

LEAN-RAKENTAMISEN PÄIVÄT 2026

Ymmärrys yhdistää

5.-6.5.2026, Helsinki

LEAN CONSTRUCTION
INSTITUTE - FINLAND

ril

TILAAJAN ROOLI RAKENNUSALAN MUUTOKSESSA

**Jari
Niemi**

Kouvolan Asunnot Oy,
toimitusjohtaja

Kouvolan Asunnot lukuina



**Kouvolan kaupungin
omistama**
Liikevaihto 25,8 milj. €
Verojalanjälki ~ 7 800 000 €



~ 5 100 asukasta
**~ 11 000 asiakaskontaktia
vuodessa**



~ 164 kiinteistöä
~ 4 100 huoneistoa
Käyttöaste ~ 90 %



Lämpö 33 000 MWh
Sähkö 3 232 MWh
Vedenkulutus 240 432 m³

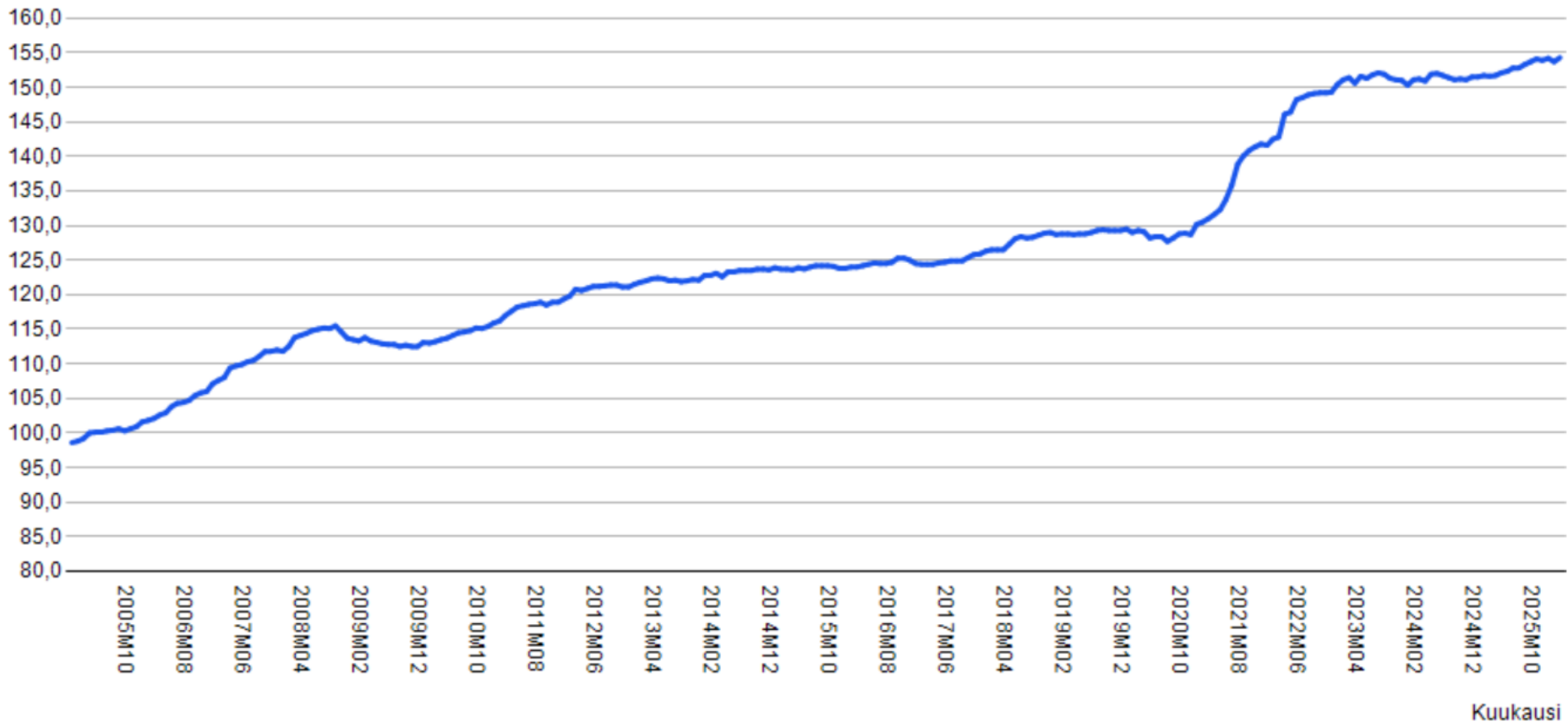


Miksi tilaaja haluaa parantaa rakentamisen tuottavuutta?



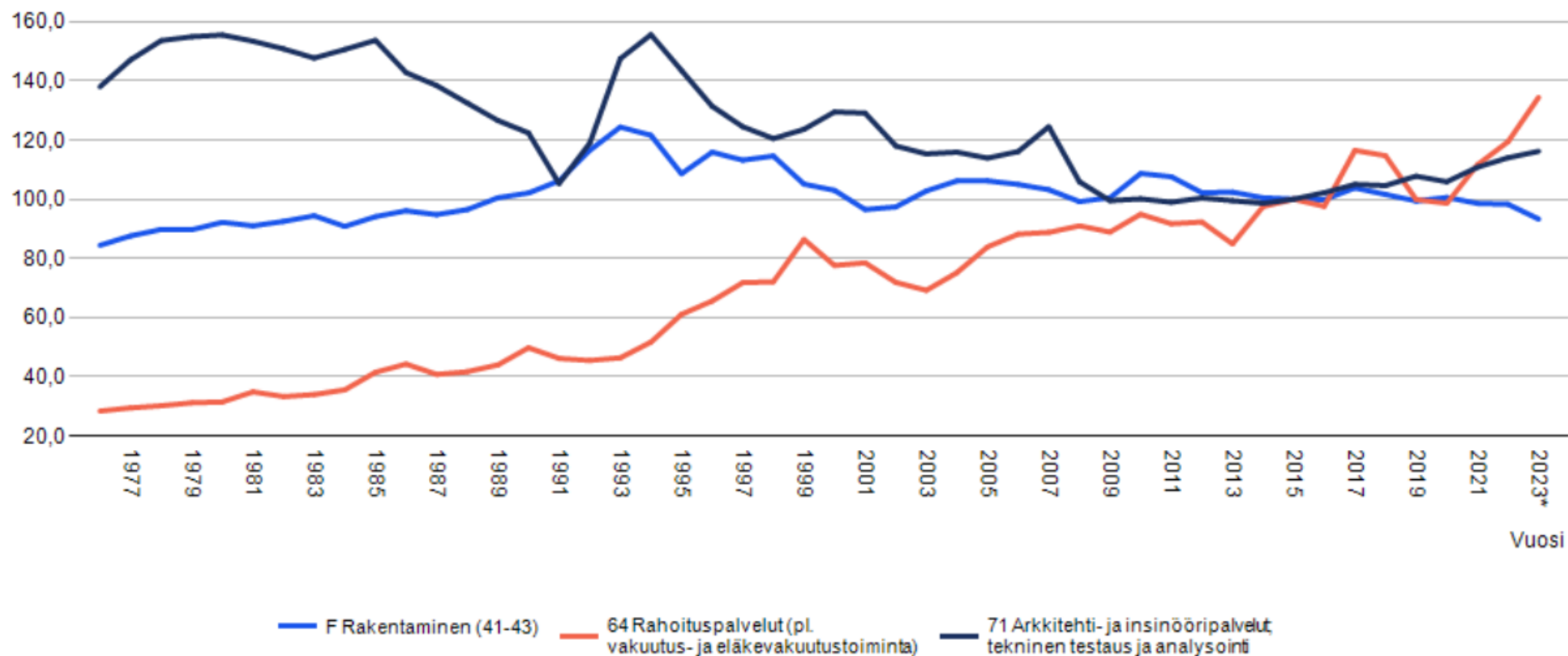
Rakennuskustannusten nousu

Rakennuskustannusindeksi kustannuslajeittain, kuukausitiedot muuttujina Kuukausi. 2005=100, 0
Kokonaisindeksi, Indeksipisteluku.



Työn tuottavuuden kehitys

Työn tuottavuuden (arvonlisäys/työtunti) muutoksen osatekijät muuttujina Toimiala ja Vuosi. Työn tuottavuus, indeksi, 2015=100.



Mistä arvo rakentamisessa syntyy Kouvolan Asunnoille?

Laadukkaasta asunnosta, joka on helposti vuokrattavissa markkinaan



Hinta-laatu –suhde:
markkinaan oikea hintainen
tuote



Ylläpidettävyyys: huolto,
energiatehokkuus –
elinkaarikustannukset



Rakentamisen aikataulun
pitävyys: viivästys heijastuu
kannattavuuteen ja
asutettavuuteen

Tyytyväinen vuokralainen



Mikä rakentamisessa on ”rikki”?



Suunnittelu ja tuotanto on eriytetty

- Suunnittelija vastaa suunnitelmien toimivuudesta
 - Ei toteutettavuudesta tai tuotannon virtauksesta
- Urakoitsija vastaa toteutuksesta
 - Ei suunnitelmien toimivuudesta
- Lopputulos:
 - osaoptimointi, epäjatkuvuus, hukka ja uudelleensuunnittelu työmaalla.

Tämä on perinteisen toimintamallin ominaisuus.

Perinteisen mallin lisähinta tilaajalle

• Mistä tilaaja maksaa

- Lisä- ja muutostöitä, joita "ei voinut ennakoida"
- Asukasmuutot venyvät, vuokratuloja menetetään
- Takuukauden virheet ja niiden selvittely
- Luottamus kumppaneihin rapautuu hanke kerrallaan

• Miksi näin on käynyt

- Sopimuskulttuuri: "minimin täyttäminen", ei yhteistä tavoitetta
- Hankinnat kohde kerrallaan – ei kumuloituvaa oppia hankkeesta toiseen
- Yhteistyö alkaa liian myöhään, kun valinnat on jo tehty

Olemmeko tilaajina osanneet vaatia oikeita asioita?

- Olemme kilpailuttaneet halvimmalla hinnalla – ja saaneet sitä mitä tilasimme.
- Olemme vaatineet valmiita hankkeita – emme virtausta, oppimista tai elinkaarta.
- Olemme ostaneet yksittäisiä hankkeita – emme kumppanuutta tai jatkuvaa parantamista.

***Jos haluamme alan muuttuvan,
tilaajan on muututtava ensin.***

Rakentaminen ilman hukkaa ja siiloja

• Tilaajan periaatteet

- Asukaslähtöisyys (Arvoa asiakkaalle)
- Hukan poistaminen koko ketjusta
- Suunnittelun ja tuotannon ohjaus yhtenä kokonaisuutena

• Mitä se tarkoittaa käytännössä

- Vaaditaan parempaa työn suunnittelua jo hankintavaiheessa
- Tietoon perustuva ohjaus koko hankkeen ajan
- Jatkuva parantaminen hankkeiden yli

Mikä haastaa muutoksessa?

- Lainsäädäntö ja julkiset hankinnat:
 - Tarjouspyyntöjen ja vertailuperusteiden määrittely
- Hankintamallit:
 - Kilpailutus hanke kerrallaan
- Kulttuuri:
 - “Näin me ollaan aina tehty” – sekä tilaajalla että toimittajilla.
- Tiedon puute:
 - ei rakenteellista tuotetietoa, ei vertailukelpoista dataa eri ratkaisujen vaikutuksista.
- Resurssit ja osaaminen:
 - Tilaaja organisaatio tarvitsee hankintaosaamista sekä resursseja uuden opetteluun
- Käytännön realiteetit arjessa:
 - Uudet toimintatavat, viivästykset, yllätykset, resurssipula, uskon puute

Miten Kouvolan Asunnot on käytännössä muuttanut tekemistään?

Tilaamisen muutos käytännössä

- Siirtyminen “yhden projektin” kilpailutuksesta:
 - kumppanuusmalleihin ja puitemalleihin toistettavan konseptin toteuttamiseksi.
- Tavoittelemme:
 - läpinäkyvää kustannusrakennetta,
 - yhteistä kehitystä (mm. suunnittelun ja tuotannon yhteiset kehityspalaverit),
 - mittareita, jotka palkitsevat virtaustehokkuudesta ja laadusta, ei pelkästään volyymista.

Peruskorjaus konsepti

- Jonomallin allianssi
 - Aito ja avoin yhteistyö valittujen kumppanien kanssa
 - Nopea ja ketterä päätöksenteko
- Tavoitehinta, riskit jaettu
- Tahtituotanto
 - Parempi laatu ja lyhyempi läpimenoaika
- Mittarit
 - Mm. kustannukset, laatu, energiatehokkuus, rakennusaika



Uudiskohteiden konsepti

- Yhteistoiminnallinen KVR
 - Yhteinen kehitysvaihe suunnitelmien kehitykseen ja hinnan määrittämiseen
- Tavoitehintaurakka
- Mittarit
 - Mm. kustannukset, laatu, energiatehokkuus, rakennusaika



Mitä tulevaisuudessa?

Kohti vakioituja konsepteja ja kumppanuuksia



Kerrostalo 2000 -hanke

- Kuntaliiton sekä kunnallisten ja yleishyödyllisten vuokrataloyhtiöiden yhteinen kehityshanke
- Hankkeessa kehitetään skaalattavaa ja modulaarista kerrostalokonseptia kunnallisille vuokrataloyhtiöille ja muille asuntorakennuttajille
- Tavoitteena on toteuttaa laadukkaita, kohtuuhintaisia kerrostaloja noin 2 000 €/m² hintaan, ilman valtion tukea
- Konseptin avulla edistetään alueiden elinvoimaisuutta ja luodaan edellytyksiä uusien liiketoimintojen syntymiselle alueille

Työpaketit

Työpaketit toteutetaan rinnakkain. Parhaillaan käynnissä ovat työpaketit TP1B ja TP2.

TP1A: Organisointi

- Johtamismalli
- Liiketoimintamalli
- Viranomaisprosessi

Tuotokset:

- ✓ Hallintamalliasiakirja
- ✓ Sääntökirja (Rule Book)
- ✓ Sopimusluonnos ja kannustemalli
- ✓ Sertifiointimalli
- ✓ Viranomaisyhteistyön ohjeistus
- ✓ Pilottihankkeiden ohjelmointi

TP1B: Yhteiskunta-vaikuttaminen

- Viranomaisyhteistyö
- Tunnistetaan kaavoituksen pullonkaulat
- Osapuolten sitouttaminen

Tuotokset:

- ✓ Jalkauttamisen toimintamalli
- ✓ Tuotekonseptin vaiheet osana kunnallista päätöksentekoa
- ✓ Potentiaalisten pullonkaulojen ennakointi ja ratkaisut
- ✓ Päätäjyhteistyön viestinnälliset materiaalit

TP2: Tuote

- Asukkaat ja asuminen
- Suunnittelukirjastot ja lopputuote
- Tekniset ratkaisut

Tuotokset:

- ✓ Asukastarpeet
- ✓ Tuotekonseptin muotoilutarpeet
- ✓ Komponenttimodulaarisuus
- Teknisten ratkaisujen malliehdotukset
- Dokumentoitu suunnitteluprosessi
- Fyysiset ja digitaaliset pohjaratkaisujen prototyypit
- Tarkasteltava 3D-malli lopputuotteesta

TP3: Toteutus

- Toteutusprosessi
- Alustaratkaisu
- Konfigurointityökalu

Tuotokset:

- Toteutusprosessin ohjeistus
- Toimitusketjun visualisointi
- Toteutusvaiheiden kuvaukset
- Alustaratkaisun vaatimusmäärittely
- Tietovirtakartta
- Konfigurointiratkaisun selvittäminen

Kerrostalo 2000 -hanke

Suomeen suunnitellaan kloonattavia kerrostaloja

Asuminen | Rakennuttajat reagoivat hallituksen leikkauksiin ja kehittävät tekijänoikeuksista vapaata kerrostaloa, jonka kukaan tahansa saisi kopioida.




Hintasäänneltyjä kerrostaloja Helsingin Tapanilassa. Kuva: Petteri Tuohinen / Helsingin Sanomat

www.kt2000.fi ja LinkedIn: Kerrostalo 2000 -hanke

Toistuvat pohjaratkaisut lisäävät arkkitehtien työmäärää kerrostalohankkeissa

Lukijan mielipide | Jäykän konseptin käyttäminen on jotain suunniteltavaa huomattavasti vaikeampaa ja tarkoittaa muutostilanteissa aina uudestaan puhtaalta pöydältä alkuun.

 Kuuntele juttu


31.3. 10:15

Kirjoitus on Helsingin Sanomien lukijan mielipide.

HELSINGIN SANOMAT kertoi jutussaan (25.3.), että Suomeen suunnitellaan kloonattavia kerrostaloja. Visonin konsultin mukaan Kerrostalo 2000 -hankkeen tavoitteena on säästää suunnittelukustannuksista käyttämällä toistuvia pohjaratkaisuja.

Tavoitteena eivät ole kloonikerrostalot vaan turhan työn vähentäminen

Lukijan mielipide | Kerrostalo 2000 -hankkeessa tavoitellaan kohtuuhintaista ja laadukasta asuntorakentamista.

 Kuuntele juttu

8.4. 20:15

Kirjoitus on Helsingin Sanomien lukijan mielipide.

HELSINGIN SANOMAT kirjoitti kloonattavista kerrostaloista (25.3.), ja arkkitehti **Riikka Kuittinen** jatkoi aiheesta mielipidekirjoituksella (HS 31.3.).

Kerrostalo 2000 (KT2000) on Kuntaliiton ja useiden kunnallisten vuokrataloyhtiöiden yhteiskehityshanke, jonka tavoitteena on kehittää skaalautuva kerrostalokonsepti kohtuuhintaiseen, laadukkaaseen ja kestäväan asuntotuotantoon koko Suomessa.

**Mitä pitäisi muuttaa, jotta tilaajalle
voidaan tarjota enemmän kuin
yksittäiset onnistuneet hankkeet?**

