin 	<ul style="list-style-type: none"> • esivalmistelulle yhteistä aikaa • asukkailla on tietoa, joka ei saavuta isännöitsijää • avoin vuorovaikutus alkuvalmisteluista lähtien • asukkaiden arvomaailma ohjaa hanketta • valinnan mahdollisuuksia • hallittu valmistelu mahdollistaa yksilölliset asukaslähtöiset ratkaisut • suunnittelijat mukaan tukemaan asukkaita

PERUSPARANNUSPROSESSI: TOTEUTUS



Asukkaat / isännöitsijä	Tekninen toteutus	Asukkaat prosessin osaksi
<ul style="list-style-type: none"> • ennen toteuttamisen aloittamista asukkaille tiedotetaan projektista - usein liian myöhään - onko ymmärrettävässä muodossa • suojaustoimet • asumisviihtyvyys korjauksen keskellä • väliaikatiedottaminen ontuu 	<ul style="list-style-type: none"> • työt alkava yllättäen • suojaustoimet usein puutteelliset • lukitus ja turvallisuus laiminlyöty • työnaikainen siisteys • urakoitsijan puolella tieto katoavaista • purkutyöt teknisesti vanhanaikaisin menetelmin - pölyä, jätettä kaikkialla • jätteiden käsittely ontuu • kierrätys ? 	<ul style="list-style-type: none"> • urakoitsijan työntekijät palvelun tuottajiksi • asuntokohtainen "ilmoitustaulu" • mitä valmis tarkoittaa asiakkaan kannalta ?

PERUSPARANNUSPROSESSIN TIETOVIRTTAA



Alkuperäisestä kuvasta sovellettu: Pekka Korhonen / Insinööritoimisto Mikko Vahanen

Tekninen prosessi

Tiedonkulkuprosessi
työläs, tehoton ja hidas.

Viesti muuttuu ja vääristyy
matkalla: asioita hukkuu,
henkilöitä vaihtuu.

Kaikki ovat tyytymättömiä

Kehitystarpeet

Asukkaat / isännöitsijä	Prosessi	Tekniset ratkaisut
<ul style="list-style-type: none"> • viestintä ja yhteistoimintatavat • päätöksenteko ja sen valmistelu • oman talon arvot ja strategia • pitkän tähtäimen suunnittelu • asukaskohtaisesti räätälöidyt rahoitusratkaisut • vaihtoehtoratkaisuiden mallintaminen ja simulointi päätöksenteon tukena: toimivuus... 	<ul style="list-style-type: none"> • roolijaon selkeyttäminen ja roolikuvaukset: hallitus, isännöitsijä, suunnittelijat, urak... • tekniset palveluntuottajat tukemaan asukkaiden päätöksentekoa • toteutusmuodot • esivalmistelu / hankesuunnittelu kesk. • suunnittelu asukaslähtöiseksi massaräätälöinniksi • tukirahoituksen kohdistaminen 	<ul style="list-style-type: none"> • purkumenetelmät kivikautisia • lajittelu ja kierrätys • suojaus ja puhtaanapito • työnaikaiset asukaspalvelut • turvallisuus • putkistojen vaihtamiselle vaihtoehtoiset ratkaisut • putkistojen käyttöiän pidentäminen • esteettömyys • energialuokitus • it-ratkaisut