

Anni-Mari Koskelo

**SELVITYS RYHMÄKORJAUSHANKKEIDEN SOVELTUMISESTA
KERROSTALOPIHOILLE**

Esimerkkinä Kaukovainion kortteli numero 39

SELVITYS RYHMÄKORJAUSHANKKEIDEN SOVELTUMISESTA KERROSTALOPIHOILLE

Esimerkkinä Kaukovainion kortteli numero 39

Anni-Mari Koskelo
Opinnäytetyö
Syksy 2014
Maisemasuunnittelu
Oulun Ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Maisemasuunnittelun koulutusohjelma

Tekijä: Anni-Mari Koskelo

Opinnäytetyön nimi: Selvitys ryhmäkorjaushankkeiden soveltumisesta kerrostalopihoille

Työn ohjaaja: Piritta Kivimäki, Pirjo Siipola

Työn valmistumislukukausi- ja vuosi: kevät 2015

Sivumäärä: 50 + 4

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana oli Oulun ammattikorkeakoulun KAKETSU-hanke, joka toteutetaan osana Oulun kaupungin Tulevaisuuden Kaukovainio –hanketta. Molemmat hankkeet toimivat Ympäristöministeriön Asuinalueiden kehittämissuunnitelman alaisuudessa, ja ne keskittyvät Oulun Kaukovainion kaupunginosan kehittämiseen. Työn tavoite oli selvittää, miten ryhmäkorjaushankkeet, jotka ovat kahden tai useamman taloyhtiön yhteistyössä suunniteltavia ja toteuttamia korjaushankkeita, soveltuvat kerrostalopihojen korjaustavaksi. Ryhmäkorjaushankkeet ovat kohtalaisen uusi ja tuntematon korjaustapa, jota on käytetty viheralalla vähän. Selvityksen menetelminä käytettiin rakennusalan ryhmäkorjaushankkeita koskevaa kirjallisuutta sekä internetlähteitä, joita sovellettiin viheralallaan. Työtä varten haastateltiin ryhmäkorjaushankkeiden asiantuntijaa tekniikan alalta, pihojen ryhmäkorjaushankkeita suunnitelleita maisema-arkkitehtia ja maisemasuunnittelijaa, ja muita asiantuntijoita muun muassa isännöintipuolelta. Työssä käytettiin esimerkkikorttelina Kaukovainion kortteli numero 39:ää, jonka soveltuvuutta ryhmäkorjaushankkeella perusparannettavaksi pohdittiin työn teorian ja asiantuntijahaastatteluiden pohjalta. Näiden lisäksi haastateltiin korttelin asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajia korttelin pihojen nykytilan ja kiinnostuksen selvittämiseksi. Tuloksena opinnäytetyöstä on ryhmäkorjaushankkeen kerrostalopihoille soveltuvuuden arvioinnin lisäksi havainnollistava kuvio hankkeen etenemisestä.

Ryhmäkorjaushankkeiden positiivisina puolina nähdään niiden tuomat säästöt, vahvempi asema tilaajana hankkeen suuruuden ansiosta, tehokkaampi prosessi, yhtenäinen ja esteettisesti miellyttävä lopputulos, ekologisuus sekä yhteisöllisyys. Ryhmäkorjaushankkeita pidetään kuitenkin yleisesti erittäin haasteellisina niin kirjallisuuden kuin asiantuntijahaastattelujenkin perusteella. Suurimpana haasteena pidetään eri tahojen yhteistyökyvyttömyyttä. Taloyhtiöiden erilaiset korjaustarpeet ja –ajankohdat ovat myös hankala lähtökohta hankkeelle. Haasteita tuo lisäksi kaikkia tyydyttävän suunnitelman luominen sekä kustannusten jakaminen. Mikä tahansa haasteista voi aiheuttaa taloyhtiöiden vetäytymistä hankkeesta, jolloin koko hanke kärsii. Voidaankin todeta, että ryhmäkorjaushankkeet eivät sovellu erityisen hyvin kerrostalopihojen korjaustavaksi, koska niiden onnistumiseen tarvitaan niin monen edellytyksen täytyminen. Hankkeen mahdollisuus olisi tiedostettava hyvissä ajoin, jotta sillä olisi onnistumismahdollisuuksia. Ryhmäkorjaushankkeita voitaisiin edistää lisäämällä niiden tunnettavuutta niiden tahojen keskuudessa, joilla on jotain tekemistä kerrostaloasumisen kanssa, kuten eri alojen toimijat isännöitsijöistä suunnittelijoihin ja urakoitsijoihin, sekä talojen osakkaat.

Asiasanat: Ryhmäkorjaaminen, ryhmäkorjaushanke, korttelipiha, yhteispiha, peruskorjaus, perusparannus

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Landscape Planning

Author: Anni-Mari Koskelo

Title of thesis: Survey on improving the yard of a residential quarter as a group renovation project

Supervisor: Piritta Kivimäki, Pirjo Siipola

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2015

Number of pages: 50 + 4

This thesis was carried out as a part of KAKETSU project which is funded by the Ministry of the Environment. The purpose of the project is to improve the Kaukovainio neighbourhood in the city of Oulu, Finland. The objective of this thesis was to study how the so called group renovation projects can be adapted to improving the outdoor spaces of a residential quarter, and also to reflect the found facts and results of the survey on one of the quarters in Kaukovainio.

So far these kind of collective projects have mainly been used to renovate buildings, and there is little theory to be found on the subject concerning green areas which is why most of the written sources used had to be applied to suit renovation of residential yards.

The methods used for this thesis were studying theoretical sources, books as well as internet sources, and interviewing people who through their profession have knowledge or experience of group renovation projects. To find out about the preconditions of the residential quarter in Kaukovainio, the chairpersons of each housing corporation located in the quarter were interviewed.

Group renovation projects on green areas of a residential quarter have both pros and cons. The good things are that by improving the yard collectively there will be lower costs, more efficiency in the project and the possibility of attracting bigger, renowned designers and contractors. Renovating the whole quarter in a joint project is likely to result in a more harmonic and aesthetically pleasing design, than that of several separate projects. However, there are quite a few things that might cause the project not to succeed, such as some of the participants' unwillingness or inability to cooperate, different needs or timeframes for improvement of the separate yards within the quarter, creating a landscape plan that is pleasing to all housing corporations and dividing the costs. Any of the above mentioned things could cause one or more of the houses to call the project off and that might ruin the whole design, depending on the location of the yards that are no longer participating.

It can be stated that group renovation projects are a rather demanding way of renovating the green areas as there are so many criteria that must be met for them to succeed. However, they could become more popular if there was more information found about them. The possibility of renovating green areas collectively should be made known to professionals such as landscape designers and architects, property managers and contractors, who then could inform the shareholders of living quarters.

Keywords: collective renovation project, group renovation project, residential quarter, courtyard, housing corporation

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	RYHMÄKORJAUSHANKKEET	8
2.1	Pihojen ryhmäkorjaushankkeen eteneminen	9
2.2	Ryhmäkorjaushankkeiden hyödyt	10
2.2.1	Edullisuus	10
2.2.2	Aseman vahvistuminen tilaajana	11
2.2.3	Esteettisyys ja yhtenäisyys	12
2.2.4	Yhteisöllisyys	12
2.3	Ryhmäkorjaushankkeiden haasteet	13
2.4	Ryhmäkorjaushankkeita edistäviä tekijöitä	15
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖN KUVAUS	18
3.1	Kaukovainio	18
3.2	Kortteli numero 39	20
4	AINEISTO JA MENETELMÄT	23
4.1	Asiantuntijahaastattelut	24
4.1.1	Ryhmäkorjaushankkeita tutkineen diplomi-insinöörin haastattelu	24
4.1.2	Ryhmäkorjaushankkeita suunnitelleiden haastatteluja	25
4.1.3	Viherympäristöliiton edustajan haastattelu	27
4.1.4	Leikkialuetarkastajan haastattelu	28
4.1.5	Isännöintiliiton edustajan haastattelu	28
4.2	Esimerkkikorttelin hallitusten puheenjohtajien haastattelut	29
5	PIHOJEN PERUSPARANNUS RYHMÄKORJAUSHANKKEENA	32
5.1	Pihojen ryhmäkorjaushankkeiden hyödyt	32
5.2	Pihojen ryhmäkorjaushankkeiden haasteet	34
5.3	Pihojen ryhmäkorjaushankkeita edistäviä tekijöitä	36
6	KORTTELI NUMERO 39:N PIHAN SOVELTUMINEN RYHMÄ-KORJAUSHANKKEELLA PARANNETTAVAKSI	41
7	POHDINTA	44
	LÄHTEET	47
	LIITTEET	52

1 JOHDANTO

Suomessa tapahtui paljon maaltamuuttoa 1960–70 –luvulla yhteiskunnan rakennemuutoksen seurauksena ja tästä seurasi voimakasta lähiörakentamista. Kerrostalokorttelit rakennettiin pääasiassa ruutukaavamalliin tehokkuuden lisäämiseksi. (Lindh 2012, viitattu 12.11.2014.) Useat noihin aikoihin rakennetut korttelit alkavat tulla siihen ikään, että rakennusten ja pihojen peruskorjaukselle on kysyntää. Ruutukaavamaisen rakennusten sijoittelun sekä niiden väliin jäävän yhtenäisen alueen vuoksi tällaisten pihojen parantaminen ryhmäkorjaushankkeena eli taloyhtiöiden yhteistyönä olisi suotavaa yhtenäisen lopputuloksen saavuttamiseksi.

Kerrostalopihojen perusparantaminen ryhmäkorjaushankkeina on hyödyllinen ja ajankohtainen aihe sillä Kiinteistöliiton vuoden 2014 korjausrakentamisbarometrin mukaan piharakenteet ovat taloyhtiöiden yleisimpien korjauskohteiden joukossa. Noin kolmannes vastaajista arvioi tarvetta piharakenteiden korjaamiselle seuraavien viiden vuoden aikana. (Kiinteistöliitto 2014, viitattu 9.2.2015). Tämän takia ryhmäkorjaushankkeiden selvittäminen ja niistä tiedottaminen on tärkeää ja ajankohtaista, jotta sitä voitaisiin pitää varteen otettavana korjaustapana. Pihojen ryhmäkorjaushankkeita on toistaiseksi tehty hyvin vähän, mikä johtuu osin siitä, että ne tyrmätään helposti jo ideana. (Mannila 2010, 12.) Dokumentoitua tietoa pihojen ryhmäkorjaushankkeista ei ole saatavilla. Parhaimmillaankin pihat mainitaan ryhmäkorjaushankkeita koskevissa aineistoissa sivulauseessa tai pitkän listan osana. Termi ryhmäkorjaushanke ei ole vakiintunut käyttöön vihersuunnittelussa ja -rakentamisessa, vaan sitä on käytetty rakennusten ryhmäkorjauksista puhuttaessa. Itse asiassa tällaisille projekteille pihoja koskien ei ole mitään vakiintunutta sanaa. Viheralalla puhutaan yhteispihoista, mutta ne tarkoittavat useimmiten alun perin yhteispihana toteutettuja pihvoja.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää ryhmäkorjaushankkeiden soveltuvuutta piha-alueiden perusparannuskeinoksi. Tavoite on selvittää ryhmäkorjaushankkeiden edut, mutta myös haasteet. Toivottavaa olisi myös löytää jonkinlaisia ratkaisuja näille haasteille. Tämän työn puitteissa ei voida luoda tarkkaa toimintamallia pihojen ryhmäkorjaushankkeille, vaan se on kokonaan toisen työn aihe. Opinnäytetyöllä on merkitystä kaikille kerrostalo- ja rivitalokortteleissa asuville, viheralan toimijoille suunnittelijoista toteuttajiin, isännöinti- ja kiinteistöhuoltoaloille sekä kunnille ja kaupungeille – siis kaikille tahoille, jotka ovat jollain tavoin kosketuksissa

kerrostaloasumiseen. Pihojen ryhmäkorjaushankkeilla on merkitystä myös erilaisille rakennusalan yrityksille, jotka toteuttavat alansa ryhmäkorjaushankkeita – onhan pihojen ryhmäkorjaushankkeet usein järkevä liittää muihin hankkeisiin. Jos työn tulokset ovat rohkaisevia, saavat asianomaiset lisää motivaatiota alkaa toteuttaa vastaavia hankkeita enemmänkin. Tavoittelemisen arvoista olisi saada tällainen hanke dokumentoitua tarkasti, jotta prosessia voitaisiin kehittää edelleen.

Ryhmäkorjaushankkeiden soveltumista kerrostalokorttelien perusparannustavaksi selvitetään käyttäen esimerkkinä Oulussa, Kaukovainion lähiössä sijaitsevaa viiden taloyhtiön korttelia. Kaukovainio on syntynyt osana aiemmin mainittua yhteiskunnan rakennemuutosta. Suurin osa Kaukovainion taloista on rakennettu vuosina 1965–1974, ja ne on sijoitettu niin, että pysäköintialueet ovat lähellä katuja ja keskelle korttelia on jäänyt suojaisia, laajahkoja oleskelualueita (Savolainen 2010, viitattu 19.2.2015). Kaukovainiolla, kuten muillakin aikansa lähiöillä, on painetta perusparannukseen. Osa Kaukovainion kortteleista, esimerkkikortteli mukaan lukien, ovat aikansa tyyppillisinä edustajina arvokkaita, joten korjaamista olisi syytä tehdä alkuperäistä kunnioittaen ja alueen imago mahdollisimman hyvin säilyttäen.

2 RYHMÄKORJAUSHANKKEET

Ryhmäkorjaushankkeita on tutkittu 1990-luvulta lähtien. Niistä on julkaistu muun muassa diplomityö vuonna 1996 ja lisensiaattityö vuonna 1997 Oulun yliopistosta. Tuolloin käytettiin termiä 'ketjutettu korjaus', joka on myöhemmin korvattu ryhmäkorjaushanke -termillä. (Hekkanen 1999, 59–60.) Rakennusalalla ryhmäkorjaushankkeiden selvittäminen unohtui noin 10 vuodeksi kunnes se taas nousi pintaan.

Ryhmäkorjaus on uudenlainen toimintatapa, joka on kehitetty helpottamaan tämänhetkistä ja seuraaviksi vuosikymmeniksi oletettua suurta korjaustarvetta, sekä lisäämään taloudellisuutta korjaushankkeisiin. Tarvetta korjauksille on paljon, sillä suuri osa Suomen asuinrakennuskannasta on peräisin 1960- ja 1970-luvuilta. Tuohon aikaan rakennetuissa rakennuksissa ja pihossa on nyt ja seuraavina vuosikymmeninä tarvetta peruskorjaukselle. Tuolloin harjoitettiin aluerakentamista, joten on luontevaa, että myös korjausta tehdään yhtäaikaaisesti. (Koskelainen 2014, 1; Rantala & Åström 2012, 15.)

Ryhmäkorjaushankkeissa kaksi tai useampi taloyhtiötä tilaa ja toteuttaa yhteistyössä halutun remontin (Rantala & Åström 2012, 3). Pihojen ryhmäkorjaushankkeita on tehty hyvin vähän, systemaattisella tiedonhaullakaan ei löydy lainkaan esimerkkejä tällaisista. Termi ryhmäkorjaushanke ei ole käytössä vihersuunnittelussa ja -rakentamisessa, itse asiassa tällaisille projekteille pihaja koskien ei ole mitään vakiintunutta sanaa. Termiä ryhmäkorjaushanke on toistaiseksi käytetty vain rakennusten ryhmäkorjauksista puhuttaessa.

Viheralalla puhutaan yhteispihoista eli korttelipihoista, mutta ne tarkoittavat useimmiten alun perin yhteisesti toteutettuja pihvoja. Yhteispiha on alue, joka on kaikkien asukkaiden käytössä. Tonttien väliset aidat on useimmiten poistettu. (Jylhä 2013, viitattu 16.3.2015.) Pihvoja on luonteva toteuttaa yhteisesti tonttitehokkuuden kasvaessa. Tällöin on kuitenkin muistettava tarve kunkin tontin omaan, yksityisempään oleskelualueeseen (Sopanen, Kuusiniemi & Sarlin 2007, 73).

Muutamia ryhmäkorjaushankkeen määritelmän alle sopivia projekteja on toteutettu myös viheralalla. Tiedossa on kaksi yksityistä yritystä, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen sekä

Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvi, jotka ovat aiemmin olleet mukana vastaavissa hankkeissa. Helsingin Kaartinkaupungissa on toteutettu kahden pihan ryhmäkorjaushanke, joka on yksi harvoista onnistuneista yhteispihahankkeista (Mansikka 2006, 51). Helsingissä on myös ollut vireillä niin sanottu Carelia-kortteli, jossa 12 taloyhtiötä selvitti mahdollisuutta pihojensa yhteiskorjaukseen (As Oy Kivelänkatu 2014, viitattu 16.3.2015). On mahdollista, että on olemassa muitakin viheralan toimijoita, jotka ovat tehneet tai suunnitelleet vastaavia projekteja, joko eri termiä käyttäen tai ilman erityistä määritelmää.

Suuremmissa mittakaavassa vastaavia hankkeita on ainakin kannustettu toteuttamaan Tampereen Tammelassa, jossa tulevan täydennysrakentamisen vuoksi tehdyissä selvityksissä ja uudessa yleisasemakaavassa on otettu huomioon myös viheralueiden eheyttäminen muun muassa korttelipuistoja lisäämällä. Periaatteena Tammelassa on pihojen ratkaiseminen kortteleittain tonttirajoista huolimatta yhtenäisten korttelipihojen mahdollistamiseksi (Tampereen kaupunki 2012a, viitattu 11.2.2015). Tornion kaupunki taas on teettänyt käsikirjan ydinkeskustan korttelien kunnostamista varten. Oppaassa kehoitetaan selkeästi tekemään yhteistyötä naapuritaloyhtiöiden kanssa yhtenäisemmän, rajattoman pihakorttelin luomiseksi. (Tornion kaupunki 2014, viitattu 11.2.2015.)

2.1 Pihojen ryhmäkorjaushankkeen eteneminen

Pihan perusparannushanke lähtee liikkeelle siitä kun joku asianomainen, esimerkiksi yksittäinen asukas, hallitus tai isännöitsijä, tekee aloitteen pihan kunnostamisesta. Aloite annetaan taloyhtiön hallitukselle tai tehdään yhtiökokouksessa. Seuraavaksi hallitus selvittelee alustavasti hankkeen toteutusmahdollisuuksia esimerkiksi asukkaille suunnatun kyselyn avulla ja tekee yhtiökokoukselle ehdotuksen piharemontin mahdollisuuksien ja kustannusten tarkemmasta selvittämisestä. Yhtiökokous päättää ryhtyäkö jatkoselvityksiin. Jos niihin päätetään ryhtyä, palkkaa hallitus suunnittelijan, pyytää suunnitelmien perusteella ennakkotarjoukset ja tekee rahoitus selvityksen sekä valmistelee hankkeen rahoitusta. Hallituksen tehtävä on myös tiedottaa pihahankkeesta asukkaille erillisessä tiedotustilaisuudessa, jossa kerrotaan eri vaihtoehtoista ja kustannuksista. Samalla on syytä keskustella mahdollisuudesta toteuttaa hanke vaiheittain vuosittaisten kustannusten pitämiseksi kohtuullisina. Tiedotustilaisuus pidetään ennen varsinaista yhtiökokousta, jossa pihan perusparantamisen aloittamisesta päätetään. (Kiinteistöalan

Koulutuskeskus, Kiinteistöalan Kustannus, Suomen Kiinteistöliitto & Suomen Talokeskus 2015, viitattu 26.3.2015.)

Kun piharemontti päätetään toteuttaa, aloittaa hallitus rakentamistöiden valmistelut valitsemalla hankkeelle ensin vastuuhenkilön. Pihasuunnitelma tarkennetaan suunnittelijan kanssa ja viherurakoitsijalta pyydetään lopulliset tarjoukset sekä valitaan sopiva urakoitsija. Hallitus myös huolehtii tarvittavista luvista. Asukkaita pidetään ajan tasalla hankkeesta tiedottamalla siitä suoraan asukkaille sekä ilmoitustauluilla. (Kiinteistöalan Koulutuskeskus ym. 2015, viitattu 26.3.2015.)

Ryhmäkorjaushankkeissa on samat vaiheet kuin taloyhtiön yksittäisissä hankkeissa, mutta näiden vaiheiden rinnalla toteutetaan taloyhtiöiden yhteistoimintaprosessia. Se käynnistetään ryhmän kokoamis- ja perustamisvaiheessa ja sitä ohjaa jokaisen taloyhtiön edustajista koottu ryhmäkorjaustoimikunta. (Rantala & Åström 2012, 24.) Yhteistoimintaprosessi kestää koko hankkeen ajan. Sen tarkoitus on muun muassa selvittää eri taloyhtiöiden perusparannustarpeiden samankaltaisuus ja sovittaa yhteen hankkeen kaikki vaiheet suunnittelusta aina takuu-aikaan. (Rantala & Åström 2012, 35.)

2.2 Ryhmäkorjaushankkeiden hyödyt

Ryhmäkorjaushankkeesta on hyötyä niin yksittäiselle osakkaalle, taloyhtiölle kuin myös suunnittelijalle ja urakoitsijalle. Ryhmäkorjaushankkeilla voi olla myös kansantaloudellisia vaikutuksia korjausvelan aletessa. Voidaan myös olettaa, että suurempien hankkeiden lisääntyessä harmaa talous vähenee. Syyt ryhmäkorjaushankkeiden tekemiseen taloyhtiöiden näkökulmasta ovat pääasiassa taloudellisia, sillä useamman taloyhtiön hankkeilla toivotaan niin sanottua paljousalennusta. Muita etuja ovat tehokkuus, hallitumpi prosessi sekä parempi lopputulos. Hankkeilla on suuren tilaajan etu, mutta taloyhtiöt ovat kuitenkin itsenäisiä. Ryhmäkorjaushanke voi käsittää koko prosessin suunnitteluvaiheesta urakan toteutumiseen tai esimerkiksi pelkän suunnitteluvaiheen. (Rantala & Åström 2012, 9.)

2.2.1 Edullisuus

Ryhmäkorjaushankkeiden voidaan olettaa tulevan yksittäisen pihan korjausta edullisemmaksi useista syistä. Niissä saadaan ns. volyymihyötyä, eli isoista materiaali- ja muista hankinnoista

saatavia paljousalennuksia. Ryhmäkorjaushankkeella on yksittäistä korjaushanketta vahvempi asema tilaajana – suuremmat hankkeet houkuttavat useampia urakoitsijoita, usein myös kokeneita ja tunnettuja. Isoissa kohteissa on mahdollista valita erilaisia urakkamalleja, joilla kustannuksia voidaan myös vähentää. Urakkamallina voi olla esimerkiksi projektinjohtourakka, suunnittelu-toteutus –urakka tai kokonaisvastuurakentaminen. (Rantala & Åström 2012, 11-13.)

Rakennuttajakustannukset, joihin luetaan mm. suunnittelu, projektinjohto, valvonta ja selvitykset, ovat suhteellisesti suuremmat pienen taloyhtiön itsenäisesti toteuttamassa projektissa kuin ryhmäkorjaushankkeessa, koska näitä voidaan jakaa usean maksajan kesken. Selvää on, että esimerkiksi viisi pientä suunnitelmaa tulee kalliimmaksi kuin yksi iso. Ryhmäkorjaushankkeessa työmenetelmät tehostuvat ja tuottavuus paranee, koska niissä opitaan toiston seurauksena. (Rantala & Åström 2012, 12-13.)

Yhteispihan perustaminen kunnostamalla kannattaa, sillä siihen sijoitetut rahat tulevat takaisin saatuina säästöinä noin kymmenessä vuodessa. Helsingin Töölössä sijaitsevasta Carelia-korttelista tehty laskelma osoittaa, että yhteispihan perustamisesta saaduilla järjeistämishyödyillä korttelin kunnostus voidaan hoitaa kymmenessä vuodessa niin, ettei yhtiövästikettä tarvitse nostaa. Säästöjä saadaan muun muassa kiinteistöhuollon, jätehuollon ja isännöinnin yhdistämisellä. Carelia-korttelissa säästöt olisivat ainakin 50 000 € vuodessa. Ylläpitokustannusten laskun ansiosta yhtiövästikettä voidaan jopa pienentää. (Mansikka 2006, 37.)

2.2.2 Aseman vahvistuminen tilaajana

Usean taloyhtiön ryhmittymä on tilaajana vahvemmassa asemassa kuin yksittäinen taloyhtiö. Ryhmäkorjaushanke houkuttelee pieniä hankkeita enemmän suuria ja kokeneita alan toimijoita, suunnittelijoita ja urakoitsijoita. Tämän voi odottaa näkyvän laadussakin. Lisäksi mahdollisissa riitatapauksissa taloyhtiöillä on ryhmäkorjaushankkeen tuki. (Rantala & Åström 2012, 12.)

Rakennusalan ryhmäkorjaushankkeissa mukana olleen NCC:n Lars Lindeman kertoo Rakennuslehdelle ryhmäkorjaushankkeiden kiinnostavan urakoitsijaa niiden volyymin vuoksi. Työhön tarvittavaa koneistoa kannattaa liikuttaa ainoastaan tarpeeksi ison työmaan vuoksi. Työmaakustannukset ovat suuria ja kulut kattaakseen on työmaan oltava suuri. (Mannila 2010, 12.)

2.2.3 Esteettisyys ja yhtenäisyys

Korttelien esteettisyys ja yhtenäinen ilme kärsii usein kun pihoja perusparannetaan yksi kerrallaan. Tällöin samassa korttelissa saattaa olla useaa erilaista tyyliä, aikakautta ja monen eri suunnittelijan näkemystä omaavaa pihaa, jotka saavat yleisilmeen hajanaiseksi. Maisema on, kuten rakennuksetkin, aikansa ilmentäjä. Maiseman ja ympäristön ylläpito on alueen identiteetin säilyttäjänä yhtä tärkeä kuin rakennusten oikeanlainen korjaaminen (Salastie & Tainio 2007, 22).

Jos korttelin eri tontit yhdistetään suuremmaksi kokonaisuudeksi, on pihan tärkeät toiminnot helpompi järjestää. Ilman avaraa tilaa on vaikea perustaa esimerkiksi pelikenttää. Pihojen hoidonkin kannalta yhtenäinen iso alue on parempi kuin monta pientä pihaa. Pihakeskeisestä ajattelusta luopumalla ja tonttien väliset raja-aidat purkamalla päästäisiin kehittämään aivan uudenlaisia malleja korttelien yhteistoiminnalle. (Mansikka 2006, 31.)

Yhteisellä suunnittelulla korttelin saisi ilmeeltään selkeämmäksi ja jäsenyneemmäksi. Asemakaavoitusvaiheessa voidaan osaltaan ohjata pihojen yhtenäistä rakennus- ja korjaustapaa muun muassa kieltämällä tonttien väliset raja-aidat tai osoittamalla tonttien välisiä alueita yhteiskäyttöön esimerkiksi leikki- ja oleskelualueiksi. Muita keinoja ohjailla pihojen perusparannusta ovat rakennusjärjestys ja rakentamistapaohjeet. (Rakennustieto 2009, viitattu 10.3.2015.) Yhteisten korttelipihojen luominen on järkevää, sillä pihalle jää enemmän tilaa eri toiminnoille kun pakolliset huoltotoimet keskitetään (Jylhä 2013, viitattu 18.3.2015).

Helsingin Pihlajamäki on hyvä esimerkki pihojen korjaamisesta alkuperäisiä suunnitelmia kunnioittaen. Siellä on luotu pihakohtaiset korjaustapaohjeet, joissa esitetään suunnittelun yleisperiaatteet niin rakennusten kuin pihojenkin osalta. Ohjeiden tavoitteena on aikakautta ilmentävien ominaispiirteiden vaaliminen. Jos kerrostalopihat kunnostetaan alkuperäistä kunnioittaen, säilyy yhtenäisyys varmemmin. (Salastie & Tainio 2007, 10.)

2.2.4 Yhteisöllisyys

Yhteistä useimmille ihmisille on kaipuu yhteisöllisyyteen (Kuoppa & Mäntysalo 2010, viitattu 16.3.2015). Parhaimmillaan yhtenäistetty piha luo kohtauspaikan kaikille korttelin asukkaille.

Yhteispihalla on helppo tutustua naapureihin. (Mannerkoski 2009, viitattu 16.3.2015.) Korttelipiha on paikka, missä voidaan tavata ja tarkastella toisia ilman suuria vaatimuksia kanssakäynnille (Göransson & Lieberg 2000, 87).

Ihmisten suhtautumistavassa naapureihinsa on kaksi pääelementtiä: jonkinlaista kontaktia naapureihin halutaan, mutta toisaalta raja yksityisen ja yhteisen tai puoliyksityisen välillä halutaan pitää selvänä. Itse halutaan päättää milloin ja kuka rajan saa ylittää. Kyse on jo pitkään jatkuneesta modernin yhteiskunnan yksityistymis- ja yksilöitymisprosessista. Naapureista halutaan olla riippumattomia. (Göransson & Lieberg 2000, 85.)

Enemmistö ihmisistä pitää kuitenkin naapureita ja naapuruushteita tärkeinä. Göransson ja Lieberg (2000, 85) viittaavat sosiologi Sören Olssonin kirjaan *Det lilla grannskapet. Gårdar, trapphus och socialt liv*, jonka mukaan muutamat toiveet toistuvat naapuruussuhteita käsittelevissä tutkimuksissa. Ihmiset haluavat muun muassa tietää, ketä naapurustossa asuu, tulla tervehdityksi ja reagoida toisiin ihmisiin ja saada vastareaktioita. Toiveisiin sisältyy myös mahdollisuus olla aktiivisia yhteisissä asioissa, ja pystyä vaikuttamaan pihan tapahtumiin.

Yhteisöllisyys lisää turvallisuudentunnetta, sillä kun tiedetään ketä naapurustossa asuu, ei heitä pelätä. Yleisesti halutaan voida viettää aikaa viihtyisässä ympäristössä, jossa tavataan muita ihmisiä, jotka hyväksyvät toisensa ja kohtelevat toisiaan positiivisesti. (Göransson & Lieberg 2000, 86.) Yhteisöllisyyden puutteesta aiheutuu kielteisiä lieveilmiöitä – vähäistäkin erilaisuutta pelätään (Kuoppa & Mäntysalo 2010, viitattu 16.3.2015.)

2.3 Ryhmäkorjaushankkeiden haasteet

Ryhmäkorjaushankkeiden suurimpia haasteita on hankkeen eri osapuolten kykenemättömyys yhteistyöhön ja yhteistyöhaluttomuus. Yhteisten näkemysten kehittäminen ja tavoitteiden määrittely hankkeen alkuvaiheessa, jo ryhmää kootessa, ovat tärkeitä tehtäviä. Kaikkien osapuolten hyväksyntä on tärkeää, sillä jos jokin osapuoli ei ole aidosti hankkeen takana, aiheuttaa se helposti hankaluuksia hankkeelle myöhemmässä vaiheessa. Taloyhtiön hallituksen edustajien ja isännöitsijän kiinnostus hankkeeseen on myös tärkeää, sillä näillä on keskeinen rooli hankkeen läpiviennissä. Ryhmäkorjaushanke ei ole vielä kovin tunnettu ja tietämättömyys tästä korjausmallista herättää kysymyksiä sekä muutosvastarintaa. Parhaiten muutosvastarintaan

vastataan olemalla avoimia ja tiedottamalla mallista ja hankkeen sisällöstä sekä roolien selkeyttämällä. (Rantala & Åström 2012, 31.)

Haasteita asettaa myös taloyhtiöiden erilaiset korjaustarpeet. Tämä ei ole este ryhmäkorjaushankkeeseen ryhtymiselle, mutta asettaa omat haasteensa hinnoittelulle ja urakkatarjouspyyntöjen laatimiselle. Tarvittaessa tässä voidaan käyttää apuna määräluetteloita. Myös yhteisten kustannusten jakaminen taloyhtiöiden kesken on haastavaa. Kustannusten tasapuolisen jakamisen varmistamiseksi on hyvä käyttää apuna kaikkien luottamusta nauttivaa talousryhmää, jossa on jokaisen taloyhtiön edustajia. (Rantala & Åström 2012, 29-31.)

Haastattelujen perusteella isännöitsijöiden suhtautuminen useamman taloyhtiön muodostamiin yhteispihoihin on pääsääntöisesti skeptistä. Oulun yliopistossa opiskeleva Karri Hakala on osana Eheyttämisen edellytykset –hanketta haastatellut oululaisia isännöitsijöitä, jotka pitivät isoimpana haasteena eri taloyhtiöiden ja asukkaiden yhteistyön toimimista ja mahdollisia riitoja kustannuksista ja pihojen käytön jakautumisesta taloyhtiöiden kesken. Yhteispihujen muodostamista pidettiin järkevänä silloin, kun se tehdään jo rakennusvaiheessa, kun pihojen rajat eivät ole vielä määräytyneet. Tonttien uudelleenjärjestelyä isännöitsijät taas pitivät liian raskaana toimenpiteenä pihan muodostamista varten, koska se vaatisi myös vuokrasopimusten uusimista. (Hakala, sähköposti 16.12.2014.)

Ryhmäkorjaushankkeissa on oleellista, että osallistuvat taloyhtiöt toimivat hankkeen eri vaiheissa mahdollisimman yhtäaikaisesti. Jokaisella taloyhtiöllä on kuitenkin omat kuntoarvioihin perustuvat kiinteistöstrategiansa ja pitkän tähtäimen suunnitelmansa (PTS), joiden pohjalta korjaushankkeisiin ryhdytään. Hanke ei voi alkaa kunnolla, ennen kuin ollaan yhtä mieltä ajankohdasta. (Rantala & Åström 2012, 43-44.)

2.4 Ryhmäkorjaushankkeita edistäviä tekijöitä

Hyvän korttelipihan perusedellytykset luodaan suunnittelulla ja kaavoituksella, mutta vaikka sen tekevät tilasuunnittelun ammattilaiset, ei se takaa onnistunutta lopputulosta. Ihmisten tarpeet ja toiveet ovat monimutkaisia ja ne vaihtuvat ajan myötä. (Göransson & Lieberg 2000, 89.)

Kunta tai valtio voi olla osaltaan myötävaikuttamassa ryhmäkorjaushankkeiden syntyyn useilla tavoilla. Niihin on paneuduttu myös ympäristöministeriön Ryhmäkorjaukset taloyhtiöissä – työpajassa sekä Toimiva korjauskulttuuri lähiöihin –remonttiryhmässä. Molemmissa on keskitytty ennen muuta rakennuksiin ja rakenteisiin. Ryhmä perustettiin selvittämään toimenpiteitä, joilla lähiöiden korjausvajetta voitaisiin vähentää. Nykyisellään rakennuskantaa ei korjata riittävästi ja sen arvo laskee jatkuvasti. VTT on arvioinut, että maamme rakennuskannan korjausvaje on jopa 30-50 miljardia euroa. (Aunela, Hagan, Hakaste, Liinamaa, Ojankoski, Stenius & Vahanen 2014, 10).

Yksi tapa kannustaa korjaushankkeisiin voi olla taloudellinen kannustus esimerkiksi jonkinlaisen tukirahan muodossa. Esimerkiksi ympäristöministeriön hallinnan piiriin kuuluvalla asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella on silloin tällöin tarjolla erilaisia rakentamiseen ja korjaamiseen liittyviä tukia, niin sanottuja ARA-tukia. Nämä ovat avustuksia, tukia ja takauksia joko asuntojen uudistustoimintaan, peruseränsäntöön tai hankintaan. ARA:n tarkoitus on edistää ekologisesti kestävästä ja kohtuuhintaista asumista. Viherrakentamiseen liittyviä ARA-tukia on tällä hetkellä haettavissa lähinnä esteettömyyden tai infran parantamiseen. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2015, viitattu 17.3.2015.)

Asemakaavamuutoksilla voidaan myös edesauttaa ryhmäkorjaushankkeiden toteuttamista. AH-merkinnällä, joka tarkoittaa asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta, voidaan useita tontteja yhdistää korttelipihaksi. Kaavoituksella voidaan kieltää tonttien aitaaminen, mikä jättää paremmat mahdollisuudet yhteispihan perustamiselle. Osa korttelista voidaan myös merkitä leikki- ja oleskelualueeksi osoittamalla sille erityinen le-merkintä asemakaavassa. (Rakennustieto 2009, viitattu 19.11.2014.) Asemakaavamuutokseen voidaan ryhtyä aloitteesta tai tehdyn hakemuksen perusteella. Ennen hakemusta kannattaa keskustella alueen kaava-arkkitehdin kanssa muutoksen tarkoituksenmukaisuudesta. Asemakaavamuutosta halutessa on syytä varautua odottamaan puolesta vuodesta jopa useisiin vuosiin. (Oulun kaupunki 2015, viitattu 17.3.2015.)

Kunnan rakennusviranomainen voi yhden kiinteistöomistajan aloitteesta ja muiden kiinteistöjen omistajia kuultuaan määrätä korttelialueen tai sen osan yhteisestä käytöstä. Päätöstä varten on oltava järjestelysuunnitelma, jossa määrätään alueen käytöstä, ylläpidosta ja järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja niiden suorittamisesta. Tällainen määräys voidaan antaa, jos se hyödyttää pysyvästi useata kiinteistöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistöistä kohtuutonta rasitetta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 21:164 §.) Rakennusrasitteella voidaan myös järjestää kiinteistöjä uusiksi. Rasite voidaan perustaa, jos se edistää tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, eikä se haittaa huomattavasti rasitettua kiinteistöä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 21:158 §).

Esimerkki kaupungin avustuksesta kahden pihan ryhmäkorjaushankkeeseen löytyy Helsingin Kaartinkaupungista. Aloitteentekijänä tässä hankkeessa oli kaksi osakasta, jotka ottivat aktiivisesti Helsingin kaupunkiin yhteyttä. Toisessa taloyhtiöstä oli suunnitteilla ullakkoremontti, jonka vastapainoksi kaupunki edellytti taloyhtiön tekävän piharemonttia, ja tämä oli osaltaan edesauttamassa projektia. Lisäksi tuohon aikaan oli voimassa valtion asuntojen perusparannuskokeilu, johon pihat otettiin mukaan. Projektin ansiosta taloyhtiöt saivat edullista lainaa kaupungilta, joka tarjosi myös virkamiesapua. (Mansikka 2006, 51.)

Torniossa pihojen ryhmäkorjauksiin ja yhteispihujen perustamiseen on kannustettu tiedottamalla. Siellä on julkaistu opas ydinkeskustan korttelipihojen kunnostukseen. Opas sisältää ohjeita minkä tahansa korttelipihan parantamiseen, mutta myös oman osionsa siitä, kuinka pihoja voidaan parantaa myös yhteistyössä naapuritaloyhtiöiden kanssa. (Tornion kaupunki 2014, viitattu 17.3.2015.) Tampereella Tammelan kaupunginosan täydennysrakentamista varten laaditussa yleissuunnitelmassa on yhtenä tavoitteena viheralueiden jatkuvuuden takaaminen tonttirajoista välittämättä. Kaupungin eri tahoista on muodostettu neuvotteluryhmä, jolla on valtuudet neuvotella taloyhtiöiden kanssa sopimuksista sekä kaavoituksen ja hankkeiden periaateratkaisuista. (Tampereen kaupunki 2012a ja 2012b, viitattu 30.3.2015.)

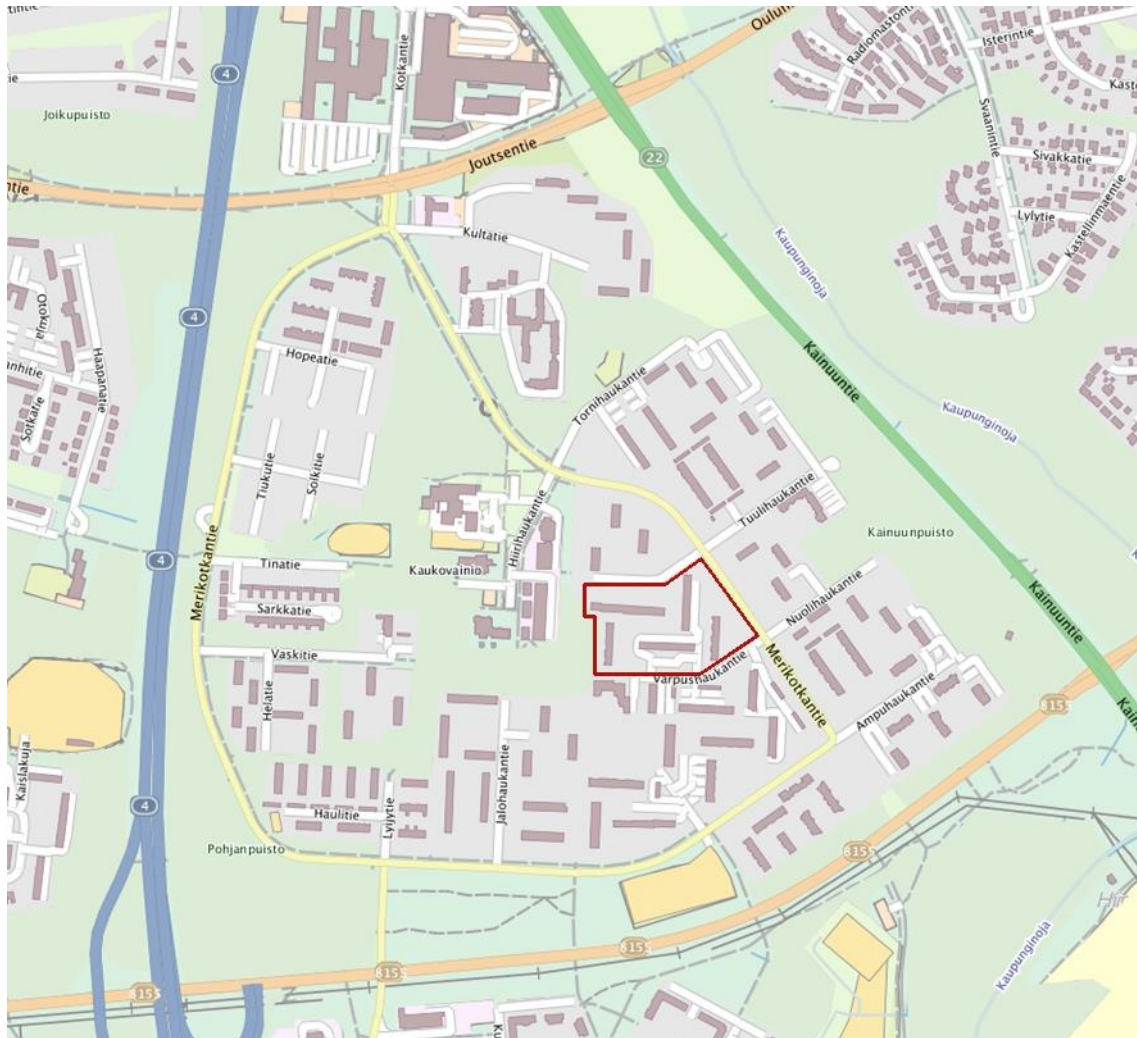
Ryhmäkorjaushankkeiden toivotaan lisääntyvän. Isännöitsijän rooli erityisesti ryhmäkorjaushankkeiden alkuvaiheessa on suuri. Samalla alueella useita samanlaisia kiinteistöjä hallinnoivan isännöitsijän avulla taloyhtiöt voisivat yhdistää ja ajoittaa korjaussuunnitelmiaan samalle vuodelle. Tämä voisi osaltaan edistää ryhmäkorjaushankkeisiin osallistumista. (Mannila 2010, 12.)

Karri Hakalan toteuttamien isännöitsijöiden haastattelujen perusteella vaikuttaa siltä, että yhteispihan voi muodostaa jopa ilman yhtiökokouksen yksimielistä päätöstä, jos se voidaan tehdä tontteja lohkomatta eikä siihen liity lisärakentamista. Tonttien uudelleenjärjestämistä yhteispihan muodostamista varten pidettiin turhan raskaana toimenpiteenä. Tämä vaatisi mitä todennäköisimmin myös vuokrasopimusten uusimista tonttien pinta-alojen muuttuessa, mikä olisi todennäköisesti pitkä prosessi. Haastateltavien mukaan yhteispihan käytöstä on mahdollista sopia esimerkiksi hallinnanjakosopimuksilla. Myös rakennusrasite voi olla yksi tapa sopia esimerkiksi pysäköintipaikkojen järjestämisestä. Hyvänä ajatuksena pidettiin yhteistä huolto- ja hallintoyhtiötä, joka kattaisi tonttien vuokrat ja huolehtisi ylläpidosta. (Hakala, sähköpostiviesti 16.12.2014.)

3 TOIMINTAYMPÄRISTÖN KUVAUS

3.1 Kaukovainio

Kaukovainio on noin kolme kilometriä Oulun keskustasta kaakkoon sijaitseva lähiö. Kooltaan se on noin 120 hehtaaria. Lännessä Kaukovainio rajautuu valtatie 4:ään, idässä Kainuuntiehen, etelässä Poikkimaantiehen ja pohjoisessa Joutsentiehen (kuvio 1). Se rakennettiin pääosin vuosina 1965-1974 vastaamaan maaltamuuton tarpeisiin ja se on Oulun ensimmäisiä lähiöitä. Kaukovainio on tyypillinen aikansa ihanteiden mukaan rakennettu asunalähiö, jossa on noudatettu muun muassa hajakeskittämistä, niin sanottua keuhkokaaviomallia sekä funktionaalista suunnittelua. Kaukovainiota pidetään myös tyypillisenä metsälähiönä. (Oulun kaupunki 2011, 6-8.)



KUVIO 1. Kaukovainion ja kortteli numero 39:n sijainti (Maanmittauslaitos 2015, viitattu 18.3.2015).

Metsälähiöiden yksi ominaisuus on viheralueiden suuri määrä verrattuna rakennuskannan määrään. Kaukovainiolla tämä ilmenee sitä leimaavana metsämäisenä ilmeenä suurikokoisine mäntyineen, joita kasvaa niin pihoiden, puistoissa kuin aluetta kiertävällä viherkehälläkin. Metsälähiömäisyys näkyy myös asuinrakennuksille johtavien teiden rauhoittamisena keuhkokaavion mukaisesti siten, että niille pääsee vilkkaammalta, aluetta rengasmaisesti kiertävältä tieltä ainoastaan toisesta päästä. Alueen keskellä sijaitseva laaja puistoalue, joka muodostuu Haukkapuistosta ja Kotkapuistosta, on myös keuhkokaavioperiaatteen mukainen. (Oulun kaupunki 2011, 65.)

Kaukovainion katuja reunustavat metsäiset puistoalueet. Autoteiden ja kevyenliikenteenväylien välillä on nurmikaistaleet, joilla kasvaa myös puita tai pensaita. Itä-Kaukovainion kerrostaloalueilla puut ovat mäntyjä tai koivuja Eino Heikkisen vuonna 1977 laatiman istutussuunnitelman mukaan. Kaukovainion keskukseen johtavalle Hiirihaukantielle Heinonen on suunnitellut rauduskoivuja ja lehtipuita, jotka kasvavat siellä edelleen. Keskuksen läheisyydessä on kaksi suurehkoa puistoa, jotka ovat nurmetettuja ja joilla kasvaa korkeita mäntyjä. Lisäksi Kaukovainiolla on hieman maisemaniittyä (Hänninen, Salovaara & Tolonen 2012, 8). Muutoin Kaukovainion viheralueet ovat aika lailla luonnontilaan jätettyjä mäntyvaltaisia metsiä.

Rakennuskanta Kaukovainiolla on monipuolista. Länsipuolta hallitsevat omakoti- ja rivitaloalueet, itä- ja eteläpuoli taas ovat kerrostalokorttelien hallitsemia. Useimmat näistä on rakennettu 1960-luvun suunnitteluihanteita noudattaen ja ovat tästä syystä arvokkaita aikakautensa edustajia. Kerrostalokorttelien sijoittelulla ja massoittelulla pyrittiin korostamaan Merikotkantien itäpuolella kaakkois-luoteissuunnassa kulkevaa moreeniselännettä sijoittamalla seitsenkerroksisia taloja harjanteen päälle ja kolmikerroksisia lamellitaloja niiden viereisiin kortteihin. (Karjalainen & Savolainen 2010, viitattu 7.3.2015.)

Kerrostalokorttelit ovat Kaukovainiolle vuonna 1952 yleiskaavan luoneiden arkkitehtien Otto-livari Meurmanin ja Aarne Ervin esityksen mukaan funktionalistisia, avoimia ja välijä. Ydinajatus oli korttelien keskelle jäävä piha-alue, joka on autoliikenteeltä suojassa, sekä pihojen aidattomuus ja saumaton liittyminen viereisiin puistoalueisiin. Ajoteitä ja pysäköintialueita lukuun ottamatta pihat määrättiin pitämään puistomaisina alueina. (Karjalainen & Savolainen 2010, viitattu 7.3.2015.)

Nykyisellään Kaukovainiolla asuu noin 4700 asukasta, mikä poikkeaa valtavasti huippuvuosien yli 8000 asukkaasta. Vähentynyt väkiluku kertoo kaupunginosan suuresta yksinelävien talouksien määrästä – noin 60 prosentissa asunnoista on vain yksi asukas. Asuntoja Kaukovainiolla on noin 2800, joten yksinelävät asuttavat näistä 1680:ää. Täten loppuissa 1120 asunnossa on keskimäärin 2,7 asukasta. (Sankala 2012, viitattu 26.2.2015.)

Lasten ja työikäisten määrä on pienentynyt nopeaan tahtiin. Kaupunginosan asukkaiden ikääntymistä on havaittavissa. (Sankala 2012, viitattu 26.2.2015.) Vuoden 2013 lopussa lasten (0-18 vuotta) määrä Kaukovainiolla oli hieman yli 760 eli 16,2 prosenttia, yli 65-vuotiaiden määrän ollessa yli 960 eli 14,7 prosenttia. Vastaavat luvut esimerkiksi Kaakkurin kaupunginosassa ovat 30,7 prosenttia ja 6,5 prosenttia. 19-24 -vuotiaita Kaukovainiolla on 16,3 prosenttia, mikä kertoo Kaukovainion asemasta opiskelijakaupunginosana. (Oulun kaupunki 2014, viitattu 26.2.2015.)

3.2 Kortteli numero 39

Kaukovainion kortteli numero 39 (kuvio 2) rajautuu länsisivultaan Haukkapuistoon, pohjoisesta Kanahaukantiehen ja etelästä Varpushaukantiehen. Itäpuolella korttelia on Kaukovainiota kiertävä kehätie, Merikotkantie. Kehätien ja varsinaisten piha-alueiden välillä on hieman yli kymmenen metrin levyinen suojametsikkö, jossa on alkuperäinen metsänpohja. Itäosa korttelista on osittain viereisen moreeniselänteen alueella. Sekä Kanahaukan- että Varpushaukantiet ovat lyhyehköjä korttelin länsipäähän päättyviä asuinrakennuksille johtavia katuja. Teiden molemmin puolin sijaitsee ajoradasta nurmikaistaleella erotettu kevyen liikenteen väylät, jotka jatkuvat Haukkapuistoon ja siitä edelleen ostoskeskukseen. Nurmikaistaleilla kasvaa kookkaita koivuja.

Kortteli 39:n pihat ovat nurmetettuja ja niillä kasvaa Kaukovainiolle tyypilliseen tapaan harvakseltaan korkeita mäntyjä sekä kookkaita pihlajia ja muita lehtipuita. Korttelipiha on enimmäkseen puoliavointa tilaa. Puistomaisen olemuksensa ja saman tyyppisen kasvustonsa ansiosta korttelipiha liittyy saumattomasti länsireunallaan sijaitsevaan Haukkapuistoon ja muuhun ympäristöön (kuvio 2).



KUVIO 2. Ilmakuva kortteli numero 39:stä (Maanmittauslaitos 2015, viitattu 27.3.2015)

Kortteli on rakennettu vuonna 1965 laaditun asemakaavan mukaan. Se on melko yhtenäinen ja puhdastyylinen aikansa ilmentäjä, ja siksi arvokas. Korttelin talot on suunnitellut Oulussa 1960- ja 1970-luvuilla toiminut arkkitehtitoimisto Savolainen & Torvikoski. Varpushaukantien eteläpuolella on saman suunnittelijan rakennuksiltaan lähes identtinen kerrostalokortteli. (Karjalainen & Savolainen 2010, viitattu 7.3.2015.) Pohjoispuolella on tällä hetkellä seitsenkerroksisten, maisemaa hallitsevien valkoiseksi maalattujen kerrostalojen kortteli, joka tullaan purkamaan (Oulun kaupunki 2013, viitattu 7.3.2015). Merikotkantien itäpuolella on niin ikään korkeita kerrostaloja, mutta etäisyys sinne on pidempi ja välissä oleva suojametsikkö peittää osin näkymää.

Kortteli numero 39 on viiden asuinkerrostalon niin sanottu tuulimyllykortteli, joissa talot sijaitsevat siten, että korttelin keskelle muodostuu rakennusten rajaama, suojaisa piha-alue. Kortteli on kuitenkin nurkistaan avoin. Korttelin talot ovat 1966-1969 valmistuneita kolmikerroksisia, pitkiä lamellitaloja. Ne on verhoiltu punatiilin ja ikkunat on vaaleiden välilevyjen avulla nauhamaisesti sommiteltu. Pysäköintialueet on sijoitettu lähelle katualueita ja niiden reunamilla on niin ikään Savolainen & Torvikosken suunnittelema autokatoksia, jotka on rakennettu samoihin aikoihin. (Karjalainen & Savolainen 2010, viitattu 7.3.2015.)

Kukin korttelin viidestä asuinkerrostalosta on oma asunto-osakeyhtiönsä. Neljä taloista on yksityisiä taloyhtiöitä ja yksi on VVO:n hallinnassa. Taloyhtiöistä kahdella on sama isännöitsijä, muilla kolmella kullakin eri. Kaksi pihoista, asunto-osakeyhtiö Varpushaukan ja asunto-osakeyhtiö Kotivarpusen pihat, on remontoitu, kolmessa ei ole tehty huomattavia muutostöitä. (Turunen & Ylikauppila 2014, viitattu 8.3.2015.)

4 AINEISTO JA MENETELMÄT

Opinnäytetyön aineistona käytettiin aiemmin ryhmäkorjaushankkeita käsitelleitä opinnäytetöitä ja tutkimuksia sekä kirjallisuutta. Valmista aineistoa on saatavilla enimmäkseen rakennusten ryhmäkorjaushankkeisiin, joten piha-alueiden osalta näitä aineistoja täytyi soveltaa ja täydentää etsimällä lisätietoa heräviin kysymyksiin eri lähteistä. Tärkeä lähde oli myös isännöinnin näkökulmaa tarjoavat Oulun yliopiston maantieteen opiskelijan Karri Hakalan tekemät isännöitsijöiden haastattelut (Hakala, sähköpostiviesti 16.12.2014).

Aineistoa kerättiin myös haastattelemalla useita viheralan asiantuntijoita, joista kaksi on ollut toteuttamassa ryhmäkorjaushankkeita kerrostalopihoille. Haastateltavina viheralalta olivat Viherympäristölehden päätoimittaja Seppo Närhi, ProPark Oy:n Marko Eskolainen, Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärven Marko Pirttijärvi sekä Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokosen Ria Ruokonen (liite 1). Lisäksi haastateltiin ryhmäkorjaushankkeiden selvitystöissä jo 1990-luvulla mukana ollutta Oulun Ammattikorkeakoulun Tekniikan ja Luonnonvara-alan yksikön lehtoria, Martti Hekkasta sekä Isännöintiliiton edustajaa Heikki Kaurasta.

Kaikissa haastatteluissa käytettiin teemahaastattelumenetelmää ja haastattelut suoritettiin kohtalaisen vapaamuotoisina puhelin keskusteluina. Joitakin kysymyksiä oli mietitty valmiiksi jokaista haastateltavaa varten, mutta keskustelun annettiin kehittyä siihen suuntaan mihin se luonnostaan kulki. Kysymykset vaihtelivat jonkin verran haastateltavan taustoista riippuen mahdollisimman kattavien vastausten saamiseksi.

Yksi tämän työn tavoitteista oli selvittää etukäteen valitun esimerkkikorttelin piha-alueiden soveltuvuutta ryhmäkorjaushankkeella parannettaviksi, ja kuinka pihoista saataisiin muodostettua järkevä, toiminnallinen kokonaisuus. Myös mahdollisen täydennysrakentamisen vaikutus pihoihin tuli huomioida. Korttelin taustojen ja nykytilan selvittämiseksi tehtiin yksi maastokäynti syyskuussa 2014. Lisäksi on käytetty maisemasuunnittelun opiskelijoiden Nina Turusen ja Jenna Ylikauppilan korttelin pihojen inventoinnin tuloksia (Turunen & Ylikauppila 2014). Kaukovainiosta alueena ja sen rakennuskannasta on saatu tietoa käyttämällä Virva Savolaisen ja Susanna Karjalaisen inventointien tuloksesta (Karjalainen & Savolainen 2010).

Kaukovainion kortteli numero 39:n soveltuvuutta ryhmäkorjattavaksi selvitettiin haastattelemalla taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajia sähköpostitse. Vastauksia saatiin kiitettävästi, sillä kaikki asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajat vastasivat. Vastaus jäi saamatta ainoastaan vuokratalona toimivan taloyhtiön edustajalta. Haastattelut toteutettiin sähköpostitse puolistrukturoidulla haastattelulla valmiiden, avointen kysymysten avulla (liite 2).

4.1 Asiantuntijahaastattelut

Opinnäytetyötä varten toteutettiin useita haastatteluja, jotta saataisiin asiantuntijanäkökulmaa siihen, miten ryhmäkorjaushanke soveltuu pihojen perusparannuksessa käytettäväksi. Haastattelut tehtiin yhtä lukuun ottamatta puhelimitse ja niissä käytettiin teemahaastattelumenetelmää. Kysymyksiä oli mietitty valmiiksi, mutta keskustelun annettiin kehittyä luonnostaan, toki välillä aiheeseen takaisin ohjaten. Kysymykset vaihtelivat haastateltavan taustoista ja asiantuntijuuden luonteesta riippuen.

4.1.1 Ryhmäkorjaushankkeita tutkineen diplomi-insinöörin haastattelu

Ensimmäisenä haastateltiin Oulun Ammattikorkeakoulun Tekniikan ja Luonnonvara-alan yksikön lehtoria, diplomi-insinööri tekniikan lisensiaatti Martti Hekkasta, joka on ollut rakennuspuolen ryhmäkorjaushankkeiden selvityksissä mukana niiden alusta alkaen, 90-luvulta lähtien. Tämä haastattelu toteutettiin kasvotusten ja siitä odotettiin saatavan arvokasta tietoa ryhmäkorjaushankkeista kirjallisuuden lisäksi. Hekkasen mukaan alussa käytettiin termiä 'ketjutettu korjaus', joka on myöhemmin korvattu ryhmäkorjaushanke -termillä. Rakennusalalla ryhmäkorjaushankkeiden selvittäminen unohtui noin 10 vuodeksi kunnes se taas nousi pintaan. (Hekkanen 2014, haastattelu 9.12.2014.)

Ryhmäkorjaushankkeiden haasteista kysyttäessä Hekkanen toteaa, että vaikeuksia aiheuttaisi se, että hankkeessa olisi mukana erilaisia taloyhtiöitä. Taloyhtiöiden olisi hyvä olla itsenäisiä, ei esim. kaupungin omistamia, sillä itsenäisillä taloyhtiöillä on demokraattinen päätöksenteko. Kitkaa aiheuttavat myös erilaiset remonttitarpeet, jos jokin taloyhtiöistä on jo ehtinyt tehdä korjauksia tai tontit ovat erikokoisia jne. Tällöin hanketta voidaan pilkkoa, ja esimerkiksi jo rakennekerrokset pihalla korjannut taloyhtiö maksaa vähemmän kuin taloyhtiöt, joiden pihat ovat alkuperäiskunnossa. Yhteisistä osista maksavat kaikki. (Hekkanen 2014, haastattelu 9.12.2014.)

Hybridiratkaisujen eli esim. piharemontin ja viemäroinnin yhdistämisen mahdollisuutta piharemonteissa voisi Hekkasen mukaan selvittää enemmänkin. Hekkasen mukaan ryhmäkorjaushankkeita voisi tehdä myös rivi- ja omakotitalojen pihoille. Rakennuttajat voisivat hänen mielestään olla hyvinkin kiinnostuneita pihojenkin ryhmäkorjaushankkeista, vaikkei niitä nykyään juuri tehdä. Hän epäilee, että pihojen ryhmäkorjaushankkeet voisivat olla riskittömämpiä kuin rakennuspuolen ryhmäkorjaushankkeet, koska hänen mukaansa pihakorjaamisessa ei ole tiettyjä ”sudenkuoppia”, jotka haittaavat rakennuspuolella. (Hekkanen 2014, haastattelu 9.12.2014.)

Ryhmäkorjaushankkeessa vetäjän rooli on Hekkasen mukaan erittäin tärkeä. Vetäjä saisi mielellään olla palkattu, ulkopuolinen toimija, joka tulee hyvin toimeen ihmisten ja eri asiantuntijoiden kanssa. Vetäjän rooli on kuin erotuomarin, ketään ei saisi suututtaa. Vetäjän itsensä olisi tunnettava ala hyvin – pihoilla viherala, kaupunkimaisemmassa ympäristössä myös insinööripuoli esimerkiksi kansipihojen varalta. Hekkanen epäilee, että urakoitsijat ottaisivat mielellään vetäjän roolin, mutta vallalla olevan käsityksen mukaan urakoitsijoita pidetään ”roistoina”, jolloin ryhmäkorjaushankkeelle tärkeä luottamus ei toteutuisi. (Hekkanen 2014, haastattelu 9.12.2014.)

4.1.2 Ryhmäkorjaushankkeita suunnitelleiden haastatteluja

Kaksi haastattelemistani asiantuntijoista, Marko Pirttijärvi ja Ria Ruokolainen, ovat olleet suunnittelemassa pihojen ryhmäkorjaushankkeita, ja heitä haastatteleamalla toivottiin saatavan tärkeää kokemuspohjaista tietoa siitä, miten ryhmäkorjaushanke menetelmänä soveltuu pihojen parantamiseen. Molemmat kokevat hankkeet hyvin haastavina, eikä Pirttijärvi omien sanojensa mukaan ota hankkeita mielellään vastaan niiden ”vaivaisuuden ja tuskaisuuden” takia ja koska kaikkia taloyhtiöitä on vaikea miellyttää tasapuolisesti. Ryhmäkorjaushankkeiden hyvinä puolina nähtiin se, että sillä saadaan tilallisesti ja käytöllisesti hyvää jälkeä ja isommat kokonaisuudet. Tilaa säästyy kun jotkut toiminnot voidaan vähentää useasta yhdeksi. Säästöillä voidaan investoida parempaan välineistöön. (Pirttijärvi, haastattelu 12.12.2014; Ruokonen, haastattelu 10.12.2014.)

Aloite hankkeisiin on tullut jonkin korttelissa sijaitsevan taloyhtiön hallitukselta. Usein taloyhtiöillä on ollut aiempaa yhteistyötä, esim. talkoita. Taloyhtiöiden isännöitsijä on monissa tapauksissa ollut sama. Pirttijärven mukaan yhteistyön edellytyksiä on hyvä tunnustella ja kuulostella ensin eikä hankkeeseen kannata lähteä (suunnittelijana) mukaan, jos jo ensimmäinen kokoontuminen vaikuttaa riittaiselta. Hänen mielestään taloyhtiön kannattaa ryhmäkorjaushanketta suunnitellessaan ottaa heti yhteyttä ammattisuunnittelijaan, joka ei itse asu taloyhtiössä. Ruokosen mielestä on lähtökohtaisesti parempi, jos talot sijaitsevat korttelin reunoilla. Hankkeissa, joissa Pirttijärvi on ollut osallisena, on hän toiminut sekä suunnittelijan, rakennuttajan että valvojan roolissa. Ruokosen tapauksissa hankkeen vetäjänä on toiminut jonkin taloyhtiön isännöitsijä aktiivisten osakkaiden myötävaikutuksella. Ulkopuolista, palkattua projektinjohtoa ei kummankaan suunnittelemissa kohteissa ole ollut toisin kuin rakennusalalla vallitsevassa käytänteessä. (Pirttijärvi, haastattelu 12.12.2014; Ruokonen, haastattelu 10.12.2014.)

Ryhmäkorjaushankkeiden haasteista merkittävin vaikuttaisi olevan taloyhtiöiden kynnys tehdä yhteistyötä toisten taloyhtiöiden kanssa. Sekä Pirttijärven että Ruokolaisen mielestä tällaiset hankkeet ovat hyvin vaativia, ja kompastuvat useimmiten asukkaiden tai taloyhtiöiden yhteistyöhaluttomuuteen tai -kyvyttömyyteen. Toiset taloyhtiöt ovat hyvin joustavia, toisille ei käy mikään. Pirttijärven mukaan myös se, että taloyhtiöillä on eri isännöitsijät, vaikeuttaa hanketta huomattavasti. Kustannusten jakaminen aiheuttaa myös haasteita. Hinnoittelu on haastateltavien mukaan vaikeaa, usein se tehdään neliöiden, osakkaiden, asuntojen tai taloyhtiöiden mukaan. Ruokosen mukaan hanke etenee varmimmin, jos päästään urakkalaskentaan asti ilman osapuolien vetäytymistä. (Pirttijärvi, haastattelu 12.12.2014; Ruokonen, haastattelu 10.12.2014.)

Hankkeista vetäydytään helposti pois, usein luonnosvaiheen jälkeen, jos jonkin toiminnon sijainti ei miellytä. Vetäytymisen voi aiheuttaa esimerkiksi roskankeräyspaikan sijainti liian lähellä tai autopaikkojen vähentyminen. Pirttijärven mukaan toiminnoista on päästy kompromisseihin, mutta niitä on saatettu käyttää hankkeessa pysymisen ehtoina. Hänen mukaansa hanke usein kariutuu jonkin taloyhtiön vetäytyessä. Toisinaan jokainen taloyhtiö on toteuttanut oman remonttinsa yksin, vaikka suunnitelma on tehty yhdessä. On myös tapauksia, joissa usean taloyhtiön ryhmästä kaksi on päätenyt toteuttamaan hankkeen yhdessä. Ruokosen mukaan yhtiöjärjestyksestä riippuen jopa yksittäinen osakas voi aiheuttaa vetäytymisen. (Pirttijärvi, haastattelu 12.12.2014; Ruokonen, haastattelu 10.12.2014.)

Leikkialueen sijoittelua ei ole mietitty sen kummemmin vastuuasian kannalta, se on sijoitettu sinne minne se parhaiten on muiden olosuhteiden kannalta sopinut. Vastuu on täten jäänyt periaatteessa sille, kenen tontille alue on rakennettu. Taloyhtiöillä on Pirttijärven mukaan usein yhteisiä parkkiyhtiöitä, ja hänen mielestään taloyhtiöiden yhteinen huoltoyhtiö olisi hyvä idea. (Pirttijärvi, haastattelu 12.12.2014; Ruokonen, haastattelu 10.12.2014.)

4.1.3 Viherympäristöliiton edustajan haastattelu

Viherympäristöliiton Seppo Närhiä haastateltiin, jotta saataisiin selville mahdollisia aiemmin toteutettuja pihojen ryhmäkorjaushankkeita. Lisäksi haluttiin kuulla VYL:in edustajan mielipide tästä toteutustavasta. Närhin mukaan pihojen ryhmäkorjaushankkeista löytyy joitain esimerkkejä pääkaupunkiseudulta. Hyvinä puolina hän näkee kustannusten jakamisen mahdollisuuden ja isommat käyttäjäryhmät. Haasteena Närhen mukaan on päätöksenteon – joka on muutenkin taloyhtiöiden Akilleen kantapää – vaikeutuminen. (Närhi, haastattelu 4.12.2014.)

Närhin mielestä pihojen ryhmäkorjaushankkeella korjattaessa on tehtävä selkeät sopimukset leikki- ja oleskelualueiden käytöstä ja vastuista. Erityisen tärkeänä hän pitää hyvää, avointa tiedottamista alusta alkaen ja hyötyjen tuomista asukkaiden tietoon. Kaikille asianomaisille on hänen mielestään annettava mahdollisuus vaikuttaa ja kertoa mielipiteensä. Tällä tavalla heidät sitoutetaan projektiin, eikä vastustusta ole odotettavissa niin helposti myöhemmissäkään vaiheissa. (Närhi, haastattelu 4.12.2014.)

Närhin mukaan uudisrakentaminen on vähentynyt ja loppuvuodesta 2014 ilmestyneen korjausrakentamisbarometrin mukaan pihat ovat toisena taloyhtiöiden listalla tarvittavista korjauksista. Barometrin tulosten perusteella jopa kolmasosa taloyhtiöistä suunnittelee piharemonttia. Hänen mukaansa piharemontti yhdistetään usein esimerkiksi salaojitus- tai kuivausprojektiin, etenkin silloin kun pihaa joudutaan aukomaan. (Närhi, haastattelu 4.12.2014.)

4.1.4 Leikkialuetarkastajan haastattelu

Marko Eskolaista haastateltiin, sillä hänellä on työnsä puolesta paljon kokemusta leikkialueiden tarkastuksista, ja siten myös tietoa leikkialueiden vastuista ja näiden jakautumisesta. Lähinnä kuntaomisteisiin leikkialueisiin tarkastuksia tehneenä hänellä ei ole tiedossa usean taloyhtiön yhteisiä leikkialueita, mutta hän uskoo niiden olevan tulevaisuuden trendi. (Eskolainen, haastattelu 5.12.2014.)

Eskolainen arvelee, että leikkialueiden vastuuta sekä ylläpito- ja muita kuluja voidaan jakaa sopimuksin, vaikka maapohjan omistaja onkin niistä periaatteessa vastuussa. Hän myös muistuttaa, ettei kukaan yksin ole vastuunkantavana tahona, vaan että vastuu myös vaihtuu jonkin verran elinkaaren aikana (suunnittelija, välinevalmistaja, haltija jne.) Hänen mukaansa jotkin tahot yrittävät säilyttää vastuun ylläpitopalvelun tarjoajalle, mutta se ei ole mahdollista sillä omistajan vastuu säilyy aina. Omistajan on vähintään valvottava, että ylläpidon palvelija hoitaa työnsä. Eskolaisen mukaan kuluttajalain 10–15 ensimmäisessä pykälässä on oleellimmat asiat leikkialueiden vastuasioista. (Eskolainen, haastattelu 5.12.2014.)

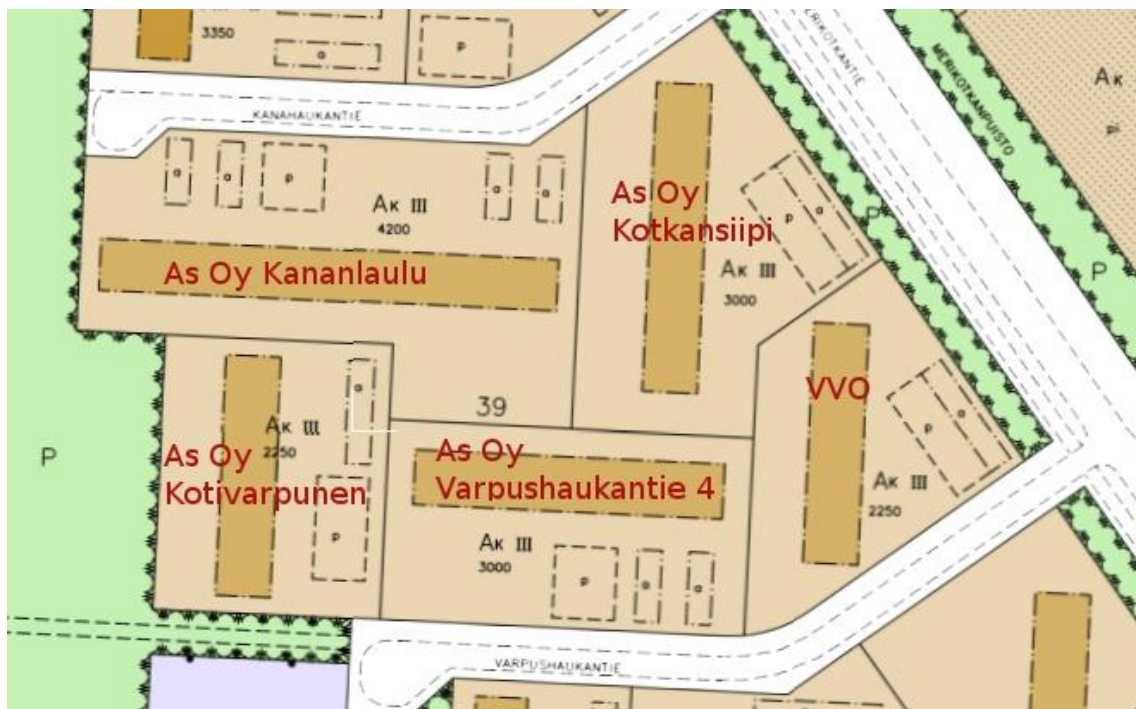
4.1.5 Isännöintiliiton edustajan haastattelu

Isännöinnin näkökulmaan haettiin vastauksia haastatteleamalla isännöintiliiton kehityspäällikköä Heikki Kaurasta. Ryhmäkorjaushankkeet ovat Kauraselle tuttuja, sillä hän on jopa ollut mukana Ympäristöministeriön työryhmässä, jossa näiden edistämistä mietitään. Pihojen ryhmäkorjaushankkeita hänellä ei ollut tiedossa, mutta hän sanoi usein miettineensä erään kollegansa kanssa, että niitä kannattaisi piholla toteuttaa enemmänkin. Hänen mukaansa isännöitsijät luultavasti suhtautuisivat neutraalisti ryhmäkorjaushankkeeseen, mutta sanoo päätöksenteon olevan haastavaa, jos hankkeessa on useiden isännöitsijöiden isännöimiä taloyhtiöitä. Hänen mukaansa isännöitsijöiden välinen yhteistyö ei ole yleistä. Kauranen on sitä mieltä, että pihasuunnitelman luonnos kannattaisi olla valmiina ryhmäkorjaushankkeidea esitellessä, jotta osapuolet näkisivät hankkeen järkevyyden. Hänen mukaansa kaikkien osapuolten neuvotteluyhteys on tärkeää, ja ryhmäkorjaushankkeelle tulisi valita ”ykköstoimija”, hankkeen vetäjä, joka ei kuitenkaan saisi olla yksittäinen isännöitsijä, sillä se ei kuulu isännöitsijän toimenkuvaan. Vetäjän palkka on laskutettava kaikilta taloyhtiöiltä. Ryhmäkorjaushankkeen haasteiksi Kauranen mainitsee neuvotteluprosessin ja päätöksenteon junailun haastavuuden,

hankkeen vetämisen vaikeudet ja hankkeen aikana ilmenevät erimielisyydet esimerkiksi kustannuksista. Kauranen ei usko, että eri taloyhtiöiden kannattaa jälkikäteen perustaa yhteistä huolto- ja isännöinti-yhtiötä, sillä siinä on liikaa haasteita. (Kauranen, haastattelu 15.1.2015.)

4.2 Esimerkkikorttelin hallitusten puheenjohtajien haastattelut

Kaukovainion korttelin numero 39 pihojen soveltuvuutta ryhmäkorjaushankkeella parannettaviksi selvitettiin haastattelemalla neljää korttelissa sijaitsevan asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajaa sähköpostitse. Työtä varten haastateltiin asunto-osakeyhtiö Kananlaulun hallituksen edustajana Jukka Alaraasakkaa, Kotkansiiven edustajana Seppo Tomperia, Kotivarpusesta Piia Honkalaa ja Varpushaukantie 4:stä Tiina Seppää (kuvio 3). Yksi korttelin taloista: VVO:n omistama vuokratalo, jäi kyselyn ulkopuolelle, koska sen edustajaa ei tavoitettu haastattelua varten. Taloyhtiön edustajilta kysyttiin muun muassa kunkin pihan nykytilasta, tulevaisuuden suunnitelmista ja taloyhtiöiden kiinnostuksesta ryhmäkorjaushankkeita kohtaan.



KUVIO 3. Korttelin numero 39 asunto-osakeyhtiöt (Oulun kaupunki 2015, viitattu 10.4.2015).

Taloyhtiöiden hallituksen puheenjohtajista kolme neljästä vastasi kieltävästi, kun kysyttiin ollaanko taloyhtiöissä tyytyväisiä näiden pihoihin. Vain yhdessä taloyhtiössä, *Kotivarpusessa*, pihan

nykykunto tyydytti. Se on myös ainoa taloyhtiö, jolla ei ole kiinnostusta tehdä korjauksia tai parannuksia pihalleen. Asunto-osakeyhtiö *Varpushaukantie 4:ssä* halukkuutta korjauksiin olisi, mutta se ei ole tällä hetkellä taloudellisesti mahdollista useiden muiden korjausta vaativien kohteiden vuoksi. Kahdessa taloyhtiössä on jo suunniteltu pihan korjaamista, asunto-osakeyhtiö *Kotkansiivessä* siihen olisi tarkoitus ryhtyä muutamien vuosien kuluttua ja asunto-osakeyhtiö *Kananlaulussa* on jo hyväksytty pihasuunnitelma, jota aletaan toteuttaa tulevana kesänä. *Kotkansiivessä* on tarkoitus uusaa asfaltointi, sadevesikaivot, rännikaivot, pihavalistus sekä leikkivälineitä. *Kananlaulussa* on tarkoitus muun muassa lisätä kasvillisuutta ja esitellä kaupunkipuutarhaviljelyä. Pihalle hankitaan mahdollisesti myös huvimaja. (Alaraasakka, haastattelu 18.3.2015; Honkala, haastattelu 16.3.2015; Seppä, haastattelu 16.3.2015; Tomperi, haastattelu 17.3.2015.)

Kun taloyhtiön hallitusten puheenjohtajilta kysyttiin pihoihin mahdollisesti tehdyistä korjauksista ja parannuksista, kävi ilmi, että niiden määrä ja taso vaihtelee huomattavasti. Vähiten pihan parannuksia on toteutettu asunto-osakeyhtiö *Kotkansiivessä*, jossa on ainoastaan lisätty asfaltti ja autonlämmitystolpat 1980-luvulla. *Kananlaulussa*, jonka remontti toteutetaan ensi kesänä, on muutama vuosi sitten uusittu pihan asfaltointi ja sadevesiviemäröinti. Viheralueita on kunnostettu vain niiltä osin, mihin toimenpiteet aiheuttivat näkyvää vahinkoa. *Varpushaukantie 4:n* piha on kunnostettu sisäpihan puolelta vuonna 2008, mutta tien puoleisen pihan kunnostus saa odottaa. Mittavimmat muutostyöt on tehty *Kotivarpusen* pihalle vuonna 2013, jolloin siellä toteutettiin pihasuunnitelma istutuksineen. Asfaltointi oli tehty jo aiemmin. (Alaraasakka, haastattelu 18.3.2015; Honkala, haastattelu 16.3.2015; Seppä, haastattelu 16.3.2015; Tomperi, haastattelu 17.3.2015.)

Taloyhtiöiden aiemmasta yhteistyöstä kysyttäessä oli kolme neljästä vastauksesta kielteinen. *Kotkansiivellä* ja *Varpushaukantie 4:llä* on yhteinen jätteiden keräyspiste, mutta muuta yhteistyötä näilläkään ei ole keskenään ollut. Talkoissakin haravoidaan kuulemma tiukasti oman tontin puolelta ja asukkailla tuntuu olevan myös vahva käsitys ”meidän tontista” ja ”meidän asukkaista”. (Alaraasakka, haastattelu 18.3.2015; Honkala, haastattelu 16.3.2015; Seppä, haastattelu 16.3.2015; Tomperi, haastattelu 17.3.2015.)

Ryhmäkorjaushankkeista kysyttäessä kaikilla vaikuttaa olevan jonkinlaista kiinnostusta, *Kananlaulussa* ja *Kotkansiivessä* on jopa keskusteltu niiden mahdollisuudesta. *Kotivarpusessa* kiinnostus kohdistuu mahdolliseen yhdessä toteutettuun pihojen aitaamiseen, sillä taloyhtiössä

häiriinnyttään pihan kautta oikaisevista ihmisistä. *Varpushaukantie 4:ssä* ei ole virallisesti keskusteltu ryhmäkorjaushankkeista, mutta hallituksen puheenjohtaja näkee korttelipihan järkevänä ajatuksena ja toteuttamiskelpoisena esimerkiksi *Kotkansiiven* kanssa. Hän kokee taloyhtiöiden yhteistyön muutenkin kannattavaksi, mutta epäilee suomalaisen kateuden ja kunnostustarpeiden erilaisuuden olevan estäviä tekijöitä. *Kananlaulussa* on ollut puhetta yhteisen leikkialueen perustamisesta takapihalle yhdessä naapuritaloyhtiön kanssa ja isännöitsijä on ilmeisesti ollut asian tiimoilta yhteydessä *Kotkansiiven* edustajiin. *Kotkansiiven* edustajan mukaan kiinnostusta ryhmäkorjaushankkeisiin on, ja vastauksessa nousi myös esiin yhteinen leikkialue. Yhteistä hanketta ei kuitenkaan ole vielä virinnyt. *Kananlaulun* hallituksen puheenjohtaja epäilee syyksi muun muassa lapsiperheiden vähyyttä. Hänen mielestään myös takapiha, jonka nurmialueet mäntyineen liittyvät viereisen taloyhtiön etupihan samanlaiseen näkymään, on sinällään rauhoittava. (Alaraasakka, haastattelu 18.3.2015; Honkala, haastattelu 16.3.2015; Seppä, haastattelu 16.3.2015; Tomperi, haastattelu 17.3.2015.)

5 PIHOJEN PERUSPARANNUS RYHMÄKORJAUSHANKKEENA

Tämän opinnäytetyön yksi tarkoitus oli selvittää se, miten hyvin ryhmäkorjaushanketta voidaan soveltaa pihojen perusparannusmenetelmänä. Työn, siinä käytettyjen lähteiden ja tehtyjen haastattelujen tulosten perusteella ryhmäkorjaushankkeet eivät sovellu pihojen perusparannustavaksi kovin hyvin. Ryhmäkorjaushankkeiden käynnistämisessä ja läpiviemisessä on haasteita rakennuspuolellakin, ja pihanrakennushankkeita kohtaavat useat haasteet, joista ei muissa hankkeissa ole haittaa. Toisaalta on muutamia etuja, joita saavutetaan lähinnä viheralueiden ryhmäkorjaushankkeilla.

5.1 Pihojen ryhmäkorjaushankkeiden hyödyt

Ryhmäkorjaushankkeiden soveltuvuutta pihakorjaukseen käytettäviksi puoltavat useimmat rakennuspuolella hankkeita edistäviksi havaituista tekijöistä kuten niiden edullisuus, tehokkuus, hallitumpi prosessi ja parempi lopputulos. Hankkeilla on myös ison tilaajan etu taloyhtiöiden itsenäisyyden kuitenkin säilyessä. Säästöä tulee hankkeen useimmissa vaiheissa suunnittelusta toteutukseen, ja jopa urakan valmistuttua, jos päätetään perustaa yhteinen huoltoyhtiö. Suunnitteluvaiheen säästö saadaan siitä, että useiden kohdekäyntien, -analyysien ja suunnitelmien sijaan tarvitaan vain yksi. Kokonaisuutena suunnitelma maksaa vähemmän ja lisäksi maksajia on useita. Myös muissa rakennuttajakustannuksissa, kuten projektinjohdossa ja valvonnassa, tulee säästöä. Useaa yksittäistä korjaushanketta edullisemmaksi ryhmäkorjaushanke tulee myös paljousalennusten ansiosta, sillä materiaaleja saadaan usein ostettua isommissa erissä edullisemmin, ja hukkaprosenttikin todennäköisesti pienenee. Helsingin Töölössä suunniteilla olleen Carelia-korttelin laskettiin maksavan kunnostuksensa takaisin järjeistämishyödyillä kymmenessä vuodessa muun muassa kiinteistöhuollon, jätehuollon ja isännöinnin yhdistämisellä. Laskelmien perusteella vaikutti siltä, että yhtiövastiketta olisi voitu jopa pienentää saatujen säästöjen ansiosta.

Ryhmäkorjaushankkeiden voidaan olettaa olevan yksittäin toteutettuja hankkeita tehokkaampia useista syistä. Ensinnäkin isomman kokonaisuuden kerralla toteuttaminen on tehokkaampaa kuin pienempien pihojen, sillä yhteen työvaiheeseen pienessä projektissa menee suhteellisesti paljon pidempi aika. Esimerkiksi pihan laatoittaminen on huomattavasti tehokkaampaa ja nopeampaa

isommalla alueella, sillä töiden aloitukseen ja lopetukseen eli koneiden ja muiden tarvikkeiden paikalle tuottamiseen ym. menee yleensä enemmän aikaa kuin itse työhön. Ryhmäkorjaushankkeissa tämä tarvitsee tehdä vain kerran. Ylipäätään työmaan perustaminen useaan kertaan on tehottomampaa ja hitaampaa kuin sen tekeminen kerran. Lisätehokkuutta hankkeeseen tuo sen luonteesta riippuen työmenetelmien tehostuminen ja tuottavuuden parantuminen toiston seurauksena tapahtuvana oppimisena.

Korttelipihan parantaminen yhteistyössä kaikkien taloyhtiöiden kanssa takaa varmimmin sen ilmeen säilymisen yhtenäisenä ja esteettisesti miellyttävänä. Erikseen toteutetut pihat saattavat olla hyvin erilaisia tyyliltään korjausajankohdasta ja suunnittelijasta riippuen. Kun pihat jo suunnitteluvaiheessa otetaan huomioon kokonaisuutena, on se helppo suunnitella toimivaksi, yhtenäiseksi korttelipihaksi.

Ekologisuutta ryhmäkorjaushankkeet voivat parantaa usealla tavalla. Tämä liittyy pitkälti siihen, miten ryhmäkorjaushankkeet lisäävät tehokkuutta, edullisuutta ja yhtenäisyyttä. Tehokkuus tarkoittaa usein vähempää hukkaprosenttia materiaaleissa, kuljetuksissa ja rakentamisessa muun muassa työkonien käytössä. Jos hanke toteutettaisiin yhden sijaan esimerkiksi viitenä tonttikohtaisena hankkeena, jäisi jokaisesta todennäköisesti ylimääräisiä materiaaleja. Jokaiseen jouduttaisiin erikseen tuomaan tarvittavat työkonet, joiden käyttökään ei olisi niin tehokasta ja sujuvaa kuin isommassa kohteessa. Jokaisen pihan perusparannuksen toteuttaminen erikseen vaatii myös moninkertaista määrää toimintoja, jolloin esimerkiksi leikkialueita saattaa olla jopa viisi pienehkössä korttelissa. Sekään ei ole järkevää ekologiselta kannalta. Toimintojen keskittäminen ja järjeistäminen jättää myös tilaa mahdolliselle lisäkasvillisuudelle, joka osaltaan on edesauttamassa ekologisuutta esimerkiksi hulevesien tehokkaampana imeytymisenä ja eläinten viihtymisenä alueella. Eläinten kannalta myös aidattomuus ja katkeamattomat viheryhteydet ovat tärkeitä.

Ryhmäkorjaushankkeet ovat yksittäistä taloyhtiötä vahvemmassa asemassa tilaajana. Se kiinnostaa kokonsa puolesta suuria ja kokeneita suunnittelijoita ja urakoitsijoita. Tämän voi olettaa näkyvän työn ja lopputuloksen laadussa. Laadua voi parantaa myös se, että yksinkertaistamisesta saatujen säästöjen myötä jäljellejääviin toimintoihin voidaan investoida enemmän. Esimerkiksi viiden eri yksinkertaisen, pienen leikkikentän sijaan voidaan perustaa yksi suurempi, laadukas leikkialue. Asukasryhmistä riippuen tälle alueelle on myös mahdollista hankkia useille eri

ikäryhmille suunnattuja välineitä taaperoista aina seniori-ikäisiin asti. Samalla tavalla vaikkapa oleskelualueeseen voidaan halutessa panostaa enemmän kun maksajia on useita.

Hyvin onnistunut ryhmäkorjaushanke voi parhaimmillaan lisätä alueen yhteisöllisyyttä. Lähtötilanne voi olla usea pieni, toiminnoiltaan niukka ja vanhanaikainen piha, joilla ei tee mieli viettää aikaansa. Onnistuneen ryhmäkorjaushankkeen tuloksena piha voi houkutella asukkaita ulos ihan eri tavalla ja toimintojen keskittyminen voi luoda uudenlaisia kohtauspaikkoja naapureille, myös eri taloyhtiöiden asukkaille.

Ryhmäkorjaushankkeiden hyötyjä ovat

- Edullisuus
 - Volyymihyöty l. paljousalennukset
 - Rakennuttajakustannusten jakaminen (suunnittelu, projektinjohto)
 - Säästöt järjeistämistä
 - Toimintojen keskittäminen, investointi parempaan
 - Jätehuollon, kiinteistöhuollon, isännöinnin yhdistäminen
- Aseman vahvistuminen tilaajana
 - Houkuttelee suurempia toimijoita – laatu
- Esteettisyys ja yhtenäisyys
- Yhteisöllisyys
- Ekologisuus – lisäkasvillisuus, viherkäytävät

5.2 Pihojen ryhmäkorjaushankkeiden haasteet

Ryhmäkorjaushankkeilla on kuitenkin haasteensa, ja ne aiheuttavat usein vetäytymisen kesken hankkeen tai sen, ettei hankkeeseen lähdetä lainkaan mukaan. Aiemmin pihojen ryhmäkorjaushankkeita suunnitelleet ja vetäneetkään henkilöt eivät innostu niistä niiden haastavuuden vuoksi. Ryhmäkorjaushankkeiden haasteet ovatkin toistaiseksi pitäneet sen jokseenkin harvinaisena korjaustapana. Haastetta aiheuttavat muun muassa erilaiset taloyhtiöt, ja niiden erilaiset – todelliset tai suunnitellut - remonttitarpeet. Ensinnäkin osa taloyhtiöistä voi olla yksityisiä, osa esimerkiksi kaupungin vuokrataloja. Päätöksenteko on kaupungin taloyhtiöissä ylhäältä päin tulevaa, kun se taas yksityisissä yhtiöissä on demokraattista.

Ryhmäkorjaushankkeissa eri taloyhtiöiden yhtäaikainen päätöksenteko on kohtalaisen tärkeää. Jokaisella taloyhtiöllä on omat kiinteistöstrategiaan perustuvat pitkän tähtäimen suunnitelmansa, joissa määritellään milloin mikäkin korjaus- tai parannushanke toteutetaan, ja ne voivat olla hyvinkin vaihtelevat riippuen siitä, mikä koetaan tärkeäksi ja kiireelliseksi. Päätöksenteko taloyhtiöissä voi myös olla hidasta, vaikka korjausaikataulua oltaisiinkin valmiita muuttamaan, jotta ryhmäkorjaushankkeeseen voitaisiin osallistua. On myös mahdollista, että joku taloyhtiöstä on jo tehnyt perusparannusta tai korjauksia pihalleen, jolloin sen asukkailla ei ole kiinnostusta lähteä mukaan uuteen yhteiseen hankkeeseen.

Pihojen, samoin kuin muidenkin ryhmäkorjaushankkeiden, haasteista isoimpana pidetään selkeästi hankkeen eri osapuolten yhteistyökyvyttömyyttä ja/tai -haluttomuutta. Vaikka kiinnostusta löytyisikin, nousee pintaan hyvin helposti perussuomalainen kateus. Koetaan, että naapuritaloyhtiö selviää vähemmillä kustannuksilla tai saa mieluisampia toimintoja tontilleen. Ehkäpä ryhmäkorjattuja pihvoja ei helposti mielletä yhteisiksi, eikä alkuperäistä tonttijakoa unohdeta. Lisäksi jokaisessa taloyhtiössä on useita, jopa kymmeniä osakkaita, joilla on päätäntävaltaa, ja joissakin taloyhtiöissä tarvitaan, yhtiöjärjestyksestä riippuen, kaikkien myöntymys hankkeeseen. Tämä tarkoittaisi siis haastavimmillaan sitä, että jokaisen taloyhtiön jokainen osakas on hankkeen kannalla alusta loppuun, jotta se onnistuisi. Taloyhtiöiden osakkaiden lisäksi yhteistyöhalua ja –kykyä on löydettävä isännöitsijöiltä. Se, että taloyhtiöllä on eri isännöitsijät, on myös koettu haasteellisena.

Hankkeesta vetäytyminen on mahdollista missä tahansa ryhmäkorjaushankkeen vaiheessa, sillä taloyhtiöillä säilyy ryhmäkorjausprosessista riippumatta itsenäinen päätöksentekomahdollisuus. Vetäytymistä tapahtuukin usein esimerkiksi luonnosvaiheen jälkeen, kun kaikissa taloyhtiöissä ei olla tyytyväisiä vaikkapa toimintojen sijoittumiseen pihalla. Kustannusten jakaminen tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti on myös erittäin haastavaa erityisesti jos jokin pihoista on jo ehtinyt tehdä korjauksia tai parannuksia, tai jos tontit ovat eri kokoisia.

Ryhmäkorjaushankkeiden haasteita ovat

- RK-hankkeen uutuus, ihmisten tietämättömyys
 - Muutosvastarinta
- Erilaiset taloyhtiöt (vuokratalot, asunto-osakeyhtiöt)
- Erilaiset korjaustarpeet ja –ajankohdat
 - Ajoitus- ja hinnoitteluvaikeudet
- Yhteistyöhalujen/-kyvyn puute
- Usea eri isännöitsijä
- Kustannusten jakaminen
- Kaikkia tyydyttävän suunnitelman luominen
- Vetäytyminen
- Vastuun jakaminen

5.3 Pihojen ryhmäkorjaushankkeita edistäviä tekijöitä

Ennen pihan ryhmäkorjaushankkeeseen ryhtymistä on syytä selvittää, mitkä taloyhtiöiden edellytykset yhteiselle hankkeelle ovat. Suotavaa on, että taloyhtiöillä on jo aiemmin ollut yhteistyötä keskenään esimerkiksi talkoiden järjestämisessä, sillä se on sinällään hyvä merkki, joka kertoo paljon yhteistyön edellytyksistä. Hyvä lähtökohta yhteistyölle on myös taloyhtiöillä, joilla on sama isännöitsijä, sillä isännöitsijän samoin kuin hallituksen jäsenten merkitys hankkeen läpiviennissä on tärkeä. Tämän vuoksi näillä tahoilla on oltava kiinnostusta ja innostuneisuutta hanketta kohtaan. Sama isännöitsijä voi osaltaan vähentää ja tasoittaa erimielisyyksiä ajaessaan jokaisen taloyhtiön asiaa.

Hyvä ja avoin tiedotus on erittäin tärkeää ryhmäkorjaushankkeissa. Ryhmäkorjaus on melko uusi ja harvinainen korjaustapa, joten kaikki sen puolet – niin hyvät kuin huonotkin – on saatettava osakkeiden ja muidenkin osapuolten tietoon. Uudet ja tuntemattomat asiat aiheuttavat helposti torjuntareaktion ja kaikille osapuolille on annettava aikaa tottua ajatukseen sekä mahdollisuus kysyä ja keskustella ryhmäkorjaamisesta korjaustapana. Näin osakkaat sitoutuvat projektiin todennäköisemmin. Hankkeen edetessä tiedottamiseen olisi hyvä kehittää toimiva, kaikille sopiva Internet-alusta ja tämän lisäksi laittaa tiedot etenemisestä rappujen ilmoitustauluille.

Tärkeä lähtökohta hankkeelle on myös se, että taloyhtiöillä on jotakuinkin yhteneväiset korjaustarpeet ja korjaussuunnitelma-aikataulut, sillä hankkeen kaikki vaiheet täytyy toteuttaa jotakuinkin yhtäaikaisesti. Lähtökohta hankkeelle on sitä suotuisampi, mitä identtisempiä pihat ovat keskenään. Näin hinnoittelukin on helpompi tehdä.

Koska ryhmäkorjaushankkeet ovat toistaiseksi suosittuja rakennuskorjauspuolella, saattavat niin sanotut hybridiratkaisut lisätä niiden käyttöä pihoilla. Hybridiratkaisuilla tarkoitetaan esimerkiksi putkiremontin ja piharemontin yhdistämistä. Järkevää tällainen on toisen remontin yhteydessä esimerkiksi silloin, jos piha kärsii toisesta remontista niin, että se vaatii joka tapauksessa korjauksia. Myös täydennysrakentamisen yhteydessä on luultavasti järkevä uusia piha samalla. Täydennysrakentamisen yhteydessä tontin asemakaavaa joudutaan joka tapauksessa muuttamaan, joten tällöin olisi viisasta miettiä korttelin muiden talojen kanssa olisiko syytä harkita yhteispihan perustamista.

Ryhmäkorjaushankkeita korttelikohtaisesti edistäviä tekijöitä ovat

- Samanlaiset remontin tarpeet ja PTS:t
 - Yhtäaikaisuus
- Aikaisempi yhteistyö
- Talojen sijainti
- Tiedottaminen, avoimuus hankkeen alusta loppuun
- Vaikutusmahdollisuus - sitouttaminen
- Isännöitsijän innostuneisuus, sama isännöitsijä
- Osaava vetäjä
- Talousryhmä, johon kaikki luottavat
- Hybridiratkaisut

Ryhmäkorjaushankkeita edistäviä tekijöitä aiemmin mainittujen hyvien puolien lisäksi voivat olla esimerkiksi erilaiset valtion tai kunnan myöntämät tuet, joko taloudelliset tai muut. Kunta voi olla esimerkiksi helpottamassa ja nopeuttamassa tarvittavia asemakaavamuutoksia. Kunta voi periaatteessa myös määrätä korttelialueen tai sen osan yhteiskäytöstä. Ryhmäkorjaushankkeista

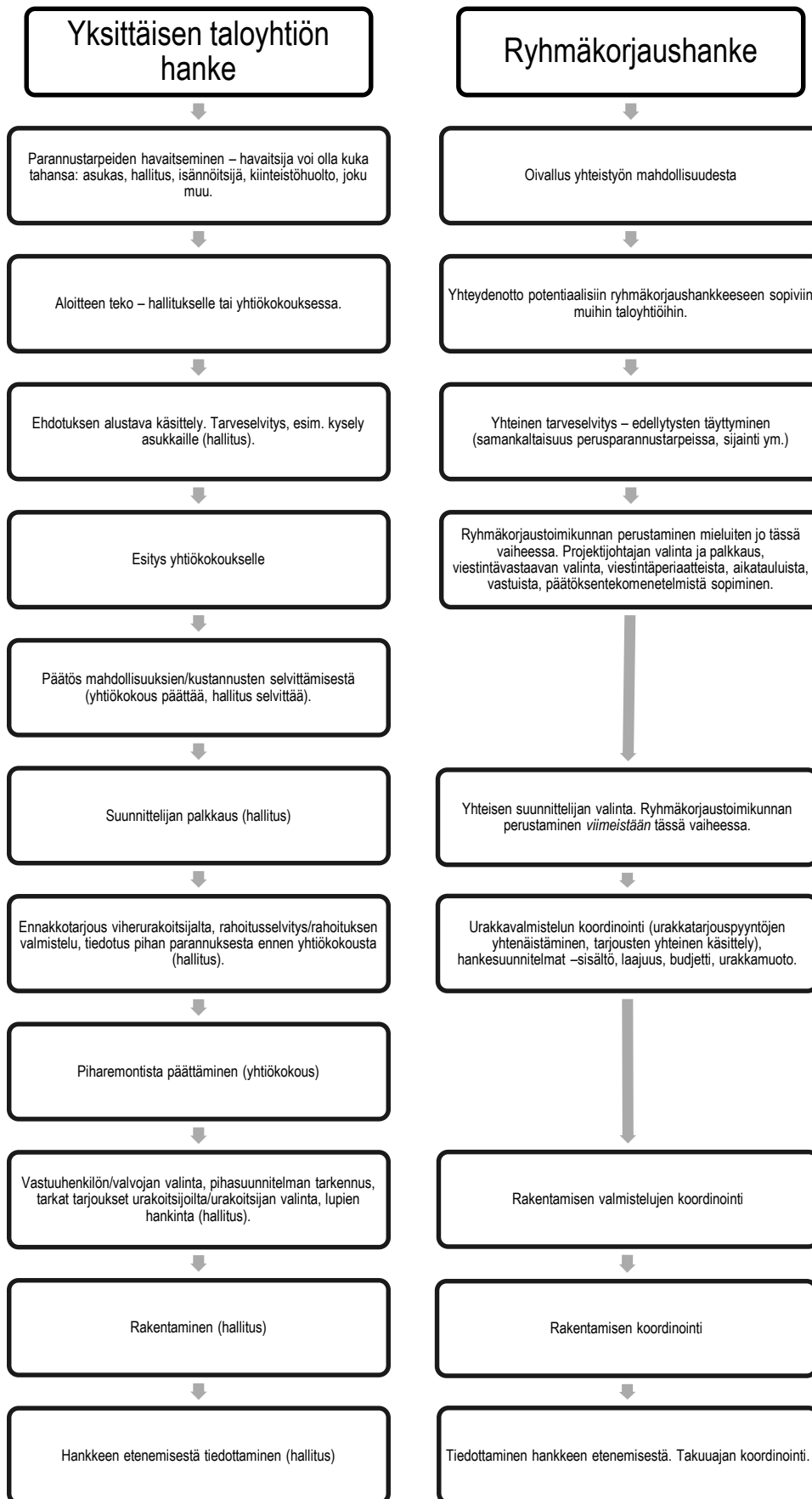
voisi myös julkaista enemmän tietoa esimerkiksi Internetissä, kuten Tornion kaupunki on tehnyt. Siellä julkaistiin kattava opas pihojen kunnostamisesta korttelikohtaisesti. Tampereen Tammelan esimerkissä taas kokonaista kaupunginosaa pyritään korjaamaan viheryhteydet eheinä säilyttäen, ja tätä varten kaupungin eri tahoista on muodostettu ryhmä, jolla on valtuudet neuvotella taloyhtiöiden kanssa muun muassa kaavoituksesta. Tällaisella moniammatillisella neuvotteluryhmällä on varmasti paljon vaikutusvaltaa ja se ehkä myös herättää arvostusta osakkaissa ja isännöitsijöissä. Kunnan ja valtion tuki saattaisi kannustaa ryhtymään hankkeisiin.

Kun ryhmäkorjaushankkeeseen ryhdytään, on syytä palkata ulkopuolinen, kaikkien osapuolten luottamusta nauttiva projektinjohtaja, joka vetää hankkeen alusta loppuun. Hankkeeseen osallistuvien taloyhtiöiden edustajat ovat jäävejä toimimaan tässä roolissa, eikä siihen kannata naapurisovun säilymisen varmistamiseksi lähteä. Vetäjän on tultava toimeen kaikenlaisten ihmisten kanssa ja oltava välikätenä taloyhtiön osakkaiden, isännöitsijöiden, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden välillä. Rooli on haastava ja erittäin tärkeä. Vetäjän on oltava asiantunteva – pihan remonteissa viheralan ammattilainen – ja hänellä saisi olla kokemusta isommista projekteista. Hankkeen ajaksi on myös hyvä perustaa ryhmäkorjaustoimikunta sekä talousryhmä, jotka koostuvat jokaisen asunto-osakeyhtiön edustajista, ja joihin kaikki osapuolet luottavat.

Yleisesti ryhmäkorjaushankkeita edistäviä tekijöitä ovat

- Kaavoitus
 - AH-tontit
 - Määräykset esim. aidoista, yhteiskäytöstä
- Korjaustapaohjeet arvokkaille alueille
- Taloudelliset kannustimet
 - Tuet, laina
 - Olettavat säästöt
- Virkamiesapu
- Tiedottaminen
 - Taloyhtiö.net ym. nettiportaalit

Seuraavan sivun kuviossa (kuvio 4) havainnollistetaan aikajanalla yksittäisen taloyhtiön pihan perusparannushankkeen eteneminen sekä miten ryhmäkorjaushanke kulkee sen rinnalla. Itsenäisesti korjaushanketta toteuttaessaan jokaisessa taloyhtiössä käydään läpi kuvion vasemmassa reunassa luetellut vaiheet. Kun perusparannus päätetään toteuttaa ryhmäkorjaushankkeena, vedetään taloyhtiökohtaisten prosessien rinnalla ryhmäkorjausprosessia, johon kuuluvat oikeanpuoleisen palstan vaiheet. Tällöin osa taloyhtiökohtaisista tehtävistä, kuten suunnittelijan ja urakoitsijoiden valinnat, siirtyvät ryhmäkorjaushankkeen hoidettaviksi. Ryhmäkorjaushanketta vie eteenpäin palkatun vetäjän lisäksi jokaisen osallistuvan taloyhtiön edustajista koottu ryhmäkorjaustoimikunta, joka yhdessä koordinoi yksittäisten taloyhtiöiden prosesseja sekä ryhmäkorjaushanketta. Huomattava on, että mikä tahansa taloyhtiö on vapaa vetäytymään ryhmäkorjaushankkeesta minkä tahansa vaiheen jälkeen, sillä taloyhtiöt säilyvät koko hankkeen ajan itsenäisinä. Kuvio perustuu luvun 2.1 selostuksessa lähteenä käytettyyn taloyhtio.net:in kuvaukseen pihojen perusparannushankkeesta ja Rantala & Åströmin kirjaan, jossa kuvaillaan ryhmäkorjaushankkeen etenemistä.



KUVIO 4. Kerrostalopihan ryhmäkorjaushankeprosessi.

6 KORTTELI NUMERO 39:N PIHAN SOVELTUMINEN RYHMÄKORJAUSHANKKEELLA PARANNETTAVAKSI

Kaukovainion kortteli numero 39 soveltuisi ryhmäkorjaushankkeella korjattavaksi kohtalaisesti. Lähtökohdissa on sekä mahdollista hanketta hyödyttäviä että haittaavia piirteitä. Hankkeen toimivuutta edistäviä puolia on se, että asunto-osakeyhtiöistä kolmessa ei olla tyytyväisiä pihan nykykuntoon, eli tarvetta muutokselle olisi. Toinen asia, jonka perusteella ryhmäkorjaushanke voisi toimia korttelissa, on se että kahdella taloyhtiöstä on ennestään jonkinlaista yhteistyötä, sillä näillä on yhteinen jätteiden keräyspiste, ja kaksi muuta yhtiötä on käynyt alustavaa keskustelua yhteisen leikkialueen perustamisesta. Positiivista on, että jokaisessa taloyhtiössä ollaan periaatteessa kiinnostuneita ryhmäkorjaushankkeista.



KUVIO 5. Näkymä Kotkanpesän ja Kananlaulun välistä kohti Varpushaukantie 4:ää. (Kuva: Sonja Korte).

Hyvä puoli on myös se, että korttelin keskellä on iso, yhtenäinen tila (kuvio 5), jota olisi helppo hyödyntää toimivien ja viihtyisien oleskelu- ja leikkialueiden luomiseksi. Myös muita toimintoja olisi helppoko yhdistellä kaikkien kohtalaisesti saavutettavaksi. Tonttien lähes saumaton yhteys toisiinsa puoltaa myös ryhmäkorjausta perusparannustapana. Se olisi varmin tapa säilyttää korttelin

yhtenäisyys ja luonne – onhan Kaukovainion metsälähiöidentiteetin keskeinen osa juuri aidattomuus ja viheryhteyksien saumaton jatkuminen tonttijaosta huolimatta. Parkkialueiden sijainti katujen vierustalla jättää sisäpihan vapaaksi autoliikenteeltä. Pelastustiet olisi nykyvaatimusten mukaan kätevä ja jopa järkevää toteuttaa yhteistyössä, jotta talojen katoille pääsy varmistettaisiin molemmilta puolilta. Korttelin keskellä oleva iso alue olisi todennäköisesti tehokkaampi rakentaa kuin esimerkiksi viisi erillistä, ahtaampaa piha-aluetta.

Ryhmäkorjaushanketta haittaavia asioitakin löytyy. Ensinnäkin jokainen taloyhtiö kuuluu eri omistajalle, neljä on yksityisten omistamia asunto-osakeyhtiöitä ja yksi VVO:n vuokratalo. Päätöksenteko asunto-osakeyhtiöissä on demokraattista, kun taas vuokrataloissa se tulee ylhäältä päin. Lisäksi taloyhtiöistä kahta lukuun ottamatta jokaisella on eri isännöitsijä, mikä on asiantuntijahaastattelussa todettu useaan otteeseen hankkeita vaikeuttavaksi asiaksi.

Toisekseen kaksi pihoista on hiljattain korjattu, joten pihojen korjaustarpeet ovat erilaiset. Lähtökohtana suunnitelmalle voitaisiin tietysti käyttää jommankumman pihan uutta ilmettä yhtenäisen lopputuloksen saamiseksi, mutta valinta olisi varmasti vaikea ja aiheuttaisi luultavasti riitaa ja mahdollisesti hankkeesta vetäytymistä. Kolmessa muussa taloyhtiössä kiinnostusta ja tarvetta piharemontille on, mutta remonttiaikataulut ovat erilaiset. Yhdellä on jo valmis pihasuunnitelma, toisessa mietitään vielä, ja kolmannessa taloudelliset esteet ovat siirtäneet pihan korjaamisen ajankohtaa.

Oman haasteensa hankkeelle toisi mahdollinen pyrkimys Kaukovainion ominaispiirteiden säilyttämiseen. Vaikka korttelialuetta ei virallisesti ole suojeltu 1960-luvulle tyypillisenä metsälähiökorttelina, olisi vastuullisen suunnittelijan hyvä ottaa asia huomioon. Pihojen korjauksissa tulisi käyttää ajan henkeä tukevia, mielellään alkuperäisissä suunnitelmissa käytettyjä kasveja ja materiaaleja. Mieltymyksiä on kuitenkin monenlaisia, eivätkä tällaiset materiaalit välttämättä ole nykyaikana monelle mieleisiä. Nykyisellään kahdessa pihassa on jo tehty isoja, ilmeeseen vaikuttavia muutoksia, jotka rikkovat yhtenäistä ilmettä ja metsälähiön henkeä. Pihojen nykyaikaistaminenkin, kuten uusien valaistus- ja pelastusteiden vaatimuksien huomiointi suunnittelussa, tulisi tehdä alkuperäistä kunnioittaen mahdollisuuksien mukaan.

Korttelin taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajien haastattelujen perusteella ja korttelin nykykunnan tuntien, voisi kuvitella kolmen viidestä taloyhtiöstä soveltuvan ryhmäkorjaushankkeeseen. Vähiten kiinnostusta hankkeeseen on – paitsi mahdollisten väliaitojen

pystyttämiseen – korttelin länsireunassa olevalla taloyhtiöllä kun taas VVO:n omistaman talon piha on täysin modernisoitu muutamia vuosia sitten. Kolme muuta taloyhtiötä soveltuisivat sijaintinsakin puolesta hyvin hankkeeseen, sillä näillä on paljon yhteistä rajaa ja täten niiden väliin jää laajoja yhteisiä alueita.

7 POHDINTA

Tämän opinnäytetyön päätavoite oli selvittää ryhmäkorjaushankkeiden soveltuvuutta kerrostalokorttelipihojen perusparannustavaksi käyttäen esimerkkinä Oulun Kaukovainiolla sijaitsevaa korttelia. Kerrostalopihojen ryhmäkorjaushankkeet ovat ajankohtainen aihe, sillä Kiinteistöliiton vuoden 2014 korjausrakentamisbarometrin mukaan jopa yksi kolmasosa taloyhtiöistä suunnittelee pihoihinsa parannuksia. Pihojen ryhmäkorjaushankkeita on toistaiseksi tehty vähän eikä yhtään tapausta ole dokumentoitu. Muutakaan kirjallisuutta tai internetlähteitä aiheesta ei löydy, joten aiheen selvittäminen oli erittäin haastavaa. Lisähaasteita tiedonhakuun toi vakiintuneen termin puuttuminen viheralan ryhmäkorjaushankkeista. Työssä käytettiin kirjallisuus- ja internetlähteitä, jotka käsittelivät enimmäkseen rakennusten ryhmäkorjaushankkeita, ja joita sovellettiin viheralaan sopiviksi.

Lisäksi aineistoa saatiin asiantuntijahaastatteluista, joita tehtiin muun muassa rakennusalan ryhmäkorjaushankkeita tutkineelle henkilölle sekä pihojen ryhmäkorjaushankkeita suunnitelleille maisemasuunnittelijalle ja maisema-arkkitehdille. Haastattelut olivat tärkeä lisä muuhun aineistoon, sillä niillä saatiin selville pihojen ryhmäkorjaushankkeita koskevia erityispiirteitä. Jälkeenpäin ajatellen olisi varmasti voinut kysyä järkevämpiäkin, kattavampiin vastauksiin johtaneita kysymyksiä, mutta kun lähtee selvittämään täysin uutta aihetta, ei ole asian suhteen kovin viisas. Vapaamuotoiset teemahaastattelut sopivat kuitenkin hyvin asiantuntijoiden haastatteluun, sillä näin saatiin tietoa, jonka kysymistä ei osattu ajatellakaan.

Esimerkkikorttelin taustoihin tutustuttiin alueella tehtyjen aiempien selvitysten ja analyysien sekä yhden maastokäynnin perusteella. Korttelin nykytilaa ja sen asunto-osakeyhtiöiden kiinnostusta ryhmäkorjaushankkeisiin selvitettiin haastattelemalla kunkin taloyhtiön hallituksen puheenjohtajaa. Näiden haastattelujen tulos saattoi edustaa enemmän puheenjohtajan omaa näkemystä kuin taloyhtiön yleistä mielipidettä, mutta oli kuitenkin riittävän tarkka, koska korttelin taustoja selvitettiin esimerkin vuoksi, eikä tämä opinnäytetyö aiheuta siellä varsinaisia toimenpiteitä. Korttelin soveltumista ryhmäkorjaushankkeilla korjattavaksi pohdittiin teoriaan sekä haastattelujen tuloksiin peilaten, ja näin saatiin teorian tueksi havainnollistava esimerkki siitä, miten ryhmäkorjaushanke mahdollisesti toimisi todellisessa kohteessa.

Opinnäytetyön edetessä nousi teorian ja haastattelujen myötä esiin muutamia kehittämisideoita ryhmäkorjaushankkeisiin liittyen. Koska ryhmäkorjaushankkeissakin on kyse ihmisten ajasta ja rahasta, joita ei haluta tuhata, on parempi selvittää heti alkuunsa yhteistyön edellytykset. On kaikkien edun mukaista, että hanketta ei viedä turhan pitkälle vain jotta se kaatuisi myöhemmin. Pihojen ryhmäkorjaushankkeissa jonkin osapuolen vetäytyminen on hyvin haitallista, sillä se voi kaataa muidenkin haaveet yhteispihasta ja pilata hyvän, yhtenäisen suunnitelman. Pahimmillaan se voi jakaa suunniteltavan alueen kahtia, jolloin toteutus vaikeutuu ja lopputulos ei ole toivotun tasoinen. Ryhmäkorjaushankkeita suunniteltaessa on myös ensiarvoisen tärkeää muistaa avoimuus alusta alkaen, kuten asiantuntijatkin painottavat. Ehkä olisi hyvä antaa jokaisen osakkaan tutustua aiheeseen ja konseptiin etukäteen rauhassa, ja antaa näille mahdollisuus tottua ajatukseen ja sitten kysellä mieltä askarruttavista asioista. Perustavanlaatuisista asioista kuten maksuperusteista olisi varmasti hyvä sopia heti, jotta nämä eivät tulisi yllätyksenä. Hankkeen edetessä voisi olla järkevää miettiä yhteisen huoltoyhtiön perustamista taloyhtiöille. Tehokkuutta ja säästöjä tällä saataisiin varmasti. Yhteispihan muuttaminen AH-tontiksi eli yhteiskäyttöön tarkoitetuksi tonttialueeksi voisi olla perusteltua mm. vastuiden jakamisen helpottamiseksi, sekä tulevien remonttien ja huoltojen kannalta.

Aihetta soisi selvitettävän pikimmiten lisää, jotta korjaustapa saataisiin mahdollisimman tehokkaasti käyttöön seuraavien muutamien vuosikymmenten aikana, jolloin korjaustarvetta on odotettavissa suurissa määrin. Arvokasta tietoa olisi esimerkiksi jos joitakin pihojen ryhmäkorjaushankkeita vaiheineen saataisiin dokumentoitua, jotta niistä saataisiin lisää kokemuspohjaista tietoa. Tällöin saatettaisiin saada tarkempaa tietoa esimerkiksi vetäytymistä aiheuttavista haasteista ja muista hankkeiden onnistumiseen vaikuttavista tekijöistä. Parasta olisi, jos siitä olisi olemassa tietoa ja ohjeita, jotka olisivat helposti taloyhtiöiden, näiden osakkaiden, isännöitsijöiden ja muiden asianosaisten saatavilla. Hyvä paikka niille olisi esimerkiksi alan nettiportaalit kuten kiinteistoliitto.fi, taloyhtiot.net sekä isannointiliitto.fi. Toivottavaa olisi myös, että tälle korjaustavalle olisi käytössä yhteinen termi, joka olisi kaikille alan toimijoille tuttu. Ryhmäkorjaushanke olisi hyvä, sillä se on jo jotakuinkin vakiintunut rakennusalalla, ja pihahankkeiden yhdistäminen muihin hankkeisiin on kannattavaa. Jos sekä viher-, infra- että rakennusalalla puhuttaisiin samasta asiasta yhdellä nimellä, ymmärtäisivät kaikki mistä on kyse. Lisäksi tämä helpottaisi tiedon etsimistä aiheesta.

Opinnäytetyön tekeminen oli paitsi haastavaa, myös erittäin antoisaa. Aihe oli opinnäytetyön tekijälle haastava jo siitäkin syystä, että aiempaa kokemusta asunto-osakeyhtiöiden toiminnasta oli lähinnä vuokra-asumisen kautta ja lisäksi aihe ja työn tavoitteet olivat pitkään hieman epäselvät. Työ kuitenkin lisäsi asiantuntemusta ja osaamista sekä viheralalla että rakennus- ja kiinteistöalalla, ja näistä tiedoista on tulevaisuudessa varmasti todella paljon hyötyä sekä työ- että yksityiselämässä.

LÄHTEET

Alaraasakka, J. Hallituksen puheenjohtaja, As Oy Kananlaulu. Sähköpostihaastattelu 18.3.2015.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013. Avustukset. Viitattu 17.3.2015, <http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Avustukset>.

Asunto Oy Kivelänkatu 1 B 2014. Carelia-kortteli. Viitattu 16.3.2015, <http://www.navea.net/carelia.html>.

Aunela, A., Hagan, H., Hakaste, H., Liinamaa, A., Ojankoski, T., Stenius, T. & Vahanen, R. 2014. Loppuraportti. Toimiva korjauskulttuuri lähiöihin. Viitattu 16.3.2015, [http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Remonttiryhma_Toimiva_korjauskulttuuri_I\(28664\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Remonttiryhma_Toimiva_korjauskulttuuri_I(28664)).

Eskolainen, M. Yrittäjä, Pro Park Oy. Puhelinhaastattelu 5.12.2014.

Göransson, S. & Lieberg, M. 2000. Bra bostadsgårdar och social samspel. Teoksessa K. Hulthén Bra bostadsgårdar – här vill vi bo! Tukholma: AB Svensk Byggtjänst, 84-92.

Hakala, K. 2014. Kaukovainio: EHED:in ja Kaketsu-hankkeen yhteensovittaminen. Opiskelija, Oulun yliopiston luonnontieteellinen tiedekunta. Sähköpostiviesti 16.12.2014.

Hekkanen, M. 1999. Korjaushankkeen ketjutus. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Hekkanen, M. Lehtori, Tekniikan ja Luonnonvara-ala, Oulun Ammattikorkeakoulu. Haastattelu 9.12.2014.

Honkala, P. Hallituksen puheenjohtaja, As Oy Kotivarpunen. Sähköpostihaastattelu 16.3.2015.

Hänninen, M., Salovaara, S. & Tolonen, M. 2012. Kaukovainion viheralueiden yleissuunnitelma. Viitattu 5.3.2015, http://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=58618c7a-5411-4ff3-9708-e70f678920ab&groupId=64220.

Jylhä, M. 2013. Ekologinen ja viihtyisä keskustapiha. Lahden Ammattikorkeakoulu. Ympäristötekniikan koulutusohjelma. Opinnäytetyö. Viitattu 16.3.2015, http://www.tampere.fi/material/attachments/e/6J2Bqtfm/Jylha_Mirva.pdf.

Karjalainen, S. & Savolainen, V. 2010. Modernin inventointi - Kaukovainion lähiö. Viitattu 5.3.2015, https://www.kulttuuriymparisto.fi/netsovellus/pp/pp_default.aspx.

Kauranen, H. Kehityspäällikkö, Isännöinti-liitto. Puhelinhaastattelu 15.1.2015.

Kiinteistöalan Koulutuskeskus, Kiinteistöalan Kustannus, Suomen Kiinteistöliitto & Suomen Talokeskus 2015. Perusparannusprojekti. Viitattu 26.3.2015, <http://www.taloyhtio.net/asuminen/pihaopas/perusparannus/>.

Kiinteistöliitto 2014. Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri: Korjausrakentamisessa on vilkasta. Viitattu 9.2.2015, <http://www.kiinteistoliitto.fi/47547.aspx>

Koskelainen, V. 2014. Ryhmäkorjaushankkeen johtaminen. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Rakentamisen koulutusohjelma. Opinnäytetyö. Viitattu 19.11.2014, <http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/71832/OPINNAYTETYO%20VESA%20KOSKELAINEN.pdf?sequence=1>

Kuoppa, J. & Mäntysalo, R. 2010. Kestävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristö – Ympäristöklusterin neljännen ohjelmakauden tuloksia. Aalto-yliopisto, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 97. Viitattu 16.3.2015, <http://lib.tkk.fi/Reports/2010/isbn9789526032351.pdf>.

Lindh, T. 2012. Betonibrutalismista ruutuelementteihin 1960-1975, asuinkerrostaloarkkitehtuurin vaiheet 4/5. Viitattu 12.11.2014, http://www.rakennusperinto.fi/kulttuuriymparisto/artikkelit/fi_FI/asuinkerrostalot4/.

Maanmittauslaitos. 2015. Taustakarttasarja. Viitattu 18.3.2015, <http://www.maanmittauslaitos.fi/avoimen-tietoaineiston-cc-40-lisenssi>

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

Mannerkoski, A. 2009. Arabian asukastalot ry. Viitattu 16.3.2015, <http://artova.fi/arabian-asukastalot/35-kuuhu/pjuttu/1296-yhteislliset-yhteispihat>.

Mannila, M. 2010. Ryhmäkorjaus vaatii taloyhtiöille vierasta yhteistyötä. Rakennuslehti 44 (8), 12

Mansikka, M. 2006. Pihvoja ihmisille: Kivikorttelien vihreät keitaat. Helsinki: Multikustannus.

Närhi, S. 2014. Sihteerin, Viherympäristöliiton. Puhelinhaastattelu 4.12.2014.

Oulun kaupunki 2011. Kaukovainio – Metsälähiön moderni rakennusperintö. Viitattu 20.2.2015, http://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=50b2f038-633e-479c-8c24-e155f15e73f8&groupId=64220.

Oulun kaupunki 2013. Kaukovainion yleissuunnitelma, YS2087. Viitattu 7.3.2015, <http://www.oulu.ouka.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=566>.

Oulun kaupunki 2014. Oulun kaupungin ikäluokkatilasto kaupunginosittain 31.12.2013. Viitattu 26.2.2015, http://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=173b2d4a-fec8-42b2-9e15-d6a7466b750c&groupId=50085.

Oulun kaupunki 2015. Asemakaavan muutoksen hakeminen. Viitattu 17.3.2015, <http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/asekaavan-muutoksen-hakeminen>.

Pirttijärvi, M. 2014. Yrittäjä, suunnitteluhortonomi, Piha- ja puistosuunnittelu Pirttijärvi. Puhelinhaastattelu 12.12.2014.

Rakennustieto 2009. Asuntosuunnittelu: yhteiset ulkotilat. RT 93-10961. Viitattu 19.11.2014, <https://www.rakennustieto.fi/bin/get/id/5guoZSPW8%3A%2447%2410961%2446%24pdf.0.0.5gunJ4yOi%3A%2447%24handlers%2447%24net%2447%24statistics%2495%24download%2495%24pdf%2446%24stato.5gv06pzjY%3AC1-103255/10961.pdf>.

Rantala, E. & Åström, G. 2012. Ryhmäkorjaushankkeen kokoaminen, suunnittelu ja toteutus. Helsinki: Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry.

Ruokonen, R. 2014. Maisema-arkkitehti, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy. Puhelinhaastattelu 10.12.2014.

Salastie, R. & Tainio, M. 2007. Pihlajamäen korjaustapaohjeet. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2007:11. Viitattu 9.3.2015, http://www.hel.fi/hel2/ksv/Rakentamistapaohjeet/pdf/Pihlajamaen_korjaustapaohjeet_2007.pdf

Sankala, K. 2012. Kaukovainio kaipaa täydennystä. Kaleva. Viitattu 26.2.2015, <http://www.kaleva.fi/uutiset/oulu/kaukovainio-kaipaa-taydennysta/604685/>.

Savolainen, V. 2010. Kaukovainio on mainio metsälähiö. Oulun kaupunki. Esite. Viitattu 19.2.2015, http://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=5361c3f8-c15a-41bb-8023-d205cb331c36&groupId=64220.

Seppä, T. Hallituksen puheenjohtaja, As Oy Varpushaukantie 4. Sähköpostihaastattelu 16.3.2015.

Sopanen, M., Kuusiniemi, P. & Sarlin, O. 2007. Helsingiläinen kerrostalopiha. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2007:5.

Taloyhtiö.net 2014. Taloyhtiöiden yhteisillä ryhmäkorjauksilla säästöjä, laatua ja varmuutta. Viitattu 19.11.2014, <http://www.taloyhtio.net/attachements/2014-03-30T15-21-0031.pdf>

Tampereen kaupunki 2012a. Tammelan yleissuunnitelma. Viitattu 11.2.2015, http://www.tampere.fi/material/attachments/t/aBJgABTYy/Tammelan_yleissuunnitelma_Kh_2012_raportti.pdf.

Tampereen kaupunki 2012b. Tammelan täydennysrakentamisen yleissuunnitelman sekä jatkotyön periaatteiden hyväksyminen. Viitattu 30.3.2015, http://ktweb.tampere.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/pk_asil.htm?+elin=SUJA&pvm=18.6.2012%2012%3A00%3A00.

Tomperi, S. Hallituksen puheenjohtaja, As Oy Kotkansiipi. Sähköpostihaastattelu 17.3.2015.

Tornion kaupunki 2014. Pihalla! Tornion ydinkeskustan korttelipihojen kunnostuskäsikirja. Viitattu 11.2.2015, https://www.tornio.fi/filewrap.php?c=&f=PIHALLA_2014.pdf

Turunen, N. & Ylikauppila, J. 2014. Korttelin 39 piha-alue. Viitattu 8.3.2015, https://www.kulttuuriymparisto.fi/netsovellus/pp/pp_default.aspx.

Martti Hekkanen, lehtori, Tekniikan ja Luonnonvara-alan yksikkö, OAMK, haastattelu 9.12.2014.

1. Mitä etuja ryhmäkorjaushankkeissa on?
2. Mitä haasteita ryhmäkorjaushankkeisiin liittyy?
3. Mitkä voisivat olla ratkaisuja näihin ongelmiin?
4. Mitä mieltä olette hybridiratkaisujen käytöstä ryhmäkorjaushankkeissa?
5. Muuta?

Seppo Närhi, Viherympäristöliitto, puhelinhaastattelu 4.12.2014

1. Tiedätkö, onko pihoja koskevia ryhmäkorjaushankkeita tehty?
2. Mitä mieltä olette hybridiratkaisuista?
3. Voitaisiinko piha-alueen vastuita jakaa käyttöoikeussopimuksilla?
4. Mitä vahvuuksia näette ryhmäkorjaushankkeissa?
5. Mitä heikkouksia näette ryhmäkorjaushankkeissa?
6. Muuta?

Marko Eskolainen, ProPark Oy, yrittäjä, puhelinhaastattelu 5.12.2014

1. Onko tiedossanne usean taloyhtiön yhteisiä leikkialueita?
2. Mitkä ovat vastuun jakamisen mahdollisuudet, jos leikkialue sijaitsee esim. yhden taloyhtiön pihalla?
3. Hyviä tiedonlähteitä?
4. Muuta?

**Ria Ruokolainen, maisema-arkkitehti, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy,
puhelinhaastattelu 11.12.2014**

1. Onko toteuttamienne taloyhtiöiden pihojen peruskorjaushankkeiden joukossa yhtään usean taloyhtiön yhteistyöprojektia?
2. Esimerkkejä?
3. Mitä haasteita olette kohdanneet näissä?
4. Miten olette ratkaisseet haasteet?
5. Miten maksut ovat jakautuneet taloyhtiöiden kesken?
6. Onko hankkeisiin saatu rahoitusta, esim. ARA-rahoitusta?
7. Mistä aloite hankkeisiin on tullut?
8. Kuka on vetänyt?
9. Miten leikki- ja oleskelualueet on sijoitettu?
10. Mitä vahvuuksia näette RK-hankkeissa?
11. Muuta?

Marko Pirttijärvi, maisemasuunnittelija-hortonomi, puhelinhaastattelu 15.12.2014

1. Onko toteuttamienne taloyhtiöiden pihojen peruskorjaushankkeiden joukossa yhtään usean taloyhtiön yhteistyöprojektia?
2. Mitä haasteita olette kohdanneet näissä?
3. Miten olette ratkaisseet haasteet?
4. Miten maksut ovat jakautuneet taloyhtiöiden kesken?
5. Onko hankkeisiin saatu rahoitusta, esim. ARA-rahoitusta?
6. Mistä aloite ryhmäkorjaushankkeisiin on tullut?
7. Kuka on vetänyt hankkeita?
8. Miten leikki- ja oleskelualueet on sijoitettu?
9. Miten yhteisten alueiden vastuut on sovittu? Onko tehty asemakaavamuutoksia tai sopimuksia taloyhtiöiden kesken?
10. Minkä pitäisi muuttua, että kannattaisi? Auttaisiko jonkun ulkopuolisen tahon kannuste, kunta, valtio?
11. Muuta?

1. Ollaanko taloyhtiössänne tyytyväisiä pihan nykykuntoon?
2. Onko pihallanne tehty peruskorjauksia tai -parannuksia alkuperäiseen? Milloin ja mitä?
3. Onko suunnitelmissanne pihan korjauksia tai parannuksia? Milloin ja mitä?
4. Onko teillä ollut yhteistyötä saman korttelin taloyhtiöiden kanssa? Esim. talkoiden muodossa.
5. Olisiko taloyhtiössänne kiinnostusta ns. ryhmäkorjaushankkeeseen*, jossa muodostettaisiin yhteiskäyttöinen korttelipiha naapuritaloyhtiöiden kanssa? Miksi/miksi ei?

*Ryhmäkorjaus tarkoittaa sitä, että useat taloyhtiöt suunnittelevat ja toteuttavat korjaushankkeensa yhdessä (<http://www.taloyhtio.net/attachements/2014-03-30T15-21-0031.pdf>) Pihosta puhuttaessa tämä voisi tarkoittaa joidenkin toimintojen, kuten leikkialueiden yhdistämistä, ja ylipäätään pihojen järjeistämistä yhdeksi toimivaksi kokonaisuudeksi.