

---

# **Kiinteistönhoitajien koulutuksen vastaavuus työelämän vaatimuksiin ulkoalueiden hoidon osalta**



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Lepaa, Maisemasuunnittelun koulutusohjelma

kevät 2017

Marjatta Oittinen



Lepaa  
Maisemasuunnittelun koulutusohjelma

---

<b>Tekijä</b>	Marjatta Oittinen	<b>Vuosi</b> 2017
<b>Työn nimi</b>	Kiinteistönhoitajien koulutuksen vastaavuus työelämän vaatimuksiin ulkoalueiden hoidon osalta	
<b>Työn ohjaaja</b>	Hannu Äystö	

---

## TIIVISTELMÄ

Työn tavoitteena on selvittää, onko kiinteistöalan perustutkinnon, kiinteistöhoitaja koulutus antanut valmistuneille opiskelijoille valmiuksia hoitaa ulkoalueita. Kiinteistönhoitajilta vaaditaan paljon erilaista osaamista, sekä asiakaspalvelutaitoja. Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää onko näitä taitoja annettu nimenomaan ulkoalueiden hoitoa ajatellen. Työn tiilaaaja on Hyria Koulutus Oy.

Tietoa kerättiin teemahaastattelun avulla. Kirjallisuuslähteinä käytettiin etenkin Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaisemia teoksia ja kiinteistöalan oppikirjoja, sekä opetushallituksen sähköisiä tutkinnonperusteita. Haastateltavat rajattiin vähintään kaksi vuotta työelämässä kiinteistönhuoltoon tehneisiin henkilöihin, joilla on kiinteistönhoitajan perustutkinto. Haastateltujen tuli olla palkattuna ympärivuotiseen työsuhteeseen. Haastattelut toteutettiin loka- joulukuun aikana 2016.

Haastatteluissa selvisi että kiinteistönhoitajien tehtävät ulkoalueilla olivat hyvin samanlaisia eri yrityksissä. Pienemmissä yrityksissä korostui että kiinteistönhoitajan on osattava monipuolisemmin hoitaa kasvillisuusalueita kuin isoissa kiinteistönhoitoyrityksissä. Isommissa yrityksissä on mahdollista ottaa töihin esimerkiksi puutarhurin koulutuksen saaneita henkilöitä kasvillisuusalueita hoitamaan.

Haastatellut olivat pääosin tyytyväisiä saamaansa koulutukseen ulkoalueiden hoitoa kohtaan. Tyytyväisimpiä olivat henkilöt, jotka olivat tehneet ulkoalueiden hoitoa opiskelunsa aikana yhdessä opettajan johdolla. Tyytymättömämpiä olivat henkilöt, jotka eivät olleet saaneet ulkoalueiden hoitoon koulutusta. Lisäkoulutusta kaivattiin pensaiden leikkaamiseen.

**Avainsanat** Kiinteistönhoito, ulkoalueiden hoito, kiinteistöalan perustutkinto kiinteistöhoitaja

**Sivut** 20 sivua, joista liitteitä 1 sivu.

LEPAA  
Degree Programme in Landscape Design

---

<b>Author</b>	Marjatta Oittinen	<b>Year</b> 2017
<b>Subject of Bachelor's thesis</b>	Correspondence between the education of real estate managers and the requirements of working life in the maintenance of outdoor areas	
<b>Supervisor</b>	Hannu Äystö	

---

ABSTRACT

The aim was to find out whether the real estate manager's basic degree, the education of real estate managers has given the qualified students the skills to maintain the outdoor areas. A real estate manager needs a multitude of skills, as well as customer service skills. The purpose of this study was to determine whether these skills are expressly assigned to the maintenance of outdoor areas. The commissioner is Hyria Koulutus Oy.

Information was collected by theme interview the works published by real estate and textbooks as well as the Board of education degree educational criteria: Literature sources, especially Kiinteistöalan Kustannus Oy were used. The interviewees had a basic degree in real estate management. They had been working in real estate maintenance for at least two years and they were employed year-round.

In the interviews it became clear that the tasks of real estate managers in outdoor areas were very similar in different companies. In smaller companies it was emphasized more that the property manager must know how to take care of diverse vegetation areas than in large real estate companies. For larger companies it is possible to employ, for example, qualified gardeners to maintain vegetation areas.

Those interviewed were generally satisfied with the training of outdoor area maintenance.. The most satisfied were those who had done outdoor area maintenance work with their teachers. Most dissatisfied were those who did not get training in outdoor area maintenance. Further training was needed for cutting bushes.

**Keywords** Real estate management, outdoor area maintenance, real estate basic degree real estate manager.

**Pages** 20 pages including appendices 1 page.

---

## TERMISTÖ

### **Kiinteistönhoito**

Kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jolla varmistetaan rakennusten ja ulkoalueiden toiminta ja turvallisuus

### **KiinteistöRYL**

Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset. Saatavissa myös sähköisenä versiona.

### **Osaamispiste**

Ammatillisen koulutuksen mitoituspiste. Ammatillisen koulutuksen opetussuunnitelmat muuttuivat 1.8.2016 jolloin opintoviikko termi jäi pois käytöstä ja tilalle otettiin osaamispiste termi. Yksi osaamispiste vastaa 1,5 opintoviikkoa.

### **Tutkinnon perusteet**

Ammatillisen perustutkinnon perusteissa on määritelty tutkinnon muodos-  
tumisen. Tutkinnon perusteissa kerrotaan vaadittavat ammattitaitovaati-  
mukset, arvioinnin kohteet, arviointikriteerit, sekä ammattitaidon osoitta-  
mistavat.

### **Työssäoppiminen**

Työpaikoilla ja aidoissa työympäristöissä tapahtuvaa työskentelyä, joka  
tukee oppimista ja tutkinnon suorittamista. Työssäoppimisen käytännön  
järjestelyistä vastaa oppilaitos.

### **VHT**

Viheralueiden hoidon laatuvaatimukset – kirja, jossa käsitellään kasvilli-  
suuden, rakenteiden, talvihoidon, puhtaanapidon ja erityisalueiden hoito.  
Hoito-ohjeet on jaoteltu eri hoitoluokkiin. Kirja on Viherympäristöliiton  
julkaisu Nro 55.

## SISÄLLYS

TERMISTÖ .....	3
1 JOHDANTO .....	1
2 KIINTEISTÖPALVELUJEN AMMATTIALAN KUVAUS .....	1
3 KIINTEISTÖNHOITAJIEN OPETUSSUUNNITELMA .....	2
3.1 Ammatilliset tutkinnon osat .....	3
3.2 Yhteiset tutkinnon osat 35 osp .....	4
3.3 Vapaasti valittavat tutkinnon osat 10 osp .....	4
3.4 Valinnaiset tutkinnon osat ulkoalueiden hoito ja koneiden käsittely .....	5
4 ULKOALUEIDEN LAATUMÄÄREET .....	5
5 ULKOALUEIDEN HOITOTYÖT .....	6
5.1 Lumityöt .....	7
5.2 Liukkauden torjunta .....	7
5.3 Ulkoalueiden puhtaanapito .....	8
5.4 Kasvillisuustyöt .....	8
6 TUTKIMUSMENETELMÄ JA AINEISTO .....	9
6.1 Teemahaastattelu .....	9
6.2 Haastattelujen toteutus .....	10
6.3 Haastattelukysymykset .....	11
6.4 Haastattelujen analysointi .....	11
7 TULOKSET .....	12
7.1 Millaisia töitä olet joutunut tekemään viheralueilla? .....	12
7.2 Oletko saanut tehtäviin koulutusta? .....	12
7.3 Onko koulutus ollut tarpeellista? .....	13
7.4 Millainen koulutus olisi tarpeellista? .....	14
7.5 Onko sinulla muuta sanottavaa? Mitä haluaisit kysyä haastattelijalta? .....	14
8 ANALYYSI .....	14
9 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	17
LÄHTEET .....	19
LIITTEET .....	1
Liite 1 Kasvilistaehdotus kiinteistönhoitajien koulutukseen	

## 1 JOHDANTO

Kiinteistö- ja rakennusalan toiminta työllistää Suomessa yli 500 000 ihmistä eli joka viidennen suomalaisen. Verotuloista 20 prosenttia tulee kiinteistöjen hoidosta ja rakennusalasta. (Opetushallitus 2016.)

Kerros- ja rivitalojen piha-alueiden pinta-ala arvioidaan olevan noin 55 300 hehtaaria (Tajakka 2016, 48). Tästä pinta-alamäärästä osa on kiinteistönhoitajien hoitamia ulkoalueita ja osa asukkaiden itsensä hoitamia. Usein taloyhtiöissä osataan huolehtia paremmin itse rakennuksista kuin ulkoalueista. Kiinteistö muodostuu kuitenkin rakennuksen lisäksi tontista, jolla rakennus sijaitsee. Rakennuksien ulkoalueet ja taloyhtiöiden piha-alueet osataan arvottaa asuntoa hinnoiteltaessa. (Rekonen, Tajakka & Tossavainen 2001, 5). Hyvin hoidettu piha nostaa kiinteistön arvoa. Lisäksi piha-alueet ovat kuin käyntikortti tai mainos kiinteistölle. Muutenkin kasvillisuuden merkitys viihtyisyyden luomisessa on yleisesti tiedetty tosiasia. Kiinteistö- ja rakennusala on kansantaloudellisesti merkittävää toimintaa ja kiinteistönhoitajat ovat merkittävässä roolissa kun he ylläpitävät rakennuskantaa ja niiden ulkoalueita.

Työn toimeksiantaja on Hyria Koulutus Oy, jossa on alkamassa elokuussa 2017 kiinteistöalan perustutkinto, kiinteistöhoitajan koulutus uutena koulutusalan nuorten koulutuksissa. Minua kiinnosti selvittää, vastaako nykyinen kiinteistönhoitajien opetussuunnitelma työelämän vaatimuksia ulkoalueiden hoidon osalta. Opinnäytetyössä saatavia tuloksia työnantajani voi hyödyntää kiinteistönhoitajien opetuksen toteuttamista suunniteltaessa. Henkilökohtaisesti voin hyödyntää työtäni, jos opetan kiinteistönhoitajia tai olen kurssittamassa jo valmistuneita kiinteistöalan perustutkintolaisia kasvillisuusalueiden hoitoon keskittyvillä lyhytkursseilla.

## 2 KIINTEISTÖPALVELUJEN AMMATTIALAN KUVAUS

Kiinteistöpalveluihin liittyvät olennaisesti rakentaminen ja talotekniikka. Kiinteistöpalveluita ovat kiinteistönhoito-, puhdistus-, siivouspalvelu ja isännöinti. Kehityssuuntana on yleisesti kiinteistöpalvelujen monimuotoistuminen. Palvelun tuottajien määrä on kasvanut voimakkaasti, koska toiminnot ovat ulkoistettu sekä yksityisellä, että julkisella sektorilla. Myös kotitalousvähenne on edistänyt palvelujen kysyntää. Kiinteistöjen ylläpitoon kiinnitetään entistä tarkemmin huomiota. Tämä on lisännyt myös kiinteistöalan ammattikorkeakouluopetusta. Perinteisten talonrakennussinöörien rinnalle on tullut kiinteistöjen ylläpitoon erikoistuneita insinöörejä. (Mäkelä, Pitkänen & Järvenpää 2009, 22).

Kiinteistöpalveluille asetetaan yhä enemmän vaatimuksia. Alan tavoitteena on ylläpitää tilojen käyttötarkoitukseen sopivia toimintoja, huolehtia turvallisuudesta ja terveydellisesti hyväksyttävistä olosuhteista. Kaiken takana on kuitenkin säilyttävä kohtuulliset käyttökustannukset.

---

Kiinteistöjä käyttävät hyvin monenlaiset asiakasryhmät. Laajan asiakasryhmän vaatimukset ja toiveet voivat vaihdella hyvinkin paljon. Palveluosaamisen kannalta onkin hyvin tärkeää tunnistaa ja ymmärtää erilaisten asiakkaiden tarpeet sekä osata vastata näihin tarpeisiin.

Teknistyminen on ollut voimakasta ja nopeaa kiinteistöjen ylläpidossa. Kiinteistöjen ylläpitäminen ja alalla käytettävät työvälineet ovat teknisiä ja menetelmät kehittyvät. Materiaalien kierrätys ja jätteiden käsittely ovat tulleet tärkeämmiksi kestävän kehityksen periaatteiden yleistyessä.

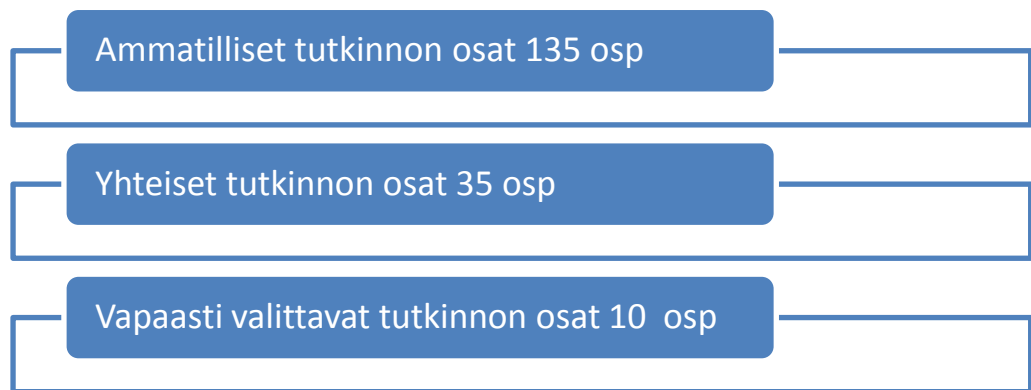
Laajojen tehtäväkokonaisuuksien takia työnantajat odottavat kiinteistönhoitajilta laajaa yleisnäkemyistä. Kuitenkin monet tehtävät vaativat hyvin erikoitunutta erityisosaamista. Tämän takia kiinteistönhoitajien tulee olla valmiita ammatitaitonsa kehittämiseen opintojenkin jälkeen. Alan erityispiirteistä johtuen kiinteistönhoitajien tulisi pystyä itsenäiseen työskentelyyn ja ongelmanratkaisuun, sekä tietojen soveltamiseen. (Opetushallitus 2016.)

Isommissa kiinteistönhuoltoyrityksissä on mahdollista palkata työntekijöihin puutarha-alan osaajia, mutta pienemmissä yrityksissä kiinteistönhoitajalla on oltava perusosaamista kasveihin liittyvissä tehtävissä.

### 3 KIINTEISTÖNHOITAJIEN OPETUSSUUNNITELMA

Kiinteistöpalvelujen perustutkinto sisältää kaksi osaamisalaa; kiinteistönhoidon osaamisala, josta valmistuu kiinteistönhoitajia. Toinen osaamisala on toimitilapalvelujen osaamisala, joista valmistuu toimitilahuoltajia. Tässä tutkimuksessa nimenomaan selvitettiin kiinteistönhoidon osaamisalan opiskelleita henkilöitä, jotka ovat valmistuneet kiinteistönhoitajiksi.

Kiinteistönhoitajien ammattitutkinto muodostuu ammatillisista tutkinnon osista, yhteisistä tutkinnon osista ja vapaasti valittavista tutkinnon osista. Tutkinnon laajuus on yhteensä 180 osaamispistettä. Tämä vastaa aiemmin opintoviikkoina ilmaistuna 120 opintoviikkoa.



Kuva 1. Tutkinnon rakenne.

Kiinteistöpalvelujen perustutkinto kiinteistönhoitaja, tutkinnon perusteet uudistuivat 1.8.2016 (Opetushallitus 2016). Osp lyhenne tarkoittaa osaamispistettä, joka on korvannut aiemmin käytetyn ov opintoviikko määritelmän. Yksi opintoviikko on 1,5 osaamispistettä.

### 3.1 Ammatilliset tutkinnon osat

Kaikille pakollinen osa on asiakaslähtöisten kiinteistöpalvelujen tuottaminen 15 osp. Ammatilliset tutkinnon osat jakaantuvat kahteen osaan, jotka ovat Kiinteistön yleishoito ja valvonta 30 osp sekä LVI-järjestelmien hoito 30 osp. Valinnaiset tutkinnon osat 60 osp kiinteistönhoidon osaamisalalla ovat:

- Ylläpitosiivous 30 osp
- Perussiivous 30 osp
- Ilmanvaihtokoneiden huolto 15 osp
- Kiinteistön toimintakunnon arviointi 15 osp
- Rakennusaikainen puhtaanapito 15 osp
- Toimistopalveluiden toteuttaminen 15 osp
- Kiinteistöautomaation käyttäminen 15 osp
- Rakennustekniset korjaustyöt 15 osp
- Asuinkiinteistöjen puhtaanapito 15 osp
- Ulkoalueiden hoito 15 osp
- Koneiden käsittely 15 osp
- Märkätilojen puhtaanapito 15 osp
- LV-järjestelmien huolto 15 osp
- Nuohous 15 osp
- Liikennevälineiden puhtaanapito 15 osp
- Kauppa- ja myymälätilojen puhtaanapito 15 osp
- Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus 15 osp
- Yritystoiminnan suunnittelu 15 osp



---

Tutkimuksessa tarkastellut asiat kuuluvat siis kahteen valinnaiseen tutkinnon osaan. (Opetushallitus 2016.)

### 3.2 Yhteiset tutkinnon osat 35 osp

Yhteiset tutkinnon osat tarkoittavat yleissivistäviä aineita kuten äidinkieltä, matematiikkaa ja vieraita kieliä. Näiden opintojen laajuus on:

- Viestintä- ja vuorovaikutusosaaminen 11 osp
- Matemaattis-luonnontieteellinen osaaminen 9 osp
- Yhteiskunnassa ja työelämässä tarvittava osaaminen 8 osp
- Sosiaalinen ja kulttuurinen osaaminen 7 osp

Viestintä- ja vuorovaikutusosaaminen tarkoittaa äidinkielen, toisen kotimaisen kielen ja vieraan kielen opintoja. Toisena kotimaisena kielenä opiskellaan ruotsia. Vieras kieli voi olla uusikin kieli, jota kiinteistönhoita-jaopiskelija ei ole aiemmin opiskellut.

Matemaattis-luonnontieteellinen osaaminen tarkoittaa matematiikan, fyysiikan ja kemian, sekä tietotekniikan opintoja.

Yhteiskunnassa ja työelämässä tarvittava osaaminen tarkoittaa yhteiskuntataitojen, työelämätaitojen, yrittäjyyden ja liikunnan sekä terveystiedon opintoja.

Sosiaalinen ja kulttuurinen osaaminen tarkoittaa taide ja kulttuurin opiskelua, kulttuurien tuntemusta, etiikkaa, psykologiaa sekä ympäristöosaamisen opintoja. Tämä ympäristöosaaminen tarkoittaa oman alan laatu-, ympäristö-, turvallisuusjärjestelmien ja kestävä kehityksen opintoja. (Opetushallitus 2016.)

### 3.3 Vapaasti valittavat tutkinnon osat 10 osp

Vapaasti valittavat tutkinnon osat ovat opintoja, jotka tukevat tutkinnon ammattitaitovaatimuksia. Tutkinnon osat voivat olla esimerkiksi:

- Ammatillisia tutkinnon osia
- Paikallisiin ammattitaitovaatimuksiin perustuvia tutkinnon osia
- Yhteisten tutkinnon osien osa-alueita tai lukio-opintoja
- Jatko-opintovalmiuksia tai ammatillista kehittymistä tukevia opintoja
- Työkokemuksen kautta hankittuun osaamisen perustuvia yksilöllisiä tutkinnon osia
- Tutkintoa yksilöllisesti laajentavat tutkinnon osat

Ammatilliset tutkinnon osat voivat olla jossain muussa tutkinnossa opiskeltuja asioita tai vaikka työkokemuksen kautta hankittua osaamista, jotka voidaan sisällyttää vapaasti valittaviin opintoihin. (Opetushallitus 2016.)

### 3.4 Valinnaiset tutkinnon osat ulkoalueiden hoito ja koneiden käsittely

Opiskelijan tai tutkinnonsuorittajan on osattava asiakaspalvelun ja työaikataulunsa suunnittelun lisäksi huolehtia ympärivuotisesta ulkoalueiden puhtaanapidosta. Ammattitaitovaatimuksina hänellä on osata tehdä eri vuodenaikoina nurmikon ja istutusten hoitotöitä. Näitä hoitotöitä ei ole tarkemmin määritelty. Opiskelijan on otettava huomioon vuodenaikojen vaihtelut ja niiden vaikutukset ulkoalueiden käytössä. Hoitotöissä tarvittavat pienkoneet on osattava käyttämisen lisäksi myös huoltaa. Talviaikaiset hiekoitustyöt ja liukkauden torjuntatyöt sekä graffittien ja töherryksien poistotyöt kuuluvat tähän tutkinnon osaan. (Opetushallitus 2017.)

Koneiden käsittelyssä opiskelijan on osattava tehdä ajonlähötarkastus ja käyttää koneita ja niihin kytkettäviä laitteita. Hänen on osattava arvioida koneen toimintakuntoa ja tehdä päivittäisiä huoltotoimenpiteitä ja tarkistuksia. Hänen on osattava huomioida käyttöturvallisuus ja muiden henkilöiden turvallisuus, sekä raportoida ja arvioida työtään. Opiskelijalta vaaditaan vähintään T- luokan ajokortti (traktorikortti). (Opetushallitus 2017.)

## 4 ULKOALUEIDEN LAATUMÄÄREET

Ulkoalueiden hoidoksi määritellään Kiinteistöliiketoiminnan sanaston mukaan kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelua, joka ylläpitää sekä parantaa ulkoalueiden viihtyisyyttä ja myös turvallisuutta (Rakli 2016).

Ulkoalueiden hoitoon kuuluu KiinteistöRYL:n mukaan puhtaanapito, talvikunnossapito ja kasvillisuustyöt (Rakennustieto Oy 2009, 1). Vastaavasti kiinteistönhoidon oppikirjassa Kiinteistönhoidon käsikirja (2016, 380) vastaavasti ulkoalueidenhoidon tehtäväryhmiksi jaotellaan ulkoalueiden puhtaanapito, liukkauden torjunta, kasvillisuustyöt ja lumityöt.

Kohteiden kuntoa ja mahdollisia vikoja raportoidaan huoltokirjaan. Ulkoalueiden kunnossapitoa ovat esimerkiksi täydennysistutukset, yksittäisten pihapuiden kaato tai yksittäisten laattojen vaihto tai oikaisu. KiinteistöRYL 2009 käyttää ulkoalueiden hoitoluokitus pohjana Viheralueiden hoitoluokitusta. KiinteistöRYL jaottelee jätteet kasvijätteisiin, kulttuuriroskiin, eritteisiin ja muihin alueelle kuulumattomiin esineisiin. (Rakennustieto Oy 2009, 2.)

VHT14 mukaan ulkoalueiden rakennetut viheralueet on hoidettava hoitoluokituksen mukaan. VHT14 määrittelee hoitoluokituksen mukaisen hoidon lisäksi myös erikseen sovittavien töiden laatuvaatimukset. (Viheralueiden hoito VHT14. 2014, 44)

Kiinteistönhoitajan käsikirjassa (2001, 50) neuvotaan hyvin käytännönläheisesti mitkä ovat tavoitteet ja kiinteistönhoitajan tehtävät esimerkiksi nurmikoilla. Kirja määrittelee kiinteistönhoitajan normaaleihin nurmikon-

hoitotöihin nurmikon leikkauksen, kastelun, vähäiset paikkaukset ja syysharavoinnin. Muista töistä täytyy sopia erikseen. Kirja toimii hyvin muistilistana eri vuodenaikoina tapahtuville hoitotoimenpiteille.

Isännöitsijöille ja sellaisiksi opiskeleville tarkoitettu Isännöitsijän käsikirja (2009, 622) käyttää kiinteistöhoitosanastoa, jonka mukaan ulkotöitä ovat kasvityöt. Kirjan mukaan kasvityöt määritellään kasveihin ja kasvualustaan kohdistuviksi ulkoalueen töiksi. Eriksien mainitaan kasvienhoito, joka on kasvien hyvinvoinnin ja kasvun edistämistä. (Isännöitsijän käsikirja 2009, 622.)

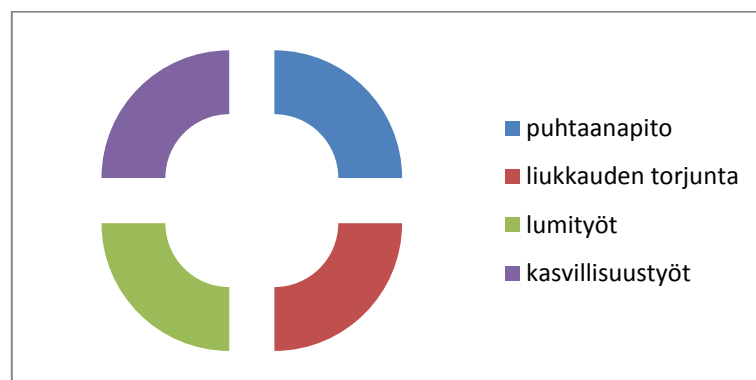
Useammassakin kiinteistöalan julkaisussa kehoitetaan käyttämään ”tervettä maalaisjärkeä” kasvien hoidossa. Suurin osa kasvien hoitotöistä liittyy nurmikon hoitamiseen. Kasvien hoitotyöt ovat yleensä sellaisia, että lopputulos muuttuu kasvien kasvun myötä ja vaatii nopeasti korjaavia toimenpiteitä. (Isännöitsijän käsikirja 2009, 626.)

Vaikka viheralalla on paljon ohjeistuksia laadun varmistamiseksi, on kuitenkin runsaasti kohteita joissa ei käytetä mitään laatuluokituksia. Tällaisia ”maalaisjärjellä” hoidettavia kohteita ovat esimerkiksi taloyhtiöiden piha-alueet, joissa hoitotyöt tehdään talkoovoimin.

## 5 ULKOALUEIDEN HOITOTYÖT

Hyvin hoidetut - ja samoin myös huonosti hoidetut - ulkoalueet huomataan. Säännöllisellä ulkoalueiden hoidolla saadaan rakennusten pääsisäänkäynnit pidettyä edustavassa kunnossa. Vastaavasti rakennustenkivijalan vieressä ja hiekkakäytävillä vihreänä kasvavat rikkakasvit ja nurmikko kiinnittää satunnaisenkin alueella liikkuvan huomion. Ulkoalueiden hoidolla vaikutetaan olennaisesti kiinteistön käyttäjien turvallisuuteen. Talvella liukkauden takia loukkaantuneet henkilöt voivat aiheuttaa pahimmillaan suuria vahingonkorvausvaatimuksia.

Ulkoalueiden hoito jakaantuu neljään tehtäväryhmään: lumityöt, liukkauden torjunta, puhtaanapito ja kasvillisuustyöt.



Kuva 2. Ulkoalueiden hoidon jakaantuminen.

## 5.1 Lumityöt

Lumityöt työllistävät talvikuukausina merkittävästi ja niille on tyypillistä että ne ovat vaikeasti ennustettavissa. Runsaan lumisateen aikana lumenpoistoa piha-alueilta joudutaan tekemään monta kertaa päivässä.

Kiinteistönhoitajien lumitöihin kuuluvat piha-alueiden lumitöiden lisäksi myös kattolumityöt. Kiinteistönhoitaja huolehtii, ettei putoavasta lumesta aiheudu vaaraa piha-alueella liikkuville. Isännöitsijä voi olla sopinut lumen pudottelusta muun urakoitsijan kanssa. (Kiinteistönhoitajan käsikirja 2001, 47 - 48). Kattolumien eli katoille ja räystäälle kertyneen lumen ja jään tarkkailu sovitaan tavallisesti kiinteistönhoitosopimuksissa, vaikka varsinainen kattolumien pudottelu olisikin erikseen laskutettavia tehtäviä (Vepsäläinen & Tuomivaara 2016, 399).

Kiinteistönhoitosopimuksissa sovitaan hyvin tarkasti lumitöistä, jotta välttäisi reklamaatioilta. Sovittavia asioita ovat yleensä lumitöiden tekoajat. Monissa kohteissa lumityöt täytyy olla tehtynä ennen kello kahdeksaa aamulla. Viikonloppuisin tai juhlapyhinä tehtäville lumitöille voi olla kohteesta riippuen eri kellonajat. Konelumityöllä ja käsin tehtävillä lumitöillä voi olla eri kellonajat. Sopimuksissa määritellään lumikerroksen paksuus, milloin tehdään koneellisia lumitöitä. (Vepsäläinen & Tuomivaara 2016, 396.) Kiinteistönhoitajan käsikirja (2001, 46) antaa kiireellisyys- ja aikatavoitteeksi seuraavia ohjeita:

- Portaiden edustat ja katuosuus tulisi olla puhdistettu lumesta klo seitsemään mennessä
- Parkkialueille ja kulkureiteille johtavat polut klo 9 mennessä
- Piha-alueet, mattojen tamppauspaikat ja jäteasemat aamupäivän aikana, klo 12 mennessä
- Tyhjät autopaikat, autojen välit ja parvekkeet tulisi tehdä päivän aikana, klo 16 mennessä

Piha-alueiden lumitöissä lumen poisto tehdään kulkureiteiltä, pysäköintipaikoilta, ovien edustoilta ja syvennyksistä, sekä tamppaus- ja kuivaustelineiden ympäristöstä (Vepsäläinen & Tuomivaara 2016, 397).

## 5.2 Liukkauden torjunta

Liukkauden torjuntaan kuuluu hiekoittamisen lisäksi sulamisvesien poisjohtaminen sekä sadevesikaivojen avaaminen tarvittaessa. Hiekoittaminen on tehtävä tarvittaessa useita kertoja päivässä niin sanotulla sahasäällä. Kun pakkas on lauhtunut, hiekka lämpenee ja painuu lumen sisään. Pakkasen taas kiristyttyä piha on hiekoittamisesta huolimatta liukas ja tarvitaan uudelleen hiekoittamista (Vepsäläinen & Tuomivaara 2016, 403.)

Liukkauden torjunnan onnistumisen kannalta on tärkeää työn oikea ajoitus. Koneellisesti auratut kulkuväylät ja alueet on hiekoitettava heti auringon jälkeen.

Ovien edustat ja ulkoportaat ovat ne paikat, joissa yleisimmin tapahtuu liukastumisia. Tämän vuoksi ne on pidettävä puhtaana jäätä ja hiekoitettava tarvittaessa (Vepsäläinen & Tuomivaara 2016, 404.)

Hiekoitusaineena käytetään raekooltaan 3 – 6 mm kokoista sepeliä. Jyrkissä rinteissä hienojakoisempi hiekka pysyy kuitenkin paremmin paikoillaan, jolloin sen käyttö on perusteltua. Lämmintä vettä ei saa käyttää jään sulatukseen. Myöskään suolan käyttö betonipinnoille ei ole sallittua. Sulatusaineina on käytetty myös ureaa tai muita varsinaisia sulatusaineita. (Kiinteistönhoitajan käsikirja 2001, 47.)

### 5.3 Ulkoalueiden puhtaanapito

Kiinteistönhoitajan tärkein tehtävä ulkoalueiden puhtaanapidossa on roskien poisto. Roskia kertyy niille alueille, missä ihmiset liikkuvat tai kasvillisuusalueille. Kiinteistönhoitajat pitävät myös huolta kiinteistön jätteenkeruupisteistä. Kiinteistönhoitosopimuksissa sovitaan niin sanotuista roskakierroksista.

Pesutöitä tehdään yleensä keväisin, kun pestään pois hiekoitushiekoja. Kiinteistönhoidon käsikirjan (2016, 382) mukaan lehtien haravointi luetaan puhdistus- eikä kasvillisuustöihin. Kirja määrittelee syyssiivoukseksi lehtien poiston, istutusten talvisuojaamisen ja viemärijärjestelmien tarkistustyöt.

Kevätsiivouksessa poistetaan hiekoitushiekat nurmikoilta ja kovilta päällystealueilta. Samalla korjataan nurmikoille ja muulle kasvillisuudelle mahdollisesti tulleet aurasvahingot. (Vepsäläinen & Tuomivaara 2016, 385 – 386.)

Kovien päällystemateriaalien, kuten laatoitusten pesua suositellaan tehtäväksi myös siitepölyaikana, tai kun niillä havaitaan esimerkiksi jätöksiä (Kiinteistönhoitajan käsikirja 2001, 48).

### 5.4 Kasvillisuustyöt

Kasvillisuustöillä tarkoitetaan Kiinteistönhoidon käsikirjan (2016, 384) mukaan nurmikon ja kasvillisuuden hoitoa kuten istutusta ja kasvialustan kunnossapitotöitä, esim. kitkemistä. Suurin osa kasvillisuustöistä on nurmikonhoitoa. Nurmikonhoidosta suurin osa työajasta kuluu nurmikonleikkaamiseen joko ajoleikkureilla, työnnettävillä leikkureilla tai siimaleikkurilla. Nurmikon leikkaustiheydestä ja sen enimmäispituudesta voidaan sopia kiinteistönomistajan kanssa. Varsinaiset viherrakentamistyöt, kuten nurmikon pohjatyöt eivät kuulu kiinteistönhoitajien tehtäviin (Vepsäläinen & Tuomivaara 2016, 385).

Istutusalueiden kitkentä ja kastelu kuuluvat kiinteistönhoitajan normaaleihin tehtäviin Kiinteistönhoitajan käsikirjan (2001, 53) mukaan.

Omien havaintojeni perusteella kiinteistönhoitajilla on niin paljon kohteita ja rakennuksia hoidettavana että istutusten hoito jää väistämättä vähemmälle huomiolle. Kesäkukkaistutusten hoidosta ohjeistetaan Kiinteistönhoitajan käsikirjassa (2001, 52) että kukat hankitaan toukokuun viimeisellä viikolla ja istutetaan viivyttämättä. Kesäajan hoitona kastellaan päivittäin ja lannoitetaan kolme kertaa kasvukauden aikana. Kukka-astiat tyhjennetään, puhdistetaan ja viedään talvisäiliöön viimeistään ensimmäisten pakkasten jälkeen syksyllä. Kukka-astiat tulisi viedä takaisin paikoilleen toukokuun 15. päivään mennessä. Harvemmin kohteissa kuitenkin näin tapahtuu.

## 6 TUTKIMUSMENETELMÄ JA AINEISTO

Tässä tutkimuksessa haastateltiin kiinteistönhoitajia, joiden toimenkuvaan kuuluu muiden kiinteistönhoidon tehtävien lisäksi myös ulkoalueiden hoitoa. Haastateltavat rajattiin vähintään kaksi vuotta työkokemusta koulutuksen jälkeen omaaviin henkilöihin, jotka ovat palkattuna ympärivuotisessa työsuhteessa. Tarkoituksena oli selvittää, onko koulutuksen aikana annettu heille valmiuksia hoitaa ulkoalueita ja onko koulutuksesta ollut hyötyä.

### 6.1 Teemahaastattelu

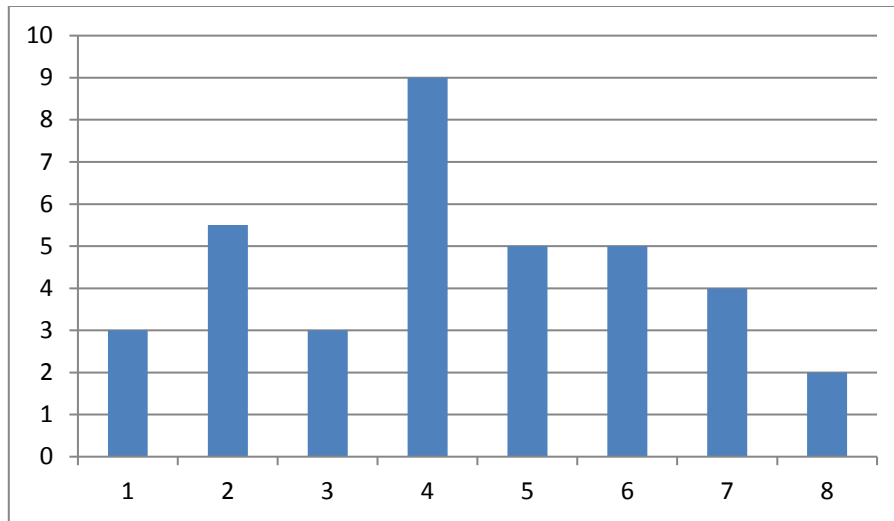
Tutkimusmenetelmänä käytettiin teemahaastattelua. Valitsin teemahaastattelun haastattelumenetelmäksi, koska haastattelutilanteessa voin tehdä lisäkysymyksiä haastateltavalle ja haastattelun edetessä voi nousta esille uusia näkökulmia ja teemoja opinnäytetyöhön. Minua miellytti mahdollisuus keskustella kiinteistönhoidon koulutuksesta, vaikka aihealueet olivatkin ennalta päätettyjä. Tampereen Yliopiston verkkomateriaalin mukaan teemahaastattelu on nimenomaan vapaata keskustelua, vaikka teemat on ennakolta päätetty (Tampereen Yliopisto 2017). Tämä tutkimus on laadullista eli kvalitatiivista tutkimusta, missä pyritään ymmärtämään haastateltavien näkökulmia (Hirsjärvi & Hurme 2009, 22).

Haastatteluun on helpompi suostutella tai motivoida haastateltava, kuin monisivuiseen lomakehaastatteluun. Samoin haastattelussa on mahdollisuus kysyä täsmennyksiä kysymyksiä ja se sekä haastattelijalle että haastateltavalle joustavampi kuin lomakehaastattelu (Hirsjärvi & Hurme 2009, 36.) Haastatteluun pyydetessä voi perustella että pääset vaikuttamaan, mitä uusille kiinteistönhoitajaopiskelijoille opetetaan ulkoalueiden hoidosta. Tai että haastattelu on nopeasti tehty, koehaastattelu ei vienyt paljoa aikaa eikä häirinnyt työn tekemistä.

Teemahaastattelulle on tyypillistä, että ei tehdä tarkkoja kysymysluetteloja vaan teema-alueuetteloja. Tämä teemaluettelo toimii haastattelijan muistilistana haastattelun aikana. Teemoja voidaan tarkentaa lisäkysymyksillä. (Hirsjärvi&Hurme 2009,66).

## 6.2 Haastattelujen toteutus

Haastattelut toteutettiin loka-marraskuun 2016 aikana. Haastateltavia oli yhteensä kahdeksan henkilöä. Haastateltavat valittiin kiinteistönhoitajan ammattitutkinnon suorittaneista henkilöistä, jotka ovat toimineet kiinteistönhuollon tehtävissä vähintään kaksi vuotta valmistumisensa jälkeen. Tässä opinnäytetyössä haastatellut henkilöt olivat käyneet koulutuksen ennen tutkinnon perusteiden uudistumista. Haastateltavat toimivat ympärivuotisesti kiinteistönhoidon parissa. Haastateltavien työkokemus opiskelun jälkeen vaihteli kahdesta vuodesta yhdeksään vuoteen. (Kuva 3.) Keskimäärin heidän työkokemus oli 4,6 vuotta valmistumisensa jälkeen.



Kuva 3. Haastateltujen kiinteistönhoitajien työkokemus vuosina kiinteistöalan perustutkinnon jälkeen.

Kolmella haastatelluista oli pitkä työkokemus kiinteistönhoidosta jo ennen kiinteistönhoitajan perustutkinnon opiskelua. Pisin työkokemus oli 42 vuotta talonmies-lämmittäjäkurssin suorittamisen jälkeen. Talonmies-lämmittäjäkurssi on vastannut sen ajan kiinteistöpalvelujen perustutkintoa.

Haastateltavat edustivat neljää eri kiinteistöpalveluyritystä. Puolet haastatelluista edusti suurta kiinteistöpalveluja tarjoavaa yritystä. Haastateltavat toimivat samassa toimipisteessä Uudellamaalla. Toinen puolikas haastatelluista toimi pienissä kiinteistöpalveluja tuottavissa yrityksissä Kanta-Hämeen alueella. Haastateltavat valikoituivat eri yrityksistä sen mukaan, kuinka yrityksissä oli haastattelun kohderyhmään sopivia ja kuinka heillä oli aikaa olla mukana haastattelussa. Haastatelluista kaksi oli naisia ja loput kuusi henkilöä miehiä.

Varsinaiset haastattelut sovittiin kunkin haastateltavan työpaikalle, kahvitauon tai muuten varikolla käynnin ajaksi. Haastattelujen aikana haastateltavat eivät tehneet töitään, vaan keskittyivät vastaamaan kysymyksiin. Haastattelun jälkeen keskustelut päättyivät ja haastateltavat menivät jatkamaan töitään.

---

Kaikki haastatellut tekivät suorittavaa työtä yrityksissä. Yksi haastatelluista oli työhön osallistuva työnjohtaja. Hänen toimenkuvaansa kuului paljon myös muutakin kuin suorittavaa työtä. Kaikille haastatelluille oli yhteistä se, että he tekivät ulkoalueiden hoitotöitä ympärivuotisesti. Hoitokohteina kaikilla yrityksillä oli asunto-osakeyhtiöitä ja julkisen sektorin kohteita kuten esimerkiksi oppilaitoksia sekä liiketiloja.

### 6.3 Haastattelukysymykset

Haastattelukysymykset johdettiin tutkimuskysymyksestä. Haastattelukysymyksiä testattiin kiinteistönhoitajalla, joka on toiminut kiinteistönhuollossa, mutta on suorittanut tutkinnon alalla kahden vuoden työskentelyn jälkeen ja toimii edelleen kiinteistönhoitajana. Hänen vastauksiaan ei analysoitu haastattelutuloksissa.

Haastattelukysymykset pyrittiin pitämään lyhyinä. Viimeisenä kysymyksenä käytettiin avointa kysymystä Mitä kysymyksiä heräsi haastattelun aikana, mitä haluaisit kysyä haastattelijalta?

Haastattelukysymykset:

- Millaisia töitä olet joutunut tekemään ulkoalueilla?
- Oletko saanut tehtäviin koulutusta?
- Jos olet saanut koulutusta, niin millaista?
- Onko koulutus ollut tarpeellista?
- Mitä olisi täytynyt opettaa ulkoalueiden hoidosta?
- Mitä kysymyksiä heräsi haastattelun aikana, mitä haluaisit kysyä haastattelijalta?

Haastatteluvastaukset tallennettiin kirjoittamalla muistiinpanoja. Haastatteluja ei nauhoitettu. Välittömästi haastattelujen jälkeen vastaukset kirjoitettiin puhtaaksi ja lisättiin muita huomioita ja teemoja mitä oli käynyt keskusteluissa esille.

Haastateltavia otettiin mukaan haastatteluun yhteensä kahdeksan henkilöä sillä perusteella että mitä pisimmälle haastattelut etenivät, vastauksissa alkoivat toistua samankaltaiset vastaukset. Uusia näkökulmia haastatteluissa ei tullut enää esille. Myöhemmin tarkasteltaessa koehaastateltavan vastaukset menivät samassa linjassa varsinaisten haastattelujen kanssa.

### 6.4 Haastattelujen analysointi

Puhtaaksi kirjoitetut vastaukset analysoitiin etsimällä niistä yhteisiä piirteitä ja teemoja. Esille nousseet uudet teemat jaettiin uusien otsikoiden alle ja kirjoitettiin tekstinkäsittelyohjelmaan. Tällaisia teemoja olivat esimerkiksi nurmikonhoitotyöt, pensaiden hoitotyöt, lumityöt ja liukkauden torjunta. Yksittäiset asiat, kuten yksittäiset työtehtävät puiden kaataminen tai viherrakentaminen jätettiin käsittelemättä.



Vastauksista oli helppo luetteloida samankaltaiset vastaukset, vaikka kysymyksiin kukin haastateltava oli vastannut omin sanoin. Lisäkysymykset vaihtelivat. Kaikilta kysytty lisäkysymys oli, missä haastateltava on opiskellut kiinteistöalan perustutkinnon.

## 7 TULOKSET

Koehaastattelussa haastateltava koki kysymykset tarpeeksi lyhyiksi ja helposti vastattaviksi. Aikaa kyselyyn kului noin kymmenen minuuttia, eikä haastateltavan täytynyt keskeyttää työtänsä sisätilojen maalaamista.

### 7.1 Millaisia töitä olet joutunut tekemään viheralueilla?

Varsinaisissa haastatteluissa kaikkien haastateltujen vastauksissa kävi ilmi, että he olivat joutuneet tekemään talviajan kunnossapitotöistä lumitöitä, liukkauden torjuntaa ja hiekoitushiekanpoistoa. Keväällä eniten ulkoalueilla oli tehty hiekoitushiekan poistoa ja lehtien haravointia. Kesäajan töistä nurmikonleikkuu ja pensaiden leikkaus olivat yleisimpiä töitä. Syksyn ylläpitotöistä lehtien haravointi ja puhaltaminen lehtipuhaltimella olivat tavallisimpia töitä.

### 7.2 Oletko saanut tehtäviin koulutusta?

Kuusi haastateltavaa kahdeksasta kertoi saaneensa ulkoalueiden hoitamiseen koulutusta.



Kuva 4. Vastaus kysymykseen ”Oletko saanut tehtäviin koulutusta?”

Aiheita, joita koulutuksessa oli mm. käsitelty, olivat ruohonleikkureiden, lehtipuhaltimien ja moottorisahan käyttäminen sekä huoltaminen. Eräs haastatelluista oli saanut opetusta pensaiden leikkaamisesta ja roskien keräämisestä. Yksi haastatelluista oli saanut opetusta liputuksista. Eräs haastatelluista vastasi kysymykseen lyhyesti ”kyllä”.

Hän oli saanut tehdä koulun alueilla kaikenlaisia hoitotöitä opettajan johdolla. Haastateltavat, jotka kokivat koulutuksen hyvänä, olivat käyneet samassa oppilaitoksessa ja muistivat oppilaitoksen nimen.

*”Tawastilan systeemi hyvä. Hoidetaan koulun alueet käytännössä, ei teoriassa. Olis hyvä opettaa jotain pensaista.”*

Kaksi haastateltavista kertoi, etteivät muista kovin hyvin mitä koulussa olisi opetettu ulkoalueiden hoidosta tai heille ei ollut opetettu aiheesta mitään.

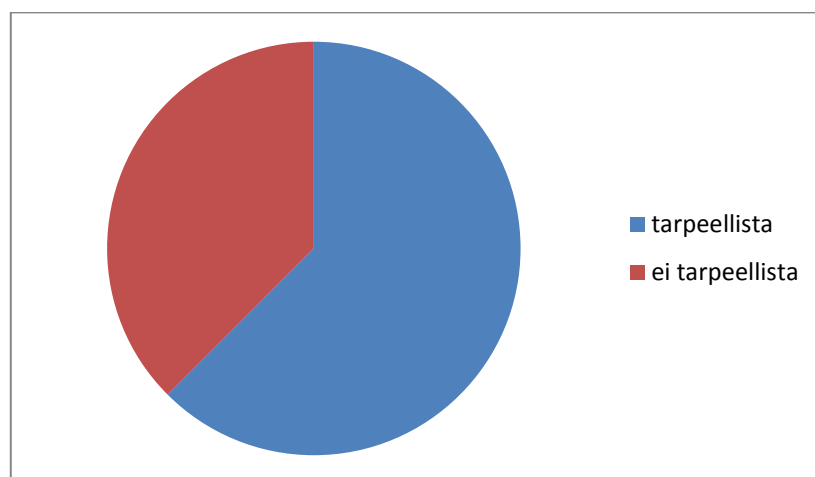
*”Koulussa ei puhuttu mitään piha-alueiden hoidosta. Koulutus oli aluillaan.”*

*”Ei mitään”*

Nämä samat kaksi haastateltavaa jatkoivat keskustelua haastattelun päätteeksi ja antoivat kritiikkiä kiinteistönhoidon opetuksen tasosta. Heidän kokemuksensa mukaan koulutus oli ollut muutenkin heikotasoista. Haastateltavat olivat opiskelleet eri koulutuksen järjestäjän oppilaitoksissa. He eivät muistaneet oppilaitosten nimiä.

### 7.3 Onko koulutus ollut tarpeellista?

Viisi haastatelluista koki annetun opetuksen tarpeellisena.



Kuva 5. Vastaus kysymykseen ”Onko koulutus ollut tarpeellista?”

Etenkin koneisiin ja niiden käyttöön, sekä huoltoon liittyvä opetus koettiin tarpeellisena. Käytännön harjoitukset koettiin hyvinä. Tarpeellisena koettiin myös se, että on näkemystä siitä millainen on siisti yleisilme pihalla ja mitä töitä ei pidä tehdä liian tarkkaan.

*”Tärkeää, että osaa käyttää koneita”*

*”Hoidetaan koulun alueet käytännössä, ei teoriassa.”*

---

*”Työ on itse opettanut, perusasiat on opetettu koulussa. Jos on tehnyt pihan siistimistöitä, kuten haravointia – se käy ilman koulutusta.”*

#### 7.4 Millainen koulutus olisi tarpeellista?

Kysymyksessä ”Millainen koulutus olisi tarpeellista” saatiin vastauksina koneisiin liittyvä koulutus, nurmikonhoitoon liittyvä koulutus sekä pensaiden leikkaamiseen ja niiden tuntemiseen liittyvä opetus.

*”Nurmikonhoitoon koulutusta. Nurmikko ei saa olla liian pitkää, eikä myöskään liian lyhyttä.”*

*”Pensaiden hoitoon että milloin leikataan ja milloin ei.”*

*”Peruskasvien tunnistamiseen ettei aja ruhonleikkurilla perennojen yli.”*

#### 7.5 Onko sinulla muuta sanottavaa? Mitä haluaisit kysyä haastattelijalta?

Useimmilla haastatelluista ei ollut mitään kysyttävää haastattelijalta. Useimmat kommentit käsittelivät haastattelun kestoajaa, joka koettiin sopivan nopeana ja kysymykset lyhyinä. Yksi haastatelluista halusi lisätä että hyvällä töiden organisoinnilla vältetään kiire, jolloin työn laatu kärsii. Hän toivoi että olisi yleisnäkemyksiä pihoista, esimerkiksi nurmikon rajauksista.

## 8 ANALYYSI

Ajankohta haastattelujen tekemiseen oli hyvä, koska kiireellisimmät lehtienpoistotyöt oli jo tehty, eikä vähäinen lumen määrä aiheuttanut lumitöitä. Haastattelut oli helppo sopia kahvitaukojen ajalle tai työpäivän päätteeksi, koska haastateltavat olisivat muutenkin tulleet toimistolle. Haastateluja yritettiin tehdä kesällä 2016 Keski-Suomen alueella. Haasteena oli, etteivät kiireisestä ajankohdasta johtuen haastattelut toteutuneet. Suurin osa haastatelluista oli töissä pienissä kiinteistöhoitoyrityksissä. Haastateluajankohdat oli pieniin yrityksiin helppo sopia. Yhteydenottoja tehtiin myös suuriin kiinteistöhoitoyrityksiin. Vaikka alkuvastaanotto oli innostunut ja tutkimuksesta haluttiin lisätietoja, yrityksistä ei otettu haastattelijan yhteyttä, eikä haastateltavista saanut yhteystietoja.

Koska haastattelut tehtiin lokakuusta joulukuuhun välisenä aikana, haastateltavat alkoivat luetella ulkoaluetöitä talvikunnossapidosta, lumitöistä ja liukkauden torjunnasta. Jos haastattelu olisi toteutettu jonakin muuna vuodenaikana, töistä kertominen oli todennäköisesti alkanut aina ajankohtaisimmasta työtehtävästä. Omista odotuksista poiketen kukaan haastatelluista ei tuonut julki lumitöihin liittyviä turvallisuusnäkökulmia. Odotin että olisi tuotu esille lumenpudottelun työturvallisuusnäkökulmia. Lisäksi odotin että olisi tuotu esille kasvillisuuden ja pysäköityjen autojen aiheuttamia haasteita lumenaurauksessa, tai lumen läjityspaikkojen vähyyttä asunto-osakeyhtiöiden piha-alueilla.

Teemahaastattelu oli sopiva tiedonkeräämisen muoto. Haastatellut pitivät lyhyistä haastatteluista, mutta opinnäytetyön tekemisen kannalta haastattelukysymyksiä olisi voinut olla enemmän jotta aineistoa olisi kertynyt enemmän. Toisaalta vastauksissa tuli jo näinkin pienellä haastateltavien määrällä kylläisyyspiste vastaan, eikä uusia näkökulmia tai teemoja nousut enää esille. Aihetta on tutkittu vähän ja vastaavanlaisia tutkimuksia kiinteistönhoitajien koulutuksesta ei ole aiemmin tehty, joten ei löytynyt vertailukohtia aiempiin tutkimuksiin. Tutkimuksien vähyys oli mielestäni yllättävää, koska kiinteistönhoidossa käsitellään suuria rahasummia koko maanlaajuisesti ajatellen.

Kaksi haastateltavista koki koulutuksen turhauttavana, koska eivät olleet oppineet kouluaikana uutta. Heillä kummallakin oli pitkä työkokemus kiinteistönhoidon tehtävistä ennen opiskelujen aloittamista. Turhautumista osaltaan lisäsi vielä se, että heidän ammattitaitoaan ei ollut tunnistettu, eikä tunnustettu opinnoissa. Heidän muistikuvansa mukaan koulussa ei olisi opetettu ulkoalueiden hoidosta mitään. Heidän mielestään koulutus oli vielä silloin kehitteillä ja ei tiedetty mitä olisi pitänyt opettaa. He kokivat että opetetuissa aiheissa oli sellaisia töitä, joita kiinteistönhoitajilla ei ole edes lupa tehdä. Tällaisina töinä he mainitsivat esimerkiksi putkien vääntelytyöt. Tyytymättömämpiä koulutuksen vastaavuuteen työelämän tarpeisiin nähden, olivat nämä henkilöt joiden opiskelusta oli kulunut eniten aikaa

Kaikki haastatellut olivat tehneet puhdistustöistä roskien keräystä. Työtä pidettiin helppona ja siihen oli kouluaikana saatu harjoitusta. Kukaan haastatelluista ei maininnut että olisi joutunut tekemään graffitien poistoa. Kukaan ei myöskään kertonut että olisi tehnyt laatoitusten tai asfalttipihojen pesua hiekoitushiekan poiston takia. Tätä heiltä ei myöskään erikseen kysytty.

Kolme vastaajaa toi esille peruskasvien tunnistamisen tärkeyden. Yhden vastaajista aikaisempi koulutus oli puutarhuri, mikä varmasti osaltaan vaikutti vastaukseen. Hänen näkemyksensä oli että tulisi tunnistaa peruskasveja, että erottaisi nurmikon ja perennaryhmät toisistaan nurmikkoa leikattaessa. Toinen vastaaja toimi työnjohtotehtävissä ja omasi laajemmankin näkemyksen piha-alueiden siisteydestä nimeten esimerkiksi käytävien ja nurmialueen rajaukset. Hänen vastauksessaan kävi ilmi lajintuntemuksen tärkeys pensaiden leikkaamisen yhteydessä. Kolmas haastateltu näki myös lajien tunnistamisen tärkeänä pensaiden leikkaamisen kannalta.

Hän nimesi norjanangervon *Spiraea 'Grefsheim'* esimerkkikasvina, josta tulisi tietää oikea leikkaamisajankohta kukinnan kannalta. Kysein kasvi kukkii toukokuussa ja se leikataan kukinnan jälkeen.

Nurmikonhoitoon ei kaivattu lisää opetusta, vain yksi haastatelluista mainitsi että ”nurmikonhoitoon koulutusta” Kiinteistönhoitajilla on ennestään paljon elämäkokemuksen mukanaan tuomaan osaamista, esimerkiksi oman kotipuutarhan hoidosta. Pienellä kouluttamisella saataisiin tämä harrastuneisuus hyödynnettyä ja hiottua sitä ammattimaiseksi ulkoalueiden hoitamiseksi. Eräs haastatelluista totesi että ”Työ on itse opettanut, perusasiat opetettu koulussa”. Kiinteistönhoitajien työssä tulee paljon tilanteita joihin opiskeluaikana ei välttämättä ole annettu koulutusta. Kiinteistönhoitajan työ kysyykin tekijältään tiedon soveltamista ja kykyä itsenäisiin ratkaisuihin ja itsenäiseen työntekoon, sekä ymmärrystä milloin on pyydyttävä joku ulkopuolinen taho tekemään työ. Ulkopuolista asiantuntija-apua eräässä kiinteistönhoitoyrityksessä käytettiin nimenomaan pensaiden leikkaamiseen ja pihasuunnitelmien tekemiseen. Samassa yrityksessä oleva haastateltu kuitenkin erikseen mainitsi, että olisi hyvä tuntea kasveja paremmin jotta osaisi hoitaa niitä paremmin.

Eräs toinen haastatelluista kertoi, että olisi tunnettava kasveja sen verran että pystyisi neuvomaan asiakasta tai isännöitsijää kuinka esimerkiksi pensaita olisi leikattava, jotta se kukkisi. Sitä paremmin asiakkaita pystyy neuvomaan, mitä paremmin itsellä on tietoa asiasta.

Yksi haastatelluista kiinteistönhoitajista osasi nimetä yleisimpiä kasveja taloyhtiöiden pihoilla. Hänen näkemyksensä mukaan pihoilla esiintyy yleisimmin noin kymmenen eri kasvilajia. Tämä sama asia käy ilmi Kaisa Koskelinin AMK-opinnäytetyössä ”Kiinteistöpihan helppohoitoisuus”. Koskelinin mukaan taloyhtiöiden pihoilla on käytetty yksipuolisia kasvi- valintoja. Pihoille on istutettu kurtturuusuja, norjanangervoa ja marjaroniaa. (Koskelin 2010, 36.) Omat havaintoni taloyhtiöiden pihoilta tukevat myös tätä havaintoa.

Kaksi haastatelluista oli saanut opetusta ulkoalueiden hoidosta kiinteistönhoitajan koulutuksen aikana. Heidän mielestään opetus oli ollut hyvää, koska se oli ollut käytännössä tapahtuvaa. Heidän kokemukseensa vaikutti myönteisesti myös se, että kouluaikana oli tehty ulkoalueiden ylläpitotöitä monipuolisesti oppilaitoksen ulkoalueilla. Molemmilla haastatelluilla oli ollut paljon työssäoppimista opiskeluaikana, joka omalta osaltaan lisäsi myönteistä suhtautumista opiskeluun ja ulkoalueiden hoitoon. Henkilöillä, joilla oli myönteinen suhtautuminen koulussa opittuihin asioihin, oli myös myönteinen suhtautuminen koulutuksen tarpeellisuuteen. Heillä oli myös suhteellisen lyhyt työkokemusaika valmistumisensa jälkeen, minkä vuoksi he muistivat hyvin mitä koulussa oli opetettu. Omat kokemukseni puutarhaopiskelijoiden parista ovat samassa linjassa haastateltujen kanssa. Puutarhaopiskelijat kokevat myös työssäoppimisen ja käytännön työn opetus- tunneilla oppimisen hyödyllisenä.

Kaikille haastatelluille oli yhteistä se, että he kokivat työstään ammattiylpeyttä ja halusivat palvella asiakkaita mahdollisimman hyvin.

Eräs haastatelluista nimenomaan korosti asiakaspalvelun merkitystä. Hänen mukaansa asiakaspalvelua on harjoitettava oikeissa asiakkaiden kohtaamistilanteissa. Hänen mielestä asiakas on palveltava, vaikkei tehtävä itselle kuuluisikaan. Asiakas on neuvottava ottamaan oikeaan henkilöön yhteyttä, eikä asiakasta saa sivuuttaa sillä perusteella, että asia ei itselle kuuluisikaan. Kiinteistöpalvelujen perustutkinnon opetussuunnitelman mukaan kiinteistönhoitajan on edistettävä rakentavaa yhteistyötä erilaisten ihmisten kanssa. Hänen on myös kehitettävä toimintaansa saadun palautteen perusteella.

## 9 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tyytyväisimpiä koulutukseen ulkoalueiden hoidon osalta olivat henkilöt, jotka olivat tehneet käytännössä erilaisia töitä ulkoalueilla koulutuksen aikana. Heillä oli ollut myös koulutuksessaan paljon työssäoppimista. Tällä tavoin he olivat saaneet harjoitusta työelämää varten. Vastaavasti tyytymättömämpiä koulutukseen olivat henkilöt, jotka eivät olleet saaneet koulutusta ulkoalueiden hoitoa varten.

Ulkoalueiden hoidolle löytyy laatumääritelmiä. Kiinteistöjen huoltokirjoihin on kirjattuna ohjeistuksia myös ulkoalueiden hoitoa varten. Kaikkien kiinteistöjen ulkoalueilla laatuohjeistuksia ei käytetä, eikä välttämättä ole edes huoltokirjoja. Tästä tyypillisenä esimerkkinä ovat asunto-osakeyhtiöiden ulkoalueet. Monissa asunto-osakeyhtiöissä osa ulkoalueiden hoidosta ostetaan ulkopuolen tahon tekemänä palveluna, ja osa tehdään asukkaiden omana talkootyönä.

Kiinteistönhoitajien tyypillisimmät työt ulkoalueilla olivat kaikilla haastatelluilla hyvin samanlaisia. Kaikki olivat tehneet talvikunnossapitoa, kuten liukkauden torjuntaa ja lumitöitä. Keväällä hiekoitushiekan poistoa ja haravointia. Kesällä työhön oli kuulunut paljon nurmikonleikkausta sekä erilaisilla ruohonleikkureilla että siimaleikkureilla. Syksyllä lehtienpoisto oli työllistänyt kaikkia haastateltuja. Kaikkina vuodenaikoina roskien keräys nousi vastauksissa esille. Kaikilla vastaajilla ensimmäisten vastausten yhteydessä tuli esille siisteyden merkitys ulkoalueiden hoidossa.

Kasvillisuuden tunteminen yleisimmistä ulkoalueilla käytetyistä etenkin pensaista nousi leikkaamisen yhteydessä esille. Selvästi oli nähtävissä että kasveihin liittyvää ammattitaitoa ja tietämystä osattiin yrityksissä hyödyntää. Kasvintuntemukseen tulisi jatkossa kiinnittää koulutuksessa huomiota. Koulutuksessa kannattaisi opiskella mieluummin käytännössä kasvien tunnistamista ja leikkaamista. Pienen, noin kymmenen kasvilajin tunnistuslistan opettelu helpottaisi kiinteistönhoitajien työtä ulkoalueilla. Liitteessä 1 on kasvilistaehdotus koulutuksessa opiskeltavista lajeista. Kasvintuntemuksessa ei kannattaisi kiinnittää huomiota kasvien tieteellisiin nimiin, vain suomenkielisiin nimiin. Kasvintuntemuksen apuna voisi olla sähköpostiin lähetettävä kuvallinen verkkomateriaali, jota olisi helppo lukea älypuhelimella ulkoalueilla. Verkkomateriaalin kannattaisi olla mahdollisimman lyhyt ja keskittyä kasvin kukinta-aikaan ja leikkausohjeisiin.

Kiinteistönhoitajien koulutus tulisi olla hyvin käytännönläheistä ja perusteita opettavaa ulkoalueiden hoidon osalta. Näitä perusteita kiinteistönhoitajat voivat valmistumisensa jälkeen soveltaa käytännön tilanteissa ulkoalueita hoitaessaan. Monella kiinteistönhoitajaksi opiskelevalla on jo ennestään käytännön kokemusta ulkoalueiden hoidosta ja kiinnostusta etenkin pensaiden leikkaamista kohtaan. Koulutuksessa kannattaisi nostaa esille lisätiedon hakemisen lähteitä, kuten esimerkiksi Taimistoviljelijät Ry:n kuvallisia julkaisuja. Koska opetussuunnitelma ei määrittele tarkasti kasvillisuustöitä, koulutuksessa voisi opettaa yleisimpiä kasvillisuusalueisiin liittyviä töitä ja kasveja laajemminkin. Koulutuksessa tulisi perehtyä viheralueiden laatuvaatimuksiin sekä harjoitella työohjeiden lukemista ja niiden avulla kasvillisuusalueiden hoitamista. Tämän tutkimuksen perusteella vaikuttaisi siltä, että kiinteistönhoitajien opetussuunnitelma vastaa ulkoalueiden ylläpidon tarpeita.

Tämän tutkimuksen tuloksia voidaan hyödyntää työpaikallani uutta koulutusta suunniteltaessa ja toteutettaessa. Koulutus on alkamassa nuorisoasteen opetuksena, jolloin opiskelijoilla ei ole samanlaista pitkää työkokemusta tai elämäkokemusta takana kuin haastattelussa olleilla henkilöillä. Tämä on otettava huomioon koulutusta suunniteltaessa. Ei voida olettaa, että aloittavilla opiskelijoilla on pitkää harrastuneisuutta puutarhanhoidosta. Kasvillisuusasiat eivät välttämättä ole juuri ammattikoulun aloittavilla nuorilla päällimmäisinä mielessä. Jos opetan ulkoalueiden hoitoa kiinteistönhoitajaopiskelijoille, aion ottaa esille tulleet kasvilajit esimerkkikasveiksi ja opettaa lajintunnistusta käytännöntöiden yhteydessä. Lajintunnistuksen tueksi aion tehdä pelikortit, joita voidaan käyttää kasvilajien opiskelun motivoimiseksi ja opiskelun tukena.

Kasvillisuuden hoitotöitä ja yleensäkin ulkoalueiden hoitotöitä täytyy opettaa käytännön töiden yhteydessä. Teoriassa asioiden opettaminen luokassa todennäköisemmin tappaa mielenkiinnon aihetta kohtaa. Haastattelujen puheissa kävi ilmi, että ulkoalueiden hoitoa ei opi luokassa istuessa, vaan sitä on opeteltava yhdessä koulussa tekemällä.

Kyselytutkimus kannattaisi tehdä myöhemmin uudelleen, kun uudistetut tutkinnon perusteet ovat olleet jo muutaman vuoden käytössä ja tässä tutkimuksessa esille nostettuja asioita olisi kokeiltu käytännössä ulkoalueiden hoidon opetuksessa

---

## LÄHTEET

Hirsjärvi, S & Hurme, H. (2001). *Tutkimushaastattelu – teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Helsinki: Yliopistopaino.

*Isännöitsijän käsikirja*. (2009). Kiinteistöalan kustannus Oy. Jyväskylä.

Järvenpää, H & Mäkelä, P. & Pitkänen, J.(2009). *Kiinteistönhoidon ostaminen*. Kiinteistöalan Kustannus Oy. 2014.

*Kiinteistönhoitajan käsikirja*. (2001). Helsingin Seudun Isännöitsijät Oy ja Rakennustieto Oy. Rakennustieto Oy.

Koskelin, K. (2010). *Kiinteistöpihan helppohoitoisuus*. Opinnäytetyö. Maisemasuunnittelun koulutusohjelma. Hämeen Ammattikorkeakoulu.

Kukkonen, K. (2013). *Asuinkiinteistön piha-alueen ylläpito. Case: Kysely piha-alueiden ylläpidosta*. Turun seudun kuntatekniikka.

Mäkelä, P. & Pitkänen, J. & Järvenpää, H. *Kiinteistönhoidon ostaminen*. (2009). Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Opetushallitus (2017) Näyttötutkinnon perusteet. Kiinteistönhoitajien ammattitutkinto. Haettu 22.11.2017 osoitteesta: [http://www.finlex.fi/data/normit/41362-Oph\\_180112013\\_su.pdf](http://www.finlex.fi/data/normit/41362-Oph_180112013_su.pdf).

Opetushallitus (2016). Opetussuunnitelman tiedot. Haettu 22.11.2016 osoitteesta: <https://eperusteet.opintopolku.fi/#/fi/esitys/1715110/ops/tiedot>.

Opetushallitus (2016) Opetussuunnitelman sisältö. Haettu 22.11.2016 osoitteesta: <https://eperusteet.opintopolku.fi/#/fi/esitys/1715110/ops/sisalto/1714937>.

Opetushallitus (2016) Tutkinnon rakenne. Haettu 26.11.2016 osoitteesta: <https://eperusteet.opintopolku.fi/#/fi/esitys/1715110/ops/rakenne>.

Rakennustieto Oy (2009) Kiinteistö RYL /119.8.2009.

Rakli (2016) Kiinteistöliiketoiminnan sanasto. Haettu 11.12.2016 osoitteesta: <http://www.rakli.fi/media/toimitilat/kiinteistoliiketoiminnan-sanasto.pdf>.

Rekonen, J. & Tajakka, H. & Tossavainen, T. (2001). *Tervetuloa Viihtyisälle Pihalle, Käsikirja kiinteistön pihatöihin*. Suomen Kiinteistöliitto ry.

Räty, E. (toimittanut).(2012). *Viljelykasvien nimistö*. Puutarhaliiton julkaisuja nro 363. Helsinki.

Tajakka, H. (2016). Viheralan tunnusluvut päivitettiin – Alan taloudellinen arvo kaksi miljardia euroa. *Viherympäristö* 4, 47 - 48.



---

Tampereen Yliopisto (2017) Menetelmäopetuksen tietovaranto. Haettu 8.1.2017 osoitteesta: [http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6\\_3\\_2.html](http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/kvali/L6_3_2.html).

Vepsäläinen, S. & Tuomivaara, O. (2016). Ulkoalueiden hoito. Teoksessa *Kiinteistönhoidon käsikirja*. Kiinteistöalan Kustannus Oy 402 – 413.

Viheralueiden hoito VHT14 Hoidon laatuvaatimukset. (2014). Viherympäristöliiton julkaisu nro 55. Tammerprint Oy Tampere.

---

## LIITTEET

Liite 1

### KASVILISTAEHDOTUS KIINTEISTÖNHOITAJIEN KOULUTUKSEEN

*Aronia x prunifolia* koristearonia

*Dasiphora fruticosa* pensashanhikki

*Hydrangea paniculata* 'Grandiflora' syysshortensia

*Rosa rugosa* kurtturuusu

*Sorbus aucuparia* 'Pendula' riippapihlaja

*Spiraea* 'Grefsheim' norjanangervo

*Syringa x henryi* puistosyreeni

*Syringa josikaea* unkarinsyreeni

*Thuja occidentalis*, kartiomaiset 'Brabant' kartiotuija, 'Smaragd' timanttii-tuija

*Tilia x vulgaris* puistolehmus

