

Mila Laitala

Haasteet jälkiasennushissien rakentamisessa

Haasteet jälkiasennushissien rakentamisessa

Mila Laitala
Opinnäytetyö
Kevät 2020
Rakennustekniikan tutkinto-ohjelma
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan tutkinto-ohjelma, Rakennesuunnittelu

Tekijä: Mila Laitala
Opinnäytetyön nimi suomeksi: Haasteet jälkiasennushissien rakentamisessa
Opinnäytetyön nimi englanniksi: The Challenges in Retrofit Elevators
Työn ohjaaja: Martti Hekkanen
Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2020
Sivumäärä: 34 + 4 liitettä

Yli 500 kerrostaloa Oulussa on edelleen ilman hissiä. Hissin puuttuminen johtuu siitä, että hissi tuli pakolliseksi nelikerroksisiin uudisrakennuskohteisiin vasta vuonna 1994 ja kolmikerroksisiin kohteisiin vuonna 2005. Suurin osa kerrostaloista on rakennettu 1960–80-luvuilla. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli saada selville, mitä haasteita jälkiasennushissien hankintaan liittyvässä päätöksenteossa on ja miksi niitä ei rakenneta enemmän.

Opinnäytetyössä toteutettiin kysely, jonka tarkoituksena oli selvittää taloyhtiöiden kiinnostusta jälkiasennushisseihin. Lisäksi kartoitettiin hankkeeseen liittyviä haasteita ja kokemuksia. Kysely lähetettiin Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsentalonyhtiöiden päättäjille, eli 3 855 henkilölle. Lisäksi kyselylinkkiä jaettiin avoimena sosiaalisessa mediassa. Kyselyyn saatiin yhteensä 169 vastausta.

Kyselyvastausten perusteella saatiin selville syitä taloyhtiöiden hissittömyydelle. Suurimmiksi esteiksi nousivat muiden remonttien ensisijaisuus, hissien liian suuret kustannukset sekä se, että hissiä ei vain koettu tarpeelliseksi joissakin taloyhtiöissä. Vastajat kertoivat tarvitsevansa päätöksenteon tueksi lisää neuvoja ja malliesimerkkejä toteutuneista jälkiasennushissihankkeista sekä tietoa niiden kokonaiskustannuksista. Monella taloyhtiöllä oli tarve saada jälkiasennushissihankkeeseen yksinkertaiset ohjeet. Tämän vuoksi opinnäytetyön yhteydessä laadittiin myös ohjeistus ”Taloyhtiöömme tulee hissi – askelmerkkejä hallitukselle”.

Asiasanat: jälkiasennushissi, esteettömyys, päätöksenteko, taloyhtiöt, asunto-
osakeyhtiöt, kerrostalo

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Civil Engineering, Structural Engineering

Author: Mila Laitala
Title of thesis: Challenges in Retrofitting Elevators
Supervisor(s): Martti Hekkanen
Term and year when the thesis was submitted: Spring 2020
Pages: 34 + 4 appendices

In Oulu there are still more than 500 apartment buildings without an elevator. The lack of the elevators is due to the fact that they became mandatory in 1994 for new four-storey buildings and in 2005 for new three-storey buildings. Most of the apartment buildings were built in between 1960's and 1980's. The aim of this thesis was to identify the challenges that are preventing or slowing down the decision-making process for building retrofit elevators.

There was a survey conducted in the thesis in order to find out the interest of the limited liability housing companies for retrofitting elevators. In addition to this, the challenges and experiences related to the project were mapped. The survey was sent to the decision-makers of The Real Estate Association of Northern Finland, which included 3 855 people and the link was also shared openly on social media. Overall, there were 169 people who answered the survey.

Based on the answers, the biggest reasons for not having a retrofit elevator were that the other renovations were prioritized, the excessive cost of the elevator and some people just thought that it is not necessary in some Limited Liability Housing Companies. People who answered the survey said they needed more advice and model examples of completed retrofitting elevator projects as well as information about the total costs to support the decision-making. Many limited liability housing companies asked for simple instructions for the retrofit elevator project. For this reason, the "Our limited liability housing company will have an elevator – check marks for the board" was made in connection with thesis.

Keywords: retrofitting elevator, accessibility, decision-making, limited liability housing company, apartment building

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	3
ABSTRACT	4
SISÄLLYS	5
1 JOHDANTO	6
2 HISSIN RAKENTAMINEN VANHAAN TALOON	8
2.1 Lainsäädännön vaatimukset	8
2.2 Vaihtoehtoiset toteutustavat	9
2.3 Päätöksenteko ja hankesuunnitelman laatiminen taloyhtiössä	11
2.4 Hankintahinnan jyvittäminen	14
2.5 Hissin rakentamiseen saatavat avustukset ja rahoitus	15
2.6 Rakennuslupamenettely	16
2.6.1 Suunnittelun aloituskokoukset	16
2.6.2 Lupahakemus ja -päättös	17
3 KYSELY JÄLKIASENNUSHISSIEN RAKENTAMISESTA	19
3.1 Vastaajien lähtötietoja	21
3.2 Kiinteistöjen lähtötietoja	22
3.3 Keskustelu jälkiasennushisseistä taloyhtiöissä	24
3.4 Vastaajien mielipiteitä hissien rakentamisesta taloyhtiöön	25
3.5 Päätöksenteon tukeminen taloyhtiöissä	26
3.6 Taloyhtiöiden kokemuksia toteutuneista jälkiasennushissihankkeista	28
4 YHTEENVETO	30
LÄHTEET	32

Liite 1 Korjauskohteen aloituskokous 1 -esityslista

Liite 2 Korjauskohteen aloituskokous 2 -esityslista

Liite 3 Jälkiasennushissien haasteet taloyhtiössä -kysely

Liite 4 Hissihankkeen askelmerkit

1 JOHDANTO

Hissillisessä talossa vanhukset voivat asua omassa kodissaan pitempään ja kaikkien muidenkin asukkaiden elämä on hissittömän talon asukkaita helpompaa, kun ei tarvitse raahata painavia tavaroita, kuten ostoskasseja tai lastenvaunuja, portaita pitkin. Hissi parantaa esteettömyyttä ja lisää turvallisuutta liikkumiseen rakennuksessa kerrosten välillä. Hissin jälkiasennus nostaa myös kiinteistön arvoa ja tekee asunnosta modernimman ja kiinnostavamman mahdollisille ostajille ja vuokralaisille. (4.)

Hissin jälkiasennus onnistuu lähes aina ja suunnitteluvaiheen yhteydessä voi mahdollisesti löytyä useampikin vaihtoehto toteutukselle. Joskus jälkiasennushissin rakentaminen osoittautuu kuitenkin teknisesti mahdottomaksi tai tulee investointina taloyhtiölle liian kalliiksi eikä päätöksentekomenettely välttämättä ole selkeää. (4.)

Vuoden 2018 lopussa Suomessa yli kolmekerroksisia kerrostaloja oli noin 25 000, joista 2 300 oli hissittömiä rakennuksia. Yli kolmekerroksisissa hissittömissä kerrostaloissa oli asuntoja 68 000 ja asukkaita yhteensä 92 000. Heistä 15 000 oli 65 vuotta täyttäneitä. Tasan kolmekerroksisissa taloissa hissi oli vielä harvinaisempi. Kolmekerroksisissa rakennuksissa olevista 356 000 asunnosta oli 23 prosenttia talossa, jossa oli hissi. Hissittömissä kolmekerroksisissa taloissa asui 374 000 suomalaista, joista 65 vuotta täyttäneitä oli 75 000. (1.)

Oulussa 500 kerrostaloa on edelleen ilman hissiä. Keskustassa, Tuirassa, Koskelassa, Maikkulassa ja Kaukovainiolla on eniten porrashuoneita ilman hissiä. Suurin osa näistä kerrostaloista on rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla. Esimerkiksi Oulussa vähintään 3-kerroksisissa hissittömissä taloissa asuu n. 7 % yli 65-vuotiaista. (2, s.22; 3, s. 16.)

"Hissi – Esteetön Suomi 2017" -hanke käynnistyi keväällä 2012. Sen tavoitteena oli kaksinkertaistaa vanhoihin kerrostaloihin asennettavien hissien määrä vuoden 2017 loppuun mennessä. Valtakunnallisen hankkeen ja paikallistason toteuttajien yhteistyön tavoite on poistaa esteitä hissien rakentamiselta. Esteettömyyden edistäminen on usein henkisten esteiden poistamisesta. "Hissi – Esteetön Suomi 2017" -hankkeen aikana rakennettujen jälkiasennushissien määrä on mittava. Vuosina 2013-2016 on rakennettu yhteensä 859 jälkiasennushissiä ja valtion hissiavustuksia on ollut jaossa yhteensä 90,54 miljoonaa euroa. Vuoden 2017 toiminnassa hissipäätöksiä on tehty 129, mikä tarkoittaa yhteensä 215:tä hissiä. Esteettömyysavustuspäätöksiä tehtiin 262, mikä vastaa samaa määrää kohteita.

(4.)

Opinnäytetyön tavoitteena on perehtyä jälkiasennushissien haasteisiin. Opinnäytetyö perustuu isännöitsijöille ja taloyhtiöiden hallituksille tehtyyn kyselyyn "Jälkiasennushissien haasteet taloyhtiössä". Kyselyn tarkoituksena on selvittää taloyhtiöiden kiinnostusta jälkiasennushisseihin sekä hankkeeseen liittyviä haasteita entisen Oulun läänin alueella. Kyselyssä keskitytään myös tukeen, päätöksentekoon ja tietoon, jota taloyhtiöt tarvitsevat hissien jälkiasennukseen liittyen. Kysely laaditaan Wepropol-työkalulla. Tietoa opinnäytetyötä varten saadaan kyselyn lisäksi Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen toiminnanjohtajalta, Oulun kaupungin hissityöryhmältä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta sekä muilta asiantuntijoilta.

2 HISSIN RAKENTAMINEN VANHAAN TALOON

2.1 Lainsäädännön vaatimukset

Hissi tuli pakolliseksi vasta vuonna 2005 kaikkiin kolmikerroksisiin kerrostaloihin. Vuonna 1982 Arava-ohjeissa määrättiin, että yli kolmikerroksisiin taloihin tulisi sijoittaa hissi, mutta vapaarahoitteisissa taloissa tämä hissimääräys tuli voimaan vasta 1994. Vuodesta 1990 eteenpäin Avara-ohjeisiin tuli vaatimus siitä, että myös kerrostaloihin, joissa on kolme kerrosta, tulee asentaa hissi. Tähän kuitenkin sallittiin poikkeuksia. Lainsäädännössä ei ole vaatimuksia siihen, että vanhaan rakennukseen tulisi jälkiasennuttaa hissi. (5, s. 7; 6, s. 28-35.)

Yhtiökokous päättää AOYL:n 6 luvun 26 §:ssa tarkoitetulla enemmistöllä hissin jälkiasennuksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta siten, että kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella, joka määräytyy porrashuoneen sisäänkäynnin perusteella. Osakehuoneiston kerros on huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä oleva hissin saapumistason kerros. Porrashuoneen sisäänkäynnin kerros on pääsisäänkäyntiä lähinnä oleva hissin lähtötason kerros. Osakehuoneiston kerros määritellään puolen kerroksen tarkkuudella. Jos osakehuoneiston kerros on samalla etäisyydellä hissin eri saapumistasoista, osakehuoneiston kerroksena pidetään ylempänä olevaa saapumistasoa. (7, s. 127-139.)

Yhtiökokous päättää AOYL 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä hissin jälkiasennuksesta vain osaan porrashuoneistoista. Tällaiseen päätökseen vaaditaan lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneistoihin uudistus liittyy. Kulut jaetaan tällöin 3 momentissa tarkoitetulla tavalla näiden osakkeenomistajien kesken. Sama koskee hissin asentamista kerrostalon porrashuoneeseen yhtiössä, jossa on yhtiöjärjestyksen mukaan sellaisia määrättyyn käyttötarkoitukseen varattuja osakehuoneistoja, joille asennus ei tuota etua, tai jossa on myös sellaisia rivitaloja tai muita rakennuksia, joissa on osakehuoneistoja. (7, s. 127-139.)

Kustannukset jaetaan suoraan yhtiöjärjestyksen perusteella, jos kyseessä on hissien korjaus, huolto tai modernisointi. Tällöin jälkiasennussäädöksiä ei siis sovelleta. (8, s. 67.)

2.2 Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hissi rakennetaan porraskäytävän vaatimusten mukaisesti. Porraskäytävä kerrostalossa määrittää, millä tavalla hissi olisi järkevintä rakentaa. Hissivalintaan vaikuttavat myös rakennuksen tyyli ja ikä. Rakennussuojelun vaatimukset arvotaloissa kannattaa selvittää etukäteen. (9.)

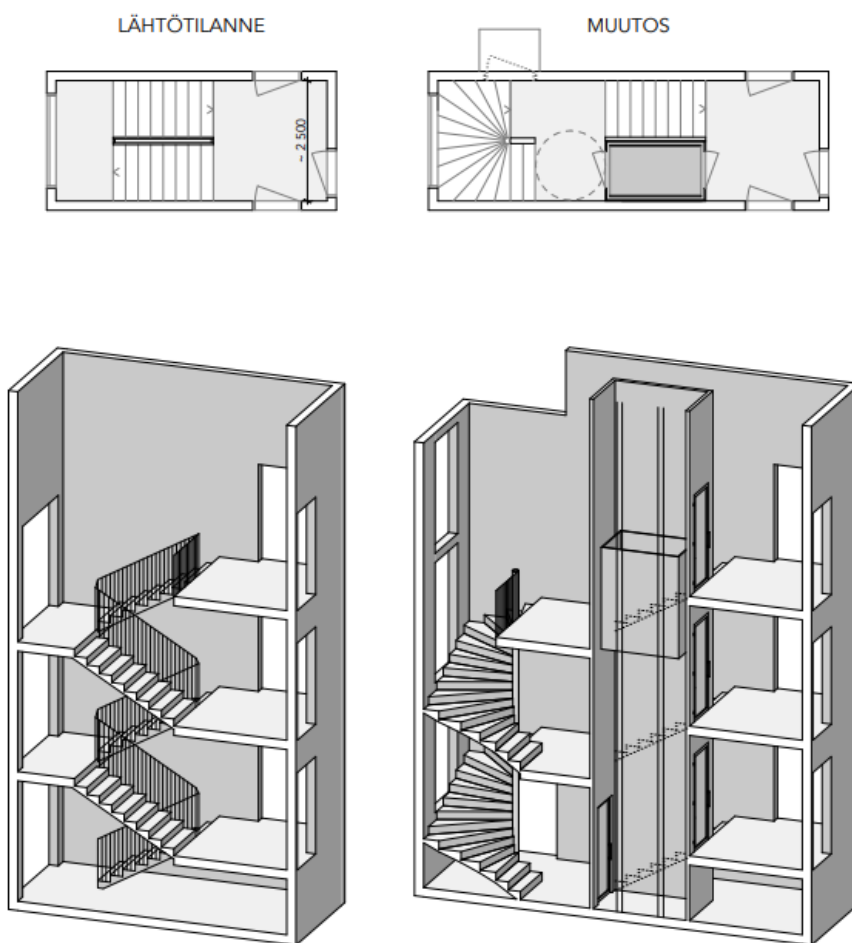
Jälkiasennushissi voidaan sijoittaa rakennuksen ulkopuolelle tai porraskäytävään portaita kaventamalla, muuttamalla tai uusimalla. Kun suunnitellaan jälkiasennus vanhaan kerrostaloon, tarvitaan kokenut suunnittelija, joka osaa valita lukuisista vaihtoehdoista taloyhtiölle ja sen osakkaille parhaiten sopivan ratkaisun. (9.)

Hissien rakentaminen parantaa asuinkerrostalon käytettävyyttä ja turvallisuutta, mutta huolimaton suunnittelu voi tuhota sekä historiallisia että arkkitehtuurisia arvoja. Uuden hissien suunnittelun lähtökohdaksi tulisi olla arkkitehtuurin oleellisten piirteiden ymmärtäminen. Lähiöiden modernistiseen arkkitehtuuriin eivät sovi samat ratkaisut kuin kantakaupungin vanhempiin kerrostaloihin. Hissien ja -kUILUN tulisi tuoda omat lisänsä rakennushistoriaan olematta ristiriidassa aiemman kanssa. Materiaaleihin, väreihin ja yksityiskohtiin tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota. (9, s. 57.)

Seuraavassa on lueteltu erilaiset toteutustavat jälkiasennushisseille:

- elementin vaihto: hissille tehdään tila porrashuoneeseen vaihtamalla porraselementti
- hissi portaiden rinnalle: hissille muodostetaan tila portaiden rinnalle
- hissitorni: hissitorni sijoitetaan porrashuoneen ulkopuolelle
- hissi portaiden keskelle

- porrastorni (kuva 1): hissi asennetaan olemassa olevaan porrashuoneeseen toisen porrashuoneen tilalle
- porrashuoneen muutos (useita tapoja): porrashuoneesta puretaan olemassa olevat portaat ja lepotasanteet asuintasoon asti tai porrashuone muodostuu uudesta porraselementistä ja porrashuoneen ulkopuolelle asennettavasta hissitornista, johon hissi sijoitetaan. (10.)



KUVA 1. Esimerkki porrastornista (10, s. 19)

2.3 Päätöksenteko ja hankesuunnitelman laatiminen taloyhtiössä

On mahdollista, että hissien tarve tulee vastaan jossain vaiheessa kerrostalon elinkaarta. Kiinteistöstrategia ja ylläpidon suunnitelmallisuus auttavat hissihankkeessa, mikäli sellaiseen joskus päädytään. Kiinteistössä tarvittavia kunnossapitohankkeita pitää tarkastella kokonaisuutena. Kehitys- ja ylläpitothankkeet kulkevat usein käsi kädessä. Hissihanketta ei ole syytä lykätä, vaikka muita korjaushankkeita olisi suunnitelmissa. Tiiviskin kehitys- ja kunnostustahti on mahdollista, kun rahoitus on suunniteltu hyvin ja kiinteistönpito on suunnitelmallista. (11, s. 62.)

Asunto-osakeyhtiölaissa edellytetään, että taloyhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen. Yhtiön päätöksentekoa auttaa, kun osakaskyselyn tuloksiin perustuva strategia (kuva 2) ja kunnossapitotarveselvitys tukevat toisiaan. (19.)



KUVA 2. Taloyhtiön strategiset linjausvaihtoehdot (12)

Hissihanke etenee prosessina (kuva 3) niin, että hallitus tekee yhtiökokoukselle aloitteen, joko omasta tai osakkaan ehdotuksesta. Sitten hissialoite käsitellään ja valmistellaan yhtiökokousta varten. Kyseisessä kokouksessa on hyvä esitellä kokousedustajille mahdollisesti alkavan hankkeen esisuunnittelukustannukset. Yhtiökokous päättää hissien asennusmahdollisuuksien ja kokonaiskustannusten selvityksestä. (15.)



KUVA 3. Jälkiasennushissin prosessikuvaus (13, s. 7-8)

Sen jälkeen, kun yhtiökokouksessa on päätetty hankkeen selvitystyöstä, projektipäällikkö selvittää lausunnot, ennakkoluvat ja tekniset mahdollisuudet. Tässä vaiheessa arvioidaan hissien rakentamisen ja samassa yhteydessä mahdollisesti tehtävien esteettömyyskorjausten avustusmahdollisuudet sekä lasketaan osakekohtaiset kustannuslaskelmat. (15.)

Hanke etenee tämän jälkeen niin, että hallitus ja isännöitsijä valmistelevat esityksen yhtiökokoukselle. Hissiasiantuntija on hyvä pyytää mukaan kokoukseen. (15.)

Yhtiökokous päättää hissien rakentamisesta ja alustavasta rahoituksesta sekä valtuuttaa hallituksen tekemään suunnitelmat ja kilpailuttamaan hankkeen. Hissihankkeen päätöksentekoon vaikuttavat sijoittajien määrä, asukkaiden ikä sekä kiinteistöstrategiaan ja ylläpitoon liittyvät näkökulmat. Hissipäätöksiä voi olla vaikea saada tehtyä, jos asukaskunta on nuorentunut ja hissiä tarvitsevat ovat muuttaneet jo pois. Ensimmäisen kerroksen asukkaat eivät välttämättä ole halukkaita osallistumaan kuluihin. (14.)

Tässä vaiheessa hallituksen on hyvä tiedustella asiantuntijalta vaihtoehtoisista urakkamuodoista ja selvittää omalle taloyhtiölle sopivin jälkiasennushissin urakkamuoto. Hankesuunnittelukilpailutuksen jälkeen hallitus ja isännöitsijä valitsevat valvojan ja vastuuhenkilön. Tämän jälkeen voidaan käynnistää urakan laskenta ja kilpailutuksen jälkeen valitaan urakoitsija. (15.)

Hankkeen aikana on tärkeää huolehtia viestinnästä taloyhtiössä. Isännöitsijän, hallituksen, urakoitsijan ja valvojan tulee sopia, kuka tiedottaa, miten tiedotetaan ja kuinka usein. Hankkeen kuluessa olisi hyvä tarvittaessa järjestää asukkaille tiedotustilaisuus, jossa kerrotaan, miten työt edistyvät. Hankkeen kustannuksia tulee jatkuvasti seurata, jotta pysytään yhtiökokouksen hankkeelle hyväksymässä kustannusarviossa. Erityisesti asukasturvallisuudesta on huolehdittava koko asennusajan. (15.)

Hissin valmistuttua, taloyhtiön hallitus, isännöitsijä sekä valvoja ottavat hissiprojektin vastaan. Korjaushankkeen valmistuttua hankkeesta laaditaan taloudellinen loppuselvitys, jolloin selvitetään myös osakaskohtaiset maksuosuudet. (15.)

2.4 Hankintahinnan jyvittäminen

Hissiremontista ylemmän kerroksen huoneistot maksavat enemmän kuin alemman kerroksen huoneistot (kuva 4), koska hissien jälkiasennus hyödyttää enemmän ylemmän kerroksen huoneistoja ja lisää samalla niiden arvoa. Jos huoneistolle ei ole mitään hyötyä hissistä, ei sen omistajan tarvitse osallistua lainkaan sen rakentamiskustannuksiin. (8, s. 67-69.)

Hissin jälkiasennuskustannusten perusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella, joka määräytyy osakehuoneen sisäänkäynnin perusteella. Vastikeperusteena ovat yleensä joko huoneiston neliöt tai osakelukumäärä. (8, s. 67-69.)

Joidenkin tilojen käytettävyyden parantaminen ei yleensä vaikuta merkittävästi osakehuoneiston arvoon, esimerkiksi yhtiön vintillä tai kellarikerroksessa olevaa varastoa tai yhteistä saunaa ei oteta huomioon laskettaessa jako-osuutta. (8, s. 67-69.)

Jos hissi jälkiasennetaan vain osaan porrashuoneistoista, vain nämä huoneistot osallistuvat kustannuksiin. Yhtiökokouksessa päätös voidaan tehdä seuraavilla ehdoilla:

1. yhtiökokouksessa normaali enemmistöpäätös (yli 50 %)
2. lisäksi enemmistö niiden osakkeenomistajien annetuista äänistä, joiden osakehuoneisto sijaitsee kyseisessä porrashuoneessa. (8, s. 69.)

Tiettyyn tarkoitukseen varatun huoneiston omistaja voidaan vapauttaa hissien jälkiasennuksen kulujen kattamiseksi perittävän vastikkeen maksuvelvollisuudesta. Tämä koskee sellaisia huoneistojen omistajia, jotka eivät hyödy jälkiasennushissistä edes arvonnousun muodossa. Tietyllä käyttötarkoituksella tarkoitetaan esimerkiksi katutason (pääsisäänkäyntitaso) liikehuoneistoja tai autotalleja. Katutason asuinhuoneistoja edellä mainittu ei

koske. Maksuvapautuksen saavat myös rivitalon huoneistot, jos saman yhtiön kerrostaloon asennetaan hissi. (8, s. 67-69.)

Esimerkki hissien jälkiasennuskustannusten jakamisesta

- 3 kerrosta, jokaisessa asuntoja
- Hissi jokaisessa kerroksessa
- 1. kerros sisäänkäynnin kerros ja hissien lähtötaso
- Hissien jälkiasennuskustannus 200 000 euroa
- Vastikeperusteena neliöt

huoneisto	vastikeperuste	kerros	hissivastikeperuste	huoneiston kustannusosuus	euroa
A 1	50 m ²	1	1*50 = 50 m ²	50*175,44	= 8 772 €
A 2	100 m ²	1	1*100 = 100 m ²	100*175,44	= 17 544 €
A 3	60 m ²	2	2*60 = 120 m ²	120*175,44	= 21 053 €
A 4	120 m ²	2	2*120 = 240 m ²	240*175,44	= 42 105 €
A 5	70 m ²	3	3*70 = 210 m ²	210*175,44	= 36 842 €
A 6	140 m ²	3	3*140 = 420 m ²	420*175,44	= 73 684 €
Yhteensä	540 m²		1140 m²		200 000 €

Kustannus hissivastikeperustetta kohden $200\,000\text{€}/1140\text{ m}^2 = 175,44\text{ €/m}^2$

KUVA 4. Esimerkki hissien jälkiasennuskustannuksien jakamisesta (8, s. 68)

2.5 Hissin rakentamiseen saatavat avustukset ja rahoitus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää enintään 45 % hissiavustusta hissihankkeen kustannuksista. Tämän lisäksi Oulun kaupunki myöntää jopa 20 %:n avustuksia hissien jälkiasennukseen. Avustuksien jälkeen taloyhtiöille jää maksettavaksi noin 35 % hankkeen kustannuksista. Opinnäytetyöhön liittyvän kyselyn perusteella ilmeni, että vastaajista 75 % oli tietoisia avustuksista jälkiasennushissin rakentamisesta hissittömään kerrostaloon. (16.) (Liite 3.)

Avustusten jälkeen taloyhtiöille jää hankkeesta maksettavaa 35-55 % kunnasta riippuen. Kaikki kunnat eivät maksa avustusta jälkiasennushissejä varten. Oman osuutensa taloyhtiö voi maksaa yhtiölainalla. Yhtiölainalla tarkoitetaan sellaista

lainaa, josta osakkaat voivat maksaa omaan huoneistoonsa kohdistuvan osuuden pois kokonaan tai maksaa sitä kuukausittain pääomavastikkeena. Taloyhtiö voi myös varautua hankkeeseen keräämällä osakkailta ennakkoon varoja. Näin tehdään monesti silloin, jos pankki ei myönnä lainaa hanketta varten tai myöntää vain osan siitä. Taloyhtiö voi hankkia myös lisärahoitusta esimerkiksi myymällä omaisuuttaan. (12, s. 33-43.)

2.6 Rakennuslupamenettely

Korjaus- ja muutostöihin tarvitaan rakennuslupa, jos työ on verrattavissa uuden rakentamiseen, rakennusta laajennetaan, kerrosalaa lisätään tai jos työ vaikuttaa kiinteistön käyttäjien turvallisuuteen tai terveyteen. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. (20.)

Jälkiasennushissin lupaprosessi on normaali korjausrakentamisen lupamenettely; muutostyö tai laajennus. Jos kerros- tai kokonaisalaa lisätään nykyiseen rakennukseen, oli se sitten jälkiasennushissi tai sisäportaati, on lupatyyppi silloin laajennus. (19.)

Oulussa nykyään kaikista lupahakemuksista 96,4 % tulee sähköisen asiointin kautta. Sähköisessä luvassa kaikki viestit säilyvät luvalla ja muutoshistorian voi nähdä luvasta. Sähköiseen lupaan pääsee rakennusvalvonnan nettisivuilla olevan linkin kautta. (19.)

2.6.1 Suunnittelun aloituskokoukset

Lupakäsittelyn yhteydessä pidetään hankkeista yleensä suunnittelun aloituskokoukset 1 ja 2, eli SAK 1-2 (taulukko 1) (liite 1, liite 2). Pienissä hankkeissa voidaan pitää molemmat kokoukset yhdessä kokouksessa. Näistä hakija tekee kokouksissa muistiot, jotka liitetään lupaan. Luvan sujumisen kannalta olisi hyvä, jos hankkeessa olisi kokeneet suunnittelijat. (19.)

TAULUKKO 1. Suunnittelun aloituskokouksissa selvittävät asiat (19)

Selvitettävät asiat	SAK 1 kokous	SAK 2 kokous
Asemakaavatilanne, muut asemakaavan määräykset (rakentamisalue)	X	
Kaupunkikuvalliset asiat	X	
Muut luvan reunaehdot (poikkeaminen asemakaavasta ja määräyksistä)	X	
Hankkeen tavoitteet	X	
Hankkeen suunnittelutehtävien vaativuusluokat, jonka mukaan taloyhtiö nimeää suunnittelijat (rakennusvalvonnassa arvioidaan suunnittelijoiden kelpoisuus koulutuksen ja suunnittelukokemuksen mukaan)	X	
Naapureille ilmoittaminen	X	
Naapureiden kuuleminen (jos hanke poikkeaa asemakaavasta)	X	
Palo- ja pelastustoimen lausunto	X	
Asbestikartoitus	X	
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä -lomake muutoksen vaikutusalueella	X	
Selvitys energiatehokkuuden parantamisesta-lomake	X	
Avustukset	X	
Esteettömyystavoitteet ja määräykset	X	
Rakenne- ja LVI-suunnittelu		X
Palo- ja äänitekniset ratkaisut		X
Energiatehokkuuden parantamisen tarkastelu		X
Esteettömyys		X
Vastuuhenkilöt		X

2.6.2 Lupahakemus ja -päätös

Hissihankkeeseen tarvitaan aina rakennuslupa. Kiinteistöyhtiö tai asunto-osakeyhtiö hakee tarvittavan luvan hissien rakentamiselle. Ennen luvan hakemista täytyy olla yhteydessä kunnan rakennustarkastajaan. Tässä vaiheessa myös palo- ja pelastustoimen näkökulma hissien rakentamisesta selvitetään. Lupahakemukseen tarvittavia asioita ovat seuraavat asiat:

- Luvan perustaja tarvitsee valtakirjan luvan hakijalta.
- Lupahakemuksen perustietoihin ”lisäselvitykset ja poikkeamiset” -kohtaan selostetaan mahdolliset asemakaavasta ja määräyksistä poikkeamiset.
- Vastuuhenkilöt tulee nimetä ja vahvistaa.
- Liitteet nimetään kuten sähköisessä asiointissa ohjataan.

- Lupakäsittelijä pyytää lausunnot lupaan sähköisen luvan kautta tekniseltä katselmustyöryhmältä, museolta sekä kaupunkikuvatyöryhmältä, jos hanke on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. (19.)

Lupapäätökseen on merkitty katselmukset, jotka tulee olla suoritettuna, jotta lupa saadaan loppuun. Jälkiasennushisseissä katselmukset ovat yleensä aloituskokous, rakennekatselmus, iv-katselmus, käyttöönottokatselmus ja loppukatselmus. Hakija pyytää tarkastusinsinööriä katselmuksiin ja suoritetuista katselmuksista tehdään kirjaukset sähköiseen lupaan. Jos katselmuksissa ilmenee huomautettavaa, tulee korjaukset tai täydennykset tehdä ennen loppukatselmusta. Loppukatselmuksesta tehdään pöytäkirja sähköiseen lupaan. Lupapäätökseen vaadittavat suunnitelmat ovat

- pääpiirustukset, joissa esitetään muutos: asemapiirros (asemakaavamerkinnot ja laajuustiedot, pohjapiirrokset (hissikorin sisämitat ja esteettömän sisäänkäynnin merkinnot, kuten ala- ja yläkorot luiskissa) ja julkisivupiirustukset
- naapuriluettelo ja selvitys naapureiden kuulemisesta / ilmoittamisesta
- muut piirustukset: periaatepiirrokset rakenneratkaisuista, esteettömyysselvitys (esteettömyyssuunnitelma ja esteettömyystarkastusasiakirja) (19; 21, s. 584.)

Joskus saatetaan pyytää lupa-asiakirjaksi myös todistus hallintaoikeudesta ja päätös hankkeeseen ryhtymisestä (ote asunto-osakeyhtiön hallituksen tai yhtiökokouksen pöytäkirjasta) sekä selvitys purkujätteistä. (19; 21, s. 584.)

Lupapäätöstä ei postiteta, vaan lupapäätös tulee näkyviin sähköisessä luvassa, josta sen voi tarvittaessa tulostaa. Lupapäätöksessä on merkitty lupaehtoja, joita tulee noudattaa. Lupaehdoissa on merkitty myös erityissuunnitelmat, jotka tulee esittää rakennusvalvonnassa ennen kyseessä olevan työvaiheen aloittamista. Näitä ovat esim. rakenne- ja iv-suunnitelmat. (19.)

3 KYSELY JÄLKIASENNUSHISSIEN RAKENTAMISESTA

Opinnäytetyössä laaditun kyselyn tarkoituksena oli selvittää taloyhtiöiden kiinnostusta jälkiasennushisseihin sekä hankkeeseen liittyviä haasteita entisen Oulun läänin alueella. Kyselyssä keskityttiin myös tukeen, päätöksentekoon ja tietoon, jota taloyhtiöt tarvitsevat hissien jälkiasennukseen liittyen.

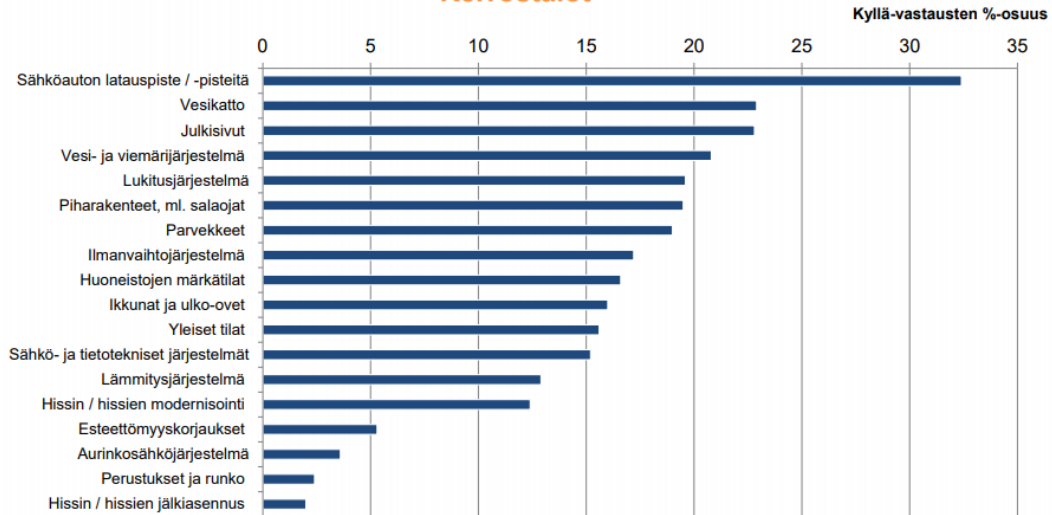
Webropol-kysely lähetettiin Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsentalonyhtiöiden päättäjiille, joita on 3 855, ja lisäksi kyselylinkkiä jaettiin avoimena sosiaalisessa mediassa. Webropol-työkalusta on saatavissa raportti tuloksista. Kyselyiden raporttien pohjalta tulokset analysoitiin. Kyselyllä saatiin tietoa siitä, mitä osakkeen omistajat haluavat, miten he toimivat ja mihin he perustavat päätöksensä. Kyselyyn vastasi 169 henkilöä. Ehkä vastausprosenttikin kertoo siitä, että asia ei ole monellekaan taloyhtiölle ajankohtainen.

Suomen Kiinteistöliiton keväällä 2020 teettämän korjausbarometrin mukaan tulevan viisivuotisjakson aikana kerrostaloissa sähköautojen latauspisteet, vesikaton, julkisivun sekä vesi- ja viemärijärjestelmän korjaukset ovat yleisimpiä hankkeita. Valtakunnallisestikaan hissien jälkiasennukset eivät ole taloyhtiöissä kärkihankkeita (kuva 5).



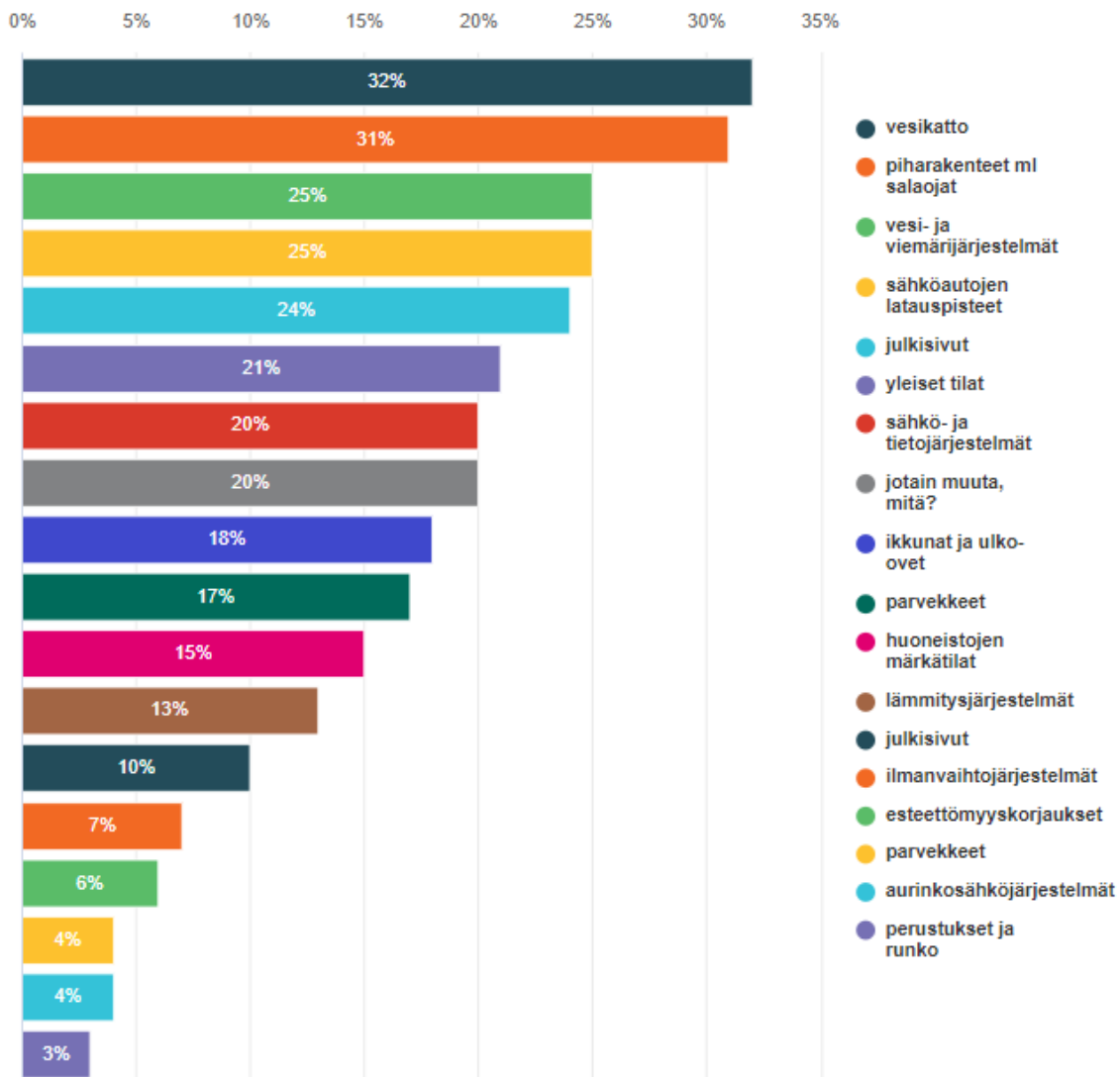
Korjaus- ja ylläpitotarpeet 2020 - 2024

Kerrostalot



KUVA 5. Korjaus- ja ylläpitotarpeet kerrostaloissa 2020 – 2024 (18, s. 24)

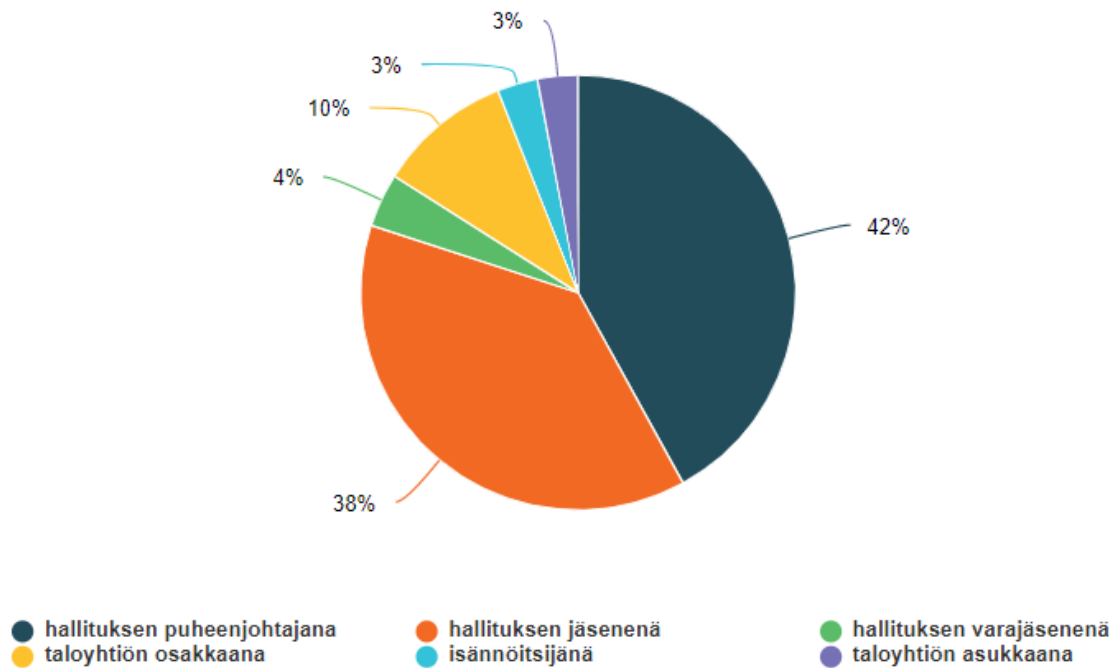
Opinnäytetyöhön liittyvässä kyselyssä tiedusteltiin vastaajilta taloyhtiöiden kunnossapitotarveselvitysten sisällöstä. Tulevat kärkihankkeet kyselyn perusteella olivat vesikattoremontit, piharakenteiden korjaus salaojineen, vesi- ja viemärijärjestelmiin kohdistuvat remontit sekä sähköautojen latausinfra rakentaminen. Yhdelläkään vastaajalla ei kunnossapitotarveselvitykseen sisältynyt jälkiasennushissin rakentaminen tulevien viiden vuoden aikana. (Kuva 6.)



KUVA 6. Mitä remontteja (korjaustarpeita) taloyhtiössänne on tulossa (kunnossapitotarveselvitys 5 vuotta eteenpäin) (Liite 3)

3.1 Vastaajien lähtötietoja

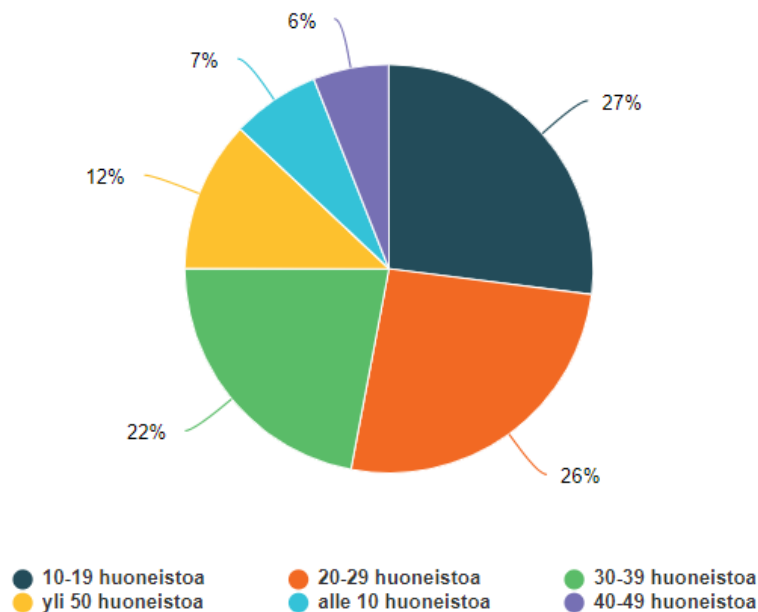
Kyselyyn vastasi 169 henkilöä, joista 73:lla ei ollut hissiä ollenkaan. Hissittömien taloyhtiöiden edustajista 81 % oli oululaisten taloyhtiöiden edustajia ja heistä puheenjohtajia oli 42 % ja hallituksen jäseniä myös 42 %. Taloyhtiön osakkaita vastaajista oli 10 % ja jäljelle jäävät vastaajat olivat isännöitsijöitä ja asukkaita 85 % vastanneista edusti asuinkerrostaloja. (Kuva 7.)



KUVA 7. Vastaaan kyselyyn (Liite 3)

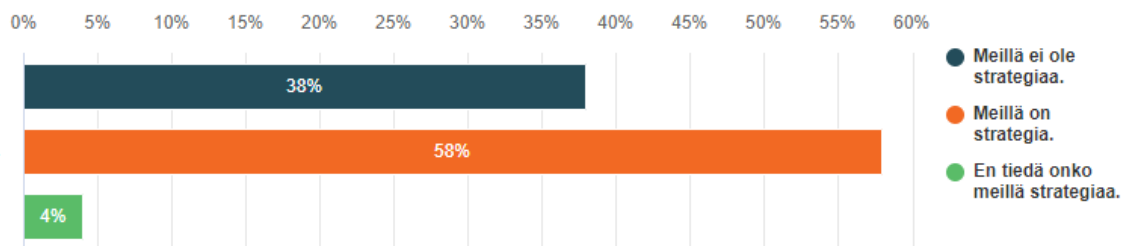
3.2 Kiinteistöjen lähtötietoja

Reilulla kolmasosalla taloyhtiöistä oli kaksi rappukäytävää, kolme rappukäytävää oli 20 %:lla, neljä rappukäytävää 18 %:lla. Yli kuusi rappukäytäväisiä taloyhtiöitä oli 14 %. Kyselyssä kysyttiin myös taloyhtiön huoneistojen määrää. Yhtä rappukäytävää kohti yleisin määrä huoneistoja oli alle kymmenen kappaletta ja seuraavaksi eniten oli huoneistoja rappukäytävää kohti 10-19 kappaletta. Suurimmassa osassa taloyhtiöitä kerroksia oli ainoastaan kolme. Kaksikerroksisia asuintaloja oli 16 % ja saman verran oli myös nelikerroksisia asuintaloja. (Kuva 8.)



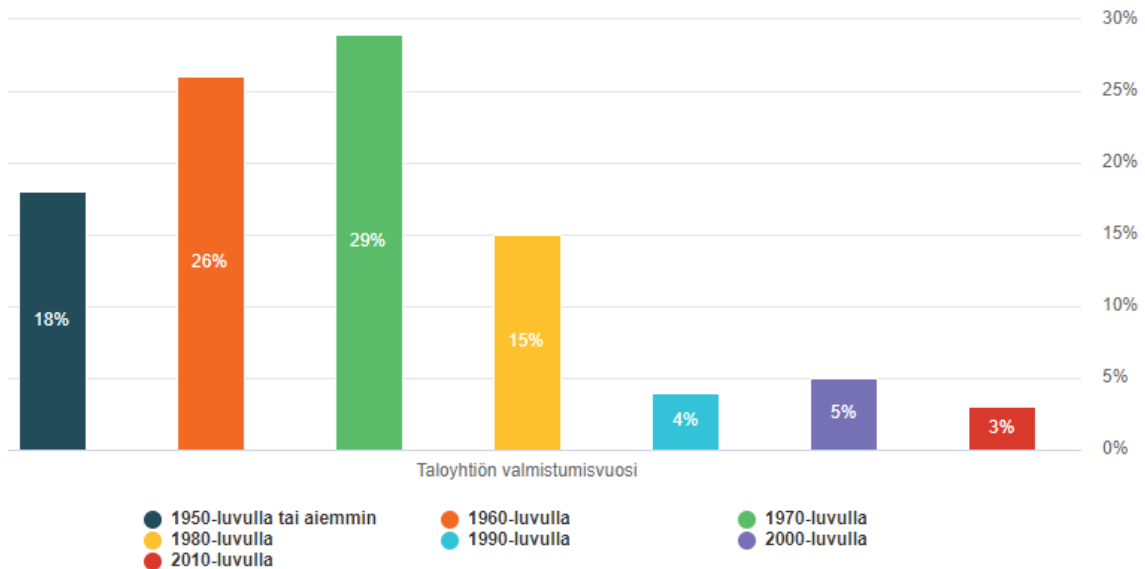
KUVA 8. Kuinka monta huoneistoa taloyhtiössänne on? (Liite 3)

Taloyhtiön strategiassa kiteytetään käyttäjien ja omistajien tavoitteet kiinteistön kehittämiseksi. Tässä huomioidaan myös kiinteistön korjaustarpeet ja kunto. Strategiassa selvitetään lisäksi taloyhtiön tämän hetkinen tilanne sekä miten yhtiötä tulisi johtaa ja kehittää. Vastanneista 38 % ilmoitti, että heidän taloyhtiöllään ei ole strategiaa. Osa heistä, joilla on strategia, käsittivät strategian olevan pääsääntöisesti hallituksen yhtiökokouksessa tiedoksiantama kunnossapitotarveselvitys tuleville viidelle vuodelle. (Kuva 9.)



KUVA 9. Taloyhtiön strategia / pidemmän ajan toimintasuunnitelma (Liite 3)

Suurin osa vastanneista hissittömistä taloyhtiöistä on rakennettu 1980-luvulla tai aiemmin. Tästä voi havaita hissien pakollisuuden tulleen voimaan yli kolmikerroksisiin kerrostaloihin vasta vuonna 2005. (Kuva 10.)



KUVA 10. Taloyhtiön valmistumisvuosi (Liite 3)

3.3 Keskustelu jälkiasennushisseistä taloyhtiöissä

Kyselyssä tiedusteltiin, onko taloyhtiöissä edes keskusteltu jälkiasennushissin hankinnasta. Vähän yli puolet ilmoitti, että asiasta on keskusteltu. 45 % kertoi, että asiasta ei ole koskaan puhuttu ja 4 % vastanneista eivät olleet tietoisia, onko asia ollut esillä. Seuraavassa on esitetty yleisemmät kommentit:

- Hallituksessamme ei ole edes mietitty asiaa, koska meillä on niin paljon korjausvelkaa (katto ja viemäri), mikä on saatava pois päiväjärjestyksestä.
- Asia on ollut joskus esillä.
- Esiintyy erimielisyyksiä.
- Toivepuheena yksittäisen osakkaan osalta.
- Aiheesta on keskusteltu, jos jälkiasennushissin suunnittelu voisi olla harjoitustyöaiheena Oulun yliopiston arkkitehtiosastolla.

- On keskusteltu epävirallisesti, mutta hinta-arvio aiheuttaa vastustusta.
- Asiasta on keskusteltu, mutta rakennusvalvonnan mukaan se ei ole mahdollista ilman todella suuria muutoksia.

3.4 Vastaajien mielipiteitä hissien rakentamisesta taloyhtiöön

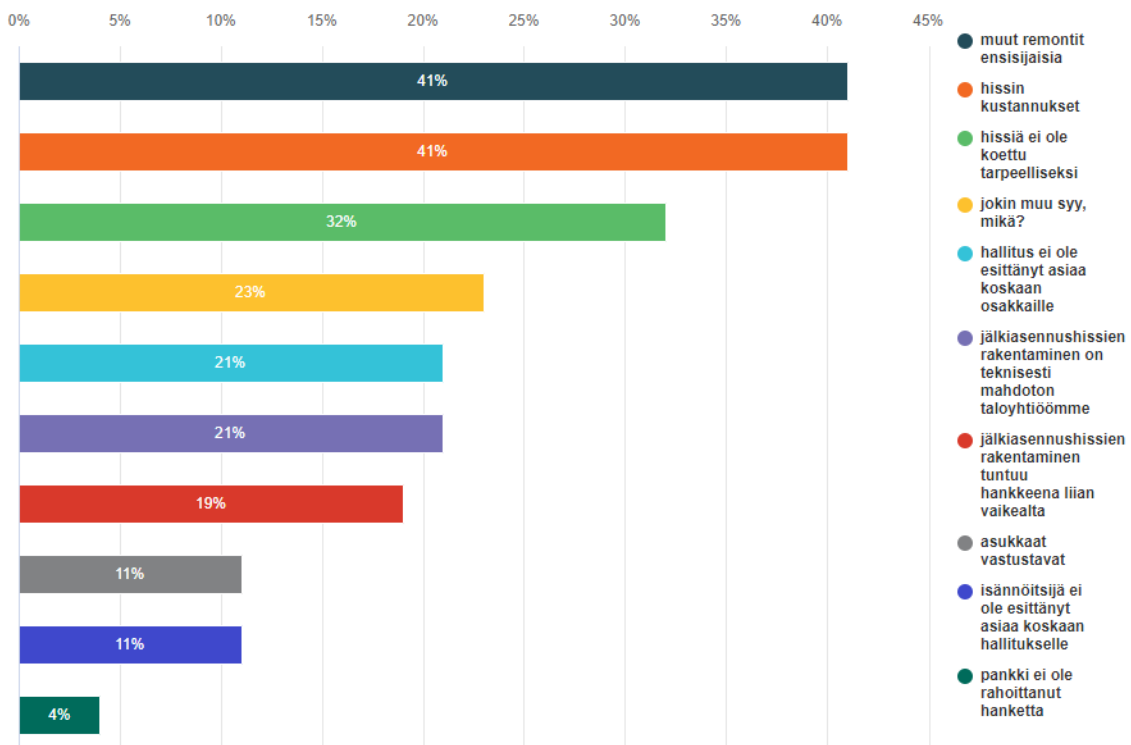
Vain 20 % vastaajista koki jälkiasennushissin tarpeelliseksi taloyhtiössään. Perusteluiksi esitettiin asukkaiden ja osakkaiden ikääntyminen sekä taloyhtiön saattaminen esteettömäksi. Portaat ovat haastavia kulkea niin vanhemmille kuin lapsiperheillekin.

Lähes puolet vastaajista eivät kokeneet jälkiasennushissistä tarpeelliseksi taloyhtiössään. Näiden vastaajien mielestä tämän hetkiset asukkaat ovat hyväkuntoisia eivätkä tarvitse hissiä. Hissi koetaan myös liian arvokkaaksi investoinniksi saavutettuun hyötyyn nähden, eikä jälkiasennushissien laatuun välttämättä luoteta. Vastauksissa mainittiin, että alemmissa kerroksissa ei ole tarvetta hissille, joten ylempien kerroksien asukkaat kokevat hissihankkeen liian kalliina. Jos rappukäytävää kohti on vain muutama huoneisto, nousee hankintahinta asuntoa kohti liian suureksi. Joihinkin taloihin hissihanke on rakennusteknisesti mahdotonta toteuttaa. Vastauksissa tuli ilmi myös, että joissain taloyhtiöissä purkavasta uusrakentamisesta keskustellaan strategiassa. Joissain taloyhtiöissä sijoittajien kanta on, että jälkiasennushisseihin ei haluta investoida.

Loput vastaajista olivat epävarmoja siitä, olisiko jälkiasennushissi tarpeellinen heidän taloyhtiössään. Seuraavassa on lueteltu yleisimpiä kommentteja ehkä-vastauksiin:

- Osukkaat ovat vanhoja, mutta taloyhtiön esitys jälkiasennushissistä on tyrmätty.
- Tarve olisi, mutta linjasaneeraus käynnissä, minkä vuoksi taloyhtiö ei olisi mahdollisesti saanut enempää lainaa.

- Hinta on ratkaiseva tekijä.
- Jälkiasennushissi saatetaan rakentaa, jos se on rakenteellisesti mahdollista.
- Asukkaat vanhenevat ja tarve hissille kasvaa.
- 15 vuotta sitten kyseltiin hissien rakentamisesta, mutta ainoastaan yksi osakas olisi halunnut hissien.
- Jälkiasennushissien rakentaminen ei ole mahdollista rakennusteknisesti, muuten sellainen rakennettaisiin.
- Asiasta on keskusteltu, mutta päätöstä ei ole tehty.



KUVA 11. Miksi taloyhtiössänne ei ole hissiä? (Liite 3)

3.5 Päätöksenteon tukeminen taloyhtiöissä

Hissihankkeen tarveselvitys taloyhtiöissä vie aikaa. Asiaa kannattaa pohtia ja tarkastella asiantuntijoiden kanssa. Jo tässä vaiheessa taloyhtiön on hyvä olla yhteydessä suunnittelijaan. Aloitteen pitää kuitenkin lähteä asukkaista itsestään.

Idea jälkiasennushissiin saadaan yleensä naapuritaloon tehdystä hankkeesta tai viestintäkanavista. Onnistuneisiin jälkiasennushissihankkeisiin ja saatavaan aineistoon tutustuminen on tärkeää. Hissirakentamisen rajoitukset ja mahdollisuudet on selvitettävä varhaisessa vaiheessa, sillä näin voidaan välttää yllätyksenä tulevat rajoitteet, jotka voivat luoda ongelmia suunnittelussa. Hankkeen eteenpäin vieminen on hallituksen ja isännöitsijän vastuulla, vaikka idea hankkeeseen olisikin alunperin lähtenyt talon asukkailta. (7.)

Onnistunut hissihanke edellyttää taloyhtiöltä sellaisia toimintatapoja, jotka toimivat lähtökohtana ja perustana hyvälle taloyhtiön kiinteistöpidolle sekä tukevat kiinteistöä kehittävien hankkeiden toteuttamista. Jälkiasennushissin ei tarvitse olla vain yksittäinen hanke. Kannattaa miettiä, voidaanko hissihankkeen yhteydessä kehittää taloyhtiötä jollain muulla tavoin, tai päinvastoin pohtia, että jos taloyhtiössä on alkamassa esimerkiksi linjasaneeraus, voisiko sen yhteydessä toteuttaa jälkiasennushissihanke.

Kyselyssä tuli ilmi, että informaatiota ja neuvontaa kaivataan kyseisestä aiheesta. Mieltä askarruttivat mm. maksuasiat ja se, miten hinta jakautuu eri kerroksien välillä ja miten kustannukset jakautuvat asukkaiden kesken, mikäli taloyhtiössä on erityyppisiä kiinteistöjä. Vastaajat toivovat saavansa käyttöön jonkinlaisen tietopakettin, joka sisältäisi tietoa suunnittelusta, rakennusteknisestä neuvonnasta, rahoituksesta, avustuksista, lupa-asioista ja toteutuksesta eli hankkeesta kokonaisuudessaan.

Taloyhtiön remonteista puhutaan paljon julkisuudessa, mutta jälkiasennushisseistä ei juurikaan. Mistä taloyhtiö voisi saada puolueetonta tietoa jälkiasennushissien hyödyistä ja haitoista? Hyvin hoidettu ja tosiasioihin perustuva tiedotus voisi antaa sysäyksen kohti hankkeen alulle laittamista. Oulun seudulla tehdyissä jälkiasennushissihankkeissa päätöksentekoa on helpottanut esimerkiksi kaupungin vuonna 2001 järjestämä hissiseminaari, jonka myötä

ainakin yksi taloyhtiö oli innostunut ideasta ja laittanut osakkaille kyselyn. Parin vuoden päästä taloyhtiöllä oli valmis hissi. (14.)

3.6 Taloyhtiöiden kokemuksia toteutuneista jälkiasennushissihankkeista

Muutama kyselyyn vastannut jakoi omia kokemuksiaan lähivuosina toteutetuista jälkiasennushissihankkeista.

”Hissinhankinta-aloite tuli yksimielisesti kerrostalon toisen kerroksen asukkailta ja vain he taloyhtiöstä osallistuivat kustannuksiin ts. 35 % kustannuksista, loput tuli Aralta ja kaupungilta. Tarjouspyynnöt teki yksi asukas ja tarjous saatiin kahdelta toimittajalta, joiden hinta oli melko tarkalleen sama. Isännöitsijä teki toimitussopimuksen ja osallistui myös projektin hoitoon. Samassa yhteydessä toteutettiin esteettömyysmielessä ulko-ovien autömaattinen avaussysteemi, jonka kustannuksiin osallistui kaikki kerrostalon asukkaat. Molemmat projektit onnistuivat suunnitellusti. Tietoa saimme suunnitteluvaiheessa myös kiinteistöliitolta.” (Liite 3)

”Ylimmän (4.kerros) kerroksen ikääntyneet asukkaat halusivat hissin. Päätös syntyi hyvien esivalmistelujen tuloksena: hyvä suunnittelu, osakkaiden kokoukset, isännöitsijän ja hallituksen puheenjohtajan välinen yhteistyö, isännöitsijän asiantuntemus, rakennusvalvonta, riittävästi urakkatarjouksia, hyvä pääurakoitsija. Rahoitus: ARA:n ja kaupungin avustukset yht. 65% kokonaiskuluista, hissin kokonaiskulut olivat n. 230 t€. Muita samanaikaista remontteja: porraskäytävä, sauna- ja pesutilat, porttikongin avonaiseen osaan katto. Hanke onnistui hyvin.” (Liite 3)

”Hissit asennettu taloyhtiöidemme porrashuoneisiin (2 kpl) noin 10 vuotta sitten, Toimivat hyvin. Muutama rele on jouduttu koko aikana vaihtamaa. Toki huoltosopimukset on oltava kunnossa ja sopimuspoikkeamiin, jos niitä esiintyy, on syytä puuttua välittömästi.” (Liite 3)

"Hanke onnistui hyvin, vuosi 2004, avustuksia valtiolta ja kaupungilta noin puolet, loput taloyhtiöltä." (Liite 3)

"Asuntoja kolmessa kerroksessa yhteensä 16 ja loppujenlopuksi suunnitelman eteneminen ja loppuunsaattaminen sujui suhteellisen selkeästi ja helposti. Kaikille tehtiin mm. selväksi, että kustannusten jakaminen tarkoitti sitä, että mitä korkeammalla asuit, niin myös osallistumiskustannukset olivat suuremmat eli perushinta + kerroshintalisä. Samaan aikaan oli myös normaalit pintaremontit porraskäytävillä." (Liite 3)

"Talomme huoneistot on rakennettu 1/2-kerroksittain ja portaikon leveys = kapeus estää nähdäksemme hissien rakentamisen porraskuiluun. Samoin portaikon liika kapeneminen "hätätienä". (Liite 3)

4 YHTEENVETO

Opinnäytetyössä tutkittiin taloyhtiöpäättäjille lähetetyllä Webropol-kyselyllä sitä, millaisia mielikuvia osakkeenomistajilla, taloyhtiöiden hallituksilla ja isännöitsijöillä on jälkiasennushisseistä. Jälkiasennushisseistä on ennenkin tehty opinnäytetöitä, mutta ne ovat keskittyneet rakennustekniikkaan, esteettömyyteen sekä kustannuksiin.

Webropol-kysely lähetettiin Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsentaloyhtiöiden päättäjille, joita oli 3 855, ja lisäksi kyselylinkkiä jaettiin avoimena sosiaalisessa mediassa. Tästä huolimatta kyselyyn vastasi vastasi vain 169 henkilöä. Vastausprosentti on todella alhainen. Tämä kertoo siitä, että kiinnostusta jälkiasennushissejä kohtaan ei ole tai sitten ne eivät vain ole ajankohtaisia hankkeita taloyhtiöille tällä hetkellä.

Vastauksista kävi ilmi, että hissirakentamista tukevaa neuvontaa tarvitaan edelleen. Asiasta löytyy paljon tietoa, mutta sitä on hajallaan siellä täällä. Opinnäytetyössä todettiin, että jälkiasennushissiin liittyvät asiat tulisi koota yhdelle sivustolle selkeästi ns. tietopaketti, joka sisältäisi kaiken tiedon mm. suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta. Sivustolla voisi olla mahdollisesti malliesimerkkejä eri paikkakunnilla toteutuneista jälkiasennushissihankkeista ja niiden hintatietoja. Tämä saattaisi myös vähentää tietämättömyyttä, poistaa ennakkoluuloja ja lisätä kiinnostusta jälkiasennushissejä kohtaan.

Suurimmiksi syiksi taloyhtiöiden hissittömyyteen nousivat hissien korkeat kustannukset ja se, että moni muu korjaustarve kiillaa jälkiasennushissien ohi. Tämä selviää myös mm. Kiinteistöliiton korjausbarometristä, jossa jälkiasennushissit ovat kaukana kärjestä. Vastaajat kertoivat myös, ettei hallitukset ja isännöitsijät ole esittäneet asiaa koskaan osakkaille.

Hallituksen olisi helpompi esittää yhtiökokoukselle hissihanketta, jos asukkaiden todelliset tarpeet olisi kartoitettu esim. asukaskyselyllä ja sen pohjalta tehdyllä taloyhtiöstrategialla. Kyselyyn vastanneista 58 % ilmoitti, että heidän taloyhtiöllään on tehty strategia, monelta taloyhtiöltä se vielä puuttuu. Kiinteistön pitkäjänteinen ja tavoitteellinen elinkaaren hallinta onnistuu parhaiten, kun taloyhtiöllä on toimintasuunnitelma, joka määrittelee selkeät linjaukset sille, kuinka taloyhtiötä kehitetään vai kehitetäänkö ollenkaan.

Kyselyn vastausten perusteella ilmeni, että monella taloyhtiöllä on tarve saada jälkiasennushissihankkeeseen yksinkertaiset ohjeet. Tämän vuoksi opinnäytetyön yhteydessä laadittiin myös ohjeistus ”Taloyhtiöömme tulee hissi – askelmerkkejä hallitukselle”.

LÄHTEET

1. Asunnot ja asuntokanta. 2019. Suomen virallinen tilasto. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/asas/2018/01/asas_2018_01_2019-10-10_kat_001_fi.html. Hakupäivä 22.4.2020.
2. Laitala, Johanna 2019. Asumiskustannukset vetovoimatekijänä kunnissa. Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi jäsenlehti 4/2019. S.22.
3. Tiri, Anna 2018. Hissi tuo esteettömyyttä ja mukavuutta arkeen. Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi jäsenlehti 4/2018. S.16.
4. Valtakunnallinen hissihanke vauhdittaa esteetöntä asumista. 2017. Saatavissa: https://www.ara.fi/fi-FI/Ohjelmat/Hissinfi/Tietoa_hankkeesta. Hakupäivä 20.4.2020.
5. G1. 2005. Asuntosuunnittelu. Määräykset ja ohjeet 2005. G1 Suomen rakentamismääräyskokoelma. Helsinki: Ympäristöministeriö, Asunto- ja rakennusosasto.
6. Verma, Ira – Kilpelä, Niina – Hätönen, Johanna 2012. Asuinrakennusten ja pihojen esteettömyyden tila. Helsinki: Ympäristöministeriö.
7. Furuhejm, Marina – Kanerva, Ari – Rosén, Aki – Kuhanen, Petteri 2019. Asunto-osakeyhtiölaki Kommentaari. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
8. Luoto, Pekka 2017. Hallituksen jäsenen tietopaketti. Oulu: Pohjois Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
9. Mäkinen, Anne 2004. Hissien lisääminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin asuinrakennuksiin. RY Rakennettu ympäristö 4/2004.
10. Ratkaisupuos hissiin jälkiasennukseen. Haaslahti. Saatavissa: <http://haaslahti.pro/>. Hakupäivä 18.2.2020.

11. Rahkola, Riikka – Rönkä, Kimmo – Tervaskanto, Kristiina 2005. Hissi tuli taloon. Saatavissa: https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/40546/SY_794.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Hakupäivä 18.2.2020.
12. Laitala, Johanna 2020. Asukaskysely 2020. Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi.
13. Isännöitsijän opas. 2017. Saatavissa: https://www.ara.fi/fi-FI/Ohjelmat/Hissiinfi/Tietoa_hankkeesta. Hakupäivä 25.12.2019.
14. Rahtola, Riikka – Rönkä, Kimmo – Tervaskanto, Kristiina 2005. Hissi tuli taloon. Helsinki: Ympäristöministeriö. Saatavissa: https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/40546/SY_794.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Hakupäivä 19.1.2020.
15. Virta, Jari – Järvinen, Juho – Haltia, Tapio 2017-2018. Mahdollisuuksien remontti kiertuekirja. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
16. Hissi- ja esteettömyysavustukset. Oulun kaupunki. Saatavissa: <https://www.ouka.fi/oulu/asuminen-ja-rakentaminen/hissiavustukset>. Hakupäivä 25.11.2019.
17. Heinonen, Matti 2016. Korjaushankkeen rahoitus taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
18. Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri. Kevät 2020. Suomen Kiinteistöliitto. Saatavissa: https://kiinteistoliitto.fi/media/4639/korjausrakentamisbarometri_syksy_2019.pdf. Hakupäivä 22.4.2020.
19. Miksi taloyhtiö tarvitsee strategian? 2017. Suomen Kiinteistölehti. Saatavissa: <https://www.kiinteistolehti.fi/miksi-taloyhtio-tarvitsee-strategian/>. Hakupäivä 3.5.2020.

20. Korjausrakentaminen ja muutostyöt. Oulun Kaupunki. Saatavissa: <https://www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta/korjausrakentaminen-ja-muutostyot>. Hakupäivä 3.5.2020.
21. Rönkä, Kimmo. Hissin rakentaminen vanhaan kerrostaloon. Saatavissa: <https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK030602.pdf>. Hakupäivä 3.5.2020.

KORJAUSKOHTTEEN ALOITUSKOKOUS 1 KOHTTEEN NIMI, OSOITE

Läsnä:

Hankkeeseen ryhtyvä, pääsuunnittelija /rakennussuunnittelija siht., rakennesuunnittelija, LVIS –suunnittelijat, tarkastusinsinööri, lvi-tarkastusinsinööri, tarkastusarkkitehti pj, muut hankkeen asiantuntijat

Esityslista

1 Hankkeen esittely (hankkeeseen ryhtyvä, rakennusvuosi, tehtyjä korjauksia/muutoksia, nykyinen-uusi toiminta, käyttötarkoitus, muutosala, tilamuutokset, laajuuden muutokset, aikataulu ja luvan aikataulu, urakkatyyppi)

- luvan laajuus, toteutuksen vaiheistus
- hankkeen vaativuusluokat, ks. *Taulukko 1*
- sisäilma- / kosteusvauriokorjaus
- rakennuksen käyttö työmaa-aikana

2 Lähtötiedot

- rakennuksen kunnon selvittäminen: Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
- AHA-/asbestitutkimukset
- kosteus- ja sisäilmatekninen tutkimus, muut selvitykset, lisätutkimukset
- asemakaava, rakentamistapaohjeet, sijainti, ympäristö
- katu- ja ympäristösuunnitelmat
- maaperä, pohjatutkimus ja pintavaakitus, PIMA
- hulevesi (Oulun vesi, liitoslausunto)
- melu, värinä

3 Toiminnalliset, laadulliset, kaupunkikuvalliset tavoitteet

- rakennusoikeus, korjaushankkeen laajuustiedot, muutosala
- nykyinen-uusi toiminta, käyttötarkoitus
- pysäköinnin muutokset, asemakaavan pysäköintivaatimus
- ympäristörakentaminen
- elinkaari, korjauksen käyttöikätaavoite
- **Tate muutokset**
 - energiaratkaisut /energiatehokkuuden parantamisen toimenpiteet, laskelmat
 - ylilämpö
 - IV-palvelualueet, konehuoneet
 - rakennuksen käyttöprofiili
 - IV:n ja lämmityksen toimivuuden tarkastus
- esteettömyys (liikkuminen, näkeminen, kuuleminen (tarvittaessa vammaisneuvoston lausunto)
- arkkitehtuuri (muutokset, lausunnot)
- suojelu, suojelumerkinät ja sen vaikutukset suunnitteluun ja toteutukseen
- arkeologisesti merkittävä, suojeltava alue
- kosteudenkestävyys (Kuivaketju10 tai Helsingin rakennusvalvontaviraston kosteudenhallinnan menettelytapa), kosteuskoordinaattori
- aikataulu (kaupunkikuvatyöryhmä, luvan sisäänjättö, rakentaminen)

4 Vähäiset poikkeamat (tarvittaessa siirretään rakennusvalvonnan sisäiseen tiimipalaveriin)

5 Lausunnot rakennuslupa

- Pohjois-Pohjanmaan museon / Museovirasto lausunto

- tekn. katselmustyöryhmän lausunto (mm. palo- ja pelastus, työpaikkarakennus yms.)
palo-osastoinnit tontilla ja rakennuksessa
palo-osastojen muutokset
vss-tilan poisto / muutokset
- ympäristötoimen lausunto
- palo- ja pelastustoimen lausunto
- vammaisneuvoston lausunto
- Vakki-katselmustyöryhmän lausunto
- naapuriluettelon tilaus, naapureille ilmoittaminen

7 Muuta

- tietomallipohjainen rakennuslupakäsittely: tietomalli (IFC) ja tietomalliselostus
- ARA:n kosteusvaurio- ja sisäilmakorjauksen avustus
- ARA:n energiakorjauksen avustus

6 Todetaan vastuuhenkilöiden kelpoisuudet, (Rakentamisen aloituskokousta ei pidetä ennen hyväksymistä)

- pääsuunnittelija
- rakennussuunnittelija
- vast.rakennesuunnittelijan
- lvi-suunnittelija,
- (vast.pohjarak.suunnittelijan),
- (VTJ)
- kosteudenhallinnasta vastaava henkilö

7 Aloituskokous 2

- aikataulu, ajan sopiminen

	Erityissuunnittelua tarvitaan		Arvio korjaus- ja muutostyön suunnittelutehtävien vaativuusluokista			
	Ei	Kyllä	Vähäinen	Tavanomainen	Vaativa	Poikkeuksellisen vaativa
Rakennussuunnittelun suunnittelutehtävä						
Kantavien rakenteiden suunnittelutehtävä						
Rakennusfysikaalinen suunnittelutehtävä						
Pohjarakenteiden suunnittelutehtävä						
Kosteusvaurion korjaustyön suunnittelutehtävä						
IV-laitteiston suunnittelutehtävä						
XX-laitteiston suunnittelutehtävä						

Paakkari, Anneli 2020. Re: Jälkiasennushissin rakennuslupamenettely. Sähköpostiviesti. Vastaanottaja: Mila Laitala. 21.4.2020.

SUUNNITTELUN ALOITUSKOKOUS 2

KOHTEEN NIMI, OSOITE

2.1 Hankkeen / luvan perustiedot / liitteet

yhteyshenkilö, hakijat, yhteystiedot, laskutustiedot
muutosala m2
selostus, poikkeamiset asemakaavasta, sisäpuoleiset työt – ulkopuoleiset työt
vastuuhenkilöt/ vastuiden vahvistaminen
hallinta, valtakirja,
naapuriluettelo, naapurien suostumukset/kuuleminen (poikkeaminen ilmoitettava)
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä –lomake, AHA
selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä pintavaaitus, PIMA-selvitys
purkujäteselvitys

2.2 Korjausrakentaminen

käyttökatavoite
korjausten laajuus /korjausalue ja periaateratkaisut
riskien hallinta, jäävät riskit x)

2.3 Pohjarakenteet, hulevesiratkaisut, runkoratkaisut

ulkopuoleiset korjaus- ja muutostyöt
Tate –korjaustyön laajuus, lvi-asemapiirros lupaan

2.4 Ulkovaipan, kantavat ja muut rakenteet (us, yp, ap, terassirakenteet, ikkunat, ovet)

purettavat rakenteet/rakennusosat
säilytettävät rakenteet ja niiden toimivuus, riskirakenteet
käyttökatavoite
tiivistys, kapselointi
korjausrakentamisen rakenneratkaisut
korjaustyön onnistumisen varmistaminen, laadunvarmistus,
jälkiseuranta (käyttö- ja huolto-ohje)

2.5 Palotekniset ratkaisut

palo-osastoinnin, poistumisteiden muutokset, palokatko suunnitelma

2.6 Äänitekniset ratkaisut

äänierotasoluvut, askeläänitasoluku, viemäreiden äänieristys
piha-alueet

2.7 LVI ja energiatehokkuus korjaus- ja muutostöissä

tilakohtaiset henkilömäärät (kokoontumistilat, luokat yms.)
lämmitysmuoto, lämmönlähteet ja lämmönjakotapa
ilmanvaihtotapa (pv/koneellinen)
selvitys korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta
aurinkoenergian hyödyntäminen ja varautuminen sen myöhempään hyödyntämiseen
ylilämmön tarkastelu, varjostus, jäähdytys
iv-palvelualueet, konehuoneet
rakennuksen käyttöprofiili
iv:n ja lämmityksen toimivuuden tarkastus, seuranta

2.11 Energiätehokkuus laajennushankkeissa ja käyttötarkoituksen muutoksissa

energiatodistus, -selvitys, lämpöhäviöiden tasauslaskelma (Energiätehokkuusluokka ja E-luku)
energian-/lämmöntuottolaskelma
rakennuksen lämpöhäviötaso (% tämän hetken määräystasosta)
rakennuksen vaipan tiiveysluku
ilmanvaihdon lämmön talteenoton (LTO) hyötysuhde
suunnitelmiin tilakohtaiset henkilömäärät (kokoontumistilat, luokat yms.)

2.11 Esteettömyys

liikkuminen, näkeminen, kuuleminen (tarvittaessa vammaisneuvoston lausunto)
Huom! (induktiosilmukka)
esteettömyysselvitys, esteettömyyssuunnitelma ja tarkastusasiakirja

2.12 Kosteudenhallintaselvitys

Kuivaketju10 tai kosteudenhallintaselvitys
kosteudenhallintakoordinaattori

2.14 Työmaa-asiat, luvan ehdot

työmaan vastuuhenkilöiden vaativuusluokka, vastuuhenkilöiden hyväksyttäminen ja kirjautuminen sähköiseen järjestelmään
luvan ehdot
suojaus-, purku- ja osastointisuunnitelma, turvallisuussuunnitelma
Rak-/lvi-suunnitelmat esitettävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta
työmaalla aloituskokouksen aikataulu
esitettävät suunnitelmat ennen kunkin työvaiheen aloitusta
rakennuksen käyttö korjaustyön aikana
korjaustyön edistymisen seuranta, dokumentointi, työmaapäiväkirja, tarkistusasiakirja, mittaukset
korjaustyön onnistumisen varmistaminen, laadunvarmistus, jälkiseuranta (käyttö- ja huolto-ohje)
LVI, puhdistukset säädöt mittaukset, paine-erojen hallinta kaikissa käyttötilanteissa
poikkeaminen suunnitelmista, ilmoitukset
kriittiset muutokset (turvallisuuteen ja terveellisyysvaikutukset), ilmoitukset
käyttö- ja huolto-ohje, seurantasuunnitelma -> käyttöikätaivoite

2.15 Rakennustyönaikainen muutos

rakennustyön aikaiset muutokset

x) Riskien hallinta (jäävät riskit)

"Korjaussuunnittelijan on suositeltavaa laatia rakennusosakohtainen (mukaan lukien iv) yhteenveto käytettävistä korjausmenetelmistä ja osoittaa siinä, miten haitta tai sen vaikutus sisäilmaan ja käyttäjiin poistetaan suunniteltujen korjausten avulla eli osoittaa, että korjaukset kohdistuvat tutkimuksissa havaittuihin ongelmiin ja kestävät suunnitellun käyttöikänsä."

Yhteenvedon perusteella voidaan helposti havaita, että kaikkia tutkimuksissa havaittuja ongelmia ja puutteita on käsitelty korjaussuunnitelmassa."

(YM29 Kosteus- ja mikrobivaurioituneiden lausuntoversio 3/2018)

Paakkari, Anneli 2020. Re: Jälkiasennushissin rakennuslupamenettely. Sähköpostiviesti. Vastaanottaja: Mila Laitala. 21.4.2020.



Kysely jälkiasennushissien haasteista taloyhtiössä

Miksi tiedustelen kyselyllä hissiasioita?

Olen tekemässä opinnäytetyötä jälkiasennushissien haasteista taloyhtiöissä. Olen Oulun ammattikorkeakoulun rakennusinsinööriopiskelija. Tukenani opinnäytetyössä ovat Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen taloyhtiövaliokunta sekä Oulun kaupungin hissityöryhmä ja muita asiantuntijoita.

Kyselyn tarkoituksena on selvittää taloyhtiöiden kiinnostusta jälkiasennushisseihin sekä hankkeeseen liittyviä haasteita.

Kyselystä saatavien tietojen perusteella kartoitetaan miten taloyhtiöiden osakkaita, hallituksia sekä isännöitsijöitä voidaan auttaa viemään taloyhtiötä kohti esteetöntä asumista. Hissin rakentaminen hyödyttää kaikkia taloyhtiön asukkaita, niin ikäihmisiä kuin lapsiperheitä. Hissi lisää asumisen mukavuutta ja tuo turvallisuutta liikkumiseen.

Tämä kysely on lähetetty sähköisesti Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen jäsentaloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille ja toimitusjohtajille. Kyselylinkkiä jaetaan myös sosiaalisessa mediassa ja kyselyyn voi vastata kuka tahansa, joka asuu tai on tekemisissä taloyhtiöiden kanssa ko. alueella (entinen Oulun lääni). Myös te voitte jakaa tätä kyselylinkkiä eteenpäin.

Mikäli toimitte monessa taloyhtiössä valitkaa niistä yksi, jonka perusteella vastaatte kyselyyn.

Kyselyyn voitte vastata nimettömänä, paitsi kysymykseen 17, jossa tiedustelen kokemuksianne. Siihen voitte laittaa yhteystietonne, mikäli haluatte jakaa kokemuksianne jälkiasennushisseistä muiden kanssa.

Halutessanne voitte osallistua arvontaan. Palkintona on kaksi kappaletta ASREK ja sähköinen osakehuoneistorekisteri -opasta (Virpi Hienonen, Kiinteistöalan kustannus Oy). Yhteystietonne voitte jättää kyselyn lopussa.

Vastaamiseen kuluu aikaa noin 5 - 10 minuuttia. Vastausaikaa jatkettiin 27.3. saakka (alunperin 23.3.2020).

Ystävällisin terveisin,

Mila Laitala

040 037 3792

mila.laitala@omanetti.fi

1. Onko taloyhtiössänne hissi? *

Huomioitathan, että mikäli vastaatte a) tai b), kysely jatkuu normaalisti.

Vaihtoehto c) vie viimeiseen kysymykseen.

Vaihtoehdot d), e), f) ja g) ohjaavat suoraan arvontasivulle.

Tekstikenttään voitte halutessanne selventää vastausta.

- a) ei
- b) osassa porrashuoneita on hissi
- c) kyllä, meillä on jätkiasennushissi
- d) kyllä ja aiomme uusia sen viiden vuoden sisään
- e) kyllä ja aiomme modernisoida sen viiden vuoden sisään
- f) kyllä
- g) ei, meillä on rivitalo tms. ei siis tarvetta hissille

2. Paikkakunta *

- Haapajärvi
- Haapavesi
- Ii
- Kajaani
- Kalajoki
- Kempele

- Kuusamo
- Liminka
- Muhos
- Nivala
- Oulainen
- Oulu
- Pudasjärvi
- Pyhäjärvi
- Raahе
- Sotkamo
- Suomussalmi
- Tyrnävä
- Vaala
- Ylivieska
- Muu

3. Taloyhtiö, jonka perusteella vastaatte kysymyksiin. *

- asuinkerrostalo
- luhtitalo
- muu, mikä?

4. Vastaa kyselyyn *

- hallituksen puheenjohtajana
- hallituksen jäsenenä
- hallituksen varajäsenenä
- taloyhtiön osakkaana
- isännöitsijänä

- tilin-/toiminnantarkastajana
- taloyhtiön asukkaana
- toimitusjohtajana

5. Taloyhtiön strategia / pidemmän ajan toimintasuunnitelma. *

Taloyhtiön strategia kiteyttää omistajien ja käyttäjien tavoitteet kiinteistön kehittämiseksi. Siinä huomioidaan myös kiinteistön kunto ja korjaustarpeet. Lisäksi strategiassa selvitetään taloyhtiön nykyinen tilanne sekä miten yhtiötä tulee kehittää ja johtaa.

Tekstikenttään voitte halutessanne selventää vastausta.

- Meillä ei ole strategiaa.
- Meillä on strategia.
- En tiedä onko meillä strategiaa.

6. Taloyhtiön valmistumisvuosi *

- 1950-luvulla tai aiemmin
- 1960-luvulla
- 1970-luvulla
- 1980-luvulla
- 1990-luvulla
- 2000-luvulla
- 2010-luvulla
- 2020-luvulla

7. Kuinka monta rappukäytävää taloyhtiössänne on? *

- 1
- 2
- 3
- 4

5

6 tai enemmän

8. Kuinka monta huoneistoa taloyhtiössänne on? *

alle 10 huoneistoa

10-19 huoneistoa

20-29 huoneistoa

30-39 huoneistoa

40-49 huoneistoa

yli 50 huoneistoa

9. Kuinka monta asuntoa teillä on rappukäytävää kohti? *

alle 10 huoneistoa

10-19 huoneistoa

20-29 huoneistoa

30-39 huoneistoa

40-49 huoneistoa

yli 50 huoneistoa

10. Kuinka monta kerrosta asuintalossanne on? *

1

2

3

4

5

6 tai enemmän

11. Onko taloyhtiössänne mielestänne tarvetta hissin rakentamiseen? *

Tekstikenttään voitte halutessanne selventää vastausta.

- kyllä
- ei
- ehkä

12. Onko taloyhtiössänne keskusteltu hissin rakentamisesta? *

Tekstikenttään voitte halutessanne selventää vastausta.

- kyllä
- ei
- en tiedä

13. Tiesittekö, että hissin rakentamiseen hissittömään kerrostaloon on mahdollista saada valtion avustusta 45 %? (lisäksi mahdollinen kunnan avustus, Oulussa 20 %) *

Tekstikenttään voitte halutessanne selventää vastausta.

- kyllä
- ei

14. Miksi taloyhtiössänne ei ole hissiä? *

- muut remontit ensisijaisia
- hissin kustannukset
- pankki ei ole rahoittanut hanketta
- hissiä ei ole koettu tarpeelliseksi
- asukkaat vastustavat
- hallitus ei ole esittänyt asiaa koskaan osakkaille
- isännöitsijä ei ole esittänyt asiaa koskaan hallitukselle
- jälkiasennushissien rakentaminen on teknisesti mahdoton taloyhtiöömme

jälkiasennushissien rakentaminen tuntuu hankkeena liian vaikealta

jokin muu syy, mikä?

15. Mitä remonteja (korjaustarpeita) taloyhtiössänne on tulossa (kunnossapitotarveselvitys 5 vuotta eteenpäin)

piharakenteet ml salaojat

julkisivut

vesikatto

parvekkeet

vesi- ja viemärijärjestelmät

ikkunat ja ulko-ovet

huoneistojen märkätilat

julkisivut

ilmanvaihtojärjestelmät

sähkö- ja tietojärjestelmät

lämmitysjärjestelmät

parvekkeet

yleiset tilat

perustukset ja runko

esteettömyyskorjaukset

sähköautojen latauspisteet

aurinkosähköjärjestelmät

jotain muuta, mitä?

16. Mihin ja minkälaista apua kaipaatte päätöksenteon tueksi?

17. Mikäli teillä on lähivuosina asennettu jälkiasennushissi ja haluatte jakaa kokemuksianne hankkeesta, voitte jättää tähän yhteystietonne (nimi, puhelinnumero ja sähköposti).

Voitte myös kirjoittaa tähän kokemuksistanne. Kuka sai innostumaan hankkeesta? Miten päätöksenteko sujui? Kuinka rahoitus järjestyi? Mitä muita remontteja teitte samaan aikaan? Miten hanke kokonaisuutena onnistui?

18. Mikäli haluatte osallistua arvontaan, yhteystietonne voitte kirjoittaa tähän.

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi arpoo osallistujien kesken kaksi kappaletta ASREK ja sähköinen osakehuoneistorekisteri -opasta, arvo 29 € (Virpi Hienonen, Kiinteistöalan kustannus Oy)

Etunimi

Sukunimi

Matkapuhelin

Sähköposti

TALOYHTIÖÖMME TULEE - ASKELMERKKEJÄ HANKKEESEEN

JÄLKIASENNUS-
HISSI

Aloite

- Osakas tekee aloitteen taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle tai aloite syntyy yhtiökokouksessa tai hallituksessa yleisestä keskustelusta.
- Asioiden eteenpäin viemistä helpottaa, jos taloyhtiöllä on jo strategia olemassa.

Hallitus

- Käsittelee ehdotuksen / valmistelee yhtiökokoukselle ehdotuksen siitä, että hissien rakentamisen mahdollisuudet ja kustannukset selvitetään.
- Hissin rakentaminen vaatii aina rakennusluvan, hallitus selvittää asian kaupungin rakennusvalvonnasta.
- Paloturvallisuutta koskevien määräysten toteutuminen selvitetään rakennusluvan yhteydessä. Pelastuslaitoksen kanta selviää rakennusvalvonnan kanssa käytävissä neuvotteluissa.
- Suunniteltaessa hissiä rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen rakennukseen, kysy rakennusvalvonnasta mahdollisista suojelumääräyksistä
- Selvittää asiantuntijan kanssa mitä korjauksia / esteettömyyskorjauksia (luiskat, ovien automatisoinnit, esteetön kulku pihalta kotiovelle) voidaan tehdä samassa yhteydessä.
- Selvittää lainansaantimahdollisuuden. Usein ensimmäinen lainatarjous on ehdollinen. Lopullinen lainapäätös haetaan, kun hankkeeseen päätetään ryhtyä.
- Selvittää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ja kaupungin avustuskäytänteet (ne saattavat muuttua).

Yhtiökokous 1

- Päätää selvittää rakentamisen mahdollisuudet ja kustannukset.
- Valtuuttaa hallituksen valitsemaan hankkeelle projektipäällikön, joka hoitaa taloyhtiön kanssa hissiprojektin alusta loppuun saakka.
- Perustetaan hissityöryhmä ja siihen jäseniksi esim. isännöitsijä, hallituksen puheenjohtaja sekä edustaja jokaisesta porrashuoneesta.

Hallitus

- Antaa suunnittelijalle toimeksiannon suunnitelmien tekemiseksi.
- Pyytää hissi- ja rakennusurakoitsijoilta (3 - 5 urakoitsijalta) yhdessä tai erikseen ennakkotarjoukset suunnitelmien perusteella.
- Tekee rahoitus selvityksen ja valmistelee hankkeen rahoituksen sekä tekee osakaskohtaisen kustannusjakoselvityksen.
- Hakee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselta (ARA) sekä Oulun kaupungilta avustusvarauksen hissien rakentamista varten. ARAn varauspäätös ei ole välttämätön.

Yhtiökokous 2

- Päätää tehtyjen suunnitelmien, kustannusarvioiden ja rahoitusvaihtojen perusteella hissien rakentamisesta.
- Valtuuttaa hallituksen yhdessä isännöitsijän kanssa hoitamaan jälkiasennushissiprojektin ja hankkimaan rahoituksen sekä vakuudet (kiinnitys ja panttaus) sekä määrittelee toimintavaltuudet hallitukselle.

Hallitus

- Valitsee projektille oman turvallisuuskoordinaattorin, jona voi toimia hankkeeseen valittu projektipäällikkö tai valvoja, tarkentaa toteutus suunnitelman, järjestää urakkakilpailut hankintaohjeiden mukaisesti hissistä, hissikuilusta ja rakennusteknisistä töistä, joko erikseen pilkkoutuina - tai kokonaisurakkana.
- Järjestää rahoituksen, hakee rakennusluvan, valitsee hissivalmistajan ja rakennusurakoitsijan ja huolehtii, että taloyhtiön vakuutukset ovat ajantasalla, myös urakka huomioiden.
- Hakee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselta (ARA) lopullisen avustuspäätöksen hissien rakentamista ja hakee Oulun kaupungilta hissiavustusta (kaupungin avustuksen saaminen edellyttää, että ARA on hyväksynyt hissihankkeen suunnitelmat, kustannukset ja tehnyt avustuspäätöksen). ARAn avustuksen ehtona on, että töitä ei saa aloittaa ennen avustuspäätöstä tai aloituslupaa.
- Käynnistää rakentamisen ja viestii riittävästi hankkeen etenemisestä ja sen vaikutuksesta asukkaiden arkeen sekä huolehtii asukasturvallisuudesta rakennustöiden ajan.

Hissi asukkaiden käyttöön

- Lopputarkastus, viranomaisen turvatarkastus, urakoitsija / hissitoimittajan työn luovutus, taloyhtiön vastaanottotarkastus, takuuehtojen täsmentäminen ja määräaikaishuoltojen sopiminen.
- Hallitus selvittää onko hanke viety läpi yhtiökokouksen määrittämässä raameissa ja selvittää kunkin osakeryhmän maksuosuudet.
- Asukkaat pääsevät esteettömästi kulkemaan koteihinsa.
- Hallitus kerää asukaspalautetta.

Esteettömyys – Oulun kaupunki
Hissi- ja esteettömyysavustukset – Oulun kaupunki
Hissin hankinnan valmistelu ja päätöksenteko taloyhtiössä
Hissit Stadin kerrostaloihin
Asunto-osakeyhtiölaki
Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi (neuvonta jäsentaloyhtiöille)
Hissiavustus – ARA Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Hissi tuli taloon - kokemuksia hissien rakentamisesta
Hissien rakentaminen vanhaan taloon
Esteettömyysavustus – ARA Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
Hissi – Esteetön Suomi 2017 – hankkeen materiaalia
Mahdollisuuksien Remontti - kiertuekirja
Hissihankkeen kustannukset ja rahoitus
Korjaushanke haltuun - opas

Linkkien
takana
lisätietoja