

# PIENTALORAKENTAMISEN ongelmia ja ratkaisuja

**PRKK:n toiminta perustuu tutkittuun tietoon. Vuonna 2007 Pientalorakentamisen Kehittämiskeskus Rakentaja- ja remontoijatutkimuksen, jonka avulla pyrittiin kattavasti selvittämään mm. rakennusprojektien ongelmakohtia. Yksi tavallisimmista ongelmista sekä uudisrakentajien että vanhojen omakotitalojen peruskorjaajien joukossa oli aikataulujen pettäminen, erityyppiset ongelmat urakoitsijoiden kanssa sekä kustannusarvioiden ylittyminen.**



Jukka Jaakkola

## Ongelmat lisääntyneet

Vain 25 % tutkimukseen osallistuneista ilmoitti, ettei hankkeessa ollut mainittavia ongelmia. Suunta on PRKK:n toimitusjohtaja Jukka Jaakkolan mukaan huolestuttava. – Vielä muutama vuosi sitten yli 40 % vastanneista selviytyi hankkeestaan ilman ongelmia, Jaakkola kertoo. Muutos on tapahtunut kolmen viime vuoden aikana. Tilanteen takana on useita syitä. Maassamme podetaan tänä päivänä sekä ammattitaitoisen rakennusväen työvoimapulaa että osittain rakennusmateriaalipulaa. Nämä nostavat suurimmaksi ongelmaksi aikataulujen pettämissä, joka on useamman tekijän summa. Aikataulut tehdään luultavasti myös liian optimisesti eli liian tiukoiksi, jolloin niihin ei jää yhtään häiriövaraa.

## Työvoimapula haittaa aikatauluja

- Urakoitsijoilla ja ammattilaisilla on enemmän töitä kuin ehditään tehdä. He ovat jo tietynlaisessa oravanpyörässä ja osa joutuu jopa välttelemään tiettyjä työmaita, kun eivät ole yksinkertaisesti pystyneet vastaamaan omiin sopimusvelvoitteisiinsa, Jaakkola kuvailee.

Tämä luo rakentajalle yhä lisää ongelmia. Kun yksi urakoitsija jättää tulemta työmaalle, ei seuraava ehkä pääse aloittamaan omaa työvaihettaan. Jos kyseessä on ratkaiseva työvaihe, niin pahimmillaan koko työmaa seisautuu ja kaikki aikataulut menevät uusiksi. Jos taas joku toinen urakoitsija, joka on hoitanut työnsä moitteettomasti ja ajallaan, ei pääsekään tämän vuoksi aloittamaan omaa osuuttaan, hänen aikatauluvelvoitteensa poistuu ja rakentaja on tämän jälkeen pulassa.

## Kirjallinen sopimus kunniaan

Mitalin toinen puoli on se, että osa urakoitsijoista ei halua sitoutua esim. kirjalliseen sopimukseen. Urakoitsijalle jää näin vapaammat kädet aikataulun suhteen. Tällaisessa tilanteessa on kyllä rakennuttaja heikoilla, Jaakkola toteaa. – Herää kysymys kannattaako tällaisen urakoitsijan kanssa lähteä ollenkaan työtä tekemään, Jaakkola summaa. Rakennuttajan pitäisi hänen mukaansa saada aikaan kunnan kilpailuttaminen, eli vähintään kolme tarjousta. Viimeaikaisen työvoimapulan aikana vain tarjoustensa saamisestakin on monella ollut vaikeuksia. PRKK:lla on valmiit sopimuslomakkeet rakennushankkeen eri vaiheisiin, ja rakentajia neuvotaan käyttämään niitä projekteissaan. Jaakkola muistuttaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvä on kokonaisvastuussa projektista. Hänen tulisi siksi siirtää sitä vastuuta suunnittelijoille,

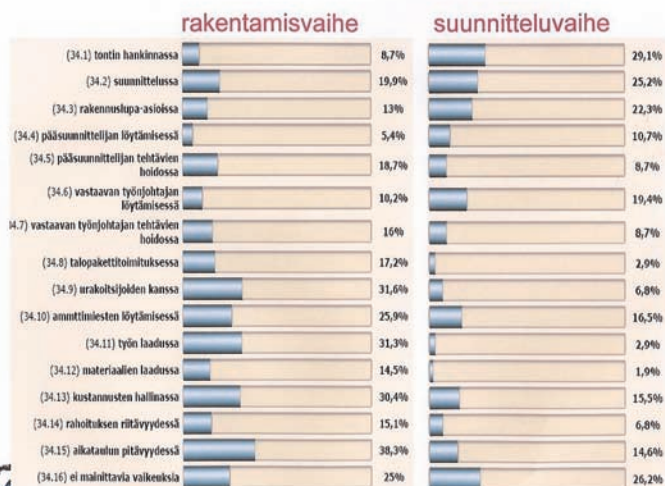
toteuttajille ja urakoitsijoille sekä valvonnalle ja vastaavalle työnjohtajalle kirjallisen sopimuksen kautta.

## Aikataulusuunnitteluun panostettava

Aikataulujen pettäminen voi aiheuttaa perheelle myös merkittäviä taloudellisia kustannuksia. Jos rakennuksen valmistuminen viivästyy, joudutaan miettimään ehkä väliaikaisasunnon hankkimista. Aikataulusuunnittelu kannattaisikin tehdä ammattilaisen apua käyttäen ja niin väljäksi, että pelivaraa on riittävästi. - Rakennusprojektissa haasteita on riittämiin ilman, että liian tiukoilla aikatauluilla vedetään tilanne kireäksi, Jaakkola huomauttaa. Tiukka aikataulu heikentää lisäksi myös työn laatua. Tämä ongelma ei ole ainoastaan omakotirakentamisessa, vaan rakentamisessa yleensäkin. Tiukkojen aikataulujen aiheuttamia vir-



## Vaikeuksia hankkeen aikana





heitä joudutaan korjaamaan myöhemmin, kun tilat on jo otettu käyttöön, ja ne tuovat puolestaan lisäkustannuksia. Tänä päivänä jopa ammattirakentamisessa trendinä tuntuu olevan, että määrät ovat tärkeämpiä kuin laatu, ja virheitä korjataan jälkikäteen, kun ehditään. Kaikki vain vajavaisen aikataulusuunnitelun vuoksi.

### Kustannusarvioiden ylittyminen

Rahoituksen helppo saatavuus on osittain syynä siihen, että talojen kustannusarvioon ei perehdytä tänä päivänä riittävän hyvin. Hanketta lähdetään usein viemään eteenpäin hyvin ylimalkaisen tiedon varassa. Kustannusarvion on saattanut tehdä esim. jokin talotehdas, ja tällöin arvio on kerronnaltaan varsin niukka. Taloudellisen suunnittelun pitäisi sisältää tarkka kustannussuunnittelu, realistinen rahoitussuunnitelma, sekä rakentamisaikainen kustannusseuranta. Suunnitelmaa tulisi myös noudattaa.

Pankkien mukaan n. 70-80 % rakentajista joutuu ottamaan lisää lainaa rahoitusneuvotteluiden jälkeen. PRKK: n vuonna 2007 tekemässä Rakentajatutkimuksessa 30 % pienrakentajista vastasi rakennuskustannustensa ylittyneen. Tässä voidaan puhua merkittävästä kustannusylityksistä, sillä muutaman

kymmentuhannen euron ylityksiä pienrakentajat eivät ole juuri noteeranneet, vaan kyse on yli 50.000 euron ylityksistä.

Helpolla lainalla taloista rakennetaan myös suurempia. Niistä tehdään paitsi tilavia, myös monimuotoisia, mutta harva rakentaja pohtii silloin todellisia käyttökustannuksia. Asumiskustannuksista suurin osa muodostuu energiakustannuksista. Mikä energiamuoto sitten onkin kyseessä, on muistettava että isompi kuutiomäärä vaatii enemmän lämmitysenergiaa. 10-15 vuoden kuluttua talo vaatii jo peruskorjausta, ja ehkä uusinveistointeja. Tämä kaikki pitäisi ottaa jo suunnitteluvaiheessa huomioon.

Kustannusarvio kannattaa teettää ammattilaisella, vaikka siitä joutuisikin maksamaan tuhannen euron molemmin puolin, projektista riippuen, toteaa Jaakkola. Silloin saataisiin kustannusarvio, joka pohjautuu tarkkaan määrälaskentaan taloon tarvittavista materiaaleista. Määrälaskentatietoa voidaan käyttää hankinnassa hyväksi, ja materiaalien hinnat ovat tiedossa viimeisimmän hintatason mukaisesti. Tällöin tiedetään tarkoin paljonko rahaa hanke vaatii.

### Rahoitus

Toinen tärkeä suunnittelukohde on ra-

hoitus. Jos osa rahoituksesta tulee nykyisestä omistusasunnosta, on sen arvo riippuvainen siitä, milloin se myydään. Myydäänkö se silloin kun rakentaminen alkaa, vai vasta uudisrakennuksen valmistuttua. Rakentamiseen menee vähintään noin 7-8 kk ennen kuin päästään muuttamaan, jona aikana asuntokaupassa voi tapahtua mitä tahansa.

Myös oman työn osuudeksi voidaan laskea optimistisen paljon työtunteja, ja tämä kostaatuu kustannuksissa kun tavoitteita ei saavuteta. Rakennuttajan ajasta menee yllättävän paljon junailuun, hankintoihin ja valvontaan, eikä varsinaista rakennustyötä ehditä silloin tehdä. Oman työn osuuden varovainen arviointi etenkin siinä mielessä, mitä sillä rahoitetaan, olisi järkevää, Jaakkola toteaa. Talomalli tulisi myös valita tontin mukaisesti. Haja-asutusalueen reunamalle ei esim. kannata ryhtyä rakentamaan linnaa. Se ei ole mielekästä arvon säilymisen kannalta eikä mahdollisen realisoinnin kannalta. Vastaavasti kalliille tontille Espoossa ei ehkä kannattaisi rakentaa 100 m<sup>2</sup> taloa.

**Lisätietoja aiheesta:**  
[www.prkk.fi](http://www.prkk.fi)

**Teksti: Irmeli Kojonen**  
**Kuvat: Risto Paavola, PRKK**