

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN LEIKKIPAikkoJEN TURVALLISUUS

JA NIIDEN TARKASTAMINEN

Selvitys Seinäjoella



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Rakennettu ympäristö, hortonomi (AMK)

kevät 2023

Tiina Kumpulainen

Rakennetun ympäristön koulutus

Tekijä Tiina Kumpulainen

Työn nimi Asunto-osakeyhtiöiden leikkipaikkojen turvallisuus ja niiden tarkastaminen
Selvitys Seinäjoella

Ohjaaja Vesa Vuorinen

Tiivistelmä

Vuosi 2023

Tämän työn tavoitteena oli tutkia asunto-osakeyhtiöiden leikkipaikkojen turvallisuustarkastuksien käytäntöjä Seinäjoen alueella. Tavoitteena oli selvittää tarkastuksien nykytilanne ja se, onko leikkipaikkojen tarkistamiselle tarvetta. Selvitys tehtiin Seinäjoella toimivalle viherpalveluyritykselle, Viherfix Oy:lle mahdollista tuotteistamista varten.

Työn keskeinen osa oli asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoon ja vastuisiin perehtyminen. Asunto-osakeyhtiöiden toimintaan tutustuminen auttoi ymmärtämään niiden toimintaa ja päätöksenteon hierarkiaa. Samalla perehdyttiin taloyhtiöiden vastuisiin. Toinen keskeinen osa työtä oli leikkialueiden turvallisuuteen vaikuttavien tekijöiden selvittäminen. Työssä tutustuttiin leikkipaikkoja koskeviin lakeihin, ohjeisiin ja standardeihin sekä erilaisiin tarkastuksiin, joita leikkipaikoille tulisi tehdä. Työssä käsiteltiin myös tahoja, jotka vaikuttavat leikkipaikan turvallisuuteen alkaen sen suunnittelusta ja päättyen huoltoon ja tarkastuksiin.

Asunto-osakeyhtiöiden leikkipaikkojen tilannetta ja niiden turvallisuustarkastuksien käytäntöjä Seinäjoella tutkittiin haastattelemalla neljää isännöitsijää. Haastattelut toteutettiin puhelimitse teemahaastatteluina.

Avainsanat Leikkipaikka, asunto-osakeyhtiö, turvallisuustarkastus

Sivut 24 sivua ja liitteitä 1 sivu

Degree Programme in Landscape, Construction and Management Abstract

Author Tiina Kumpulainen

Year 2023

Subject Safety and Safety Inspection Practices of the Playgrounds in Housing Cooperatives

Supervisor Vesa Vuorinen

The purpose of this thesis was to research the safety inspection practices of housing cooperative playgrounds in the Seinäjoki area. The aim was to provide a current status of the inspections, and whether there is a need to inspect the playgrounds. The report was produced with the intention of possible productization for a landscape gardening company Viherfix Oy, which is located in Seinäjoki.

The purpose of the work was to understand the responsibilities and decision-making process of housing cooperatives. Getting to know about the housing cooperative activities helped to understand their operations and decision-making hierarchy. The responsibilities of housing associations were reviewed at the same time. Another focus for the thesis was to clarify the factors impacting the safety of the playgrounds. The work involved researching laws, guidance and standards relating to playgrounds, as well as considering different safety inspections that should be performed. As part of the work, organizations involved in playground safety were also reviewed from the initial planning through to maintenance and inspections. The situation of housing company playgrounds and their safety inspection processes in Seinäjoki were explored by interviewing four deputy landlords. The interviews were conducted by phone as theme interviews.

Keywords Playground, housing cooperative, safety inspection

Pages 24 pages and appendices 1 page

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Asunto-osakeyhtiö.....	1
2.1	Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko	2
2.2	Vastuut ja riskienhallinta	3
3	Taloyhtiön leikkipaikka	4
4	Leikkipaikan turvallisuus.....	5
4.1	Turvallisuus- ja kemikaalivirasto	6
4.2	Standardit.....	6
4.3	Leikki- ja lähiliikuntapaikkojen turvallisuuslautakunta	8
4.4	Suunnittelu, asennus, huolto	8
5	Tarkastukset	12
5.1	Käyttöönottotarkastus	13
5.2	Vuositarkastus.....	13
5.3	Toiminnallinen tarkastus.....	14
5.4	Silmämääräinen tarkastus.....	14
6	Tarkastukset ja dokumentointi asunto-osakeyhtiöissä.....	15
6.1	Turvallisuusasiakirja	15
6.2	Ilmoitusvelvollisuus.....	16
7	Asunto-osakeyhtiöiden leikkipaikkojen turvallisuustilanne.....	16
7.1	Teemahaastattelu	16
7.2	Haastattelun toteutus ja analysointi.....	17
8	Tulokset	18
9	Johtopäätökset	20
	Lähteet.....	23

Liitteet

Liite 1 Haastattelurunko ja apukysymykset

1 Johdanto

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää asunto-osakeyhtiöiden leikkipaikkoja, niiden turvallisuutta ja niihin tehtävien turvallisuustarkastuksien tilannetta Seinäjoella. Tässä työssä käsitellään leikkipaikkojen turvallisuutta määritteleviä lakeja, standardeja ja ohjeita, sekä niitä valvovia tahoja. Työssä käsitellään myös asunto-osakeyhtiöitä yleisesti sekä sitä, kenellä on taloyhtiöissä päätösvalta ja mistä ne ovat vastuussa.

Opinnäytetyön tutkimuksen taustalla on oma kiinnostus leikkipaikkojen turvallisuuteen, niiden suunnitteluun, rakentamiseen sekä huoltoon ja kunnostukseen. Opinnäytetyön tekijän oma yritys rakentaa leikkipaikkoja ja asentaa leikkivälineitä Seinäjoen alueella. Tutkimuksella saatuja tietoja voidaan mahdollisesti käyttää erilaisten tarkastusten tuotteistamiseen.

Leikkipaikkojen turvallisuus on tärkeä asia, johon vaikuttavat monet tahot suunnittelusta ylläpitoon. Turvallisuutta säädetään laissa ja standardeissa ja sitä valvotaan. Useissa kunnissa leikkipaikkojen turvallisuustarkastukset ovat arkipäivää kunnan ylläpitämissä leikkipuistoissa, päiväkotien ja koulujen piholla. Tarkastuksen tekijät on koulutettu tehtävään ja eri tasoiset tarkastukset tehdään säännöllisesti ja ne dokumentoidaan.

Asunto-osakeyhtiöiden pihoja koskevat samat lait ja standardit. Tavoitteena oli selvittää tarkastuksien nykytilanne, miten ja kuinka usein leikkipaikkoja tarkistetaan ja miten tiedot kirjataan. Tutkimus tehtiin haastatteleamalla alueella toimivia isännöitsijöitä. Haastattelun keskiössä olivat asunto-osakeyhtiöiden leikkipaikkojen koko ja välineet, leikkipaikkojen ikä ja kunto sekä leikkipaikkoihin tehtävät tarkastukset.

2 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, joka on yhtiöjärjestyksessä ilmoittanut omistavansa ja hallitsevansa vähintään yhtä rakennusta. Asunto-osake voi myös olla osakeyhtiö, joka hallitsee vähintään yhtä rakennuksen osaa, jossa huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määritelty osakkaiden omistamiksi

asuinhuoneistoksi. Asunto-osakeyhtiön toiminnasta määrätään asunto-osakeyhtiölaissa. Asunto-osakeyhtiölain lisäksi toimintaa ohjaa yhtiöjärjestys, jota voidaan pitää taloyhtiön omana sisäisenä lakina ja se on oltava jokaisella asunto-osakeyhtiöllä. Asunto-osakeyhtiöitä kutsutaan myös taloyhtiöiksi. (Ruutu & Kemppainen, 2020, ss. 7–8)

Taloyhtiön hallituksen abc -kirjan kirjoittajien Ruudun ja Kemppaisen mukaan melkein puolet suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiössä. Suomessa oli 2.1.2023 Patentti- ja rekisterihallituksen tilaston mukaan kaupparekisterissä 91 568 asunto-osakeyhtiötä. Määrä on kasvanut viimeisen viiden vuoden aikana tasaisesti noin tuhannen asunto-osakeyhtiön vuosivauhdilla. (Patentti- ja rekisterihallitus, 2023) Maanmittauslaitoksen 21.5.2021 tiedotteesta käy ilmi, että Seinäjoella oli vuonna 2021 asunto-osakeyhtiöitä 1568 ja Etelä-Pohjanmaalla yhteensä 2742 (Maanmittauslaitos, 2021). Seinäjoen kaupungin asumisen vuosikatsauksen mukaan vuonna 2019 omakotiasuminen on Seinäjoen asuntokuntien yleisin asumismuoto, sen osuus kaikista asumistyypeistä oli 41 %. Rivitaloasumisen osuus oli Seinäjoella 23 % ja kerrostaloasumisen 34 %. Kerrostaloasumisen osuus kasvoi edellisen vuosikymmenen aikana neljä prosenttiyksikköä. (Seinäjoen kaupunki, 2020, s. 5)

2.1 Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko

Asunto-osakeyhtiössä ylin toimivalta on yhtiökokouksella. Yhtiökokoukseen osallistuvat taloyhtiön hallitus, isännöitsijä ja yhtiön osakkaat. Yhtiökokouksessa osakkaat päättävät taloyhtiön tärkeimmistä asioista. Yhtiökokouksessa tehdään taloyhtiötä koskevat periaatepäätökset, valitaan taloyhtiön hallitus sekä tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja. Yhtiökokouksessa valitaan taloyhtiölle myös hallitus. (Ruutu & Kemppainen, 2020, s. 27)

Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön yhtiökokouksen päätösten valmistelusta, kiinteistön kunnossapidon suunnittelusta, tilinpäätösten käsittelystä ja talousarvion tekemisestä. Tehtävät on hoidettava yhtiökokouksen määräämissä puitteissa asunto-osakeyhtiölakia noudattaen. Hallitusta johtaa puheenjohtaja, joka voi toimia myös yhtiökokouksen puheenjohtajana. Hallitus päättää asioista enemmistöllä. Tilanteissa, joissa hallituksen äänestyksen äänet menevät tasan, ratkaisee puheenjohtajan ääni. Puheenjohtaja ei saa koskaan päättää asioita yksin, vaan päätöksiä pitää aina perustua joko hallituksen tai

yhtiökokouksen päätöksiin. Hallitus valitsee myös isännöitsijän. (Ruutu & Kempainen, 2020, s. 28)

Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä myös vastaa kirjanpidon lain mukaisuudesta ja siitä, että varainhoito on hoidettu luotettavasti. Isännöitsijän on toimillaan edistettävä taloyhtiön etua ja annettava hallitukselle ja sen jäsenille tiedot, joita he hallituksen tehtävien hoitamisessa tarvitsevat. Koska asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenet ovat yleensä maallikoita, eivät he välttämättä tiedä mitä asioita pitää ottaa huomioon tai mitä pitää hoitaa, on isännöitsijän tehtävä tuoda esille tarvittavat asiat. Isännöitsijä ei saa ryhtyä laajoihin tai epätavallisiin toimiin, jotka vaikuttaisivat osakkaiden huoneistojen käyttöön tai maksuvelvollisuuteen ilman hallituksen valtuutusta. (Ruutu, 2022, s. 171)

2.2 Vastuut ja riskienhallinta

Asunto-osakeyhtiöissä riskienhallinta on hallituksen ja isännöinnin tehtävä.

Kunnossapitovastuu yhteisistä tiloista kuuluu Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun mukaan taloyhtiölle, ellei yhtiöjärjestyksessä ole laista poikkeavia määräyksiä. (Ruutu, 2022, s. 163)

Taloyhtiöissä tulee tunnistaa ja arvioida riskit säännöllisesti. Riskit voidaan jakaa neljään osa-alueeseen: Asumiseen ja kiinteistöturvallisuuden liittyvät riskit, taloyhtiön hallintoon liittyvät riskit, talouteen liittyvät riskit ja ylläpitoon liittyvät riskit. Myös osakkailla ja asukkailla on velvollisuus kiinnittää huomiota turvallisuuteen liittyen. Taloyhtiön hyvä hallintotapa suosituksen 48 mukaan asukkaan on ilmoitettava asunnossaan tai taloyhtiön yleisissä tiloissa havaitsemistaan vioista ja vaurioista mahdollisimman pian. Suosituksen mukaan hyvä käytäntö on, että hallitus tai isännöitsijä muistuttaa asukkaita säännöllisesti siitä, milloin ja miten ja kenelle ilmoitus tehdään. (Suomen Kiinteistöliitto ry ym., 2021, s. 101)

Yleisimpiä vaaratilanteita ihmisille aiheuttavat erilaiset kodin ja vapaa-ajan tapaturmat.

Suurin osa tapaturmista tapahtuu kotona sisällä, mutta vastuu ulkona tapahtuvien riskien

minimoinnista on kiinteistön omistajilla. Piha-alueiden ja yleisten tilojen hyvä kunto parantaa piha-alueen turvallisuutta. Tällaisia tärkeitä tekijöitä ovat esim. liukkauden torjunta sekä esteettömydestä ja valaistuksesta huolehtiminen. Myös leikkipaikkojen turvallisuus sekä leikkivälineiden ja muiden pihakalusteiden kunnosta huolehtiminen on osa taloyhtiön riskienhallintaa.

Yhtiökokouksessa tehdään myös taloyhtiötä koskevat periaatepäätökset esimerkiksi siitä, miltä yhtiön piha-alueen halutaan näyttävän ja kuka sitä hoitaa. Usein ulkoalueet hoitaa kiinteistöhuolto-yhtiö, jonka tehtävät koostuvat mm. yleishoidosta ja valvonnasta, hoito- ja tarkastustöistä, huoltotöistä ja ulkoalueiden hoidosta ja kunnossapidosta, siivouksesta ja jätehuollosta. Pihan leikkialueen hoito ja kunnossapito kuuluu ulkoalueiden hoitoon. Kukin taloyhtiö määrittelee itse mitä tehtäviä ulkoistetaan kiinteistöhuollolle. (Pennanen & Repo, 2022, ss. 457–458) Piha-alueiden hoidon tehtävät ja taso voidaan määrittellä itse tai se voidaan tehdä esimerkiksi kiinteistöpalveluiden yleisten laatuvaatimusten ja ohjeiden mukaan (KiinteistöRYL) tai viheralueiden hoidon laatuvaatimuksia käsittelevien VHT14:n tai VKT21:n mukaan.

3 Taloyhtiön leikkipaikka

Taloyhtiön pihalle rakennettava leikkipaikka määräytyy asemakaavassa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Tontin koko ja tehokkuus sekä budjetti määrittelee pitkälti sen, millainen leikkipaikka taloyhtiön pihaan suunnitellaan. Myös lähiympäristön muut leikkialueet kuten yleiset leikkipuistot ja päiväkotien pihat vaikuttavat leikkipaikan tarpeeseen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 §155)

Taloyhtiöiden leikkipaikat ovat kuluttajaturvallisuuslain mukaisia kuluttajapalveluja ja siellä olevat leikkivälineet ovat lain mukaan kulutustavaroita (Kuluttajaturvallisuuslaki 920/2011 §1). Leikkipaikan tulee olla turvallinen käyttäjälleen riippumatta siitä kuka pihaa käyttää tai siitä, asuvatko käyttäjät taloyhtiön kiinteistöissä vai ei. Myöskään pihan tai sen varusteiden ikä ei poista vastuuta turvallisuudesta. Vanhojen pihojen leikkipaikkojen tulee täyttää samat turvallisuusmääräykset kuin uusienkin. Vaikka vanhat leikkivälineet eivät täyttäisikään

nykyisiä standardeja, ei niitä tarvitse poistaa, mikäli ne ovat turvallisia ja ehjiä käyttää.

Vaaralliset välineet on kuitenkin poistettava. (Tukes, n.d.-a) Siistillä ja turvallisella leikkipaikalla on vaikutus pihan viihtyvyyteen ja siten taloyhtiön houkuttelevuuteen ja tämä voi mahdollisesti nostaa myös asunnon arvoa.

4 Leikkipaikan turvallisuus

Leikkipaikka on lapsille suunnattu tila, joten on tärkeää, että se on turvallinen paikka leikille.

Leikki- ja lähiliikuntapaikkojen turvallisuuskoulutuksessa kouluttaja Marko Eskolainen on tiivistänyt, että leikkipaikkojen tarkoitus on tarjota leikkijälle mahdollisuus kohdata riskejä innostavassa, haastavassa ja valvotussa ympäristössä ja kehittää riskinkäsittelykykyä.

Leikkipaikkojen turvallisuustyössä tärkeintä on tunnistaa vakavan onnettomuuden riskit ja kuinka ne poistetaan. Vakavan onnettomuuden riskejä leikkipaikoilla ovat pään kiinni juuttuminen, kaulan kiinni juuttumisen aiheuttama tukehtuminen, putoaminen, liian kovat putoamisalustat ja liian pienet putoamisalueet. Vakavan onnettomuuden riskejä leikkipaikoilla tunnistettaessa tulee tarkastaa myös mahdolliset leikkialuetta ympäröivät aidat sekä muut mahdolliset rakenteet ja alueen kokonaisturvallisuus.

Eskolainen on tiivistänyt leikkiturvallisuutta yleisesti: Leikkipaikkojen turvallisuudesta säädetään laissa, ohjeissa ja standardeissa ja siihen vaikuttavat useat eri tahot.

Leikkipaikkojen turvallisuudesta säädetään kuluttajaturvallisuuslaissa, Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) ohjeissa ja alan standardeissa. Leikkipaikan turvallisuuteen vaikuttavat myös alueen suunnittelija, leikkivälineiden valmistaja ja niiden asentaja, asennuksen valvojat, sekä leikkipaikan turvallisuutta tarkastavat toimijat ja huoltajat.

Kuluttajaturvallisuuslain tarkoitus on varmistaa kulutustavaroiden ja kuluttajapalvelujen turvallisuus, ennaltaehkäistä kulutustavaroista ja kuluttajapalveluista aiheutuvia terveys- ja omaisuusvaaroja sekä niiden ilmetessä varmistaa, että vaara saadaan riittävän tehokkaalla tavalla poistettua. Sen tarkoitus on myös turvata korkealaatuinen

kuluttajaturvallisuusvalvonta ja parantaa toiminnanharjoittajien toimintaedellytyksiä.

Kuluttajaturvallisuuslaki koskee palvelun tarjoajaa eli luonnollista henkilöä tai yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka suorittaa, pitää kaupan, tarjoaa, myy tai muutoin luovuttaa tai

välittää kuluttajapalveluja. Tällaisia ovat kunta, seurakunta, asunto-osakeyhtiö, järjestö ja yhdistys. (Kuluttajaturvallisuuslaki 920/2011 §1)

4.1 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Kuten muidenkin kuluttajapalveluiden, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes valvoo myös leikkipaikkojen turvallisuutta. Leikkipaikkojen pitää täyttää kuluttajaturvallisuuslainsäädännön vaatimukset eivätkä ne saa aiheuttaa vaaraa kenenkään terveydelle tai omaisuudelle. Lisäksi palvelujen käyttäjien on voitava olettaa, että palvelun käyttö on turvallista. Tukesin palveluihin kuuluu monipuolisesti ohjeita leikkikenttien turvallisuudesta. Ohjeita löytyy esimerkiksi Tukesin Internetsivuilla. (Tukes, n.d.-a)

Tukes ei tarkasta kaikkia tavaroita ja palveluita eikä myönnä niille lupia, vaan palveluntarjoaja vastaa tuotteen tai palvelun turvallisuudesta. Tukes tekee valvontaa pistokokeilla ja ne tehdään kahdesta eri lähtökohdasta, joko Tukeisiin tehtyjen ilmoitusten perusteella tai vuosittaisen valvontasuunnitelman perusteella. Valvontasuunnitelmien teemat ja kohteet valitaan vuosittain Tukesin asiantuntemuksen, palveluissa tapahtuneiden onnettomuuksien tai muutosten perusteella. (Tukes, n.d.-b)

4.2 Standardit

Leikkipaikkojen turvallisuutta säädetään alan standardeilla, Euroopassa käytössä on standardi EN 1176. Suomessa standardeja valvoo Suomen standardisoimisliitto SFS. Standardin käyttö leikkipaikoilla on vapaaehtoista, mutta niissä esitetään kuitenkin eurooppalainen yhteinen määritelmä tuotteen turvallisuustasosta, joka on pystyttävä täyttämään. Käytännössä siis leikkipaikan ja sen välineistön on oltava standardin mukainen tai sitä parempi. Standardin tarkoitus ei ole vaikuttaa lapsen leikkiin tai lapsen tarpeeseen leikkiä, vaan estää ja vähentää loukkaantumisia, jotka voivat johtaa vammautumiseen tai pahimmillaan kuolemaan. Tärkeintä on vakavan onnettomuuden riskien tunnistaminen ja niiden suuruuden arviointi ja mahdollisten muutostoimenpiteiden perusteleminen. Tärkeää on huomioida leikkialueen kokonaisturvallisuustaso. (SFS-EN 1176-1:2017). Standardi EN 1176 sisältö on esitelty taulukossa.

Taulukko 1: Standardi EN 1176 sisältö

Standardi	Leikkivälineryhmät	Sisältö	Huomioitavaa
EN 1176-1	Leikkivälineet ja turvalustat	Yleiset turvallisuusvaatimukset ja testimenetelmät	Kiinteästi asennetut leikkikenttävälineet Käytetyt turvalustat
EN 1176-2	Keinut	Matalat keinut Tavalliset keinut, joissa istuimia Ryhmäkeinut Kontaktikeinut Muuhun välineeseen liitetty keinu	Keinurunko Istuin Laakerointi Ketjut
EN 1176-3	Liukumäet Suunniteltava niin, että vauhti on riittävässä hallinnassa	Kiipeilyvälineeseen yhdistetty liukumäki tai aaltoliukumäki Spiraalimäki Tunneliliukumäki Mutkaliukumäki Rinneliukumäki	Aloitusosa Turvalaidat Sivulaidat Liukumisosa Poistumisosa
EN 1176-4	Köysiradat	Riippuen käytettävä Istuimen käytettävä	Runko-osat Liikkuvat osat Maavara
EN 1176-5	Karusellit	Istuinkaruselli Seistävät karusellit Riipuntakarusellit Kisko-ohjattu karuselli Kiekkokaruselli	Maavara tyypeittäin Akselin tulee olla alle 50° kallellaan
EN 1176-6	Keinumisvälineet	Yhden tai useamman tukipisteen keinulaudat Heilurikeinumisvälineet Lakaisukeinulauta Riippuistuinkeinulauta	Käsi- ja jalkatuet Ääriasetnot
EN 1176-7	Asennus, tarkastus, huolto ja ylläpito	Suunnitelma Asentajan omavalvonta Tarkastusdokumentit Huoltopäiväkirja	Kokonaisturvallisuus
EN 1176-10	Suljetut leikkivälineet	Pudotusliukumäet Riippuliukuradat Pallomeri	Syttyvyys Läpinäkyvyys
EN 1176-11	Kolmiulotteiset kiipeilyverkot	Kiipeilypyramidit Päällekkäin asennetut tasokiipeilyverkot	Verkon silmien koko Verkoston tiiveys

Standardissa EN 1176 ei ole omaa standardia kiipeilytelineelle tai tasapainoreitille. Niiden turvallisuutta arvioidaan EN 1176-1 mukaan (Junttila, 2016, ss.120–152).

Asunto-osakeyhtiöiden pihossa voi olla myös muita ulkoiluun ja liikuntaan tarkoitettuja välineitä, kuten ulkokuntoilulaitteita, pelimaaleja, koripallotelineitä, pöytätennispöytiä tai skeittiramppeja. Näille on omat standardit, joiden mukaan niiden turvallisuus määritetään. Liikuntapaikkoja ei tule sijoittaa leikkipaikan välittömään läheisyyteen ja myös niiden turvallisuus pitää tarkastaa säännöllisesti. (Tukes, 2022)

4.3 Leikki- ja lähiliikuntapaikkojen turvallisuuslautakunta

Viherympäristöliiton alaisuudessa toimiva Leikki- ja lähiliikuntapaikkojen turvallisuuslautakunnan tehtävänä on mm. edistää leikki- ja lähiliikuntapaikkojen turvallisuustyötä. Se tiedottaa viheralaa turvallisuuteen liittyvissä asioissa ja vastaa tarvittaessa pyydettyihin lausuntoihin. (Viherympäristöliitto, n.d.)

Turvallisuuslautakunta on antanut suosituksia leikkipaikkojen turvallisuuteen liittyen mm. käyttöönottotarkastuksista ja suosittelee valettavien ja paikalla sekoitettavien putoamisalustojen HIC-testausta ennen leikkivälineen käyttöönottoa. Lautakunta on myös määritellyt, milloin kivituhkaa voidaan käyttää putoamisalustana sekä antanut ohjeistuksen leikkialueiden varjostamisesta auringolta. Turvallisuuslautakunta linjaa myös leikki- ja lähiliikuntapaikkojen turvallisuuskoulutuksien sisällöistä ja kouluttajien pätevydestä. (Viherympäristöliitto, n.d.)

4.4 Suunnittelu, asennus, huolto

Leikkipaikan turvallisuudesta vastaa leikkipaikan omistaja, mutta sen turvallisuudesta ovat vastuussa myös monet muut toimijat. Alueen kaavoittaja, suunnittelija, leikkivälineiden valmistaja, välineiden myyjä, alueen rakentajat, asentajat, huollosta vastaavat sekä tarkastajat vaikuttavat kukin omalta osaltaan alueen turvallisuuteen. (Junttila, 2016, ss. 24-25)

Asunto-osakeyhtiön piha-aluetta suunniteltaessa tulee noudattaa samoja ohjeita mitä leikkialuetta suunnitellessa yleensäkin. Piha-alueella leikkipaikka tulee sijoittaa turvalliseen ja rauhalliseen paikkaan. Leikkialuetta ei saa sijoittaa paikkaan, joka on tien, jyrkänteen tai vesistön läheisyydessä. Se ei myöskään saisi toimia lumenkasauspaikkana talvisin, vaan lumelle tulisi olla oma paikkansa tontilla. Leikkipaikan tulisi sijaita paikassa, joka on helposti valvottavissa eikä leikkiin tarkoitettulla alueella ei saa sijoittaa välineitä, joita ei ole tarkoitettu leikkiin. Taloyhtiön pihan leikkivälineitä käyttävät eniten pienet lapset, pääasiassa alle kouluikäiset, joten välineet kannattaa valita sen mukaan. Koska budjetti on yleensä rajallinen ja leikkivälineiltä vaaditaan kestävyttä, kannattaa suunnitellessa ottaa huomioon leikkivälineiden laatu ja ulkonäkö. Tärkeää on huomioida myös alueen ja välineiden esteettömyys. Kasvillisuudella voidaan leikkialuetta rajata muista toiminnoista, mutta kasvivalinnoissa pitää huolehtia kasvien myrkyttömyydestä. Myös allergisoivia, piikikkaita ja sotkevia kasveja kannattaa välttää. Kasvit eivät myöskään saisi peittää näkyvyyttä alueelle. (Junttila, 2016, ss. 174–195)

Leikkivälinevalmistajan tulisi suunnitella ja valmistaa tuotteensa niin, että ne täyttävät annetut turvallisuusstandardit ja laatukriteerit. Välinevalmistajan vastuulla on valmistetun välineen turvallisuus. Koska asunto-osakeyhtiön leikkipiha on julkinen alue, siellä ei saa olla standardin vastaisia leikkivälineitä. Tällaisia ovat mm. marketeissa ja puutarhamyymälöissä myytävät keinut ja liukumäet. Leikkivälineet tulee valmistaa niin, että niiden materiaalit ja tuotteen rakenteellinen kestävyys kestävät käyttöä. (Tukes, 2022.)

Leikkivälineasentaja vastaa välineiden ammattitaitoisesta asennuksesta välinevalmistajan ja suunnittelijan ohjeiden mukaisesti. Leikkivälinevalmistaja antaa jokaiselle välineelle asennusohjeet, joiden mukaan asentaja kokoaa välineet. Kunkin välineen kokoamisohjeiden, annettujen mittojen ja asennustapojen noudattaminen on tärkeää, jotta ne täyttävät välinekohtaiset turvallisuuskriteerit. Kuvissa 1 ja 2 esimerkki väärin asennetusta verkosta. Verkon ylin köysi on kiinnitetty alemmaksi kuin pitäisi. Mittavirheiden vuoksi rakojen koko muuttuu ja voi aiheuttaa joko pään kiinni juuttumisen riskin tai putoamisriskin. Asennusohjeen mukainen etäisyys puukaiteesta köyteen on 240 mm, kuvan välineessä etäisyys on 332 mm. Lisäksi kiinnikkeet on asennettu väärän suuntaisesti. Ruuvit on porattu tolpan uraan, eikä ne uppoudu yhtä syväälle puuhun kuin oikein asennettuna.

Leikkivälineasentajan on myös huomioitava jokaisen välineen korkeus, sekä sen vaatima tila, jotta väline on turvallisesti asennettu. Asentajan on huomioitava myös käytettävän turvalustan materiaali. Useat leikkivälinevalmistajat edellyttävät asentajalta työmaapäiväkirjaa ja omavalvontaa. Omavalvontalomakkeen täyttöä tukee kuvamateriaali asennustyön vaiheita.

Kuva 1. Verkon asennus ohjeiden vastaisesti (Kumpulainen, 2022).



Kuva 2. Kiinnikkeen asennuksen mittavirhe (Kumpulainen, 2022).



Leikkivälinevalmistaja antaa välineilleen ja materiaaleille huolto-ohjeet, jossa määritellään välinekohtaiset huoltotoimenpiteet. Leikkivälineiden materiaalit ja osat kuluvat ajansaatossa, liitokset löystyvät ja puuosat lahoavat. Vaaratilanteiden mahdollisuus kasvaa, mikäli huoltotoimenpiteet laiminlyödään. Huolimattomasti huolletut ja korjatut leikkivälineet aiheuttavat vaaratilanteiden lisäksi myös lisäkustannuksia, mikäli leikkiväline joudutaan sen vuoksi poistaa käytöstä. Kasvillisuus voi levitä liian lähelle leikkivälineitä ja siten pienentää välinekohtaista turva-alueetta. Leikkialueelle on voitu myös tuoda ylimääräisiä irtokalusteita, jotka voivat tehdä leikkialueesta vaarallisen. (Junttila, 2016, s. 241) Kuvassa 3 turva-alue on kulunut keinun alta eikä sitä ole riittävästi. Turvasoran kuuluisi olla punaisten nuolten osoittamalla korkeudella. Lisäksi nurmikko ja pensaat ovat levinneet turva-alueelle.

Kuva 3. Kulunut turva-alusta (Kumpulainen, 2022).



5 Tarkastukset

Leikkipaikkojen tarkastuksien tarkoitus on havaita mahdolliset vaaraa aiheuttavat tekijät. Eskolainen painottaa Leikki- ja lähiliikuntapaikkojen turvallisuuskoulutuksessa, että leikkipaikkojen turvallisuutta tarkastaessa tärkeintä on tunnistaa vakavan onnettomuuden riskit ja se, kuinka ne poistetaan. Vakavan onnettomuuden riskejä ovat pään kiinni juuttuminen, kaulan kiinni juuttumisen aiheuttama tukehtuminen, putoaminen, liian kovat putoamisalustat, liian pienet putoamisalustat sekä aidat, mikäli alue on aidattu. Tarkastaminen tulee tehdä koko leikkialueelle, ei pelkästään leikkivälineille, vaan kaikille leikkialueen rakenteille. Huomioita pitää kiinnittää kokonaisturvallisuuteen myös mahdollisiin muihin vaaratekijöihin kuten vieressä kulkeviin teihin, lähistön vesistöihin ja isoihin pudotuksiin.

Kuluttajaturvallisuuslaki ei määrää kuinka usein taloyhtiön leikkipaikan turvallisuus pitää tarkistaa, millainen tarkastus pitää tehdä tai kuka leikkipaikan voi tarkistaa. Vahingon sattuessa taloyhtiön on kuitenkin pystyttävä todentamaan, että leikkipaikan turvallisuudesta on huolehdittu ja sen kunto on ollut asianmukainen. Säännöllisillä ja dokumentoiduilla tarkastuksilla todentaminen on helpompaa. (Tukes, n.d.-a)

5.1 Käyttöönottotarkastus

Ennen uusien tai peruskorjattavien leikkipaikkojen käyttöönottoa tulisi alueelle tehdä käyttöönottotarkastus. Tarkastuksessa varmistetaan leikkialueen kokonaisturvallisuus. Yksittäisten leikkivälineiden lisäksi tarkistetaan välineiden sijoittelu toisiinsa nähden. Lisäksi tarkastetaan alueen kasvillisuus, mahdollisesti lähellä sijaitsevat tiet ja näkymät tielle päin, läheisyydessä olevat vesistöt, leikkialuetta ympäröivät aidat ja muut rakenteet kuten leikkimökit, penkit ja pöydät. (Viherympäristöliitto, n.d.)

Tarkastajalla tulee olla riittävä ammattitaito tehtävään. Käyttöönottotarkastuksessa käydään läpi, että välineet on asennettu välinevalmistajan ohjeiden mukaisesti, tarkistetaan että välineet ovat oikeassa sijainnissa ja korossa ja että asennettu turva-alusta on riittävän vaimentava ja sitä on koko turva-alueen mittaisesti. (Viherympäristöliitto, n.d.)

5.2 Vuositarkastus

Vuositarkastus tehdään välineiden, perustusten ja pintojen yleiskunnon selvittämiseksi. Tarkastuksessa kiinnitetään huomiota esimerkiksi käytössä kulumisen aiheuttamiin vaurioihin, mahdollisiin lahovaurioihin sekä erilaisiin sään aiheuttamiin vaurioihin ja muutoksiin, jotka ovat tapahtuneet edellisen vuositarkastuksen jälkeen. Vuositarkastuksessa tarkastetaan kiinteästi asennettujen osien kunto esimerkiksi maan alle asennettujen puuosien kunto pitää todentaa kaivamalla maata pois vierestä. Turva-alustana käytetty turvasora kovettuu, tiivistyy ja soraa myös kulkeutuu ympäristöön. Turva-alustana käytetyt synteettiset turva-alustat kuten hiekkatekonurmi tai turvalaatat ovat voineet käytössä kulua. (Junttila, 2016, s. 237)

Vuositarkastuksessa kannattaa kiinnittää huomiota välineiden lisäksi koko alueen turvallisuuteen ja muutoksiin, joita vuoden aikana on tapahtunut. Julkisella sektorilla vuositarkastukset tehdään usein keväisin, sillä keväällä välineiden käyttö lisääntyy ja leikkipaikan turvallisuus on hyvä varmentaa ennen sitä. (Junttila, 2016, s. 237) Myös asunto-osakeyhtiön pihalla vuositarkastus kannattaa tehdä säännöllisesti.

5.3 Toiminnallinen tarkastus

Toiminnallisessa tarkastuksessa kiinnitetään huomiota välineiden toimintaan ja osien kulumiseen. Huoltotoimenpiteet kuuluvat toiminnalliseen tarkastukseen. Kulumista tapahtuu usein laakereissa ja kiinnikkeissä sekä ketjuissa. (Junttila, 2016, s. 30)

Toiminnallisen tarkastuksen tiheys riippuu käytön määrästä ja välineiden herkkyydestä vaurioitua. Liikettä sisältäville välineille pitää toiminnallinen tarkastus tehdä säännöllisesti. (Junttila, 2016, s. 30) Eskolainen ohjeistaa tekemään tarkastuksen 1–3 kuukauden välein tai leikkivälineen valmistajan antamien ohjeiden mukaisesti.

5.4 Silmämääräinen tarkastus

Silmämääräisessä tarkastuksessa tarkastetaan normaalit käytön jäljet, ilkvallan jäljet ja sääolosuhteiden aiheuttamat vauriot kuten esimerkiksi puun oksien putoaminen kovan tuulen aikana. Leikkialueella voi olla roskia, tupakantumppeja, nuuskapusseja tai huumeruiskuja. Silmämääräinen tarkastus auttaa ennakoimaan isompia korjauksia ja ennen kaikkea ehkäisee vaaratilanteita ja vahinkoja. Silmämääräinen tarkastus riippuu käytön määrästä, suosittu leikkialue tulisi tarkastaa päivittäin, vähäisissä kohteissa riittää kerran viikossa. (Junttila, 2016, s. 236)

Tukes on laatinut videon, jossa käydään läpi taloyhtiöiden leikki- ja ulkokuntoilupaikkojen turvallisuutta. Videolla annetaan vinkkejä taloyhtiön leikki- ja ulkokuntoilupaikan suunnitteluun, ylläpitoon ja dokumentointikäytäntöihin. Ohjevideon mukaan silmämääräiseen tarkastamiseen riittävät yleiset perustiedot leikkikenttien turvallisuudesta. Tarkastamisessa havaitut muutokset ja vauriot ilmoitetaan isännöitsijälle ja tai hallituksen

puheenjohtajalle. (Tukes, 2022) Taloyhtiön asukkaalla on ilmoitusvelvollisuus taloyhtiön yhteisten tilojen vaaroista ja riskeistä, joten myös asukkaan on ilmoitettava havaitsemistaan muutoksista ja vaurioista taloyhtiön leikkialueella. (Suomen Kiinteistöliitto ry ym., 2021, s. 101)

6 Tarkastukset ja dokumentointi asunto-osakeyhtiöissä

Leikkialueesta on huolehdittava koko käyttöiän ajan. Tukes ohjeistaa laatimaan leikki- ja ulkokuntoilupaikoille ylläpitosuunnitelman ja sisällyttämään huolto- ja tarkastustoimenpiteistä laaditut dokumentit osana taloyhtiön muuta kunnossapitosuunnitelmaa. (Tukes, 2022)

Julkisten leikkipaikkojen kunnosta ja tarkistuksista Tukes vaatii turvallisuusasiakirjan, mutta taloyhtiöiden tavanomaisista leikki- ja ulkokuntopaikoista sitä ei vaadita. Jos leikkialue kuitenkin muistuttaa kooltaan, toiminnoiltaan ja käyttöasteeltaan yleistä leikkikenttää, tulee turvallisuusasiakirja kuitenkin laatia. Esimerkiksi monen taloyhtiön yhteinen korttelipiha voi olla yleistä leikkikenttää muistuttava leikkipaikka. (Tukes 2022)

6.1 Turvallisuusasiakirja

Turvallisuusasiakirja on kirjallinen selvitys siitä, miten leikkialueen turvallisuus on järjestetty. Siinä käydään läpi kohteeseen liittyvät riskit ja vaarat ja kuinka niihin on varauduttu ja kuvataan ne asiat, jotka ovat tärkeitä leikkialueen turvallisuuden kannalta.

Turvallisuusasiakirjaan kootaan tiedot leikkipaikan omistajasta sekä leikkipaikan tarkastus- ja hoitosuunnitelmista. Turvallisuusasiakirjassa selvitetään myös, miten mahdollisiin hätätilanteisiin varaudutaan. Se on ensisijaisesti palveluntarjoajan työkalu, eli asunto-osakeyhtiössä se kuuluu taloyhtiölle. Turvallisuusasiakirja voidaan yhdistää esimerkiksi pelastussuunnitelmaan. (Tukes, n.d.-c)

Turvallisuusasiakirjan laatimisesta on asunto-osakeyhtiölle myös hyötyjä. Sen tekemisen yhteydessä oma toiminta ja taloyhtiön omaisuuden tila selkiytyy. Hoidon tarpeen ja siihen

liittyvien toimenpiteiden kirjaaminen lisää suunnitelmallisuutta, vähentää virheitä ja säästää rahaa. Samalla leikkipaikan leikkiturvallisuus paranee. (Tukes, 2022)

6.2 Ilmoitusvelvollisuus

Taloyhtiön asukkaalla on ilmoitusvelvollisuus taloyhtiön piha-alueiden mahdollisista vaaroista ja riskeistä. Siten myös leikkipaikan turvallisuuspuutteista tulee ilmoittaa taloyhtiön hallitukselle, isännöitsijälle tai huoltoyhtiölle. (Suomen Kiinteistöliitto ry ym., 2021, s. 101)

Mikäli leikkipaikalla kuitenkin sattuu vakava tapaturma tai läheltä piti -tilanne, on asunto-osakeyhtiöllä lakisääteinen velvollisuus ilmoittaa siitä Turvallisuus- ja Kemikaalivirastolle. Ilmoitusvelvollisuuden tarkoituksena on estää samankaltaisten tilanteiden toistuminen. Ilmoitusten kautta saadaan tietoa, esimerkiksi jos tapaturmat johtuvat jonkin tietyn osan tai välineen valmistusvirheestä ja siten osa tai väline voidaan vaihtaa turvallisempaan. (Tukes, n.d.-c)

7 Asunto-osakeyhtiöiden leikkipaikkojen turvallisuustilanne

Opinnäytetyön toiminnallisessa osuudessa tutustuttiin Seinäjoella sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden pihojen leikkialueiden turvallisuuteen ja niiden tarkistuksiin. Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, miten taloyhtiöiden leikkipaikkojen turvallisuuteen kiinnitetään huomiota ja miten tarkastuksiin suhtaudutaan. Toiminnallinen osuus tehtiin haastatteleamalla Seinäjoella toimivia isännöitsijöitä.

7.1 Teemahaastattelu

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä käytettiin teemahaastattelua. Teemahaastattelussa punaisena lankana toimii tutkimusongelma, johon ollaan hakemassa vastausta. Teemahaastattelussa ei ole tarkasti laadittuja kysymyksiä, vaan se on eräänlainen keskustelu, joka käydään haastattelijan ja haastateltavan välillä. Vaikka tarkasti laadittuja kysymyksiä ei ole, toimivat keskustelun runkona etukäteen määritellyt teema-alueet. Nämä

teema-alueet käydään jokaisen haastateltavan kanssa läpi, mutta niiden järjestys ja laajuus vaihtelee haastattelun mukaan. (Eskola & Vastamäki, 2010, s. 28–29)

Teemahaastattelun aineisto voidaan purkaa kahdella tapaa, aineisto voidaan kirjoittaa tekstiksi tai päätelmät voidaan tehdä suoraan tallennetusta materiaalista. Sanasanainen puhtaaksikirjoitus eli litterointi on teemahaastattelujen purkamisessa yleisempää kuin päätelmien tekeminen suoraan tallenteista. Tuloksien analysointi suoraan tallennetusta materiaalista on hyvä tapa etenkin silloin kun haastateltavia on ollut vain muutamia tai jos haastattelu on kestoaltaan lyhyt. (Hirsjärvi & Hurme, 2000, s. 138)

Teemahaastatteluaineistoa voidaan analysoida teemoittelemalla ja tyyppittelemällä. Teemoitettu analysointi tarkoittaa aineiston jäsentämistä teemojen mukaan. Jäsentämisen jälkeen saatu tieto pelkistetään alussa haastattelurungon teemojen alle. Tyyppittelevä analysointi on erilaisten tyyppikuvausten rakentaminen aineistosta. Silloin aineisto käydään läpi ja tiivistetään niin, että analyysi kertoo aineiston keskeisistä osista. (Eskola & Vastamäki, 2010, s. 43)

7.2 Haastattelun toteutus ja analysointi

Haastateltaviksi valittiin isännöitsijöitä erikokoisista isännöintitoimistoista Seinäjoelta. Haastattelupyynnö lähetettiin sähköpostitse ja siihen liitettiin haastattelurunko teemoista, jotta haastateltavat pystyivät tutustumaan aiheeseen ja miettimään etukäteen vastauksia. Haastattelurunko on liitteenä (Liite 1). Haastattelun teemoina olivat haastateltavan isännöitävien taloyhtiöiden määrä, isännöitävien kohteiden leikkipaikat, leikkipaikkojen turvallisuus yleisesti taloyhtiöissä ja tarkastuskäytänteet sekä palvelun tuottajat ja niiden tarve. Sähköpostin lähettämisen jälkeen valituille isännöitsijöille soitettiin ja tiedusteltiin heidän mahdollisuuttaan ja halukkuutta osallistua haastatteluun. Osalla isännöitsijöistä ei ollut asiakkaana taloyhtiöitä, joissa on leikkipaikkoja, eikä heitä siksi valittu haastateltaviksi. Osa taloyhtiöistä oli taas niin pieniä, että isännöitsijä vastasi ainoastaan talous- ja hallintopalveluista, ja siten taloyhtiön hallitus vastaa itse kaikista teknisistä asioista. Kaksi isännöitsijää kieltäytyi haastattelusta.

Haastateltaviksi valikoitui lopulta neljä isännöitsijää, joista kaksi työskentelee valtakunnallisesti toimivissa isännöintitoimistoissa ja kaksi pienemmissä isännöintitoimistoissa, jotka toimivat pelkästään Seinäjoen ympäristössä. Haastattelut toteutettiin helmikuussa 2023. Aineisto analysoitiin teemoittelemalla niin, että jokaisen haastateltavan vastaukset käsiteltiin kunkin teema-alueen alle.

8 Tulokset

Kaikki haastateltavat isännöitsijät kertoivat taloudellisen tilanteen vaikuttavan leikkipaikkojen tarkastuksiin ja kunnostuksiin. Osalla yhtiöistä on olemassa olevaa korjausvelkaa jo entuudestaan, eikä uusiin investointeihin voida ryhtyä. Lisäksi yhtiöissä yritetään varautua mahdollisesti huonontuvaan taloudelliseen tilanteeseen ja kaikesta karsitaan.

Haastatteluun osallistuneilla isännöitsijöillä oli isännöitäviä kohteita 11–50 kpl. Asunto-osakeyhtiöt jakautuivat tasaisesti uusiin ja vanhoihin yhtiöihin, yhdellä isännöitsijällä kohteet olivat suurimmaksi osaksi uusia, alle 10 vuotta vanhoja. Leikkipaikkojen määrä vaihteli yhdestä kahteenkymmeneen per isännöitsijä.

Isännöitsijöiden mukaan tyypillisen asunto-osakeyhtiön leikkipaikan varustuksiin kuuluu yleensä keinu ja hiekkalaatikko, joissakin vanhemmissa kohteissa leikkipaikalla on enää jäljellä vain hiekkalaatikko. Uusimmissa kohteissa oli lisäksi myös liukumäki tai keinulauta. Yhdessä useamman kerrostalon taloyhtiössä oli keinu, hiekkalaatikko, liukumäki sekä keinulauta.

Haastatteluissa selvisi, että yleensä vanhojen pihojen leikkivälineitä ei uusita sitä mukaan, kun vanhat poistetaan. Näin ollen pihassa saattaa olla jäljellä vain hiekkalaatikko. Isännöitsijät kertoivat myös, että vanhojen leikkipaikkojen käyttö on vähäistä ja sen uusiminen aiheuttaa korkeita kustannuksia, joten hallitukset eivät halua tehdä leikkipaikalle mitään tai leikkipaikka mieluummin poistetaan kokonaan käytöstä kuin peruskorjataan. Leikkivälineiden poistoa puoltaa, mikäli taloyhtiön lähistöllä sijaitsee kaupungin leikkipuistoja. Asunto-osakeyhtiöt, jotka sijaitsevat lähempänä kaupungin keskustaa,

poistavat vanhentuneen leikkipaikan yleisten leikkipuistojen vuoksi. Seinäjoen kaupunki on viime vuosina uusinut paljon leikkipuistoja ja asunto-osakeyhtiöissä omia leikkipaikkoja ei siksi pidetä tarpeellisina.

Taloyhtiöillä ei ole useinkaan halua budjetoida omaan leikkipaikkaan. Leikkivälineitä pidetään kalliina ja niiden uusiminen vaatisi koko leikkialueen uudelleen rakentamista, jolloin kustannukset nousisivat. Isännöitsijöiden mukaan asunto-osakeyhtiön asukkaiden ikäjakauma vaikuttaa taloyhtiön rahan käyttöön. Jos asukkaista suurin osa on ikäihmisiä, ei leikkipaikkaan haluta satsata, vaan sitä pidetään enemmänkin rasiitteena. Taloyhtiöissä, joissa on enemmän lapsiperheitä, on leikkipaikka ja sen kunto luonnollisesti tärkeämpi asukkaille. Yksi haastateltavista isännöitsijöistä nosti esiin myös sen näkökulman, että jos leikkipaikka on kaavassa piha-alueelle merkitty ja yksikin asukas sen sinne haluaa, silloin se siellä pitäisi olla. Toisaalta toinen isännöitsijä pohti sitä mitä leikkipaikalla tarkoitetaan, riittääkö ”kasa hiekkaa ja juoksukenttä”. Vanhojen taloyhtiöiden osalta kaavassa on harvoin selvennetty leikkipaikan tasoa, eli mitä siellä pitäisi olla. Yksi isännöitsijöistä mietti leikkiin tarkoitettun alueen valvontaa rakennusvaiheessa, sillä hänen mukaansa pihoilla käytetään jopa ns. markettitavaraa, eikä niihin puututa taloyhtiön lopputarkastuksista.

Isännöitsijöistä kaksi epäili, ettei taloyhtiöiden hallituksen jäsenet ole kovinkaan tietoisia leikkipaikan turvallisuudesta tai sen riskeistä. Haastatteluissa kävi ilmi, ettei kaikissa taloyhtiöissä tiedetä leikkipaikan tarkastuksista. Niihin ei myöskään aina suhtauduta kovin positiivisesti, etenkin jos hallituksen jäsenet ovat iäkkäämpiä. Nuorien jäsenten suhtautuminen on myönteisempää. Tarkastukset saatetaan jättää teettämättä kustannusten takia. Yksi isännöitsijä kuitenkin totesi tarkastuksien kustannuksien olevan huomattavasti pienempien kuin mahdollisten korvausten mikäli jotain sattuu. Isännöitsijä sanoi muistuttavansa hallituksia asian tärkeydestä ja tarkastuksien hyödyistä ja vertaavansa kustannuksiin tapaturmien sattuessa.

Isännöitsijöiden mukaan uusimmissa taloyhtiöissä leikkipaikkojen turvallisuustilanne on eri, leikkipaikka pidetään tärkeänä ja myös sen tarkastuksiin suhtaudutaan myönteisesti. Uusissa taloyhtiöissä usein myös ymmärretään paremmin vastuu leikkipaikasta ja sen turvallisuudesta.

Isännöitsijöiden mukaan osassa pienemmissä yhtiöissä leikkipaikan kunnon havainnoinnin ja tarkastamisen hoitaa asukkaat itse eikä niistä dokumentoida. Osassa leikkipaikkojen kunnon tarkastus on sisällytetty kiinteistöhuoltoyhtiöille. Erään isännöitsijän mukaan huoltoyhtiön tehtäviin kuuluu keinujen ja ketjujen kiinnitykset ja laitteiden yleisen kunnon tarkistus. Dokumenttia tarkastuksista ei kuitenkaan tehdä, ellei sitten ole jotain isompaa vikaa. Yksi isännöitsijöistä pohti riittääkö kiinteistöhuoltoyhtiössä työntekijöiden osaaminen leikkipaikkojen tarkistamiseen.

Kaksi isännöintitoimistoa käytti leikkipaikkojen tarkistamiseen erikoistunutta yritystä, toisessa leikkipaikkojen tarkastukset tehdään ensimmäisen kerran keväällä 2023. Tarkastuksien lisäksi palveluun oli sovittu akuuttien riskien poisto sekä pienkorjauspalvelu. Isännöitsijän mukaan palveluun kuului myös esityksiä mahdollisesta peruskunnostuksesta. Tarkastukset dokumentoidaan ja dokumentit toimitetaan isännöitsijöille ja tiedoksi hallitukselle.

9 Johtopäätökset

Asunto-osakeyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille tarkoitetussa kirjallisuudessa löytyy yllättävän vähän tietoa leikkipaikkojen turvallisuudesta tai niiden tarkistamisesta. Taloyhtiöiden piholla sijaitsevista leikkipaikoista saatetaan taloyhtiöille suunnatussa kirjallisuudessa viitata vain muutamalla lauseella. Riskienhallinnassa ja turvallisuudessa puhutaan lähinnä ulkotilojen osalta liukkauden torjunnasta. Taloyhtiöille suunnatuilla kiinteistöalan Internet -sivuilla aihetta käsitellään enemmän ja artikkeleissa alan asiantuntijat ja lakimiehet nostavat esiin taloyhtiöiden velvollisuutta huolehtia leikkipaikkojen turvallisuudesta ja antavat ohjeita turvallisuudesta.

Opinnäytetyötä tehdessä tuli käsitys, että taloyhtiöiden pihossa leikkipaikat jäävät usein huomioimatta. Niiden turvallisuutta ei juurikaan ajatella tai taloyhtiöissä ei tiedetä, että leikkipaikkojen turvallisuus pitäisi tarkistaa. Leikkipaikkojen turvallisuus on kuitenkin hyvin tärkeä asia, ja opinnäytetyötä tehdessä heräsi kysymyksiä, miten taloyhtiöiden leikkipaikkojen turvallisuus otetaan huomioon, jos taloyhtiöiden vastuuhenkilöt eivät tiedä leikkipaikkaan liittyvistä vastuistaan. Tyypillistä tuntui myös olevan käsitys siitä, ettei vanhan

leikkipaikan turvallisuuteen tarvitse kiinnittää huomiota tai leikkipaikan kunnolla ei ole väliä, jos taloyhtiössä ei asu lapsia.

Isännöitsijän velvollisuuteen kuuluu huolehtia, että asunto-osakeyhtiöissä päätöksiä tekevät henkilöt tietävät vastuistaan. Tämän perusteella voi olettaa, että isännöitsijät tiedottavat taloyhtiön hallitusta leikkipaikan turvallisuuteen liittyvistä toimenpiteistä. Haastattelujen perusteella isännöitsijät tietävät leikkipaikkojen turvallisuudesta ja turvallisuustarkastuksista. Yhden haastattelun isännöitsijän mukaan olisi hyvä, jos isännöitsijöitä muistutettaisiin leikkipaikan turvallisuudesta ja niiden tarkastuksista, jotta leikkipaikkojen olemassaolo nousisi enemmän esille.

Kaksi haastatelluista isännöintitoimistoista osti leikkipaikkojen vuositarkastuksia niihin erikoistuneilta yrityksiltä. Yksi isännöitsijä sanoi, että kiinteistöhuoltoyhtiön sopimukseen kuuluu tarkistaa leikkialueiden kunto yleisesti. Saatujen tietojen perusteella tarkastuksien tuotteistamiselle voisi olla kysyntää etenkin, jos palvelu olisi helposti ja nopeasti saatavilla. Mahdollinen tuotekortti tai mainos saattaisi lisätä taloyhtiöiden ja isännöintitoimistojen tietoisuutta leikkipaikkojen turvallisuuden tärkeydestä ja tarkastuksien merkityksestä.

Taloudellinen tilanne tällä hetkellä vaikuttaa vahvasti asunto-osakeyhtiöiden talouteen ja kaikesta ylimääräisestä karsitaan. On ymmärrettävää, että uusiin investointeihin ei ryhdytä eikä vanhoja leikkipaikkoja uusita. Vanhoille leikkipaikoille tehtävien turvallisuustarkastuksien avulla saataisiin selville leikkialueen nykytilanne ja välineiden ja rakenteiden kunto. Asianmukaisilla huoltotoimenpiteillä leikkipaikan käyttöikä voitaisiin pidennettyä pienemmillä kustannuksilla eikä koko leikkialuetta tarvitsisi uusita.

Haastatteluissa kävi ilmi, että vanhoilta pihoilta halutaan leikkivälineet usein poistettavan kokonaan. Ajatellaan, että julkiset kunnan omistamat leikkipuistot korvaavat taloyhtiön pihalla sijaitsevat leikkialueet. Taloyhtiöiden piha-alue palvelee kuitenkin niitä asukkaita, joilla on pieniä lapsia ja pihalla sijaitseva siisti ja turvallinen leikkialue nostaa asuinviihtyisyyttä. Viihtyisä piha myös nostaa asuntojen arvoa. Tulisi myös muistaa, että vaikka taloyhtiössä ei tällä hetkellä asuisikaan lapsiperheitä, voi tilanne muuttua.

Seinäjoella omakotiasuminen on yleisin asumismuoto, mutta tulevaisuudessa kerrostalo- ja rivitaloyhtiössä asumisen suosio saattaa kasvaa rakentamisen tiivistyessä. Tiivistyminen saattaa johtaa myös asunto-osakeyhtiöiden yhteisten pihojen suunnitteluun. Aiemmin jokaisella taloyhtiöllä on ollut oma pihansa, mutta tulevaisuudessa pihat voisivat muuttua yhteisiksi tiloiksi, jolloin toimintoja saataisiin jaettua eri alueille.

Lähteet

Eskola, J. & Vastamäki, J. (2010) *Teemahaastattelu: Opit ja opetukset, Ikkunoita tutkimus metodeihin I, Metodin valinta ja aineiston keruu; virikkeitä aloittavalle tutkijalle*. PS-kustannus

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. (2000) *Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Yliopistopaino

Junttila, E. (2016) *Safe to play, kaikki leikki- ja Liikunta-alueiden turvallisuudesta! Safe to Play Oy*

Kuluttajaturvallisuuslaki 920/2011. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110920>

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Maanmittauslaitos. (2021) *Etelä-Pohjanmaan taloyhtiöistä vasta harva siirtänyt osakeluettelonsa sähköiseen rekisteriin*. Tiedote. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/etela-pohjanmaan-taloyhtioista-vasta-harva-siirtanyt-osakeluettelonsa-sahkoiseen-rekisteriin?publisherId=69817990&releaseId=69909721>

Patentti- ja rekisterihallitus. (2023) *Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä*. Noudettu 9.2.2023 osoitteesta <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

Pennanen, M. & Repo T. (2022) *Isännöinnin käsikirja*. Kiinteistömedia Oy

Ruutu K. (2022) *Isännöinnin käsikirja*. Kiinteistömedia Oy

Ruutu K. & Kempainen A. (2020) *Taloyhtiön hallituksen abc*. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Seinäjoen kaupunki, Elinvoima ja kilpailukyky (2020) *Asuntopoliittinen vuosikatsaus 2020, Seinäjoki - asumisen tilannekuva ja muutokset*. https://www.seinajoki.fi/wp-content/uploads/2021/05/Aspo_raportti_2020.pdf

SFS-EN 1176-1:2017. *Leikkikenttävälineet ja turva-alustat. Osa 1: Yleiset turvallisuusvaatimukset ja testausmenetelmät*. Suomen Standardisoimisliitto SFS ry

Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöinti liitto ry, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry, Oikeusministeriö, (2021) *Taloyhtiön hyvä hallintotapa-suositus*. Kiinteistömedia

Tukes (n.d.-a). *Tuotteet ja palvelut, Leikkikentät*, Noudettu 19.2.2023 osoitteesta <https://tukes.fi/tuotteet-ja-palvelut/kuluttajille-tarjottavat-palvelut/leikki-ja-huvipuistot/leikkikentat#ed8623f8>

Tukes (n.d.-b). *Kuluttajapalveluiden valvonta*, Noudettu 14.4.2023 osoitteesta <https://tukes.fi/tee-nain/valvonta/valvontakeinot>

Tukes (n.d.-c). *Turvallisuusasiakirja*, Noudettu 31.3.2023 osoitteesta <https://tukes.fi/tuotteet-ja-palvelut/kuluttajille-tarjottavat-palvelut/palveluntarjoajan-velvollisuudet/turvallisuusasiakirja#8174844b>

Tukes (09.03.2022) *Taloyhtiön leikki- ja ulkokuntoilupaikan turvallisuus [video]*. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=BWt4T8OGesY>

Viherympäristöliitto, *Käyttöönottotarkastus*, Noudettu 31.3.2023 osoitteesta <https://www.vyl.fi/tietopankki/leikki-ja-lahiliikuntapaikkojen-turvallisuus/ohjeet-ja-suositukset/suositukses/kayttoonottotarkastus/>

Viherympäristöliitto, *Leikki- ja lähiliikuntapaikkojen turvallisuuslautakunta*, Noudettu 16.3.2023 osoitteesta <https://www.vyl.fi/tietopankki/leikki-ja-lahiliikuntapaikkojen-turvallisuus/yhteystiedot/lautakunnan-tehtava-ja-kokoonpano>

Liite 1: Haastattelurunko ja apukysymykset

Asunto-osakeyhtiöiden määrä ja niiden leikkipaikat

Asunto-osakeyhtiöiden määrä

- Kuinka montaa taloyhtiötä isännöit?
- Onko taloyhtiöt uusia vai vanhoja?

Leikkipaikkojen yleisyys asunto-osakeyhtiöiden pihalla

- Kuinka monella isännöimälläsi pihalla on leikkipaikka?

Asunto-osakeyhtiöiden leikkipaikat

- Millainen on tyypillinen leikkipaikka?
- Mitä leikkivälineitä taloyhtiöiden pihalla on?
- Ovatko leikkialueet uusia vai vanhoja?
- Korvataanko poistettavat välineet uusilla?
- Kuinka usein leikkipaikkoja ja/tai välineitä uusitaan?

Asunto-osakeyhtiöiden leikkipaikkojen turvallisuustilanne

- Kuinka usein leikkipaikat tarkastetaan? Mitä tarkastuksia tehdään?
- Kuka ne tarkastaa?
- Kuinka tarkastukset dokumentoidaan? Kuinka dokumentit säilytetään?
- Onko tarkastuksilla vaikutusta?
- Jos leikkipaikkoja ei tarkisteta, miksei?
- Miten taloyhtiöt ylittäään suhtautuvat tarkastuksiin? Miten itse ne koet?

Palveluntuottajat ja tarve

- Onko uusille palveluntarjoajille mielestäsi tarvetta?
- Mitä mieltä olet tarkastuksen kustannuksista?