



JYRKKÄLÄN KERROSTALOALUEEN ALLIANSSIMALLIN KORJAUSHANKKEEN LOPPURAPORTTI

ARA

Asumisen vetovoimaa kuntiin ja
kaupunkeihin-seminaari

14.-16.11.2018

Viking Line Mariella

Jyrkkälän korjaushanke

www.jyrkkälä.fi

Tilaajan edustaja Marjatta Roth



JYRKKÄLÄN KORJAUSHANKE 2014-2018

LOPPURAPORTTI



TULE
TYKKÄMÄÄN
MEISTÄ
FACEBOOKISSA



facebook.com/jyrkkalanpolku

Loppuraportti verkossa:
www.jyrkkala.fi/korjaushanke-2015-2018

Jyrkkälänpolku

CONSTI

VALVONTA
KONSULTIT

C A S E

JYRKKÄLÄN ASUINALUE LYHYESTI



- Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku on itsenäinen aravavuokrataloyhtiö, joka vuokraa omistamiaan asuntoja asuinalueellaan omakustannushintaan
- Omistajat TVT 40%, JHL 30% ja Y-Säätiö 30%
- Oma henkilökunta, 8 työntekijää, isännöinti, huolto ja siivous
- 17 asuinrakennusta
- Asuntoja 644 kpl
- Muita rakennuksia 9 kpl

Visio

Jyrkkälä on haluttu ja arvostettu, uudistuva asuinalue lapsiperheille ja senioreille



MIKSI VALITSIMME ALLIANSSIMALLIN?



TILAAJAN TAVOITTEET JA REUNAEDOT

Jyrkkälän peruskorjauksen päätavoitteena oli säilyttää kiinteistöyhtiö kilpailukykyisenä muuttuvilla vuokramarkkinoilla sekä:

**Alueen
haluttavuuden ja
arvostuksen
lisääminen**

**Asukas-
viihtyvyyden
lisääminen**

**Korjausvelan
poistaminen**

**Käyttö-
kustannusten
alentaminen**

Reunaehdot

- Kustannusarvio 28,4 M€
- **Tavoitehintaa ei ylity**
- **Tavoiteaikataulu ei ylity**
- Kaikissa ratkaisuissa huomioidaan kustannus- ja energiatehokkuus
- **Asunnot asuttuina korjaustyön aikana**
- **Viestintä yhteistyön ja uuden imagon edistäjänä**
- Luovutuksissa kaikki valmista
- Ei takuuajan korjauksia

Toteutuma

28,5 M

osittain

osittain

vähäisiä

ALLIANSSIMALLIN VAHVUUDET



1. Kilpailullinen neuvottelumenettely osapuolten valinnassa

- Rakensi luottamusta ja sitoutumista, lisäsi ymmärrystä, helpotti osapuolten valintaa ja nopeutti toteutusvaiheen aloitusta

2. Tilaajan tavoitteiden huomioiminen, tilaaja mukana ratkaisujen etsimisessä yhdessä kaikkien osapuolien kanssa

- Tilaajan edustajat olivat mukana kaikessa päätöksenteossa
- Tilaajan ja käyttäjien tarpeet huomioitiin niin yhteisissä suunnittelukokouksissa kuin työmaallakin

3. Yksi sopimus kaikkien osapuolien kesken (ei KSE, eikä YSE)

- Laadittiin oma kaupallinen sopimus ensin kehitysvaiheelle ja sitten toteutusvaiheelle avaintulosalueineen

4. Päätökset yhteisiä > riitojen ja erimielisyyksien välttäminen

- Erimielisyyksiltä ei voi välttyä, mutta riidoissa ei oltu ja yhteiset ratkaisut löytyivät

5. Hankesuunnitelman määrittäminen ja laatiminen yhdessä

- Suunnitteluyhteistyö jatkui läpi koko hankkeen

6. Riskien jakaminen ja mahdollisuuksien hyödyntäminen yhdessä

- Kaupallisen mallin mukaisesti uudet ideat hyödyttivät kaikkia ja yhteinen riskivastuu aktivoi osallistumaan

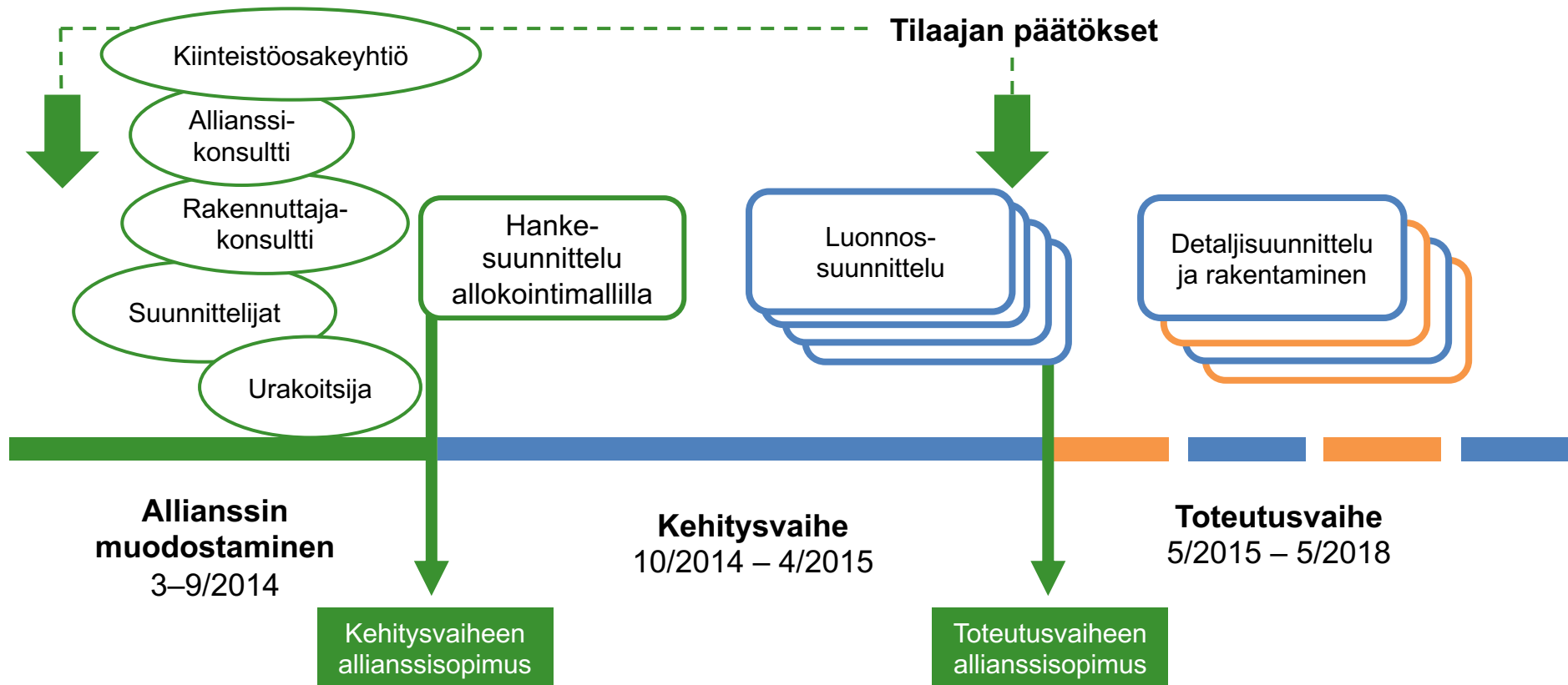
7. 0-virheluovutus

- Tavoite, joka saavutettiin vain pieniä poikkeuksia lukuunottamatta

8. Aikataulun ja kustannusten ylittymisen riskin minimointi

- Rakennustyöt valmistuivat aikataulun mukaisesti, vaikka viranomaispäätösten johdosta hankkeen valmistuminen viivästyi
- Hankkeen kokonaiskustannukset eivät ylittyneet, vaikka neljän eri lohkon tavoitekustannukset eivät toteutuneet

JYRKKÄLÄN ALLIANSSIHANKKEEN PROSESSI



HANKETAVOITTEET JA ONNISTUMINEN



ILMEEN UUDISTAMINEN

- Rakennusten ja asukasrakenteen monipuolistaminen ja alueen imagon nostaminen auttaa kilpailukyvn säilyttämisessä.

✓ Kyllä

ASUKAS- VIESTINTÄ JA VUOROVAIKUTUS

- Aktiivinen asukasviestintä tukee hankkeen onnistumista, parantaa alueen vetovoimaisuutta ja asukasviihtyvyyttä.

✓ Kyllä

KUSTANNUS- TEHOKAS PERUSKORJAUS

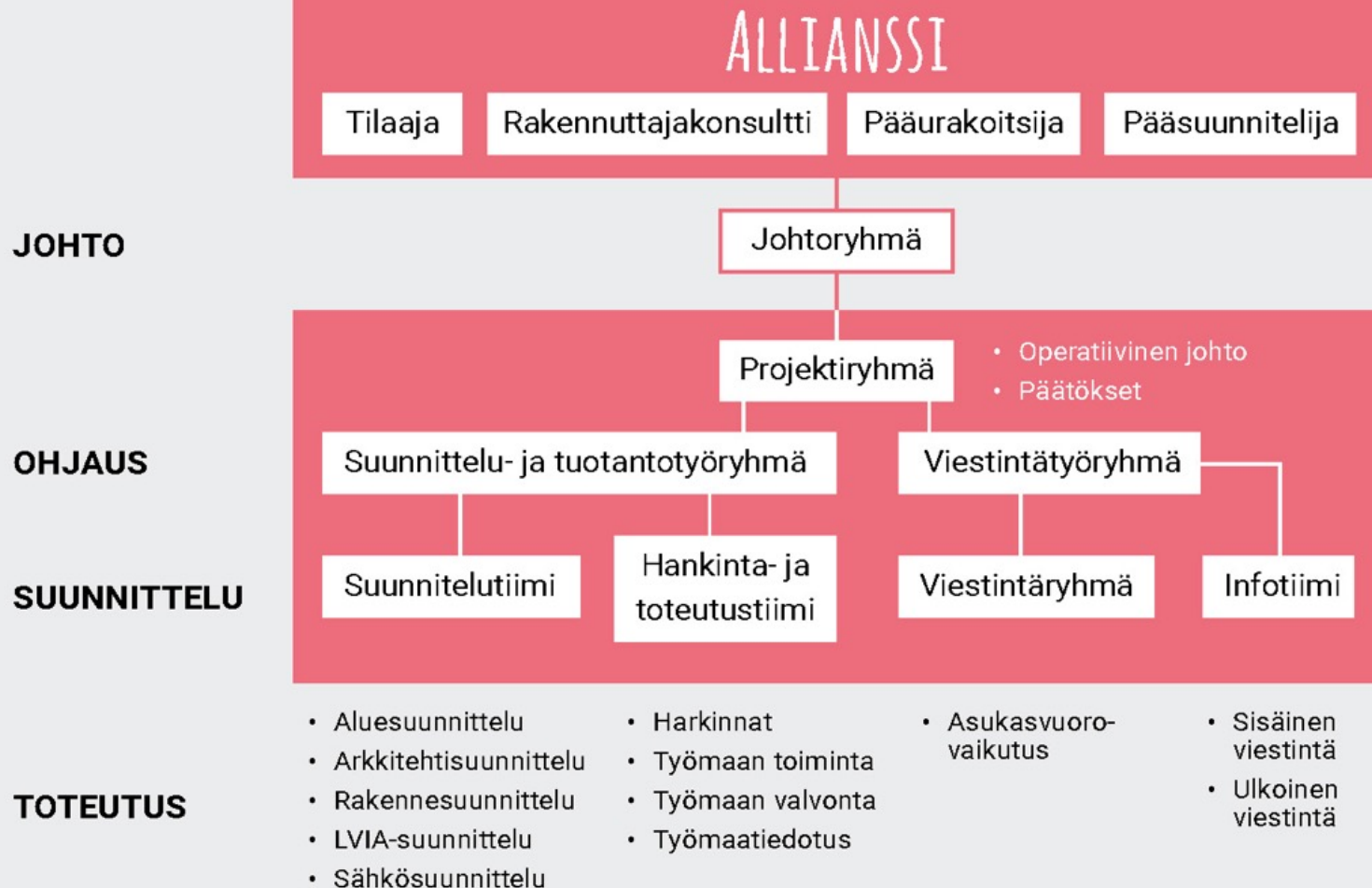
- Elinkaarikustannuksia ja tuottoja tarkastellaan kokonaisuutena.
- Kaikilla osa-alueilla toteutetaan kustannus-
tehokasta toimintatapaa.

✓ Kyllä ja ei

ELINKAARI- TEHOKAS RATKAISU

- Rakennusten elinkaaren optimoiminen allokoimalla mahdollistaa kustannus-
tehokkaan korjaustyön ja tulevan elinkaaren suunnittelun.

✓ Kyllä



HANKE TILAAJAN NÄKÖKULMASTA



ALOITUS

Tilaajalla on oltava jo ennen aloitusta oma toimintastrategia, tilanne- ja hanketarveanalyysi sekä selkeät tavoitteet.

Asiantuntijakonsultin analyysi ja lausunto ovat tärkeitä valittaessa oikeita toimintatapoja. Riittävän aikainen valmistautuminen (1-2 v.) helpottaa hankkeen aikana tehtävää työtä.

TILAAJAN PÄÄTÖKSET

Eri toteutusvaihtoehtoihin perehtyminen toteutusmuodon valinnassa ja niihin sitoutuminen kaikilla päätöksentekotasolla henkilövaihdoksista riippumatta on tärkeää.

ALLIANSSIN MUODOSTAMINEN

Hankesuunnitelman tulee olla yhdessä laadittu, tavoitteet huomioiva, mutta joustava erilaisille ratkaisuille. Allianssisopimus, kaupallinen malli ja muut sopimukset on neuvoteltava hyvissä ajoin asiantuntijoiden avustuksella.

Luonnossuunnitelmat tulisi tehdä yhdessä organisaatiosta, työnjaosta, vastuista, toteutusvaiheen toiminnoista sekä käyttöönotosta ja ylläpidosta, myös pelisäännöistä, joita tarkennetaan hankkeen edetessä.



HANKE TILAAJAN NÄKÖKULMASTA



KEHITYSVAIHE

Riittävä resurssivaraus pohjautuen ajan ja työmäärän ennakoarvioon sekä toimijoiden sitouttaminen sovittuun Makro- ja mikrotason suunnittelun suunnittelua tarvitaan sekä organisaatiolle että rakentamiselle.

TOTEUTUSVAIHE

Koska toiminta on räätälöitävä juuri ko. hanketta varten on räätälintyö tehtävä yhdessä erilaisin ennakkosuunnitelmin, joita tarkennetaan matkan varrella, esim:

- Toteutusorganisaatio ja toimintasuunnitelma, tahtiaikasuunnitelmat
- Bonukset / sanktiot
- Yhdessä tekeminen
- Taloussuunnitelmat, talousarviot ja seuranta
- Dokumentointi
- Käyttöönottosuunnitelmat
- Jälkivastuutehtäväsuunnitelmat
- Sitouttaminen laadittuihin suunnitelmiin ja päätöksiin



HANKKEEN OPIT



Allianssi-yhteistoimintamalli koettiin erittäin sopivaksi toteutustavaksi asuinalueen kokonaisvaltaiseen korjausrakentamiseen

- + Ylin johto oli johtoryhmällä, joka teki vain yksimielisiä päätöksiä
- + Operatiivinen johto oli projektiryhmällä, johon kuuluivat tilaajan, suunnittelijaryhmän sekä toteuttajan edustajat
- + Kehitysvaihe aloitettiin hankesuunnittelulla big room -kokouksissa
- + Aloituspäätöksen jälkeen kyettiin nopeasti aloittamaan rakennustyöt, jotka limittyivät samanaikaisen toteutussuunnittelutyön kanssa
- + Allianssiyhteistyö mahdollisti kaikkien osapuolten tietojen sekä osaamisen hyödyntämisen tilaajan tavoitteiden toteuttamiseksi
- + Jatkuva kehittäminen ja oppiminen sekä tarvittavat toimintatapojen muutokset olivat osa allianssityöskentelyä
- + Työpajatyöskentely tuki uusien toimintatapojen sisäistämistä ja uusien toimijoiden koulutusta
- + Työpajoissa tehtiin päätöksiä, selvityksiä, seurantaa, suunniteltiin yhdessä, kuultiin asiantuntijoita, keskusteltiin työryhmien esityksistä
- + Jatkuva suunnittelun, toteutuksen, talouden, riskien sekä mahdollisuuksien toteutumisen seuranta mahdollisti tarvittavien nopeiden muutospäätösten tekemisen ja tavoitteiden toteutumisen varmistamisen
- + Hankkeen parhaaksi pystyttiin hyödyntämään uusia ideoita perinteisten ratkaisujen sijaan käyttäen apuna kyselyjä, itsearviointeja, erillisiä seminaaripäiviä sekä asiantuntija-auditointeja.



VIESTINTÄ OSANA HANKKEEN JOHTAMISTA

TAVOITTEENA ASUINALUEEN MIELIKUVAN UUDISTAMINEN

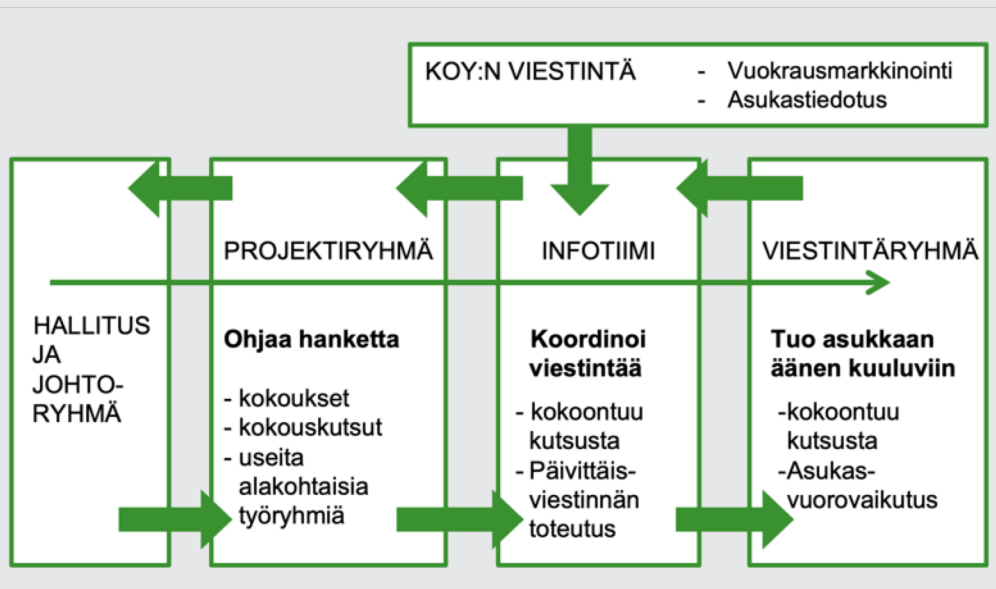
- Asuinalueen uudistaminen ei ole pelkkää rakennustekniikkaa. Vetovoimainen imago rakentuu mitä suurimmissa määrin mielikuvista.
- Ulkoiset mielikuvat vanhoista alueista ovat usein todellisuutta huonompia. Mielikuvien uudistamisen tueksi on tarjottava tietoa.
- Mielikuviin voidaan vaikuttaa viestinnällä sekä yhteistyöllä sidosryhmien kanssa.
- Viestintä oli allianssin johtamisen tärkeimpiä työkaluja.



VIESTINTÄ JOHTAMISEN VÄLINEENÄ



KORJAUSHANKKEEN VIESTINNÄN JOHTAMINEN JA ORGANISOINTI

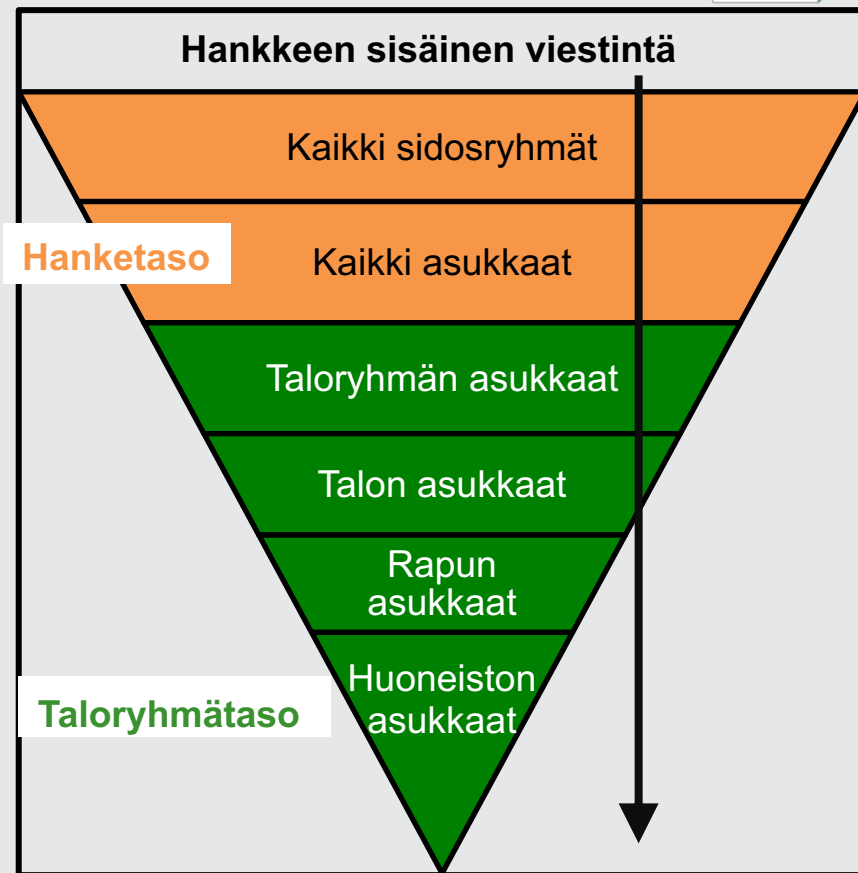


- Hankeviestintä ei ole vain remonttitiedotteiden lähettämistä. Viestintää tarvitaan strategian jalkauttamiseen, jotta allianssi kulkee samaan suuntaan.
- Jyrkkälässä viestintä oli osa koko allianssiorganisaation johtamista.
- Organisointi oli tärkeä osa viestinnän onnistumista. Satapäisessä työryhmässä jokainen on mahdollinen ”viestintäkanava”, joita ohjattiin tiiviillä yhteistyöllä.
- Organisointi toi raamit sekä syyn ja mahdollisuuden vaikuttaa viestien kulkuun ja huhujen muodostumiseen.
- Johtamisviestinnässä onnistuttiin aika hyvin. Työmaatiedottamisessa nähtiin kehitettävää.

VIESTINTÄSUUNNITELMA



- Hankkeessa viestittiin sekä sisäisesti että ulkoisesti
- Viestintäsuunnitelmassa oli kaksi tasoa. Tarkoituksena oli, että jokainen asukas kohtaisi viestejä eri tasoilta koko hankkeen ajan. Lisäksi erillinen kriisiviestintäsuunnitelma.
- Organisaatio teki ja hyväksyi suunnitelman yhdessä.
- Vaiheittaisella viestinnän suunnittelulla varmistettiin kehittyminen hankkeen aikana.
- Viestinnällä tuettiin hankkeen tavoitteita: haluttavuutta ja arvostusta, asukasviihtyvyyttä ja vuorovaikutusta, vetovoimaa ja kiinnostusta aluetta kohtaan. Viestinnälle määriteltiin mittarit.





VIESTINNÄN TOTEUTUS

Hankkeen viestinnän johtamisesta vastasi tilaajan edustaja. Muina viestinnän resursseina olivat ammattiviestijä, tilaajan oma henkilökunta sekä työmaan henkilöstö.

Viestinnän keinot ja tehtäväkentät

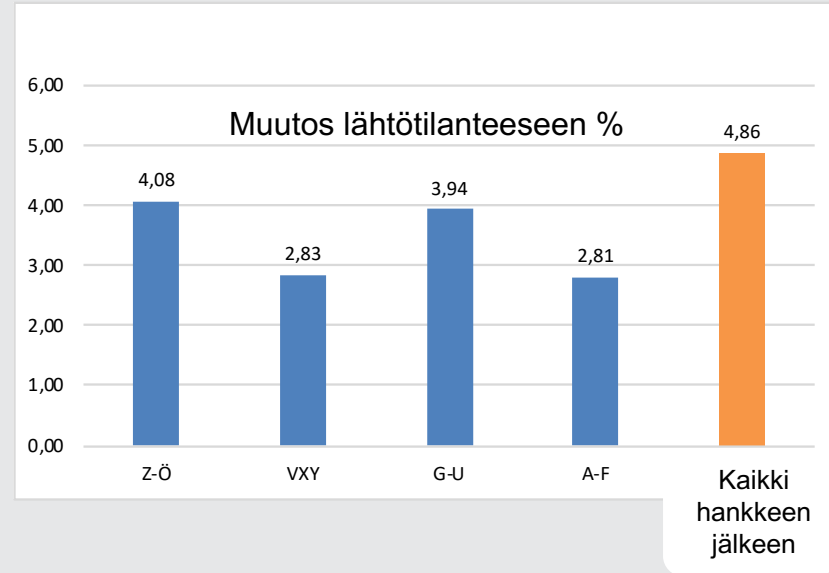
- **Asukasviestintä:** Charette-työpajat, tiedotteet tauluilla ja postiluukuista, sosiaalinen media (Facebook), henkilökohtainen asiakaspalvelu toimistolla ja puhelimessa, asukaskokoukset, asukaskyselyt sekä valmistujaisjuhlat
- **Sisäinen viestintä:** Hankeseminaarit, kokoukset, kirjalliset ohjeistukset, itsearviointikyselyt ja auditoinnit, valmistujaisjuhlat, big room -työskentely, urakoitsijakokoukset sekä kriisiviestintävalmennus
- **Ulkoinen viestintä:** Jyrkkälän some-kanava, hankkeen verkkosivu, aktiivinen mediaviestintä, haastattelut ja lehtiartikkelit sekä tilaajan oma markkinointi.

VAIKUTUSTEN MITTAAMINEN



- Viestintä oli yksi hankkeen avaintulosalueista, ja vaikutuksia asukastyytyväisyyteen mitattiin säännöllisillä kyselyillä: ennen toteutusvaihetta, taloryhmien valmistuttua ja hankkeen päätyttyä.
- Asukastyytyväisyyden mittari pysyi koko hankkeen ajan 3-4 % korkeamana kuin ennen hanketta.
- Hankkeen aikana viihtyvyys ja suositteluhalukkuus kasvoivat lähtötilanteeseen verrattuna 4 % ja 10 %, ja poismuuttohalukkuus laski yli 25 %.
- Asukkaat olivat tyytyväisiä myös lopputuloksiin: 95 % vastaajista piti alueen uudistumista positiivisena asiana ja 85 % mielestä se paransi omaa viihtymistä sekä Jyrkkälän arvostusta.
- Myös positiivista näkyvyyttä saatiin paljon: Jyrkkälästä julkaistiin yli 30 uutista eri medioissa, saimme yli 300 seuraajaa somessa, 1300 paikkamerkintää, 17 kiitettävää arvostelua ja valmistujaisjuhliissa vieraili arviolta yli 1000 kävijää.

ASUKKAIDEN TYYTYVÄISYYS NOUSI HANKKEEN AIKANA



VIESTINTÄ KEHITTYI HANKKEEN AIKANA

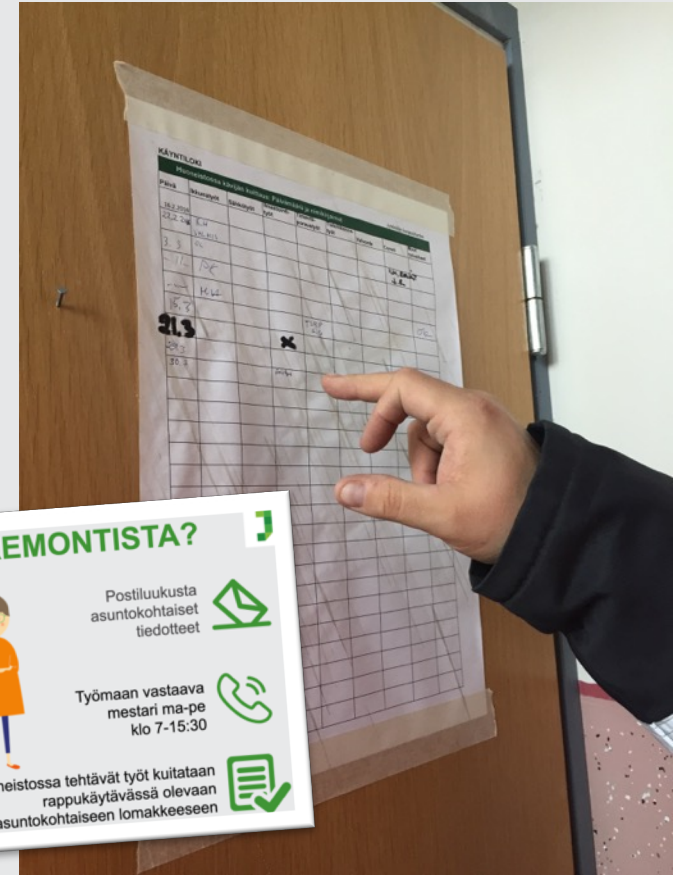


Paraskaan suunnitelma ei tuo haluttuja vaikutuksia, jos sitä ei ole valmis muuttamaan matkan varrella.

Innovointi ja ongelmien ratkaiseminen oli keskeistä.

Jyrkkälän allianssissa palautteen ja havaintojen perusteella otettiin käyttöön mm.

- Työmaan ”käyntilokit”
- Asukasinfojen visualisointi ja työvaiheiden esittäminen videolla
- Julkinen Facebook-sivu suoraan kommunikointiin asukkaiden kanssa ja huhujen torjuntaan
- Kriisiviestintäsuunnitelma
- Pelikirja hankkeessa työskenteleville





JYRKKÄLÄN KORJAUSHANKKEEN PELIKIRJA



TILAAJAN JA TOTEUTTAJIEN YHTEINEN JOUKKUE

Kaikille työntekijöille ja yhteistyökumppaneille jaettiin Pelikirja, jotta allianssin yhteiset pelisäännöt pysyisivät mielessä.

Seuraavassa muutama esimerkki Pelikirjasta...

1. Jyrkkälän areena ja allianssijoukkue

MESTAREIDEN
CUP 2015–2018



FANIT = Aukkaat

n. 1 000 m² uutta yhteiskäyttötilaa

n. 25 000 m² uutta julkisivua

n. 100 työntekijää

n. 1 300 asukasta

n. 30 yritystä

17 taloa





3. Avaintulosalueet ELI MAALIT



AIKATAULU



TAVOITEKUSTANNUS



VIRHEETÖN LUOVUTUS



ASUKASTYYTYVÄISYYS



TYÖTUVALLISUUSTASO



SUUNNITTELUN LAATU



4. Pelisäännöt



1.

Luottamus: Luotan muihin ja minuun voi luottaa.

2.

Allianssihenki: Puhallamme yhteen hiileen, emme tavoittele omaa etua.

3.

Toimimme hankkeen parhaaksi: Teemme työmme parhaalla mahdollisella tavalla, työtä kehittäen, innovatiivisesti ja raja-aitoja rikkoen. Luomme arvoa rahalle – tavoitteista toteumaksi, rahalle mahdollisimman paljon vastinetta.

4.

Työympäristö on innostuva, innostava, avoin ja keskusteleva.

5.

Teemme päätökset yhdessä ja toteutamme ne yhdessä, hankkeen parhaaksi.

6.

Vastaamme tuloksista yhdessä, voitamme tai häviämme yhdessä.

7.

Parannamme jatkuvasti ja haastamme itsemme.

8.

Reilu peli: avoimuus, rehellisyys, toisen kuunteleminen ja kunnioittaminen.

9.

Annan palautetta ja tunnustusta, ehdotan ratkaisua.

10.

Toimimme läpinäkyvästi ja suunnittelemme sekä raportoimme kaiken allianssin toteuttamiseen liittyvän avoimesti.



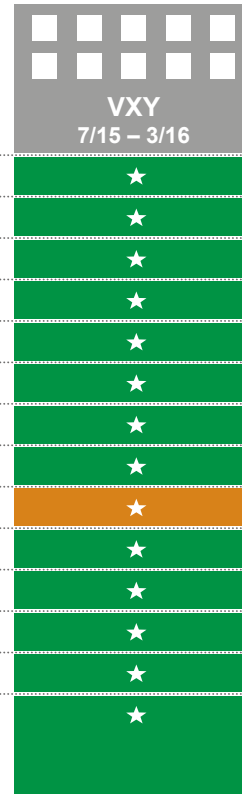
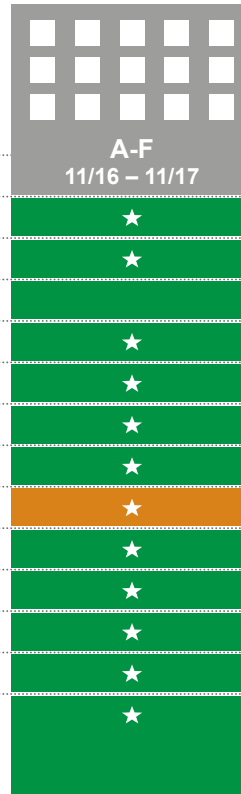
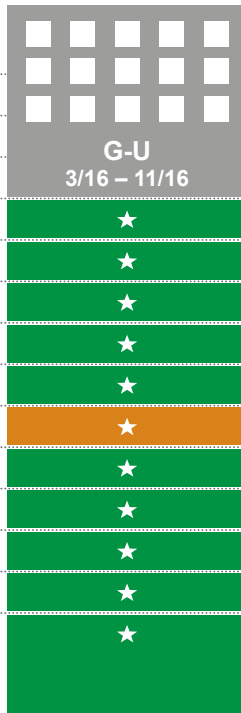
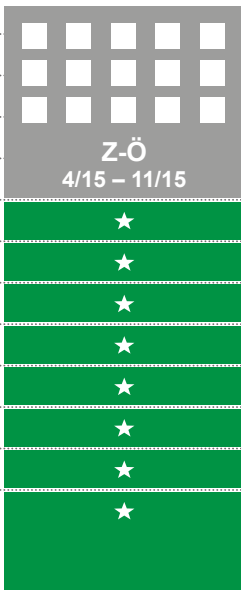
HANKESISÄLTÖ JA ELINKAAREN KORJAUSTARVE

HANKESUUNNITELMAN SISÄLTÖVAIHTOEHTO 2



Energiapaketti

Hissi				
Pohjakerros				
Saunaosasto				
Vesikatto				
Putkiosat				
Sisäänkäynti				
Ulko-ovi ja aula				
Sähkö				
Ilmanvaihto				
Ikkunat				
Parveke				
Sisäverkko				
Palovaroitinjärjestelmä				
Julkisivu				
Lto / tp				
Aurinkopaneeli / jäähdytys				

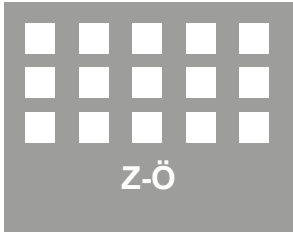
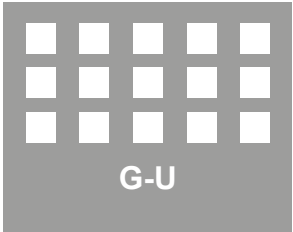
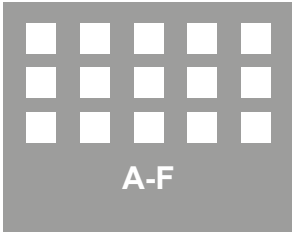
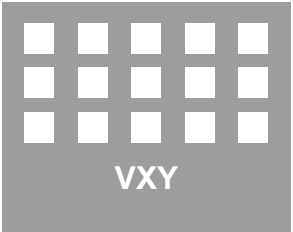


★ Kunnostetaan

HANKESUUNNITELMAN LISÄPAKETTIEHDOTUKSET



Lisäpaketit

		 Z-Ö	 G-U	 A-F	 VXY
	toteutettiin *				
Saunaosasto, ylin kerros	*			8. krs Bertta, Folkke	2 sauna ja monitoimitila
Monitoimitilat	*			3 taloon + 2 talokahvilaa	kerhotila 60m2
Parvekelevennys					V-porras
Katettu istuskelupaikka			GHI,LMN, QRS -pääty		
Piha-asunto				Optio 2 taloon	Optio
Toripaviljonki pesulan yht.		Yhteinen	Yhteinen	Yhteinen	Yhteinen
Paikoitusalueet, autokatos		Yhteinen	Yhteinen	Yhteinen	Yhteinen
Peräkylän asuntomuutokset		Jalostus			

ENERGIAPAKETTI



AURINKOPANEELIT JULKISIVUMATERIAALINA

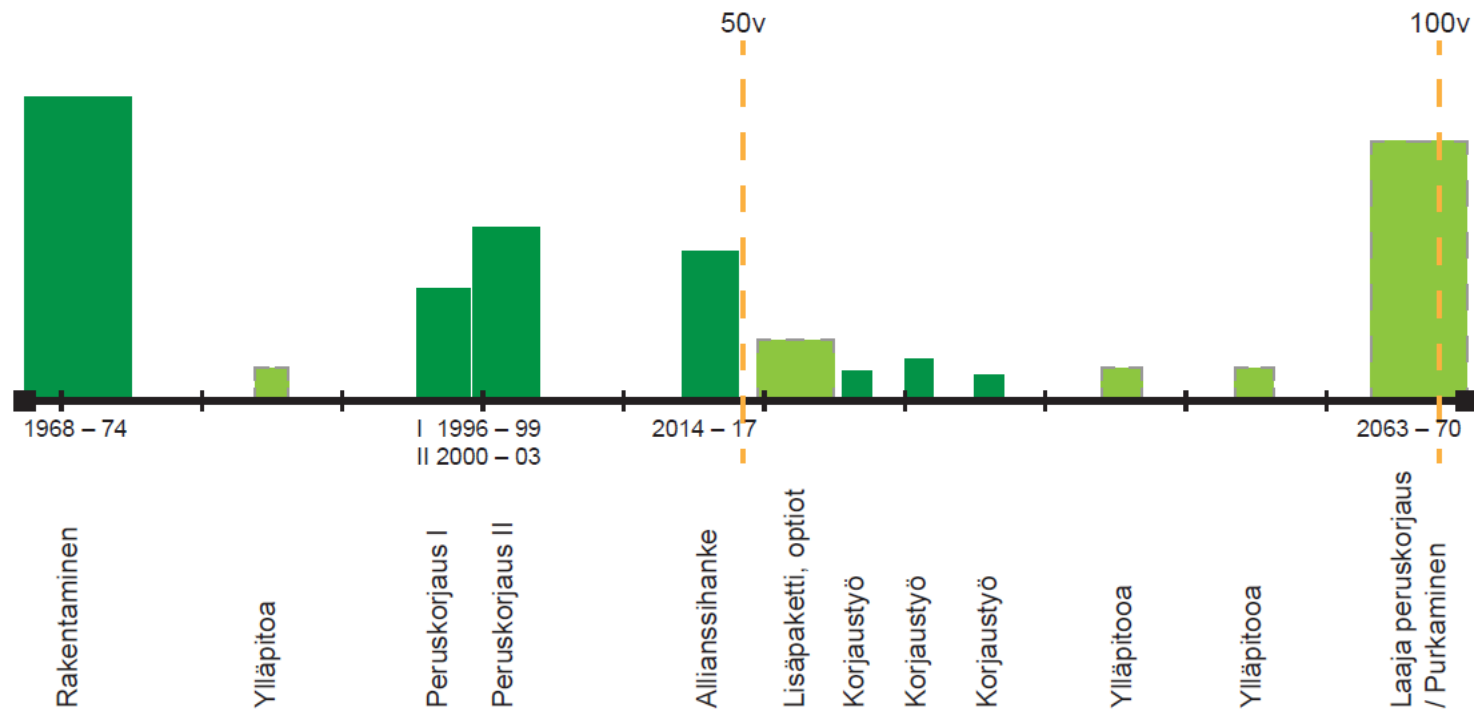
Jyrkkälän talojen julkisivuihin rakennettujen aurinkovoimaloiden tuottama aurinkosähkö hyödynnetään kiinteistöjen ilmanvaihtojärjestelmissä (LTO, koneellinen tulo-poisto, viilennys) sekä yleisten tilojen valaistuksessa ja sähköissä.



HANKESUUNNITELMAN ELINKAARIKUVAUS



Koy Jyrkkälänpolku elinkaarikaavio 1968 – 2070





Hanke päättyi yhtiön
50-vuotisjuhlaviikon ohjelmiin ja
yleisölle järjestettyyn JYKÄ-POP
-kaupunkifestaripäivään 26.5.2018

KIITOS!

Marjatta Roth
www.jyrkkälä.fi

