



LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Lahti University of Applied Sciences

ASUINKIINTEISTÖN PIHA-ALUEEN YLLÄPITO

Case: Kysely piha-alueiden ylläpidosta, Turun Seudun
Kuntatekniikka Oy

LAHDEN
AMMATTIKORKEAKOULU
Tekniikan ala
Ympäristötekniikan koulutusohjelma
Miljöosuunnittelu
Opinnäytetyö
Kevät 2013
Katrina Kukkonen

Lahden ammattikorkeakoulu
Ympäristötekniikan koulutusohjelma

KUKKONEN, KATRINA:

Asuinkiinteistön piha-alueen ylläpito
Case: Kysely piha-alueiden ylläpidosta,
Turun Seudun Kuntatekniikka Oy

Miljöösunnittelun opinnäytetyö, 46 sivua, 6 liitesivua

Kevät 2013

TIIVISTELMÄ

Tämän opinnäytetyön toimeksiantaja on Turun Seudun Kuntatekniikka Oy (Kuntec). Kuntec rakentaa ja ylläpitää Turun kaupungin katuja ja puistoja. Kuntec on nuori yhtiö, joka perustettiin tammikuussa 2012. Kuntec siirtyy Turun kaupungin omistuksesta omaksi yhtiökseen vähitellen vuoteen 2018 mennessä ja haluaa tulevaisuudessa kehittää tarjoamiaan palveluitaan ja parantaa ammattiosaamista siihen mistä on kysyntää.

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää kyselytutkimuksella piha-alueiden ylläpidon haasteita ja tämän päivän kunnossapidon tilannetta taloyhtiöissä ja pientaloalueilla. Kysely sisältää kysymyksiä Kuntec-yhtiöstä ja siitä, kuinka hyvin Kuntec tunnetaan pientaloalueilla sekä taloyhtiöissä.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa kerrotaan asuinkiinteistöjen piha-alueiden kunnossapidosta ja pihan suunnittelun tärkeydestä. Suunnittelijan pitää olla ammattitaitoinen, jotta pihasta saadaan toimiva kokonaisuus. Kunnossapidon pitää pihan rakentamisen jälkeen olla suunnitelmallista ja jatkuvaa, jotta pihan kunto ja arvo säilyisivät vuosikautia.

Kyselyn tulokset antoivat suuntaa siihen, miten pihan suunnittelulla voidaan vaikuttaa piha-alueiden kunnossapitoon ja miten Kuntec voi lähteä kehittämään omia palveluitaan.

Asiasanat: piha-alue, ylläpito, ulkoalueiden hoito, Turun Seudun Kuntatekniikka Oy

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in Environmental Technology

KUKKONEN, KATRINA: Maintenance of yard areas in residential
real estates
Case of Turun Seudun Kuntatekniikka

Bachelor's Thesis in Environmental Planning, 46 pages, 6 pages of appendices

Spring 2013

ABSTRACT

This thesis was commissioned by the City of Turun Seudun Kuntatekniikka Oy (Kuntec). Kuntec builds and maintains the will be transferred streets and parks of the City of Turku. Kuntec is a new company which was established in January 2012. Kuntec will be transferred from the ownership of the City of Turku to form a separate company by the year 2018 and would like to develop the services they are offering and improve their professional skills in the areas where there is demand.

The goal of thesis was to study the challenges of yard maintenance and today's situation of the maintenance in public housing and residential areas. The study was done through a survey, which consisted of about Kuntec and how well it is known in residential areas and by public housing residents.

The theoretical part of the thesis deals with the maintenance of yards in residential areas and the importance of planning the yards. The designer should be professional in order to obtain a functional entirety, and after the construction of the yard, the maintenance should be well-planned and continuous, so that the condition and value of the yard would remain for many years.

The results of the survey provided information of how the designs of the yard influence the maintenance of the yard of areas and how Kuntec can to begin developing their own services.

Key words: yards, maintenance of areas, Turun Seudun Kuntatekniikka

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	2
2	TURUN SEUDUN KUNTATEKNIikka OY	4
3	YLLÄPITO VAIKUTTAA PIHAN SUUNNITTELUUN	6
3.1	Asumiseen tarkoitettujen rakennusten piha-alueet	7
3.2	Talvihoito	9
3.3	Kasvillisuus	10
3.4	Pintamateriaalit	13
3.5	Jätehuolto	14
3.6	Leikkipaikka	14
3.7	Pihojen saneeraus	14
4	KIINTEISTÖN PIHA-ALUEEN YLLÄPITO	17
4.1	Piha-alueiden ylläpitoa koskevat lait, määräykset ja ohjeet	19
4.2	Huoltokirja	20
5	KERROSTALON PIHA-ALUEEN HOITO	23
6	PIENTALON PIHA-ALUEEN HOITO	28
7	KYSELYN TOTEUTUS	30
7.1	Omakotitaloalueen kysely	31
7.2	Taloyhtiökysely	36
8	KUNTECIN TOIMINNAN KEHITTÄMINEN	41
	LÄHTEET	43
	LIITTEET	46

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön toimeksiantaja on Turun Seudun Kuntatekniikka Oy (Kuntec). Kuntec on Turun alueella toimiva uusi kaupunkiyhtiö, joka ylläpitää ja rakentaa kaupunkiympäristöä. Turun kaupungin kanssa solmimat palvelusopimukset päättyvät vuoteen 2018 menneessä, sen jälkeen Kuntec toimii kuten mikä tahansa ylläpitoa tai kaupunkirakentamista tarjoava yritys. Työn tarkoitus oli tehdä kyselytutkimus. Kyselyllä selvitettiin pien- ja kerrostaloalueella piha-alueiden ylläpidon tämän hetkistä tilannetta.

Tässä opinnäytetyössä käsitellään pien- sekä kerrostalo piha-alueiden suunnittelun ja rakentamisen jälkeistä kiinteistön ylläpitoa. Ylläpidolla tarkoitetaan tässä työssä asuinkiinteistön piha-alueen arvon säilymistä sekä ylläpidolla pidetään muun muassa piha-alue siistinä. Pihasuunnittelua opinnäytetyössä käsitellään lyhyesti. Työssä kerrotaan miten ylläpito vaikuttaa pihatoimintojen suunnitteluun.

Kiinteistön ylläpitoon kuuluu kahdentyyppistä toimintaa: kiinteistönhoitoa ja kiinteistön kunnossapitoa. Kiinteistön ylläpito on rakenteellista ylläpitoa tai kiinteistön hoitoa. Kiinteistöllä tarkoitetaan tässä opinnäytetyössä tonttia ja siihen kuuluvaa rakennusta tai rakennuksia. Kiinteistön ylläpitoa suoritetaan kaikkialla. Kiinteistöhuoltofirmat työskentelevät päivisin, öisin viikolla sekä viikonloppuisin. Julkiset, puolijulkiset sekä yksityiset pihat tarvitsevat kaikki erilaista ylläpitoa, kiinteistöhuoltofirmoja ohjaakin kiinteistön ylläpitosuunnitelma sekä sen laatuvaatimukset.

Opinnäytetyön pohjana on Kuntecin teettämä piha-alueiden ylläpito palveluiden kyselytutkimus. Kyselyn tavoitteena oli selvittää, kuinka hyvin Kuntec-yhtiö tunnetaan pientaloasukkaiden sekä taloyhtiön isännöitsijöiden kesken.

Opinnäytetyössä selvitetään, kuinka kiinteistön hoito voidaan ottaa huomioon suunnittelussa ja mikä on tavoitteellinen piha-alueiden kunnossapito. Talvihoito on Suomessa tärkein ja eniten aikaa ja rahaa vievä ulkoalueiden hoidon toimenpide. Tarpeeksi leveät kulkureitit, riittävä tila lumelle ja hyvä valaistus helpottavat esimerkiksi talvihoitoa piha-alueilla.

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää piha-alueiden ylläpitoa ja sitä kuinka ylläpito vaikuttaa pihasuunnitteluun. Lait, ohjeet ja määräykset ohjaavat

suunnittelua ja ylläpitoa, piha-alueet ovat hyvin erilaisia ja tarvitsevat yksilöllistä ylläpitoa.

Opinnäytetyn sisältää pääosin asuinkiinteistöjen piha-alueiden hoidon kuvailua sekä vaikutuksia suunnitteluun. Teoriaosuus alkaa Kuntecin esittelyllä ja jatkuu siitä asuin-alueen kiinteistön ylläpitoon.

2 TURUN SEUDUN KUNTATEKNIikka OY

Turun Seudun Kuntatekniikka Oy (Kuntec) rakentaa ja ylläpitää kaupunkiympäristöä. Kuntec aloitti toimintansa vuoden 2012 alussa entisen Turun Kunnallistekniikkaliikelaitoksen ja Turun Viherliikelaitoksen yhdistyessä osakeyhtiöksi. Kuntec on nuori yhtiö, jonka Turun kaupunki omistaa sataprosenttisesti. Yhtiö ja kaupunki ovat solmineet määräaikaisten palvelusopimukset, ja yksityiseksi osakeyhtiöksi Kuntec siirtyy vähitellen. Vielä muutaman vuoden Kuntec hoitaa suurimmaksi osaksi Turun alueen kunnossapidon ilman kilpailuttamista. Turun kiinteistöliikelaitos on kunnossapitopalveluiden tilaajana Turun alueella, eli Kuntecin vastuualueenaan ovat suurimmaksi osaksi kaikki Turun kaupungin kadut ja puistot. (Turun kaupunki 2013.)

Rakentamispalvelut

Turun Seudun Kuntatekniikan logot näkyvät Turun kaupungilla ja kunnilla ajoratojen, kevyen liikenteen väylien ja jalkakäytävien rakennus- ja korjaustöissä. Kuntecin rakennuspalveluihin kuuluvat myös vesihuollon korjaus- ja uusinvestointitöitä sekä yleisten alueiden rakenteellisia kehittämistöitä. (Kuntec 2013a.)

Ylläpito

Kuntec ylläpitää puistoja, liikenneviheralueita, liikunta- ja leikkipaikkoja, hoitaa puisto- ja talousmetsiä. Talvisin näkyvin ylläpitotoiminta näkyy katujen ja ajoväylien kunnossapidossa. Kuntec pitää ajoradat, kevyen liikenteen väylät ja jalankulkukäytävät puhtaana lumesta sekä hiekoittaa tarvittaessa. Keväisin Kuntec poistaa hiekoitushiekan kaduilta. Viheralueet pidetään kunnossa kohdekohtaisesti hoitoluokkien mukaan. (Kuntec 2013d.)

Viherpalvelut

Kuntec rakentaa ja peruskorjaa katuviher- ja puistoalueita sekä koira-aitauksia. Kuntec on erikoistunut leikki- ja liikuntapaikkojen rakentamiseen ja ylläpitoon sekä suurten puiden istuttamiseen ja kantavan kasvualustan rakentamiseen. Kuntec tarjoaa myös piha-alueiden vihertöitä pientaloasukkaille. Yhtiöllä on oma

puunhoitoryhmä, joka on erikoistunut puiden hoitoleikkauksiin ja puiden kaatoon. Puunhoitoryhmä huolehtii tilaajan puolesta puiden kaatoluvat ja tekee puiden kuntotarkastuksia. (Kuntec 2013c.)

Varikko

Kuntec asentaa ja korjaa liikenteen ohjauslaitteita sekä pitää kunnossa viemäriverkostoa. Kuntec omistaa ylläpitoon, rakentamiseen ja viheralueiden hoitoon käytettävät koneet ja laitteet. (Kuntec 2013b.)

Kiinteistöjen ylläpito

Kuntec tarjoaa kaupunkirakentamisen ja sen ylläpidon lisäksi taloyhtiöille ja pientalo-omistajille palveluitaan kiinteistön ylläpitoon, muun muassa lumen aurausta ja hiekoitusta.

Turun alueen julkiset kiinteistöt hoitaa ja ylläpitää Turun Kiinteistöliikelaitos. Taloyhtiö-kiinteistön ylläpitoa hoitavat ylläpitofirmat, jotka hallitus tai isännöitsijä on valinnut. Pientalon omistaja on itse vastuussa oman piha-alueen ylläpidosta ja hoidosta.

3 YLLÄPITO VAIKUTTAA PIHAN SUUNNITTELUUN

Pihasuunnittelun tavoitteena on luoda käyttäjien toimintaa ja hyvinvointia tukeva pihaympäristö (Nuotio 2013d, 10). Pihan merkitys on erilainen eri asumismuodoissa. Pientalon on yksityinen piha ja asukkaidensa muokattavissa. Haja-asutusalueiden asuntopihat taas ovat väljiä ja luonnon ympäröimiä. Kerrostalon piha on usein urakoitsijan jäljiltä rakennettu, puolijulkinen alue (Rakennettu ympäristö 2013, 51). Vaikka pihat ovat erilaisia, jokainen piha on suunniteltu viihtyisäksi ja toiminnalliseksi käyttäjäryhmästä riippuen. Ulkoalueen hoidolla ja ylläpidolla määrätään se kuinka pitkään piha alueet ovat toiminnallisia, turvallisia ja viihtyisiä.

Pihan hoitotyön määrä päätetään pihan suunnitteluvaiheessa. Pihaa tarvitsee jatkuvaa ylläpitoa, jotta se olisi hyväkuntoinen. Talvella kerrostalopihoilla auras- sekä hiekoituskalustot hoitavat piha-alueita päivittäin lumesta ja jäästä. Kevät- ja syystalkoissa asukkaat ovat usein mukana tekemässä tärkeää työtä pihan siistimiseksi. Kun pihan toiminnot suunnitellaan niin, että pihalla viihtyy lasten lisäksi vanhempaakin väkeä, osallistuminen talkoisiin "oman alueen" hoitoon on varmempaa. Pihan viihtyisiä paikkoja ovat puutarhakeinu, grillikatos, petankkikenttä, kasvihuone sekä hyötykasvit.

Taloyhtiön pihaa suunniteltaessa ensimmäiseksi otetaan huomioon, kuinka paljon aikaa ja rahaa taloyhtiö on varannut vuosittaiseen piha-alueiden ylläpitoon. Asukkaiden osallistuminen pihatalkoisiin säästää rahaa, mutta heidän osallistumiseen ei voi vaikuttaa, koska se on vapaaehtoista. Suunnitteluvaiheessa pitäisi pohtia kuinka pystytään toteuttamaan ja kehittämään sellaisia ratkaisuja, joiden hoito ja kunnossapito kuluttaisivat mahdollisimman vähän resursseja.

Ylläpitoa piha-alueilla helpotetaan käyttämällä suunnittelu- sekä rakennusvaiheessa ammattitaitoista pihasuunnittelijaa ja -rakentajaa. Hyvä suunnittelija on kustannustietoinen ja ymmärtää kiinteistön kokonaisuuden. Suunnitelman lisäksi suunnittelijan toimeksiantoon tulisi sisällyttää myös piha-alueen hoitosuunnitelman tekeminen. Hoitosuunnitelman avulla ylläpito kohdistetaan oikein ja näin rakennettu piha saadaan vuosikausia säilymään sellaisena kuin on suunniteltu.

Tarkoituksenmukaisesti jäsenneetyt pihan toiminnot luovat pihalla kauneutta ja viihtyisyyttä. Piha-alueen kasvillisuuden pitäisi olla kauniina jokaisena vuodenaikana, rakenteiden ja pinnoitteiden pitäisi ikääntyä kauniisti sekä toimia turvallisena elinkaarensa ajan. (Nuotio 2013a, 11.)

Piha-alueiden viheralueiden kasvillisuuden kasvunlähtö ja alueen turvallisuus varmistetaan rakentamisen jälkeen takuuajalla sekä sen jälkeisellä pihan ylläpidolla (Närhi 2013, 42.)

Suunnittelun lähtökohtia ovat erilaiset laita ja määräykset, jotka säätelevät esimerkiksi piha-alueen kunnossapitoa. Asemakaavoissa määritellään pihasuunnittelun sitovat peruslähtökohdat esimerkiksi pysäköintiratkaisulle tai yhteydet tontille. (Rakennettu Ympäristö 2013, 51.)

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.199/132) ohjaa suunnittelua ja rakentamista. Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee kaavajärjestelmän, johon kuuluu maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Suomen rakentamismääräyskokoelmissa annetaan maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta (10.9.1999/895) täydentäviä määräyksiä ja ohjeita, esimerkiksi suunniteltavalle alueelle on voitu tehdä korttelisuunnitelma, jonka tavoitteena on luoda yhtenäinen ympäristö alueelle. (Nuotio 2013c, 8.)

3.1 Asumiseen tarkoitettujen rakennusten piha-alueet

Pihoilla on tärkeä merkitys asukkaiden viihtymiseen. Hyvin suunniteltu piha tarjoaa virikkeitä ja esteettisiä elämyksiä eri ikäryhmille. Hyvä piha luo mahdollisuuden leikkiin, yhdessäoloon sekä yksityiseen oleskeluun. (Nuotio 2013a, 13.)

Yksityisen ja taloyhtiön pihan ero on se, että yksityisen kiinteistön omistaja vastaa itse piha-alueestaan. Yhtiömuotoisella kiinteistöllä piha on pääsääntöisesti taloyhtiön hallinnassa. Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä pitävät huolen siitä, että piha-alueiden ylläpito on järjestetty. (Närhi 2013, 41.) Kerrostalopiha-alue suunnitellaan nykyään tiivistä rakennetuilla alueilla yhteispihaksi, jossa tonttirajat

eivät ole havaittavissa. Yhteiskäytössä olevassa pihassa voidaan välttää päällekkäisiä toimintoja sekä tilaa riittää erikoiskohteille. Erikoiskohteita ovat esimerkiksi vesiaihe sadevesien viivyttämiseksi tai hyötytarha (KUVA 1).



KUVA 1. Viheralue huleveden imeytykselle

Omakotitaloissa pihan hoidon suurimpia töitä ovat talvella lumen kolaus, kasvukaudella rikkaruohojen poistaminen kasvillisuuden joukosta, oleskelualueen, muun muassa terassialueen ja -kalusteiden kunnostus ja maalaus, sekä nurmikon leikkaus, jos sitä pihalla on. Nykypihoilla nurmea on yhä vähemmän, kuten kuvassa 2 näkyy. Pihanurmikon hoito onkin hyvin haastavaa, jos sen haluaa pitää tasaisena ja rikkaruohottomana läpi kasvukauden. Nurmikko vaatii säännöllistä kastelua, leikkausta ja lannoitusta. Voikukat ja niittykasvillisuus valtaavat nurmikon jopa viikossa. Talvella lumi ja jää aiheuttavat paleltumia nurmikolle, ja keväisin sen kunnostus vie aikaa.



KUVA 2. Nurmikko ei ole välttämätön pihalla

3.2 Talvihoito

Talvihoito on kiinteistön ylläpidolle tärkeää, talvi on pitkä vuodenaika. Lapissa talvi kestää noin seitsemän kuukautta, Ahvenanmaalla noin kolme kuukautta (Ilmatieteen laitos 2013). Keskimääräinen lumen määrä alueellisesti pitää ottaa huomioon lumelle tarkoitettujen kasaupaikkojen suunnittelussa. Lumelle varataan paikka, jossa lumikasa ei haittaa pihan muita toimintoja ja pihan rakenteita. Lumen säilyttäminen on tontilla ekologinen ratkaisu ja se vähentää jopa kaikkua. Talvisin valoisa aika on lyhyt, joten kunnossapito piha-alueilla hoidetaan pääosin pimeällä. Tällöin valaistuksen on oltava pimeällä riittävä, jotta auras sekä hiekoitus piha-alueella ovat turvallista. Valaistus ohjaa myös asukkaita pimeällä parkkipaikalle, roskakatokseen ja pääsisäänkäynnille.

Kulkuväylät

Piha-alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävää huomiota piha-alueiden pääkulkuväyliin. Omakotitalon kulkuväylät ovat kapeita, ja ne aurataan useimmiten käsin. Tärkeimpiä toimintoja omakotitalon pihalla talvella ovat kulku pääovelta autokatokseen, jätekatokseen sekä postilaatikolle. Tonttiliittymän pitäisi olla riittävän levyinen, että se voidaan talvellakin pitää riittävän levyisenä. Vaikka lunta olisi paljon, lumi ei saa olla myöskään näköesteenä pihalta peruuttaessa. Lumelle pitäisi suunnitteluvaiheessa varata riittävä tila läheltä kulkuväyliä, jotta lumen siirtäminen käsin kolatessa ei ole hankalaa. Kerrostalopihojen päivittäisessä käytössä olevat kulkuväylät mitoitetaan niin, että ne voidaan pitää kunnossapitokalusteilla puhtaana lumesta. Piha-alueilla pyritään välttämään umpikujat, joita auratessa täytyy peruuttaa, tällöin vältetään vaaratilanteilta. Kulkuväylien yhteyteen tulee varata tila myös lumikasoille. Tilaa varataan riittävästi ja lumen sulaessa se ei saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille tai estää näkyvyyttä. Hyvä paikka lumelle on talvikaudella pois käytöstä olevat pyöräpaikat tai pihan oleskelualue, josta on kalusteet viety talveksi varastoon. Oleskelualueen ja pyöräpaikoitusalueen pintamateriaali on yleensä kestävä kiveystä; silloin lunta ei tarvitse varastoida nurmikolle tai kasvillisuuden päälle, jolloin se saattaa painavuudellaan tai sulaessaan aiheuttaa vahinkoa. (RT-kortisto 2013.)

3.3 Kasvillisuus

Kasvillisuudella jäsennellään pihatilaa ja rajataan eri toimintoja, mikä helpottaa ylläpitoa. Kasvillisuutta suunniteltaessa huomioidaan kasvillisuuden vaikutus talon perustuksiin, maanalaisiin putkiin ja johtoihin sekä kaivoihin. Puiden juuret saattavat rikkoa kunnallistekniikkaa tai rakennuksia ja aiheuttavat näin suuret korjaustoimenpiteet piha-alueelle. Puulajikkeet, joita kunnallistekniikan ja rakennuksien läheisyydessä pitää välttää, ovat koivu, haapa ja poppeli. (Nuotio 2013b, 21.)

Huoltoyhtiöllä ei ole aina riittävää osaamista pihojen kasvillisuuden hoitoon. Taloyhtiössä on käytössä rakennuksen ja piha-alueen huoltokirja. Huoltokirjaan on syytä merkata myös hyvät hoito-ohjeet piha-alueen kasvillisuudelle. Pensaat tai

puut, jotka kasvavat ja leviävät runsaasti, vaativat jokakeväistä harvennus- tai alasleikkausta, ja jos sellaista kasvillisuutta on pihalla paljon, vie se paljon resursseja taloyhtiöltä tai huoltofirmalta. Lehtipuut teettävät töitä syksyllä lehtien pudottua nurmelle ja kulkuväylille.

Viheristutukset pyritään suunnittelemaan kauas aurattavasta alueesta. Talvella aura-auto saattaa kolhaista puuta tai siirtää painavia lumikasoja kasvillisuuden päälle, joten suunnitteluvaiheessa on hyvä miettiä olisivatko istutusallaat turvallisempi vaihtoehto kasvillisuudelle. (Nuotio 2013b, 22) (KUVA 3 ja 4)



KUVA 3. Istutusallas kasvillisuudelle sisäänkäynnin luona



KUVA 4. Korotettu istutusallas

Kasvillisuutta piha-alueille saa valita melko vapaasti. Määräyksiä ja suosituksia on muun muassa leikki- ja oleskelualueiden läheisyyteen istutettavista kasveista. Myrkyllisiä ja allergisoivia kasveja ei piha-alueille suositella. (Närhi 2013, 43.)

Kulkuväylät sijoitetaan eri pihatoimintojen ja sisäänkäyntien suhteen luontevasti. Pyritään siihen ettei pihan käyttäjille synny tarvetta oikaista nurmen tai istutusalueen kautta. (KUVA 5.)



KUVA 5. Paikotusalueen kulmaan on muodostunut oikoreitti kadulle

Nurmialueet pyritään pitämään piha-alueilla mahdollisimman yhtenäisinä ja rajattuina ja ne suunnitellaan käyttötarkoituksen mukaan. Nurmialueen reunukset helpottavat nurmikon leikkuuta ja estävät nurmikon leviämisen käytäville ja istutusalueille. Nurmikko leviää kulkuväylälle, jos sitä ei rajata selkeästi. Istutusalueen ja nurmikon välinen siisti kiveys helpottaa nurmikon leikkausta ja estää kasvillisuuden leviämisen nurmikon sekaan. (KUVA 6.)



KUVA 6. Nurmen rajaaminen

3.4 Pintamateriaalit

Kulkuväylät ja oleskelualueet päällystetään kulutusta ja routaa kestäväksi. Materiaaleihin saa vaihtelevuutta, kun niitä käyttää yhdessä (KUVA 7). Yleisimpiä päällystemateriaaleja ovat puu, kivituhka, kivimurske, sora, betonilaatat sekä luonnon- ja betonikivet. Sora ja kivimurske vaativat tienpäällysteenä aika ajoin hoitoa ja lanausta, viettävällä tiellä sadevesi lisäksi kuljettaa soran herkästi mukanaan. Kivipinta sitoo hyvin lämpöä ja myös luovuttaa sitä pitkään, mutta sen vedenläpäisy on huono.

Päällysteiden valinnassa kunnossapitoa kulkuväylillä helpottaa sidottu päällyste, esimerkiksi asfaltti tai kivetys. Asfaltti sekä kivetys ovat kestävätkä kulutusta ja sään vaihtelua sekä niitä on helppo pitää puhtaana. Asfaltti sopii erinomaisesti esimerkiksi pääkulkuväylillä, joissa on huoltoajoa sekä pelastustie. Sadevedet voidaan asfaltilta ohjata kourua pitkin kivipesän kautta istutusalueelle tai asfaltin reunaan pitkin, joka on vettäläpäisevää kestävä materiaalia.



KUVA 7. Pintamateriaalien käyttö voi olla monipuolista

3.5 Jätehuolto

Kunnilla on jätehuoltomääräyksiä, jotka koskevat muun muassa jätteiden keruupisteiden sijaintia. Haju- ja terveyshaittojen takia pitää katettu jätehuolto sijoittaa tietyn matkan päähän leikkipaikasta, oleskelualueesta sekä paloturvallisuuden takia vähintään kahdeksan metriä asuinrakennuksesta. Jätehuollon paikan täytyy kuitenkin olla asukkaiden kulkureitillä ja jäteauton helposti saavutettavissa. (Närhi 2013, 42.)

3.6 Leikkipaikka

Lasten leikkipaikoilla on nykypäivänä paljon leikkiturvallisuutta koskevia säädöksiä. Tärkeintä huomioida, että leikkivälineet ovat kunnossa ja niitä on lasten turvallista käyttää.

3.7 Pihojen saneeraus

Piha-alueiden elinikä riippuu paljon pihan koosta, pintamateriaaleista ja hoidosta. Piha voi ränsistyä jo muutamassa vuodessa ilman hoitoa. Piha-alue on syytä

peruskorjata viimeistään silloin, kun vanhat käytävät ovat nurmettuneet ja päällysteet halkeilleet, kasvillisuus on ylikasvanutta tai ränsistynyttä, nurmikko tiivistynyt, rikkaruohottunut sekä salaojitus ei ole kunnossa. Pihojen kunto näkyy selvemmin keväisin, kun kasvillisuus ei vielä peitä kiveyksiä ja patioita.

Peruskorjauksen avulla piha palautetaan alkuperäisen suunnitelman mukaiseksi tai sen rakenteita voidaan muuttaa ja tilanjakoa uusia tarpeita ja toiveita vastaavaksi. Samalla on hyvä tarkistaa pihan toimivuus talviaikaan sekä se, tarvitaanko pihalle lisää valaistusta. Tämänhetkinen lisääntynyt tarve esteettömälle ympäristölle sekä hulevesien hallinnalle teettää pihojen saneerauksia.

Omakotitalossa tarkistetaan paikoituksen tarve ja levennetään tarpeen mukaan autopaikka kahdelle. Kun sisääntuloväylä on tarpeeksi leveä, mahtuu auto talvellakin vaikka pihalla on lumikinoksia. Tonttiliittymän varrelta raivataan tarpeen mukaan kasvillisuutta pois, jotta näkyvyys tielle paranee.

Pihan peruskorjaus lähtee pihan käyttäjien tai omistajan tarveselvityksestä. Kerrostalopihan kunnostamisen yhteydessä käydään läpi se, tarvitaanko uusia pihamateriaaleja tai rakenteita, ja miten ylläpitoa voidaan helpottaa uudella suunnitelmalla. Pihatoiminnot päivitetään nykyaikaisemmiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. (Närhi 2013, 42.)

Syitä piharemonttiin on erilaisia:

- Halutaan nostaa kiinteistön arvoa.
- Halutaan parantaa asukasviihtyvyyttä.
- Piha on alun perin rakennettu huonosti.
- Pihalla on hulevesiongelma.
- Leikkipaikka ei täytä nykyvaatimuksia.
- Pelastustiet puuttuvat.
- Esteettömyys puuttuu.
- Pintamateriaalit ovat kuluneet ja halkeilleet.

Ennen pihan saneerausta tai tehtäessä muutoksia pihavarustuksiin, teetetään piha-alueelta kuntoarvio. Kuntoarvion tarkoitus on kertoa kiinteistön omistajalle kiinteistön kunto ja korjaustarpeet. Kuntoarvio suoritetaan silmämääräisesti asiantuntijan avulla. (Taloyhtiö 2013b.) Esimerkiksi kuntoarvion avulla selvitetään leikkivälineiden kunto, mahdolliset puutteet, turva-alustojen ajanmukaisuus ja voimassaolevien turvastandardien vaatimukset.

4 KIINTEISTÖN PIHA-ALUEEN YLLÄPITO

Säännöllisesti hoidettu piha on kaunis ja turvallinen. Asukkaat viihtyvät, kun piha näyttää siistiltä. Piha houkuttelee lapset leikkimään ja aikuiset oleskelemaan. Ylläpito tarkoittaa toimintoja, jotka tehdään alueelle sen rakentamisen ja käyttöönoton jälkeen. Ylläpito saattaa olla kallein työvaihe, mutta kuitenkin ylläpito on pihan elinkaaren kannalta tärkeä. Taloyhtiössä hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa on vastuussa siitä, että piha on jatkuvast ilmeeltään siisti. Omakotitalossa vastuussa pihan siisteydestä on tontin omistaja.

Taloyhtiöissä on pitkään huoltotöitä tehty perinteisen talonmiehen eli talkkarin avulla. Talkkarin hyviä puolia on, että hän on aina tavoitettavissa ja tulee henkilökohtaisesti paikalle. Nykypäivänä taloyhtiön piha-alueilla on suuria pysäköinti alueita ja laajoja kulkureittejä, joten talvikunnossapito vaatii auras- sekä hiekoituskalustoa. Piha-alueiden ylläpito ulkoistetaan mieluummin huoltofirmalle, joka omistaa laitteet ja kalustot ympärivuotiseen ulkoalueiden hoitoon. Ulkoistaminen on kustannustehokas tapa järjestää kiinteistöhoito, silloin taloyhtiön ei tarvitse omia suuria laite- ja kalustoinvestointeja. Hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa päättää, minkälaista kiinteistöhuoltoa piha-alueelta halutaan ostaa ja mitä tehtäviä siihen sisältyy.

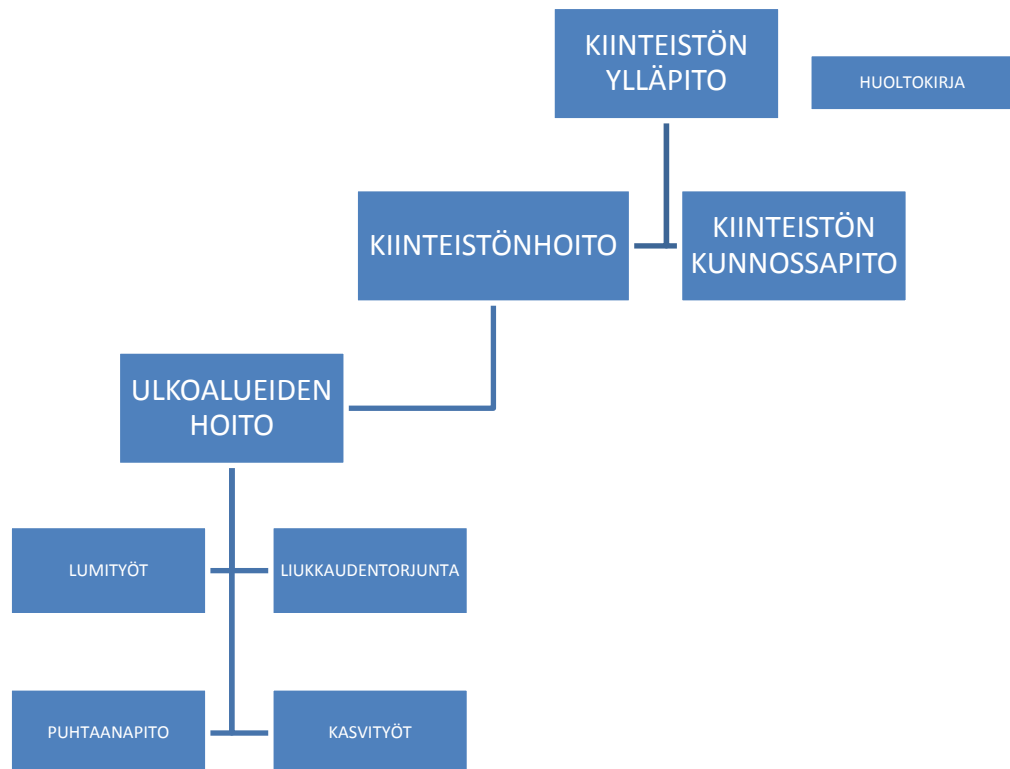
Ulkoalueiden puhtaanapitoa ja kasvitöitä voidaan hoitaa asukkaiden kesken talkoovoimin, esimerkiksi kevät- ja syystalkoihin osallistuvat asukkaat saavat aikaan hyvinkin merkittäviä säästöjä. Kevättalkoissa piha siistitään ja laitetaan kesää varten kuntoon. Syksyllä pihan kalusteet kunnostetaan ja varastoidaan, piha siistitään ja tarkistetaan pihan kunto.

Omakotitalossa asuva ostaa kiinteistöhoitoa harvemmin. Yleiset pihaan liittyvät työt hoidetaan itse, tavallisimpia palveluita, joita tilataan, ovat pihasuunnitelma tai pihanrakentaminen. Puunkaadot ja kattolumien pudottaminen kuuluvat pientalon ostopalveluihin.

Kaunis, toimiva ja turvallinen piha ovat viihtyisän asumisen edellytyksiä. Piha on kaunis, kun kasvillisuus on lajilleen ominaisuuksien mukainen ja toimiva, kun pihan varusteet ja toiminnot ovat kunnossa ja oikeassa paikassa. Jotta piha olisi turvallinen, on pihan oltava käyttökunnossa ympäri vuoden, talvellakin

tärkeimpien kulkureittien pitää olla käyttökelpoisia. Viihtyisän asumisen ominaisuudet saavutetaan asuinkiinteistön ylläpidolla. (Helsinkiiläinen kerrostalopiha 2013.)

Kiinteistöjä on erilaisia, ja suunnittelussa noudatetaan alueen asemakaavaa ja muita alueelle annettuja määräyksiä ja ohjeita. Hyvien piharatkaisujen hakeminen edellyttää tietoa kiinteistön ja sen pihatilojen käyttötarpeista, rakentamisesta koskevista määräyksistä ja ohjeesta sekä visioita käyttömahdollisuuksista, jotta pysäköinti-, huolto-, oleskelu- ja muut toiminta-alueet voidaan mitoittaa ja suunnitella tarkoituksenmukaisiksi. (Nuotio 2013a, 12.) Kiinteistöjen ylläpitoon kuuluu kahdenlaista toimintaa: kiinteistönhoitoa ja kunnossapitoa. Piha on kiinteistöön kuuluva ulkoalue.



KUVIO 1. Kiinteistöjen ylläpitoon kuuluu kahdenlaista toimintaa: kiinteistön hoito ja kunnossapito (Muokattu lähteestä RAKLI 2013.)

Kiinteistönhoito on säännöllistä toimintaa ympärivuoden. Kiinteistönhoidolla pidetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla sisältäen kiinteistönhuollon, viallisten kohteiden korjaamisen, siivouksen, jätehuollon ja ulkoalueiden hoidon.

Ulkoalueiden hoitoa ovat muun muassa puhtaanapito, talvikunnossapito ja kasvillisuustyöt. Hoito sisältää myös kohteiden kunnan tarkkailun ja viat ilmoitetaan taloyhtiön huoltokirjaan. (Rakennustieto 2013, 52.)

Kunnossapitoa on piha-alueiden ominaisuuksien säilyttäminen joko uusimalla tai korjaamalla kuluneet osat siten, että kohteen suhteellinen laatutaso ei olennaisesti muutu (Rakennustieto 2013,52). Kunnossapitoa ovat esimerkiksi

- kasvillisuusalueiden täydennysistutukset
- yksittäisten pihapuiden kaato
- päällysrakenteiden reikien ja paikallisen kulumisen paikkaukset
- routimisesta aiheutuneiden halkeamien korjaaminen
- yksittäisten laattojen vaihto tai oikaisu
- ajorata- ja paikoitusaluemerkintämaalauksien vahvistaminen
- aluevarusteiden ja ulkopuolisten rakenteiden maalaus, korjaus ja osien uusiminen.

4.1 Piha-alueiden ylläpitoa koskevat lait, määräykset ja ohjeet

Tontin haltija vastaa pihan hoidosta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueen haltijan velvollisuus on pitää rakennus ympäristöineen rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Alueen käyttöä ja rakentamisen tavoitteita kuvaillaan näin:

”Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä” (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 166§).

Tonttia tai rakennuspaikkaa ei saa käyttää niin, että sen rakennusluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet tai muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat. Rakennusluvassa osoitetut ja

hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet tulee säilyttää ajokelpoisina. Muutoksille, myös puiden kaadolle, on haettava asianmukainen lupa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 167§)

Asemakaava-alueella ei aluetta saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin tai pitkäaikaiseen säilytykseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 169 §)

4.2 Huoltokirja

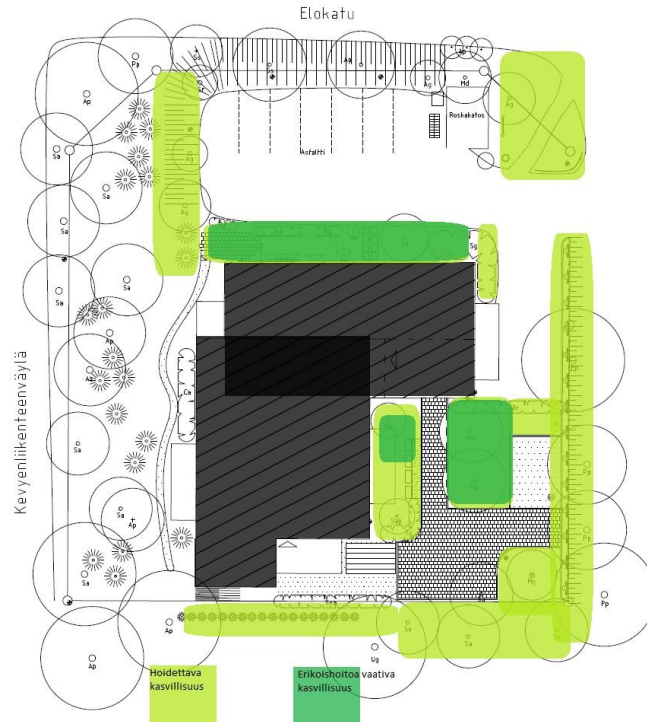
Kiinteistön ylläpitoa ohjaa huoltokirja. Tontin haltija vastaa pihan hoidosta. Tontin piha-alueet pidetään jatkuvalla ylläpidolla rakennusluvassa osoitetut toiminta-alueet suunnitelmien mukaisina ja turvallisessa kunnossa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan käyttö- ja huolto-ohje eli huoltokirja on laadittava uudisrakentamiskohteisiin sekä korjauskohteisiin, joita käytetään pysyvään asumiseen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki, 117i§). Taloyhtiöillä on käytössä kiinteistökohtainen huoltokirja, joka sisältää kiinteistön perustietojen lisäksi kiinteistön ylläpitoon liittyvät ohjeet ja tavoitteet (Ympäristöhallinto 2013b).

Huoltokirjasta on hyötyä esimerkiksi isännöitsijälle kiinteistönhoidon tarjouspyyntöjä ja sopimuksia tehdessä. Huoltokirjasta löytyy muun muassa ulkoalueiden hoitoon selkeät tehtävämääritykset. Kiinteistön energiatalous pysyy asianmukaisella tasolla ennakoivalla ja suunnitelmallisella ylläpidolla. (Ympäristöhallinto 2013b.)

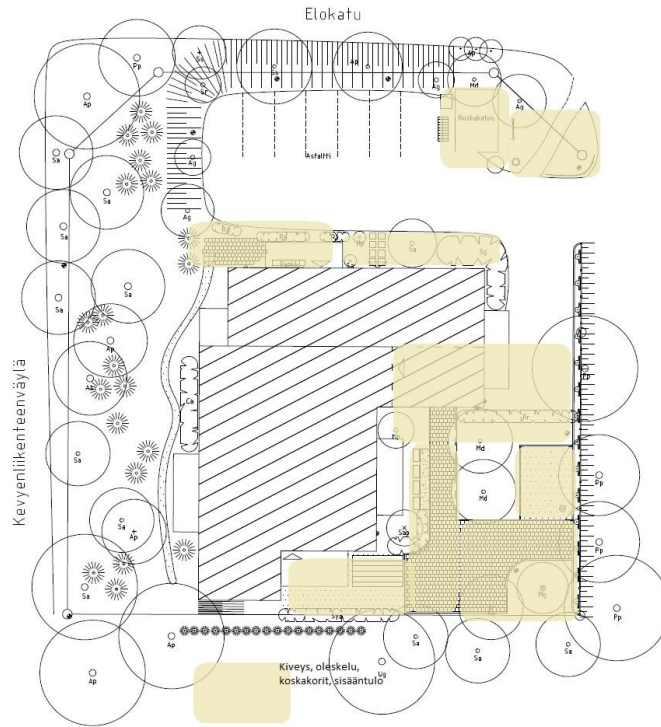
Huoltokirja antaa tietoa isännöitsijälle muun muassa siitä mitä huoltotöitä on tehty, ja huoltofirman vaihtuessa huoltohistoria on dokumentoitu helposti käytettävään muotoon ja perehtyminen on nopeaa sekä helppoa uudelle firmalle. Kiinteistön huoltofirma näkee huoltokirjasta kiinteistönhoidon tavoitteet ja päivämäärät mitä milloinkin on toteutettu. Huoltokirja nopeuttaa huoltofirman toimintaa ja sitä, että työ tehdään oikein.

Huoltokirjaan olisi hyvä sisällyttää piha-alueiden hoidon osalta paikkaansa pitävät aluekartat, joihin on merkitty selvästi hoidettavat alueet, esimerkiksi kasvityökartta (KUVA 8), puhtaanapitokartta (KUVA 9) ja lumityökartta (KUVA 10).

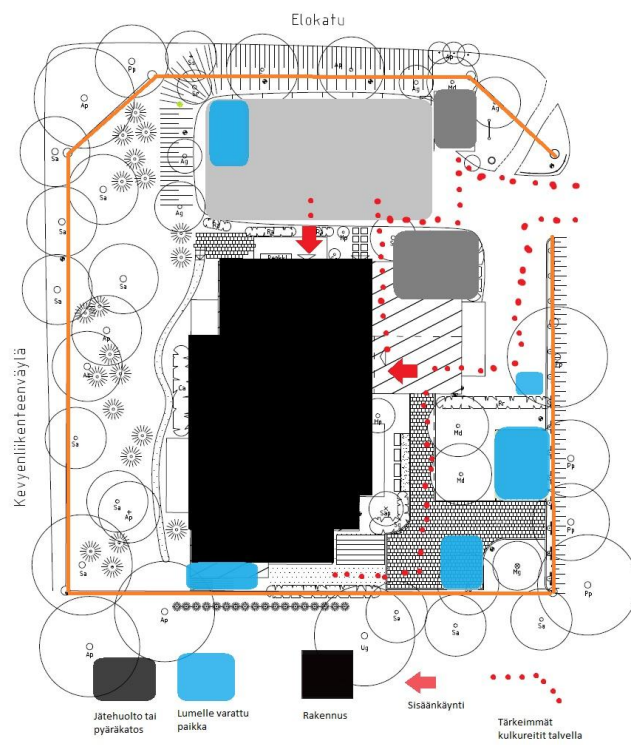


KUVA 8. Kasvityökartta

Kasvillisuudella voi olla omat luokituksensa, joten sen hoitoa ohjaavat laatuvaatimukset. Sisääntulo-, oleskelu- sekä paikoitusalue roskaantuvat helposti. Puhtaanapitokartta ohjaa roskien, risujen sekä kivetysten hoitoa. Lumityökartassa on lumelle varatut paikat, niin että ne eivät aiheuta vaaraa liikenteelle tai pihalla kävelevälle. Kulkureitit saattavat olla lumisina talvena suppeat, mutta tärkeimmät reitit pidetään jäältä sekä lumesta puhtaana.



KUVA 9. Puhtaanapitokartta



KUVA 10. Lumityökartta

5 KERROSTALON PIHA-ALUEEN HOITO

Kiinteistöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä katu- ja piha-alueita sekä rakennuksia, jotka taloyhtiö omistaa. Kunta voi joissakin tapauksissa omistaa kiinteistön, mutta kiinteistönhoito ja kunnossapito ovat pääsääntöisesti kuitenkin taloyhtiön vastuulla. Kiinteistön hoidon tavoitteena on säilyttää piha-alueen arvo, kunto ja ominaisuudet. Pihan hyviä ominaisuuksia ovat kulkureittien puhtaat ja kunnossa olevat pinnoitteet, asukkaiden yhteinen oleskelualue, viihtyisä ja turvallinen leikkipaikka ja hoidetut istutukset sisääntulon ja oleskelualueen yhteydessä. (Taloyhtiö 2013a). Kun piha-alue halutaan pitää suunnitelman edellyttämässä kunnossa, turvallisena ja viihtyisänä, tarvitaan säännöllistä kiinteistön ylläpitoa. Kuviossa 2 on esitetty vuosikellon tavoin tärkeimmät kerrostalo piha-alueen hoidot eri vuodenaikoina. Taloyhtiöllä on velvollisuus huolehtia kaikista turvallisuuteen vaikuttavista seikoista ja on korvausvelvollinen laiminlyönneistä (Realia isännöinti 2013).

Kiinteistön ylläpidon ulkotöihin luetaan ulkoalueiden puhtaanapito kaikissa roskaantuvissa kohteissa, kasvityöt hoidettavilla kasvialueilla, päällysteiden paikkaukset sekä lumityöt katoilla ja kulkualueilla. Kunnossapidon tavoitteena taloyhtiössä on säilyttää asuinkiinteistö sellaisessa kunnossa mitä piha-alueilta nykypäivänä odotetaan. (Taloyhtiö 2013a.)

Maankäyttö- ja rakennuslailla määrätään pysyvästi kiinteistön pihan käyttöohjeen laatimisesta. Pelastuslaki antaa määräyksiä pelastustiejärjestelyistä. Pihojen leikkivälineiden turvallisuudesta määrää tuoteturvallisuuslaki ja Euroopan unionin direktiivi. Asemaakaava määrittää pihojen järjestelyistä, joita pyritään ylläpidolla pitämään kunnossa ja turvallisena. (Toimiva piha on kiinteistön ylpeys, 2013.) Lainsäädäntö ja asuinkiinteistön ominaisuudet asettavat vaatimuksia kiinteistönhoidolle, mutta lisäksi on huomioitava kiinteistön käyttäjien eli asukkaiden tarpeet, jotka saadaan selvitettyä asukaskyselyllä. Tällä tavalla saadaan kiinteistönhoito vastaamaan paremmin asukkaiden tarpeita ja parannettua asukasviihtyisyyttä.

Isännöitsijän tehtävänä on kehittää asumisviihtyisyyttä ja piha-alueiden turvallisuutta yhdessä taloyhtiön hallituksen kanssa. Isännöitsijän tehtävänä ei ole

kiinteistön huolto tai kunnossapito, ylläpito hoidetaan suurimmaksi osaksi ostopalveluna, jota hoitaa kiinteistöhuoltofirma. Huoltosopimukseen sisällytetään pihan hoito, joka käsittää muutaman tunnin kuukausittaisen työpanoksen (Helsinkiläinen kerrostalopiha 2013.) Isännöitsijä pyrkii kilpailuttamaan palveluita eri huolofirmoilta, näin saadaan hyvää palvelua, laatua sekä taloyhtiö säästää ylläpitokustannuksissa (Kangasluoma 2013, 38).

Ulkoalueiden hoito

Ulkoalueiden hoito on kiinteistön piha-alueiden hoitoa. Ulkoalueiden hoitoon kuuluvat puhtaanapito, kasvityöt ja talvihoito.



KUVA 11. Puhtaanapito selkeällä piha-alueella on helppoa

Puhtaanapito ja kasvityöt taloyhtiössä

Puhtaanapitotyöt kohdistuvat sekä kasvi- että päällystealueisiin. Puhtaanapito koostuu kevät- ja syysiiivouksesta sekä niiden välisenä aikana tapahtuvasta ylläpitosiivouksesta. (KUVIO 2)

Keväällä, kun lumet alkavat sulaa, piha-alue siivotaan roskista, lehdistä ja risuista. Hiekkoitushiekka poistetaan kivilta pinnoilta ja nurmelta. Asfalttipinta kastellaan ennen hiekan keräämistä, jotta pölyä nousisi mahdollisimman vähän. Piha-alue pestään ja talvisäilössä olevat kalusteet tarkastetaan ja kunnostetaan sekä laitetaan

omille paikoilleen. Myös leikkipaikan turvallisuus tarkastetaan ja vioittuneet leikkivälineet korjataan välittömästi.

Nurmikon leikkaus ja vihertyöt alkavat toukokuussa. Nurmikko pidetään koko kasvukauden ajan yleisilmeeltään moiteteemattomassa kunnossa. Tarvittaessa pihalla pensaat ja puut leikataan. Ne eivät saa levitä kulkuväylille tai estää näkymiä huoltotiellä. Puiden alimmat oksat poistetaan, jos ne ovat huolto- tai pelastustiellä liian matalalla. Tarvittaessa kasvillisuutta lisätään tai paikataan. Keväällä lisätään kasveille lannoitusta ja tarvittaessa lisätään pensaiden juurille kuorikatetta rikkaruohojen estämiseksi.

Kulkuväylien epätasaisuudet poistetaan, jos ne vaarantavat turvallisuutta.

Kulkureitit pidetään rakennetun levyisinä ja rikkaruohottomina (KUVA 11). Sadevesikaivot ja -kourut puhdistetaan roskista ja tarkistetaan, että vedenohjaus toimii suunnitellusti, jottei vesi valu seiniin ja sokkeleihin ja aiheuta kosteusongelmia.

Syysiiivouksessa viheralueet siistitään ja kuivunut kasvillisuus sekä puista pudonneet lehdet kerätään pois. Piha-alueesta tehdään silmämääräisesti kunto-arvio ja suunnitellaan seuraavan kevään ulkoalueiden hoito. (ISS 2013.)

Puun kaato ja lupamenettelyt

Taloyhtiöissä tai omalla pihallakin saattaa olla hyvin vanhoja puita. Vanhojen puiden silmämääräinen arviointi on vaikeaa: tyvi saattaa olla lahonnut, vaikka puu muuten näyttää hyvinvoivalta. Asemakaava-alueella tontin puun kaatamiselle tarvitaan lupa, jonka myöntää kunnan rakennusvalvonta. Kun puun kaataminen tai suurten oksien poisto tulee ajankohtaiseksi, paikalle tilataan puuhoitaja eli arboristi. Arboristi osaa tehdä puun kuntoarvion ja poistaa oksat tai puun turvallisesti. Puunhoitajalla pitää olla turvavarusteet ja oikeanlaiset työkalut, jotta oksien sahaaminen tai leikkaaminen voidaan tehdä turvallisesti ja puuta varioimatta. Kantojen poisto on lapiolla kaivamalla työlästä ja hidasta. Kannot voi poistaa koneellisesti, mutta hyvä tapa kantojen poistamiseen on kantojyrsintä. (Anttiroiko 2013, 236.)

Talvihoito

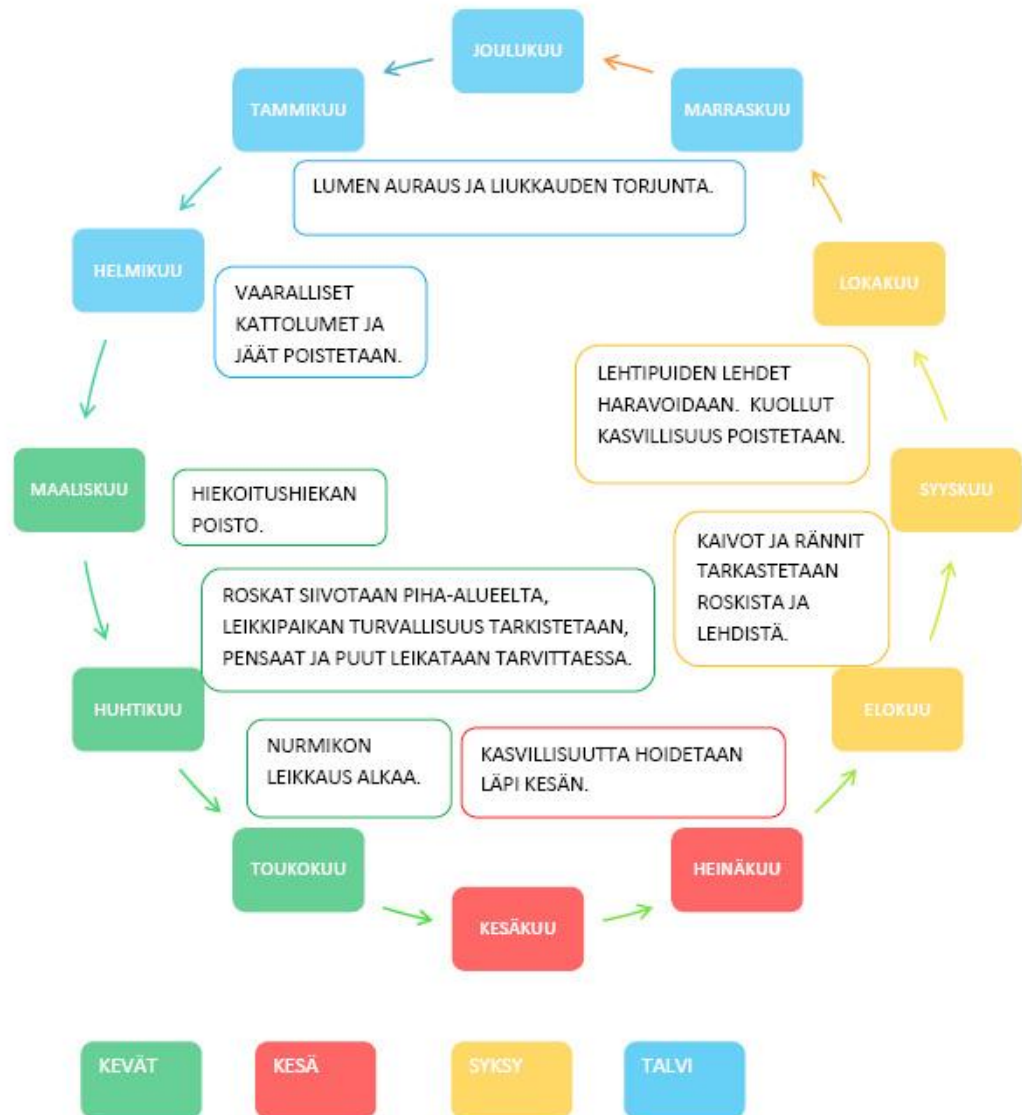
Talvihoidon taso vaikuttaa pitkällä ajalla ja paljon liikkumiseen ja turvallisuuteen. Se on kustannuksiltaan merkittävä ylläpidon menoerä ja siksi tärkeä suunnittelun kohde. Taloyhtiön piha-alueen kulkuväylät, pysäköintialue, tamppausalue ja sisäänkäynti tulee olla talvikaudellakin turvallisia ja käyttökuntoisia. Rakennusten katoilta poistettavat lumet kuuluvat myös talvihoitoon. Kerrostalon katoilta lunta ja jäätä poistetaan kadulla kulkevien ihmisten turvallisuuden vuoksi. Isännöitsijä huolehtii huoltomiehen paikalle kattolumien tiputukselle katoilta sekä turvapuomit piha-alueelle, ettei vahinko tapahdu.

Lumen auraus alueella suoritetaan niin, että vältetään lumen kasaantumista risteysten näkemäalueille ja suojateille. Pihassa pitää olla lumelle varattu alue, missä painava lumi ei vahingoita kasvillisuutta, rakenteita ja sulaessa tee vahinkoa rakennuksille.

Talvihoito aloitetaan tilanteen mukaan lokakuun lopussa ja se päättyy huhtikuun lopussa. Aurauksen ajoitus on yksi tärkeimmistä asioista, sillä oikea ajoitus vähentää liukkaita ja nopeuttaa lumen sulamista.

Hiekoitushiekan poisto tehdään, kun lumi ja jää on sulanut eikä oletettavasti liukkauden torjuntaa enää tarvita. Nurmikoiden ja istutusalueiden tulee olla puhtaita hiekoitushiekasta ennen kasvukauden alkua. Lehtipuhaltimen käyttö

hiekoitushiekan poistossa on kielletty.



KUVIO 2 Kiinteistöhoiton vuosikello (muokattu lähteestä ISS 2013)

6 PIENTALON PIHA-ALUEEN HOITO

Kiinteistön ennakoivan ja suunnitelmallisen hoidon ja huollon tavoitteena on energiatehokas, toimintaolosuhteiltaan terveellinen ja turvallinen sekä viihtyisä koti- ja vapaa-ajan asunto koko niiden taloudellisen käyttöönsä ajan (Omakotitalon Huoltokirja 2013)

Omakotitalot ovat yleensä yhden perheen erillispientaloja. Pihat suunnitellaan asukkaiden toiveiden mukaisesti yksilöllisiksi pihoiksi asemakaavan ja kunnan antamien erillisten rakentamistapaohjeiden mukaan. Piha-alueiden ylläpitoon käytettävä aika määräytyy pihan koon ja kasvillisuuden määrästä.

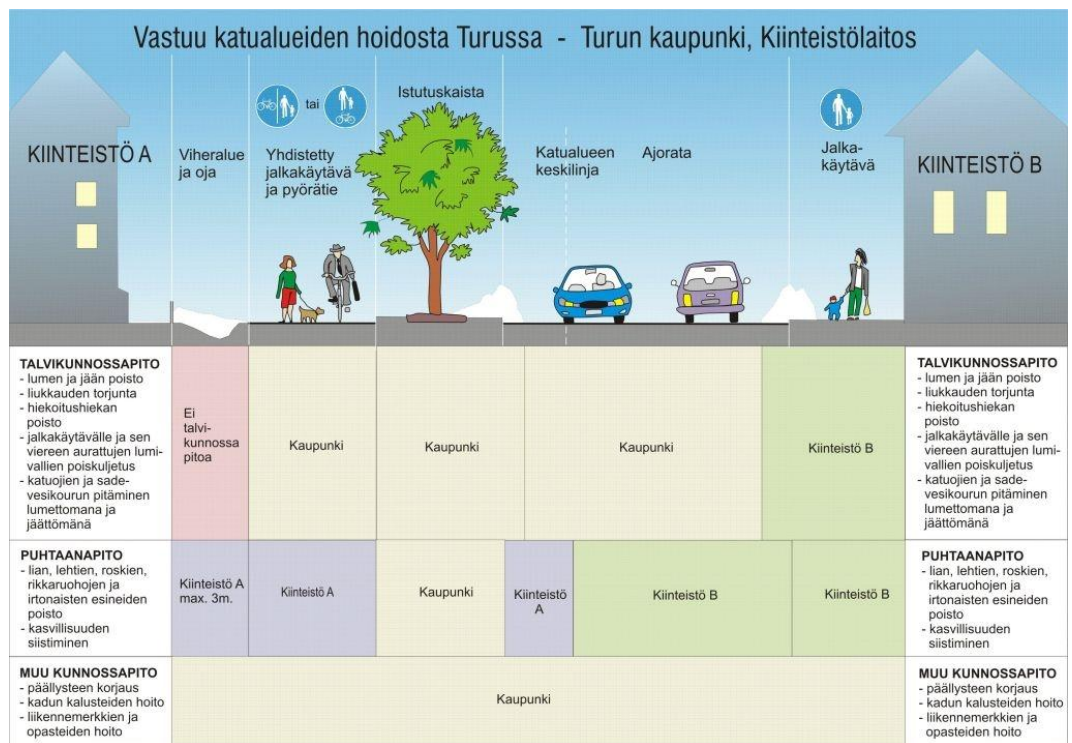
Peruseriaate on, että kiinteistönomistaja huolehtii itse piha-alueen ylläpidosta. Omakotitalon Huoltokirja on suunniteltu pientaloasukkaita varten, ja se ohjaa pientalon asukkaita ylläpitämään rakennuksen ja tontin arvoa. Huoltokirja kannustaa suunnitelmalliseen ylläpitoon. Yksi tärkeä ohje on, että kiinteistön tiedot on syytä merkata tarkasti ylös, jos ne eivät ole asemakaavassa tai pihasuunnitelmassa selvästi merkattuna. Laki määrää samoin kuin taloyhtiöpihan tavoin myös pientalo piha-alueen ylläpitoa:

”Rakennettu ympäristö on pidettävä siistissä kunnossa (Maankäyttö- ja rakennuslaki 167§), ”Piha ei saa aiheuttaa ympäristöhaittaa eikä rumentaa ympäristöä” (Maankäyttö- ja rakennuslaki 166§)

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (31.8.1978/669) uudistui vuonna 2005 ja samalla selkeytti kiinteistöomistajan ja kunnan vastuita ja tehtäviä. Kuvassa 12 on havainnollistettu, mitkä tehtävät kuuluvat tontin omistajalle ja mitkä kunnalle. Tontinomistajan velvollisuutena on huolehtia tontin kohdalla olevan jalkakäytävän puhtaanapidosta sekä talvihoidosta aina ajoradan keksilinjaan asti (ellei kaupunki ole ottanut alueen vastuualueekseen). Lain mukaan kunnan tehtävänä on ajoratojen, pyöräteiden sekä rakenteellisesti toisistaan erottamattoman jalankulku- ja pyörätien kunnossapito. Kadun rakenteiden ja istutusten kunnossapito kuuluu kunnalle koko katualueella, kun taas tontinomistaja huolehtii tonttiliittymän kunnossapidosta. Tontin omistajalle kuuluu myös tontin rajasta enintään kolmen metrin etäisyydelle ulottuvan viherkaistan ja ojan siistinä pitäminen. (Turkuposti 2013.)

Kiinteistöllä kasvavien puiden ja pensaiden hoito on tontin omistajan vastuulla. Risteyksissä ja tonttiliittymissä kasvavat puut ja pensat voivat aiheuttaa vaaratilanteita jalankulkijoille ja autoliikenteelle. Puiden oksat eivät saa kasvaa katulamppujen eteen eivätkä peittää liikennemerkkejä tai kadunnimiä. (Turkuposti 2013.)

Peruseriaate on, että kiinteistönomistajan tulee huolehtia itse lumen poistosta ja liukkauden torjumisesta tontillaan ja tontin kohdalla olevalla jalkakäytävällä. Kunta voi joissakin tapauksissa ottaa jalkakäytävän talvikunnossapidon vastuulleen. Pihalunna ei saa siirtää kadun puolelle. Se saattaa kaventaa katua ja aiheuttaa näin ongelmia liikenneturvallisuudelle. Tontin ja tonttiliittymän lumien tulisi mahtua omalle tontille. Jos se ei ole mahdollista, lumi on ajettava kaupungin lumenkaatopaikalle.



KUVA 12. Vastuu katualueiden hoidossa (Turun kaupunki 2103b)

7 KYSELYN TOTEUTUS

Kesällä 2012 olin harjoittelussa Turussa, Turun Seudun Kuntatekniikka Oy:llä. Työtehtäväni oli tehdä Kuntecille tutkimus aiheesta, kuinka yhtiö tunnetaan taloyhtiöiden ja pientaloasukkaiden kesken ja ovatko Kuntecin palvelut tuttuja. Kuntec halusi selvittää, mitä ylläpitohuoltoa taloyhtiöt ja pientaloasukkaat käyttävät.

Kuntec oli minulle ennestään tuntematon yhtiö ja ensimmäiseksi tutustuin Kuntec-yhtiöön. Palaverissa hahmottilimme yhdessä toimitusjohtajan Karri Knaapisen ja Kuntecin viherhoitopäällikön Anu Nuoran kanssa työprojektia ja kyselytutkimuksen sisältöä. Heidän tavoitteena oli, että kyselyllä selvitetään, onko Kuntecin mainonta tuottanut tulosta, eli onko ihmisille yhtiön uusi logo tuttu ja, kuinka moni tietää mitä palveluita yhtiö tarjoaa. Saatekirjeen, kyselylomakkeen ja kysymysten sisällöstä, ulkoasusta ja toteutuksesta vastasin minä.

Omakotitalokyselyn kävin jakamassa henkilökohtaisesti postilaatikoihin torstaina, koska alkuvuikosta ihmiset ovat kiireisiä, ja näin päättelin, että vastausprosentti on parempi, jos kirjeet jaetaan loppuvuikosta. Saatekirjeen tekeminen oli uutta. Luin paljon kiinteistöalan lehtiä ja kirjallisuutta. Tutustuin piha-alueiden toimintoihin ja siihen miten niitä pidetään suunnitelman mukaisessa kunnossa, eli kuinka pihoja ylläpidetään. Tutkin myös Kuntecin taustoja ja palveluita, siitä mitä on kaupunkiympäristön rakentaminen ja kuinka sitä ylläpidetään. Tämän tutkimuksen pohjalta tein saatekirjeet ja kyselylomakkeet kahdelle kohderyhmälle: omakotitaloalueelle sekä taloyhtiöille. Saatekirjeet ja kysymykset olivat keskenään erilaiset kohderyhmälleen suunniteltuja.

Kyselyn toteutuksen ja aineiston analysoinnin tein Webropol-ohjelmalla. Vastauksia tuli suoraan Webropol ohjelmaan kyselylomakkeen linkin kautta. Suoraan Internetiin saatujen vastausten lisäksi postitse saapuneet vastaukset syötin ohjelmaan. Webropolilla tulosten analysointi oli hyvin helppoa ja nopeaa.

Omakotitaloalueelle kyselyn toteutin postikyselyinä, kysely palautettiin palautuskuoressa tai kyselyyn pystyi vastaamaan myös Internetissä postissa tulleen linkin kautta. Taloyhtiölle tarkoitetun kyselyn toteutin Internet-kyselyinä.

Kyselyyn vastattiin nimettömänä, eikä vastauksista pystytty tunnistamaan yksittäisiä vastaajia. Lähetin sähköpostitse isännöitsijöille saatekirjeen, joka sisälsi linkin kyselyyn.

7.1 Omakotitaloalueen kysely

Omakotitaloasukkaille kävin jakamassa yhteensä 200 kyselylomaketta Hirvensalon, Raunistulan ja Luolavuoren alueille. Lomakkeen mukana toimitin palautuskuoret, jonka postimaksu oli maksettu. Kysely sisälsi oman pihaan hoitoon liittyviä kysymyksiä ja muutama kysymys oli Kuntec-yhtiöstä. Kyselyn tavoite oli kartoittaa Turun alueella pientalopiha-alueiden ylläpito- sekä hoitotoimintojen tarvetta sekä saada parannusehdotuksia joustavampaan ja nykyaikaisempaan palveluun. Postitettuun kyselyyn vastasi 77, joista kolme kirjeen saanutta käytti vastaamiseen saatekirjeessä vastauslinkkiä.

Vastausprosentti 38,5 oli hyvä. (KAAVIO 1.)

Vastaajat jakautuivat sukupuolen perusteella siten, että vastanneista miehiä oli 60 prosenttia ja naisia 40 prosenttia. Vastaajista melkein puolet oli yli 55 vuotta täyttänyt, toiseksi suurin ikäryhmä oli 36–45-vuotiaat.

	Kyselyitä jaettu kpl	Kyselyyn vastanneita kpl	Vastausprosentti
Hirvensalo	100	35	35 %
Raunistula	50	24	48 %
Luolavuori	50	18	36 %
YHTEENSÄ	200	77	38,50 %

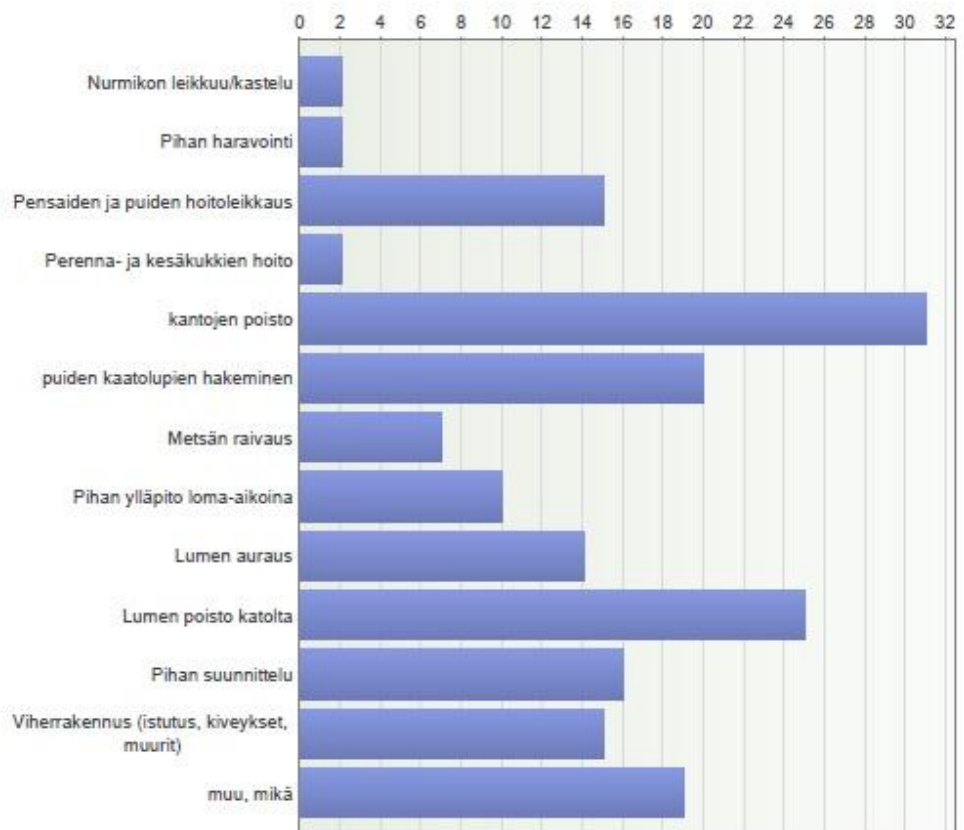
KAAVIO2. Vastausprosentit alueittain

Piha-alueen ylläpidon kokemukset

Kyselyyn vastanneet omakotitalo-asukkaat ylläpitävät itse pihaa säännöllisesti. Päivittäisiin töihin kuuluvat vuodenajasta riippuen kasvillisuuden hoitaminen ja lumen auraus. Hankalaksi koetaan kantojen poistaminen ja turvallisuutta vaativat hoitotoimenpiteet, kuten lumen poistaminen katolta ja puiden kaataminen sekä kantojen poisto (KUVIO 3). Kantojen poistosta ja puiden kaadosta on kerrottu luvussa 5.

6. Mitkä pihan ylläpitoon liittyvät työt koet hankaliksi?

Vastaajien määrä: 77



KUVIO 3. Kysymys ylläpitoon liittyvät hankaluudet

Pihan säännöllinen ylläpitäminen ei vastanneiden kesken vaikuta työläältä (KUVIO 4). Kyllä-vastanneiden avoimissa vastauksissa toistui ajanpuute pihan hoitotöihin. Vain 14 prosenttia vastanneista tilaa ylläpitopalveluita pihan hoidon helpottamiseksi. Ylläpitopalveluita, mitä tilataan ovat useimmiten: kylätalkkarin apuja, lumen aurausta, lumen poiskuljetusta, pihasuunnittelua tai piharakentamista.

5. Millaisia pihan ylläpitotöitä teette itse säännöllisesti?

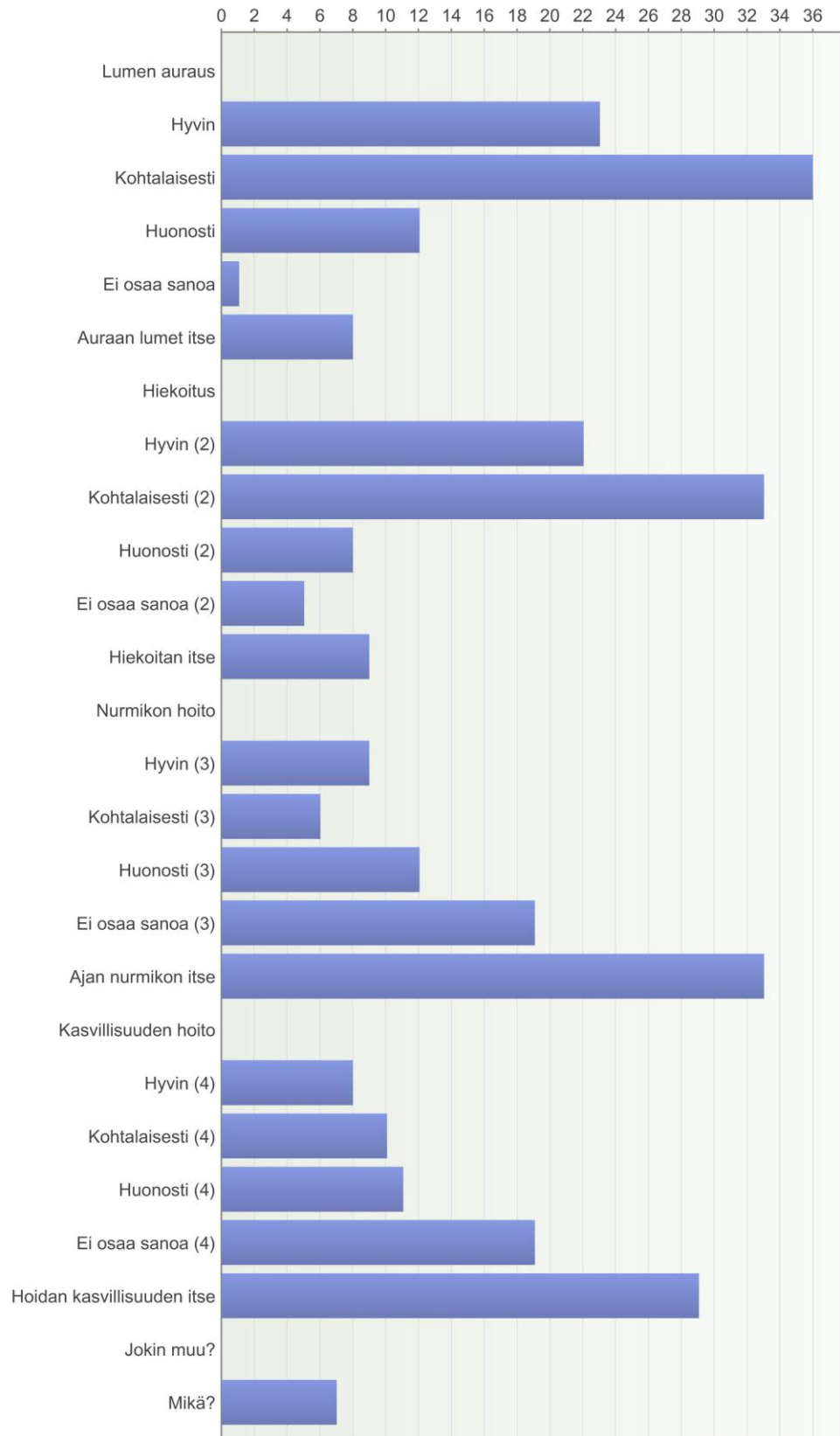
Vastaajien määrä: 77



KUVIO 4. Kysymys säännöllisistä ylläpitotöistä

Pientalopihan ylläpidon suurin ongelma on talvella lumi. Lumelle ei ole tontilla riittävästi tilaa, tai kunnan jättämät aurausvallit tonttiliittymän kohdalle aiheuttavat ongelmia tontin omistajalle. Kyselyn mukaan lumen aurausta piti pientaloasukkaista 18 prosenttia hankalana ja lumen poisto katolta jopa 32 prosenttia pitivät sitä hankalana toimenpiteenä. Kysymykseen *Kuinka kadun ja oman tontin rajalla toimii lumen auraus* melkein puolet vastasi, että lumityöt hoidetaan kohtalaisesti.

Kysymykseen *Kuinka kadun ja oman tontin alueella toimii lumen auraus, hiekoitus, kasvillisuuden hoito ja nurmikon hoito* suurin osa vastasi, että tekee työn itse tai työ hoidetaan kaupungin puolesta kohtalaisesti. (KUVIO 5.)



KUVIO 5. Kuinka kadun ja oman tontin rajalla toimivat ylläpitotoiminnot

Talviaikaan kunnan auraamat lumet aiheuttavat monelle pahaa mieltä: *Kun on saanut etupihan kolattua, tulee kaupungin aura-auto ja kasaa kadun lumesta puolimetrisen vallin autotallin ja pihateiden eteenivastuu* katualueiden hoidosta kuuluu osaksi tontin omistajalle. *Pientalon piha-alueiden ylläpito* -luvussa kerrotaan katualueen kunnossapidon vastuualueista. Kuvassa 12 on selkeät vastuualueet kunnalle ja kiinteistön omistajalle

Ehdotuksia piha-alueiden ylläpitoon

Hyviä ehdotuksia tuli piha-alueiden ylläpitoon:

- Syys- ja kevätsiivouksen yhteydessä voisi olla alueilla kiertävä puutarhajäteauto joka kerää kadun puutarhajätteet tietyllä viikolla kahdesti vuodessa.
- Lumen aurausta on kehitettävä ja uusien asuntoalueilla lumelle pitää suunnitteluvaiheessa varata pihoihin lisää tilaa.
- Ylläpitopalveluita mainostaa myös omakotitalossa asuville.
- Omakotitalon asukkaita tiedotettaisiin siitä, millaisia palveluita on mahdollista saada ja mihin voi käyttää kotitalousvähennyksiä verotuksessa.

7.2 Taloyhtiökysely

Kyselyn toteutin nettikyselynä Webropolissa (KUVA 13) ja linkki lähetettiin sähköpostitse noin 150:lle Turun alueella toimivalle isännöitsijälle. Tavoite oli saada tietoa Kuntecin tunnettavuudesta ja siitä, mitä ylläpitotoimintoja tilataan, millaisia palveluita halutaan ja missä olisi parannettavaa. Odotin, että vastausprosentti olisi suuri, koska kyselyyn vastaaminen oli helppoa. Lomakkeen pystyi täyttämään internetissä linkin kautta ja aikaa täyttämiseen kului vain muutama minuutti.



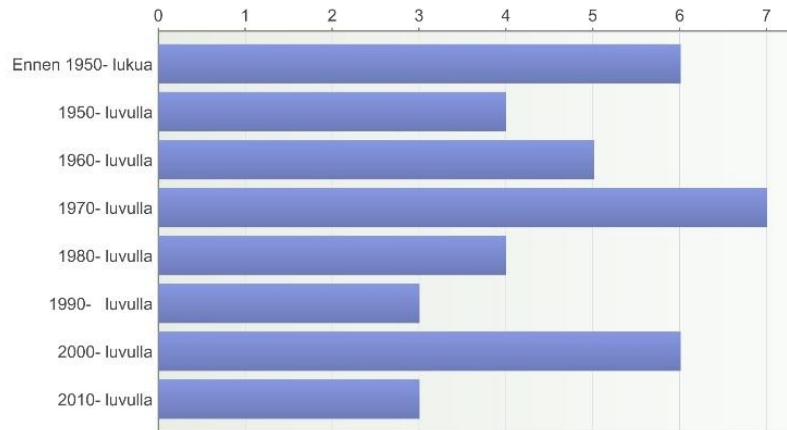
KUVA 13. Taloyhtiön kyselyn ulkoasu webropol- palvelussa.

Kyselyyn vastauksia tuli 16 kpl. Vastausprosenttia ei tästä kyselystä ole, koska ei ole tietoa siitä moniko sähköposti meni perille. Lähetin sähköpostiin saatekirjeen, jossa oli linkki Webropol-sivuille internetkyselyn täyttämiseen. Sähköposti ei tavoittanut heinäkuussa isännöitsijöitä tai hallituksen jäseniä, koska moni oli jo lomalla ja sähköpostiosoitteet olivat vanhoja. Muutama vastasi sähköpostiini, että on jo eläkkeellä.

Taloyhtiön talojen rakennuskanta on melko vanhaa, suurimmaksi osaksi 1970-luvulla rakennettu. Kyselyssä ei selvinnyt, että onko piha-alueita peruskorjattu rakentamisen jälkeen. (KUVIO 6)

5. Talojen rakennusvuodet

Vastaajien määrä: 16

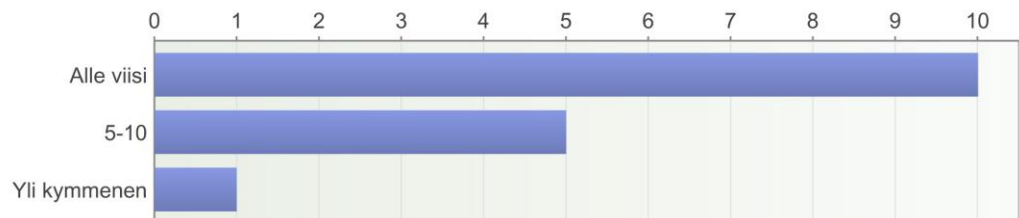


KUVIO 6. Talojen rakennusvuodet

Kyselyn vastauksissa selvisi, että piha-alueen ylläpitoa sekä kesäisin ja talvisin tekevät omat talon asukkaat tai ylläpitofirmat. Huoltofirman yhteistyökumppaneita taloyhtiöillä on keskimäärin viisi (KUVIO 7).

6. Montako kiinteistön ylläpito yhteistyökumppania taloyhtiöllänne on?

Vastaajien määrä: 16



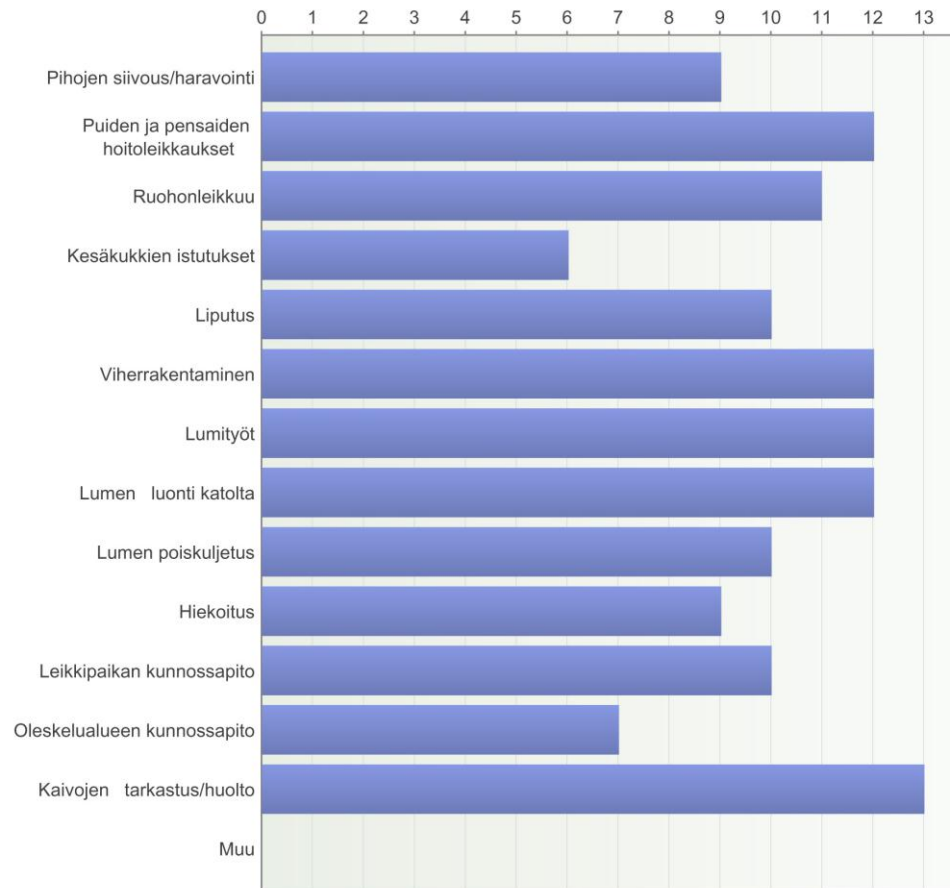
KUVIO 7. Taloyhtiön yhteistyökumppanit

Piha-alueiden hoitoa taloyhtiössä hoitaa suurimmaksi osaksi kiinteistöhoitofirmat. Viherrakentaminen, kasvillisuuden hoitoleikkaukset, nurmikon leikkaus ja hoito on kiinteistöhoitofirmojen hoidettavana (KUVIO 8). Isännöitsijät ovat sitä mieltä, että ylläpito toimii kiinteistöhoitofirmoilta piha-alueilla kohtalaisesti.

Parannettavaa on turvallisuudessa ja raportoinnissa sekä työn laadussa.

10. Mitä piha-alueiden ylläpitopalveluita ostatte ostopalveluna?

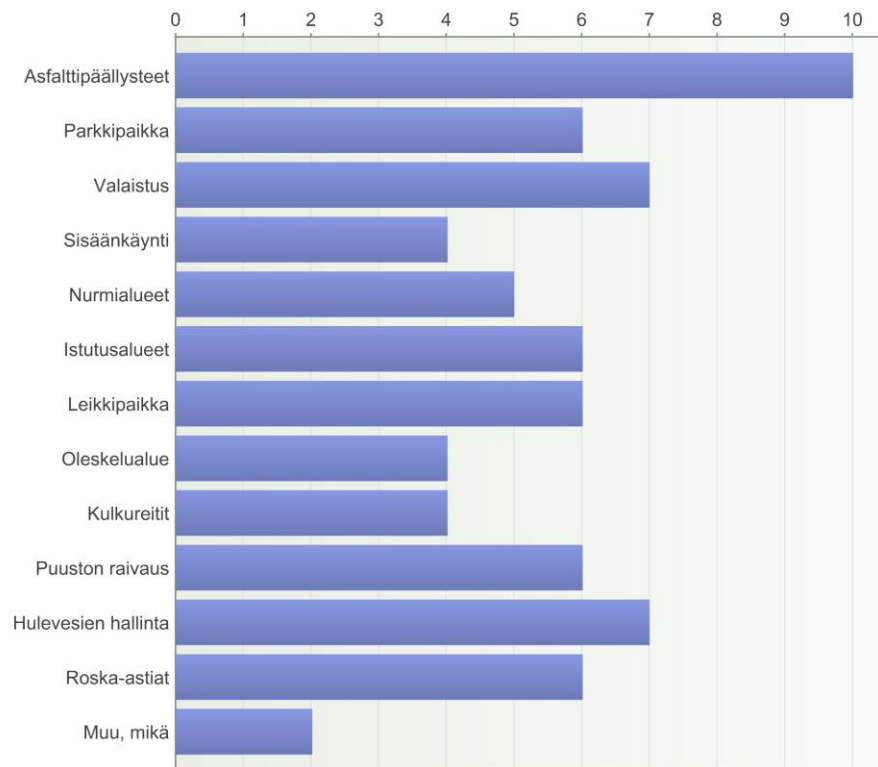
Vastaaajien määrä: 16



KUVIO 8. Kiinteistöhoitofirmat hoitavat enimmäkseen piha-alueiden hoidon

14. Onko seuraavissa asioissa kunnostustarvetta pihallanne?

Vastaajien määrä: 16



KUVIO 9. Piha-alueilla tarvitaan kunnostusta

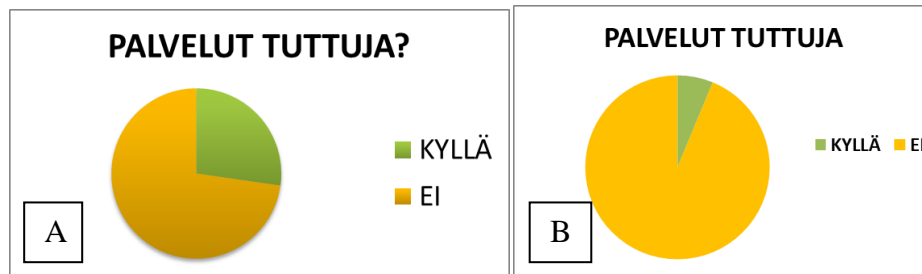
Taloyhtiöiden piha-alueet kaipaavat peruskorjausta kaikilla pihan osa-alueilla.

Eniten kunnostusta kaipaavat asfalttipäällysteet, hulevesien hallinta, nurmialueet ja leikkipaikat. (KUVIO 9)

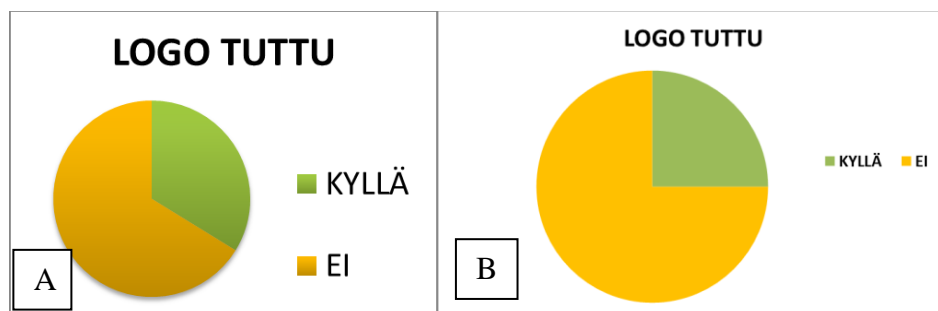
8 KUNTECIN TOIMINNAN KEHITTÄMINEN

Kyselyn avulla selvisi, että vaikka Kuntec on paljon esillä kaupunkiympäristön rakentamisessa ja sen ylläpidossa, on Kuntec varsin tuntematon vielä pientaloasukkaille sekä taloyhtiöille (KUVIOT 9 ja 10).

Ylläpitopalveluita tilataan omakotitaloalueilla vielä vähän, mutta tarvetta on lumenauraukselle, lumen kuljetukselle, pihasuunnittelulle, puiden kaadoille ja kannon poistoille. Tätä Kuntec tarjoaa ja voikin mainostaa myös laajemmin. Kuntecin henkilökunta on hyvin ammattitaitonen ja puunhoitoryhmä on Turun alueen parhaimmista.



KUVIO 9. Ovatko Kuntecin palvelut tuttuja asukkaille A omakotitaloalueella, B taloyhtiöissä



KUVIO10. Onko Kuntecin-logo tuttu A omakotitaloalueella, B taloyhtiöissä

Talvihoito on Kuntecin vahvuuksia; siihen yhtiöllä on hyvät ja toimivat kalusteet. Talvella lumen auraus ja hiekoitus ovat tärkeitä toimenpiteitä. Kuntec omistaa myös varikon, joka huoltaa ja korjaa muun muassa aurauskalusteita.

YHTEENVETO

Opinnäytetyöaihe *Asuinkiinteistön piha-alueen ylläpito* ei ollut minulle kovin tuttu. Opinnäytetyön ensimmäinen osio oli kyselyn tekeminen, tutustuin piha-alueiden ja kiinteistöjen kunnossapitoon alan lehtien ja kirjallisuuden kautta.

Pihatoiminnot ovat sinänsä miljöösuunnittelijalle tuttua, mutta huoltoa ja kunnossapitoa ei tule välttämättä suunnittelussa otettua huomioon.

Viherhoitopäällikkö Anu Nuora oli ohjaajana työprosessissa ja häneltä sai tarvittaessa apua. Olisi pitänyt selvittää Kuntecin työntekijöiden vastuualueet ja selvittää, olisiko niistä ollut apuja tutkimuksessani ja opinnäyte-työssäni.

Varmasti työ olisi ollut helpompaa ja paremmin ymmärrettävissä, jos olisin päässyt mukaan viherpalvelun ja katu-alueiden kunnossapitoon tutustumaan käytännössä. Opinnäytetyöhön sain Kuntecilta vapaat kädet. Kyselyn tekeminen ja sen toteuttaminen vei aikaa, ja itse opinnäytetyön tekstin kirjoittaminen viivästy. Tutkimuksen pohjalta oli vaikea keksiä työlle aihe ja sen rajaamien oli haastavaa. Tämä opinnäytetyön sisältö kertoo asuinkiinteistön ylläpidosta, mutta syvällisimmin ei ole eri osa-alueisiin keskitetty.

Taloyhtiökyselystä jäi mielestäni tärkeitä kysymyksiä pois. Lisäksi olisi voinut selvittää taloyhtiöltä minkä arvosanan se antaisi piha-alueilleen ja ovatko sitä peruskorjattu rakentamisen jälkeen. Jos on, onko tehty teknillisiä uudistuksia, parannettu pihan toimintojen sijottelua vai uusittu kasvillisuutta. Kyselyn olisi voinut teettää esimerkiksi *Isännöitsijä*-lehden kautta. Myös kustannusvertailu olisi ollut hyvä teettää taloyhtiöille. Kyselyä parantamalla ja kysymyksiä lisäämällä kyselyn voisi toteuttaa uudestaan. Suunnittelusta ei kyselystä ollut mitään, joten lisäisin siihen muutamia kysymyksiä pihasuunnitteluun esimerkiksi *Onko pihalle teetetty pihasuunnitelma ja onko se toteutunut*.

Opinnäytetyö opetti minulle uutta tietoa taloyhtiöistä ja kiinteistöhuoltofirmoista. Tiedosta on varmasti hyötyä tulevaisuudessa. Suomessa on paljon taloyhtiöitä, missä piha pitäisi päivittää teknillisesti sekä ulkonäöllisesti.

LÄHTEET

Anttiroiko, I. (toim.) 2006. Puutarha ja piha, suunnittelu ja perustaminen. Porvoo: Weilin+Göös Oy.

Kangasluoma, M. 2008. Isännöitsijän käsikirja. 14. uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

Nuotio A. (toim.) 2009a. Asumiseen tarkoitettujen rakennusten pihat. Pihan rakentamistapaohje. 43. julkaisu. Helsinki: Viherympäristöliitto ry.

Nuotio A. (toim.) 2009b. Kerrostalojen pihat. Pihan rakentamistapaohje. 43. julkaisu. Helsinki: Viherympäristöliitto ry.

Nuotio A. (toim.) 2009c. Maankäyttö ja rakennuslaki ja Suomen rakentamismääräyskokoelma. Pihasuunnittelun yleisiä tavoitteita. Pihan rakentamistapaohje. 43. julkaisu. Helsinki: Viherympäristöliitto ry.

Nuotio A. (toim.) 2009d. Pihasuunnittelun yleisiä tavoitteita. Pihan rakentamistapaohje. 43. julkaisu. Helsinki: Viherympäristöliitto ry.

Närhi S. (toim.) 2013. Mitä pihalla saa tehdä ja miten. Viherympäristölehti/Vihreä kirja. Helsinki: Viherympäristöliitto ry.

RT-kortisto. 2013. Ohjekortti RT09-10884 Ulkotilat. Ei julkinen.

Rakennettu ympäristö. 2013. Hyvä piha osana kaupunkikuvaa- rakennusvalvonnan näkökulmia. Rakennettu ympäristö 3/2007, 51, 52.

Helsinkiläinen kerrostalopiha. 2013. Maankäyttö [viitattu 3.6.2013]. Saatavissa: http://www.hel.fi/static/ksv/julkaisut/2007/ksv_julk_2007-5.pdf

Ilmatieteen laitos. 2013. Talvisään tilastoja [viitattu 17.5.2013]. Saatavissa: <http://ilmatieteenlaitos.fi/talvivilastot>

ISS. 2013. Suunnitelmallisuus on kiinteistön ylläpidon perusta [viitattu 6.7.2012]. Saatavissa: http://www.fi.issworld.com/iss_palvelut_yrityksena/ISSue/issue10_kiinteiston_yllapitolpalvelut/Pages/kiinteistohuollon_vuosikello.aspx

Kuntec. 2013a. Rakentamispalvelut [viitattu 3.6.2013]. Saatavissa:

<http://www.kuntec.fi/index.php/palvelut/rakentamispalvelut>

Kuntec. 2013b. Varikko [viitattu 3.6.2013]. Saatavissa:

<http://www.kuntec.fi/index.php/palvelut/varikko>

Kuntec. 2013c. Viherpalvelut [viitattu 3.6.2013]. Saatavissa:

<http://www.kuntec.fi/index.php/palvelut/viherpalvelut>

Kuntec. 2013d. Ylläpito [viitattu 3.6.2013]. Saatavissa:

<http://www.kuntec.fi/index.php/palvelut/yllapitopalvelut>

Omakotitalon huoltokirja. 2013. Talon huoltokirja [viitattu 3.6.2013]. Saatavissa:

http://www.omakotiliitto.fi/sites/default/files/talokirja_A5.pdf

RAKLI 2012. Kiinteistön ylläpitoon liittyviä käsitteitä [viitattu 16.6.2013].

Saatavissa: <http://www.rakli.fi/attachements/2005-08-16T13-22-0345.pdf>

Realia Isännöinti. 2013. Asumisviihtyisyys ja turvallisuus [viitattu 6.7.2012].

Saatavissa: http://www.realiaisannointi.fi/tietoa_taloyhtioille/asumisviihtyvyyys/

Taloyhtiö. 2013a. Kuntoarvio ja PTS [viitattu 5.5.2013]. Saatavissa:

<http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/kuntoarviojapts/>

Taloyhtiö. 2013b. Kiinteistön hoito ja kunnossapito [viitattu 20.7.2012].

Saatavissa: <http://www.taloyhtio.net/hoku/>

Toimiva piha on kiinteistön ylpeys. 2013. Kiinteistölehti [viitattu 5.7.2012].

Saatavissa: www.kiinteistolehti.fi/lehti/toimiva-piha-on-kiinteiston-ylpeys

Tukuposti. 2013. Katujen kunnossapidon vastuut. Turkuposti 5/2011 [viitattu 20.7.2012]. Saatavissa:

<http://www.turku.fi/public/download.aspx?ID=140177&GUID={7CB07BF6-BDD2-47B3-ACA0-028D3C6E6656}>

Turun kaupunki. 2013a. Talvikunnossapito [viitattu 6.7.2012]. Saatavissa:

<http://www.turku.fi/Public/default.aspx?nodeid=18524&culture=fi-FI&contentlan=1>

Turun kaupunki. 2013b. Talvikunnossapito, kuva katujen kunnossa- ja puhtaanapitovastuista [viitattu 3.6.2013]. Saatavissa:

<http://www.turku.fi/public/default.aspx?nodeid=11898&culture=fi-FI&contentlan=1>

Ympäristöhallinto. 2013a. Kiinteistön ylläpito ja korjausrakentaminen [viitattu 20.5.2013]. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=20650&lan=fi>

Ympäristöhallinto. 2013b. Käytössä olevan asuintalon huoltokirja [Viitattu 4.6.3013]. Saatavissa:

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=224892&lan=FI>

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 31.8.1978/669

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132

Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 167§ Ympäristöhoito

LIITTEET

Liite 1 Omakotitaloalueen saatekirje

Liite 2 Omakotitaloalueen kysymykset

Liite 3 Omakotitaloalueen vastaukset

Liite 4 Taloyhtiön saatekirje

Liite 5 Taloyhtiön kysymykset

Liite 6 taloyhtiön vastaukset

KYSELYN SAATE 5.7.2012

PIHA-ALUEIDEN YLLÄPITO TOIMINTOJEN SEKÄ VIHERPALVELUIDEN PARANTAMINEN OMAKOTITALOALUEELLA

Arvoisa vastaanottaja

Opiskelen Lahden miljösuunnittelua ammattikorkeakoulussa ympäristötekniikan koulutusohjelmassa. Teen opinnäytetyötä, jonka toimeksiantaja on **Turun Seudun Kuntatekniikka Oy (Kuntec)**.

Tämän kyselyn tarkoituksena on kartoittaa Turun alueella pientalo alueiden ylläpitotoimintojen tarvetta sekä saada parannusehdotuksia joustavaan ja nykyaikaisempaan palveluun. Kyselyn avulla selvitämme myös uuden yhtiön Turun Seudun Kuntatekniikan toimintojen tunnettavuutta. Katu ja tieverkoston rakentaminen, ylläpito ja viherpalvelut ovat Turun Seudun Kuntatekniikan tarjoamia palveluita isommille kiinteistöille. Pientaloalueiden ylläpito on kuitenkin myös tärkeä osa Kuntecin toiminnassa.

Omakotitalossa on tarvetta kiinteistön elinkaarenhallintaan ja säännöllisiin huoltoihin. Säännöllinen pihan ylläpito säilyttää talon arvon ja pihan viihtyisänä vuodesta toiseen. Ylläpidolla tarkoitetaan muun muassa nurmikon hoitoa, puiden ja pensaiden hoitoleikkauksia, puun kaatoa, salaojien ja kaivojen tarkistusta/huoltoa. Talvella tarjottavia palveluita ovat esimerkiksi lumen auraus/poivienti.

Tämä kysely on jaettu kahteensataan talouteen kolmelle eri pientaloalueelle. **Jokainen vastaus on tärkeä.** Kattavamman ja mahdollisimman luotettavan tutkimuksen saamiseksi pyydän Teitä täyttämään kyselyn kaikki kohdat. Vastaukset käsitellään ehdottoman luottamuksellisina ja tuloksia raportoidaan vain koosteena.

Ohjeita kyselyyn vastaamiseen

Pyydän Teitä täyttämään liitteenä olevan kyselylomakkeen ja postittamaan sen **20.7.2012 mennessä** oheisessa valmiiksi maksetussa palautuskuoressa Turun Seudun Kuntatekniikalle. **Kyselyn voi vastata myös internetissä, osoitteessa:**
<http://www.webpolsurveys.com/S/017EBA893FA07DFF.par>

Osallistumalla kyselyyn autatte keräämään arvokasta tietoa siitä, miten pientaloalueella ylläpitopalveluita voidaan tulevaisuudessa kehittää.

Kaikkien kyselyyn vastanneiden kesken arvotaan kolme 50 euron arvoista lahjakorttia Kauppilan Puutarhaan. Arvonta suoritetaan 13.8.2012

Yhteistyöstä kiittäen,

Katrina Kukkonen
Insinööriopiskelija
050-5143583
katrina.kukkonen@kuntec.fi

ARVONTALIPUKE

Kaikkien kyselyyn vastanneiden ja yhteystietojensa jättäneiden kesken arvotaan **kolme 50 euron arvoista lahjakorttia** Kauppilan Puutarhaan (www.kauppila.fi). Palauta arvontalipuke palautuskuoressa kyselylomakkeen yhteydessä.

Arvonta suoritetaan 13.8.2012. Voittajalle ilmoitetaan henkilökohtaisesti.

NIMI _____

PUHELIN _____

SÄHKÖPOSTI _____

Antamianne henkilötietoja ei käytetä julkisesti eikä niistä muodosteta asiakasrekisteriä.

Kyselylomake on helppo täyttää eikä sen täyttämiseen kulu kuin viisi minuuttia ajastanne.

Kyselyn voi myös vastata internetissä, osoitteessa:

<http://www.webpolsurveys.com/S/017EBA893FA07DFF.par>

Verkossa kyselylomake on helppo täyttää nopeasti, silloin teidän ei tarvitse postittaa paperilomaketta, vaan sähköisesti täytetyt vastaukset tallentuvat lomake-järjestelmään.

Osallistumalla kyselyyn autatte keräämään arvokasta tietoa siitä, miten pientaloalueella ylläpitopalveluita voidaan tulevaisuudessa kehittää.

1. Postinumero ja toimipaikka

2. Ikä

- Alle 25 vuotta
- 25- 35 vuotta
- 36- 45 vuotta
- 46- 55 vuotta
- Yli 55 vuotta

3. Sukupuoli

- Nainen
- Mies

4. Tontin koko

- Alle 500m²
- 500-1000m²
- Yli 1000m²

5. Millaisia pihan ylläpitotöitä teette itse säännöllisesti? (voit valita useamman vaihtoehdon)

- Nurmikon leikkuu/kastelu
- Pihan haravointi
- Perenna ja kesäkukkien hoito
- Pensaiden ja puiden hoitoleikkaus

- Puunkaato
- Metsän raivaus
- Viherrakennus (istutus, kiveykset, muurit)
- Lumen auraus
- Hiekoitus
- Muu, mikä _____

6. Mitkä pihan ylläpitoon liittyvät työt koet hankaliksi? (Voit valita useamman vaihtoehdon.)

- Nurmikon leikkuu/kastelu
- Pihan haravointi
- Pensaiden ja puiden hoitoleikkaus
- Perenna- ja kesäkukkien hoito
- Kantojen poisto
- Puiden kaatolupien hakeminen
- Metsän raivaus
- Pihan ylläpito loma-aikoina
- Lumen auraus
- Lumen poisto katolta
- Pihan suunnittelu
- Viherrakennus (istutus, kiveykset, muurit)
- Muu, mikä? _____

7. Koetteko pihanne hoidon työläänä?

- Kyllä, miten? _____

- Ei

8. Kuinka ylläpito kadun ja oman tontin rajalla toimii seuraavat ylläpitotoiminnot:

Lumen auraus

- Hyvin
- Kohtalaisesti
- Huonosti
- Ei osaa sanoa
- Auraan lumet itse

Hiekoitus

- Hyvin
- Kohtalaisesti
- Huonosti
- Ei osaa sanoa
- Hiekoitan itse

Nurmikon hoito

- Hyvin
- Kohtalaisesti
- Huonosti
- Ei osaa sanoa
- Hoidan nurmikon itse

Kasvillisuuden hoito

- Hyvin
- Kohtalaisesti
- Huonosti
- Ei osaa sanoa
- Hoidan kasvillisuuden itse

Jokin muu _____

9. Tilaatteko pihan ylläpitopalveluja?

Kyllä, mitä ja mistä _____

En

10. Mihin teidän kiinteistön sade- ja pintavedet ohjautuu?

Sadevesiviemärijärjestelmään

Avo-ojaan

Imeytys omalla tontilla

En osaa sanoa

11. Hyödynnättekö sadevettä? Esimerkiksi kasvien kastelussa.

Kyllä

En

12. Turun Seudun Kuntatekniikan palvelut ovat rakentamis-, ylläpito-, ja viherpalvelut. Ovatko ne Teille tuttuja?

Kyllä

Ei

13. Onko Turun Seudun Kuntatekniikan logo tuttu?



Kyllä

Ei

14. Pihan ylläpitoon liittyviä kehitysideoita

KIITOS VASTAUSKISTANNE!

Kyselylomake postitetaan Turun Seudun Kuntatekniikalle 20.7.2012 mennessä
oheisessa valmiiksi maksetussa palautuskuoressa.

Ylläpitotoimintojen sekä viherpalveluiden parantaminen omakotitaloalueilla

1. Postinumero ja tomipaikka

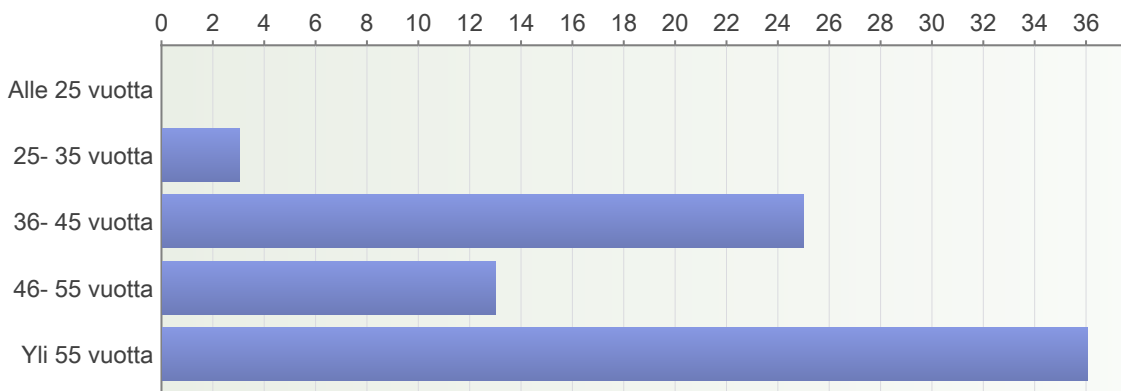
Vastaajien määrä: 77

- 20900
- 20810 TURKU
- 20810 TURKU
- 20900
- 20900
- 20900
- 20810
- 20810
- 20810
- 20810
- 20900
- 20900
- 20810
- 20810
- 20810
- 20810
- 20810
- 20810
- 20810
- 20900 TURKU
- 20900 Turku
- 20810
- 20900 Turku
- 20900 Turku
- 20810
- 20900 Turku
- 20810
- 20900
- 20900
- 20300 Turku
- 20810
- 20900 Turku
- 20810
- 20900
- 20810
- 20900
- 20810
- 20900 turku
- 20810
- 20900 turku
- 20900 turku
- 20900 turku
- 20900
- 20300
- 20900
- 20900

- 20900
- 20900
- 20900
- 20900
- 20900
- 20900
- 20900
- 20900
- 20900
- 20300 Turku
- 20300
- 20900
- 20810
- 20810
- 20300
- 20300
- 20300
- 20300
- 20300
- 20300 Turku
- 20900
- 20300
- 20900
- 20810
- 20300
- 20300
- 20300 Turku
- 20900 Turku
- 20300 Turku
- 20300
- 20300
- 20300

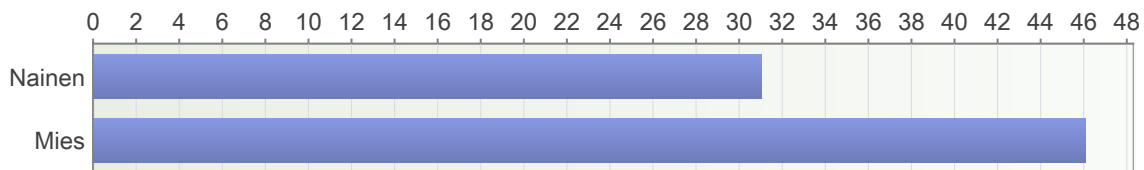
2. Ikä

Vastaajien määrä: 77



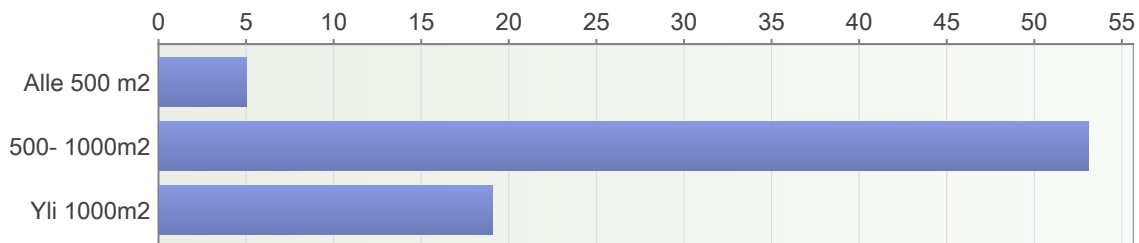
3. Sukupuoli

Vastaajien määrä: 77



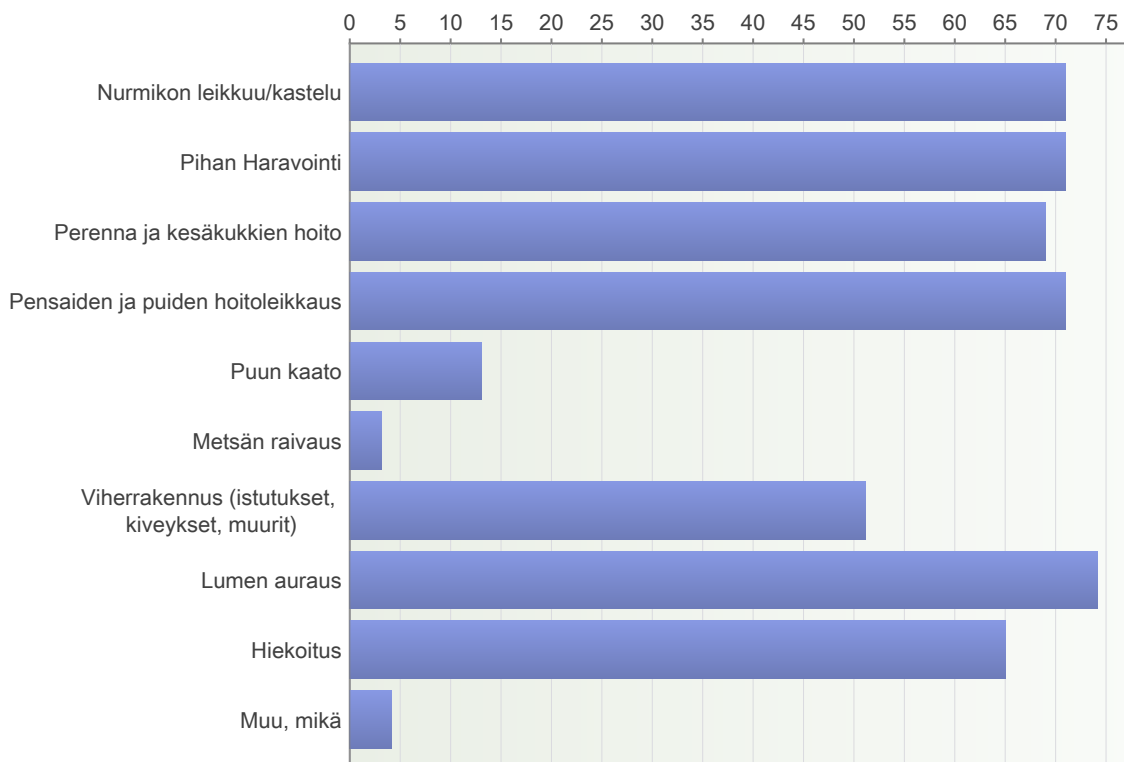
4. Tontin koko

Vastaajien määrä: 77



5. Millaisia pihan ylläpitotöitä teette itse säännöllisesti?

Vastaajien määrä: 77

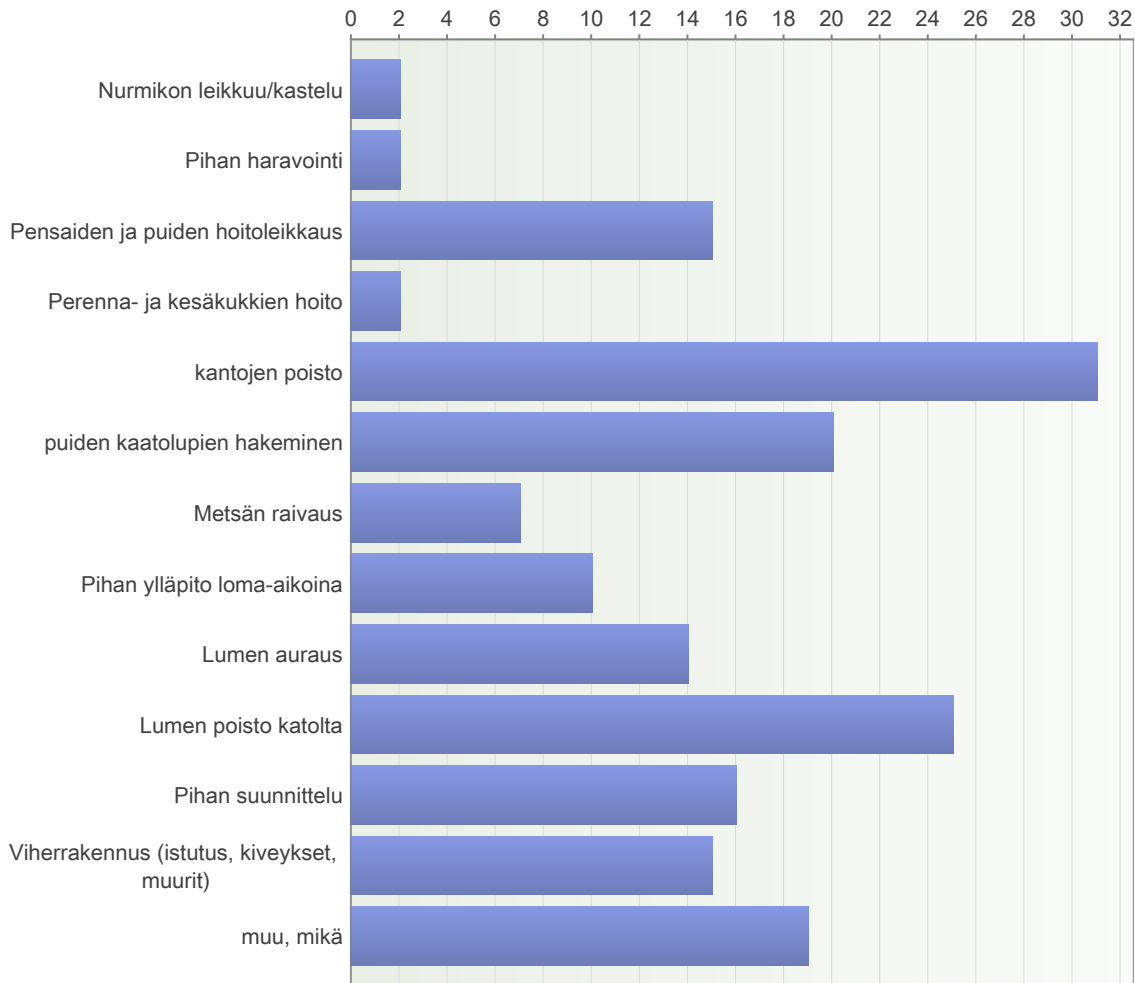


Avoimet vastaukset: Muu, mikä

- rikkaruohojen kitkeminen
- niitto
- Kiveysten pesu/korjaus
- kasvimaan hoito, rikkaruohojen kitkintä

6. Mitkä pihan ylläpitoon liittyvät työt koet hankaliksi?

Vastaajien määrä: 77

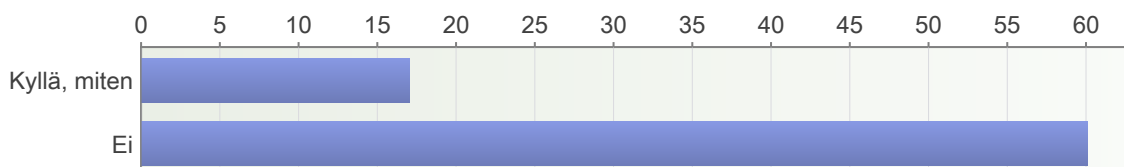


Avoimet vastaukset: muu, mikä

- rikkaruohojen kitkeminen, tuulen tuomien roskien noukkiminen,
- ei ongelmia
- rikkaruohot
- kun lunta on niin paljon kuin kahtena viime vuonna, se ei "mahdu" omalle pihalle
- pihan biojätteestä eroon pääseminen

7. Koetteko pihanne hoidon työläänä?

Vastaajien määrä: 77

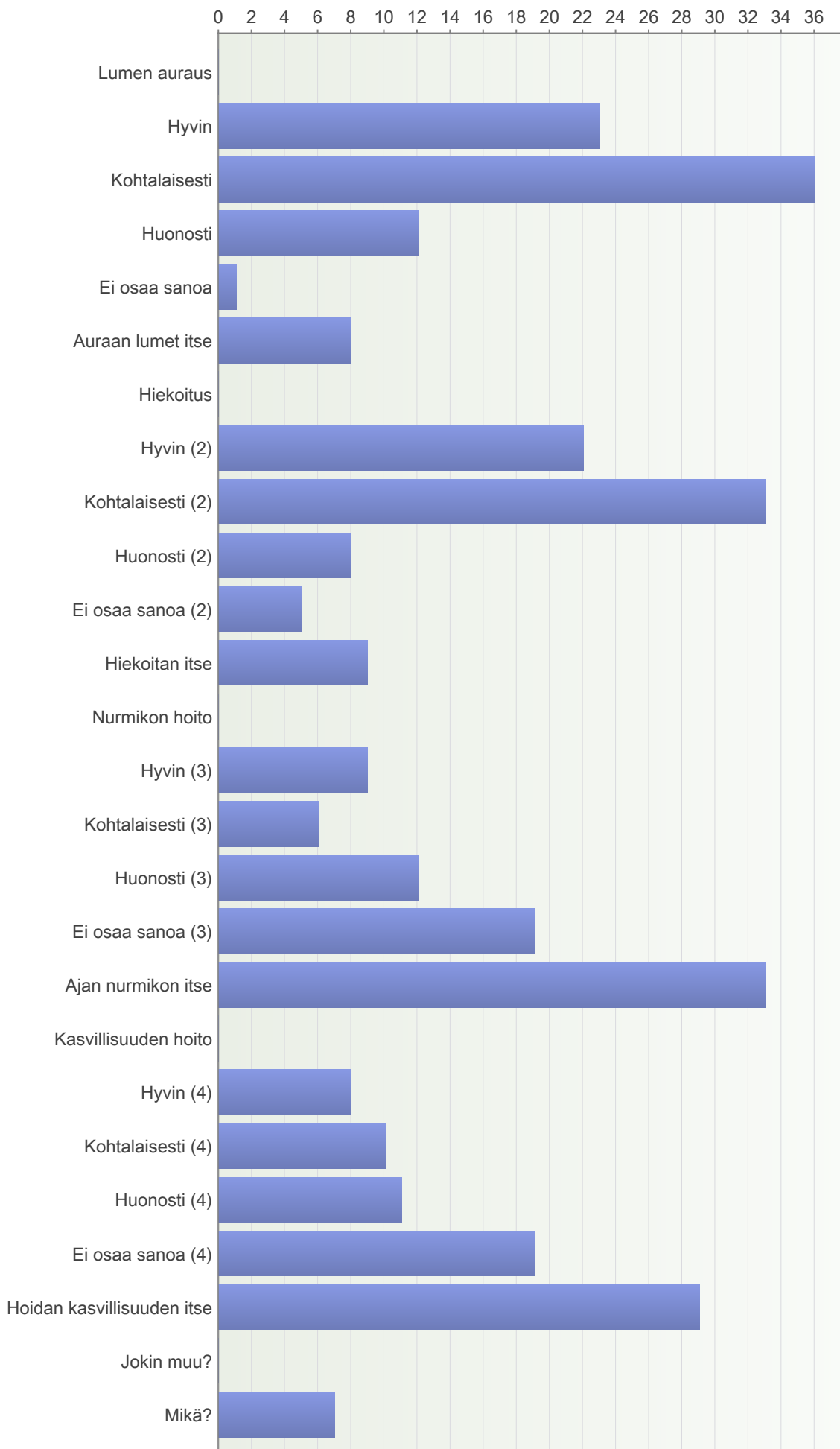


Avoimet vastaukset: Kyllä, miten

- suurikokoinen tontti
- kiveysten, muurien yms rakentaminen
- esim. nurmikon leikkuu toistuvana. kevät ja syystalkoisiin osallistujien saaminen mukaan
- Plajon työtä, tulee hiki
- Ei ole aikaa
- Turhaa hommaa
- vaikea eritellä, mutta kuka tahansa kokisi: tontti on yli hehtaarin suuruinen ja todella rehevää maata sekä ollut hoidotta puoli vuosisataa. raivaus ja kesytys on vasta meneillään.
- Kaksi pientä lasta perheessä. Oihan hoidolle ei jää aikaa. Tilanne tosin muuttuu muutaman vuoden kuluessa.
- Lumelle on vaikea löytää paikkaa pihalta
- Lumityöt
- Joskus harvoin tuntuu työläältä.
- Aika ei meinaa riittää
- Fyysisesti raskas pihatyo on hankalaa suorittaa
- rikkaruohoja on liikaa
- jatkuvasti saisi olla tekemässä jotain, jotta ilme pysyy siistinä

8. Kuinka kadun ja oman tontin rajalla toimii seuraavat ylläpitotoiminnot:

Vastaajien määrä: 77

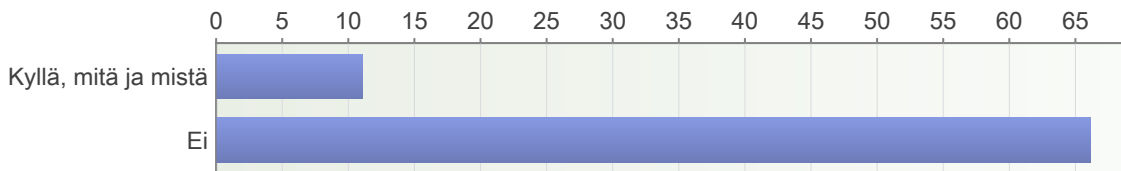


Avoimet vastaukset: Mikä?

- Toivoisin, että nurmikko leikattaisiin pensasaidan vierestä
- ei ole kaupungin puolella kasvillisuutta eikä nurmikkoa
- Muuntajan ympäristö kokonaan hoitamatta
- ei hoideta kaupungin puolesta lainkaan
- kaupunki ei hoida (haja-asutusalue). Olisi suotavaa, että edes veisi kaatamansa puut pois (sähkölinjojen aukaisu yms)
- Kun on saanut etupihan kolattua, tulee kaupungin aura-auto ja kasaa kadun lumesta puolimetrisen vallin autotallin ja pihateiden eteen.
- Koiranpaskat harmittaa

9. Tilaatteko pihan ylläpitopalveluita?

Vastaajien määrä: 77

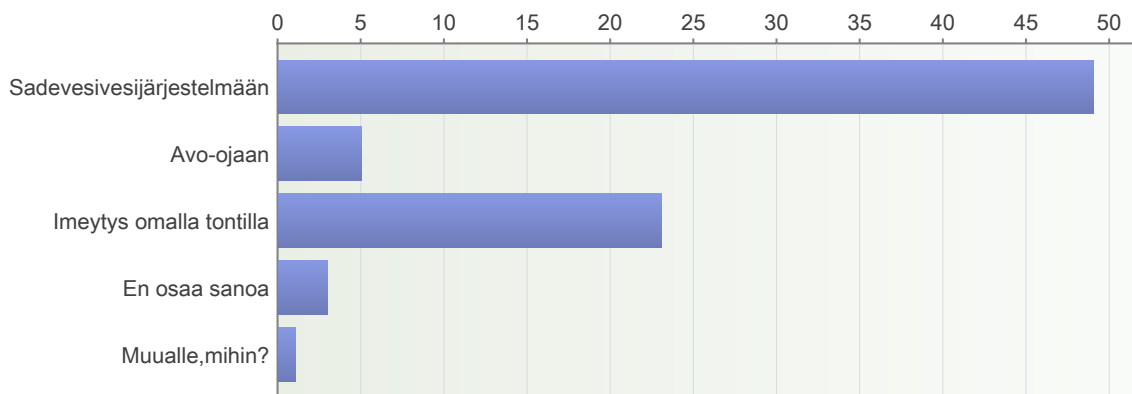


Avoimet vastaukset: Kyllä, mitä ja mistä

- kyseessä rivitaloyhtiö
- Yhdistyksen omakotitalkkari
- kuljetusliike
- Alueella kylätalkkari
- omakotitalkkari
- Lumen auraus 100m pihatieltä: paikallinen maanviljelijä joka auraa myös "päätien" (tiekunnan hoidossa oleva yksityistie)
- Pieniä pihanparannustöitä
- joskus omakotitaloyhdistyksen pihatakkarilta
- Lumen pois vienti
- pihasuunnittelua
- yksityiseltä, ne minkä tekeminen on koneellisesti huomattavasti nopeampaa ja jos saa kotitalousvähennystä niin edullistakin esim. kannonpoisto

10. Mihin Teidän kiinteistön sade- ja pintavedet ohjautuu?

Vastaajien määrä: 76

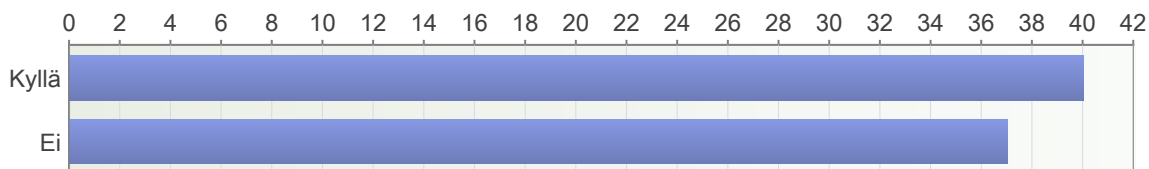


Avoimet vastaukset: Muualle, mihin?

- viemäriin

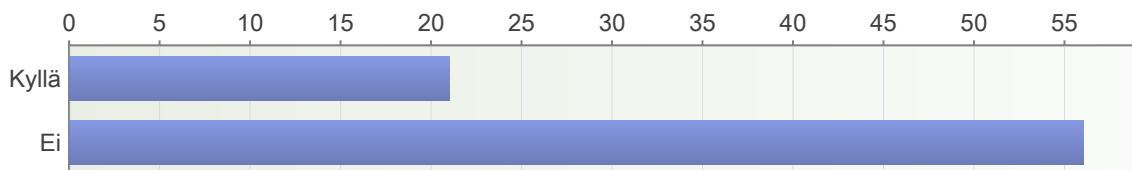
11. Hyödynnättekö sadevettä. Esimekiksi kasvien kastelussa.

Vastaajien määrä: 77



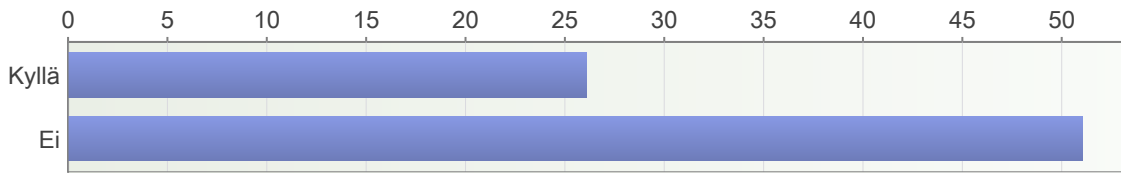
12. Turun Sudun Kuntatekniikan palvelut on rakentamis-, ylläpito-, ja viherpalvelut. Ovatko ne Teille tuttuja?

Vastaajien määrä: 77



13. Onko Turun Seudun Kuntatekniikan logo tuttu?

Vastaajien määrä: 77



14. Pihan ylläpitoon liittyviä kehitysideoita

Vastaajien määrä: 24

- Pihakiveysten yms muurien muurien rakennus apua.
Asuinalueille lava puutarhajätteille esim. keväisin&syksyisin.
- Kadunaurauslumet pois portilta
- Lumen auraus: Kaupunki hoitaa, mutta ei vie lumia pois ja luo aina vain keskenmältä talven kuluessa siten, että loppupalvesta katu on vain yhden auton ajettavan levyinen.
- Lumen aurauksen jälkeen kadulta portinläpi pitäisi puhdistaa myös!
- Lumen auraus: portilla isot lumi-jäävallit aurauksen jälkeen
Vesi valuu omakotitontille killivuorenpuistossa aiheuttaa ongelmia.
Katujen reunoilla kasvaa pajut ja isot heinikot, roskapuut, pajut -> ojat tukossa!
- rakennusjätteet pois katujen varsilta ja tonteilta -> kuljetus? Kuskaaminen vaikka tontinomistajan kustannuksella *pimpom*, roskat pois, vitonen kiitos!

Yleisten katujen reunakivet ehjiksi ja rikkinäiset pois katujen varsilta

kohta 8: hiekoitus ja lumityöt, aura-autojen kuljettajat 2 viikon leirille lappiin oppimaan miten homma pitäisi hoitaa.

Pujot pois tonteilta myös tyhjiltä ja katujen varsilta

- Minulla on 30 vuoden kokemus puutarhurihomista
- pientaloalueelle yleinen lehti/puutarhajäte komposti/keräyspiste
- Voisi olla talkkari joka maksua vastaan leikkaisi nurmikot ja kolaisi lumet
- Nähdäkseni kysely ei itse asiassa suuremmin koskenut haja-asutusalueella asuvia. Tavallisia ylläpitopalveluita en ostaisi kuntecilta, mutta mikäli se laajentaisi toimintaansa maanrakennuspuolelle, se voisi olla yhtenä kilpailutettavana yhtiönä mukana, kun tule isompia urakoita.
- Kasteluun tarvittavan sadeveden talteenottoa voisi tehostaa kehittämällä toimivia säiliöitä.
- Talvella portin lumivallin poistot jotka on purattu Kuntec:n toimesta.
- Kunta kun tekee viheralueita tien varsille, olisi mukavaa, jos se myös hoitaisi ne!
- kadun ja pihan rajan lumen aurauksessa on erityistä parannettavaa.
- Mahdollisimman helppohoitoisen pihan vedenkaivoja.
- Harmittaa, kun auruskone jättää talvisin vallit tonteille.
- harkittuja istutuksia yleisille alueille. Harmi, kun puiden kaatolupa on kallis.
- Talviaikana katua aurataan hyvin, mutta lumet kasaantuvat tien varteen. Esim. viime talvena - ja sitä edellisenä - töistä kotiin päästyäni portin eteen oli ilmestynyt metrin korkuinen lumieste, joka oli kaiken kukkuraksi jäätynyt. En kyennyt omin voimin sitä rikkomaan. Samaten lumen määrä, en saa sitä mahdutettua omalle tontille eli jonkinlainen "keräys" olisi paikallaan. Pääasia että kun aurataan, joku myös kerää lumen pois. Se ei saa jäädä

tukkimaan tontille menevää tietä.

- Ottakaa yhteyttä omakotitaloyhdistykseen
Alueen pihapäivät
- Katujen viemärointi keväällä kuntoon, jäätyvät ja eivät vedä.
Tiekauhan lanauksen jälkeen viemäriputket täynnä sepeli/soraa.
- Ylläpitopalveluiden räätälöinti ja tehokas markkinointi.
- Mainostakaa palvelujanne! Tarvetta on, mutta en ole koskaan kuullutkaan kuntecista tätä ennen.
- Helpostusta puutarhajätteen asialliseen kierrätykseen kaivataan! Nyt naapurit kускаavat puutarhajätteensä tyhjälle tontille meidän ikkunoiden alle.
- Tonttimme ohi kulkee hiekkatie. Sen jyrääminen tiejyrillä tulisi suorittaa päiväaikaan. Ei esim. klo 6.00 aamulla.
Tielle tulisi pikimiten toimittaa ajohidasteita ja siihen tulisi asettaa läpiajokielto, jotta jatkuvat ylinopeudet saataisiin kuriin ja tie pysyisi myös parempana pienemmällä rasituksella ja olisi näin helpompi ylläpitää.

PIHA-ALUEIDEN YLLÄPITO TOIMINTOJEN PARANTAMINEN

ARVOISA VASTAANOTTAJA

Opiskelen Lahden Ammattikorkeakoulussa miljöosuunnittelua Ympäristötekniikan koulutusohjelmassa. Teen opinnäytetyötä, jonka toimeksiantaja on **Turun seudun Kuntatekniikka (Kuntec)**.

Tämän kyselyn tarkoituksena on kartoittaa Turun alueella toimivien taloyhtiöiden kiinteistöjen ylläpitotoimintaa. Tavoitteena on saada kiinteistöhoito- ja kunnossapitopalveluihin tulevaisuudessa laadukasta ja nykyaikaista palvelua. Kyselyn avulla selvitetään myös uuden yhtiön Turun Seudun Kuntatekniikan toimintojen tunnettavuutta. Turun Seudun Kuntatekniikan tarjoamia palveluita ovat katu- ja tieverkoston rakentaminen, viherrakentaminen ja viherpalvelut ja näiden toimintojen ylläpito.

Kysely on suunnattu Turun Seudun taloyhtiön vastaaville henkilöille. Aineisto kerätään sähköisellä kyselylomakkeella. **Selvitys auttaa Teitä saamaan parempaa, suunniteltua ylläpitopalvelua alan ammattilaisilta. Kehittämällä piha-alueiden ylläpitoa ja yhteistä käsitystä laadusta, saadaan mahdollisuus säästöihin piha-alueiden ylläpidossa.**

Jokainen vastaus on tärkeä. Kattavamman ja mahdollisimman luotettavan tutkimuksen saamiseksi pyydän Teitä täyttämään kyselyn kaikki kohdat. Vastaukset käsitellään ehdottoman luottamuksellisina ja tuloksia raportoidaan vain koosteena.

OHJEITA KYSELYN VASTAAMISEEN

Kyselylomakkeen pääsette täyttämään alla olevasta linkistä:
<http://www.webropolsurveys.com/S/017EBA893FA07DFF.par>

Toivon, että vastaatte kyselyyn 23.7.2012 mennessä.

Osallistumalla kyselyyn autatte keräämään arvokasta tietoa siitä, miten taloyhtiöiden ylläpitopalveluita voidaan tulevaisuudessa kehittää.

Yhteistyöstä kiittäen,

Katrina Kukkonen
Insinööriopiskelija
katrina.kukkonen@kuntec.fi
050- 5143583

HUOM! Kysely nettikyselynä!

1. Onko taloyhtiönne käyttänyt Kuntecin palveluita?

- Kyllä
 Eia
 En osaa sano

2. Taloyhtiön sijainti Turussa

- Etelä- Turku
 Pohjois-Turku
 Länsi-Turku
 Itä- Turku

3. Teidän asema taloyhtiössä

4. Sukupuoli

- Nainen
 Mies

5. Taloyhtiönne koko?

- alle kymmenen asuntoa
 10- 100
 100- 500
 yli 500

6. Talojen rakennusvuodet (voit valita useamman vaihtoehdon).

- ennen 1950- luvulla
 ennen ja jälkeen 1960- luvulla
 1970- luvulla
 1980- luvulla
 1990- luvulla
 2000- luvulla

7. Montako kiinteistön ylläpito yhteistyökumppania taloyhtiöllänne on?

- alle viisi
 5-10
 yli kymmenen

8. Ostaako taloyhtiö kiinteistön ylläpitopalveluita ulkopuoliselta yritykseltä?

- Ei. Taloyhtiöllä on oma kiinteistöpalveluhenkilökunta
 Kyllä osittain.
 Kyllä. Kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä palvelut ostetaan ulkopuolisilta firmoilta

9. Kuka hoitaa taloyhtiön piha-alueen ylläpidon kesäisin?

10. Kuka hoitaa taloyhtiön piha-alueen ylläpidon talvisin?

11. Mitä piha-alueiden ylläpitopalveluita ostate ostopalveluna? (Voit valita useamman vaihtoehdon.)

- Pihojen siivous/haravointi
- Puiden ja pensaiden hoitoleikkaukset
- Ruohonleikkaus
- Kesäkukkien istutukset
- Liputus
- Viherrakentaminen
- Lumityöt
- Lumen luonti katolta
- Lumen poiskuljetus
- Hiekoitus
- Leikkipaikan kunnossapito
- Oleskelualueen kunnossapito
- Kaivojen tarkastus/huolto

12. Toimiiko Teidän mielestä pihan ylläpito?

- Hyvin
- Kohtalaisesti
- Ei toimi
- En osaa sanoa
- _____
- _____

13. Onko kiinteistöhuollossa Teidän mielestä parannettavaa?

- Kyllä, missä _____
- Ei
- En osaa sanoa

14. Kilpailutetaanko taloyhtiössänne kiinteistön piha-alueiden ylläpitofirmoja?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

15. Onko seuraavissa asioissa kunnostustarvetta pihallanne?

- Asfalttipäällysteet
- Parkkipaikka
- Valaistus
- Leikkipaikka
- Oleskelualue
- Roska-astiat
- Muu, mikä _____

16. Vaikuttaako mielestäsi kiinteistön ikä pihalla viihtymiseen?

- Leikkipaikat**
- Kyllä, miten _____
- Ei
- En osaa sanoa
- Oleskelualue**
- Kyllä, miten _____
- Ei
- En osaa sanoa

17. Ovatko pihojen leikkipaikat turvallisuus- standardien mukaisia*?

- Kyllä
- Osittain
- Ei
- En osaa sanoa

18. Tiedättekö Turun seudun Kuntatekniikan toiminnasta?

- Kyllä
- Ylläpito
- Rakentaminen
- Viherpalvelut
- Muu, mikä? _____
- En

19. Onko Turun Seudun Kuntatekniikan logo Teille tuttu?



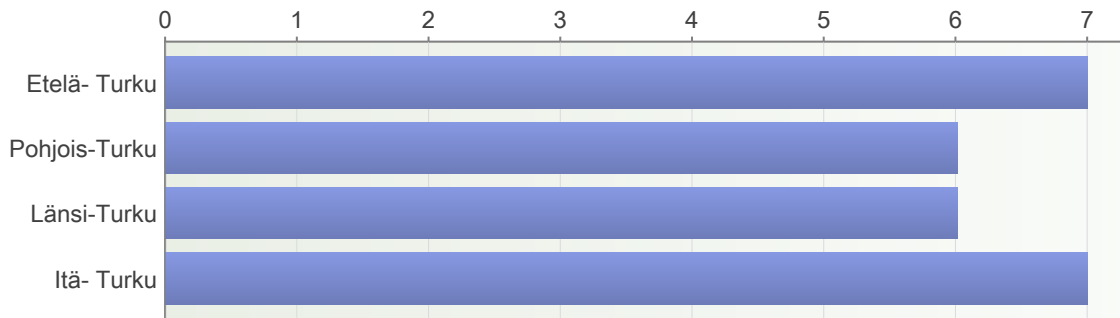
- Kyllä
- Ei

*) Vuonna 2004 voimaantulleen tuoteturvallisuuslainsäädännön (Laki kulutustavaroiden ja kuluttajapalvelusten turvallisuudesta, 75/2004) seurauksena myös taloyhtiöiden leikkipaikat luetaan julkisiksi leikkipaikoiksi, näin ollen niiden on täytettävä julkisten leikkipaikkojen vuoden 2008 turvallisuusstandardit EN-1176 ja EN-1177. Turvallisuusstandardit käsittelevät leikkikenttävälineiden ja turva-alustojen rakenteita sekä tehtäviä tarkastuksia ja huoltotoimenpiteitä.

PIHA-ALUEIDEN YLLÄPITOTOIMINTOJEN PARANTAMINEN

1. Taloyhtiön sijainti Turussa:

Vastaajien määrä: 16



2. Teidän asema taloyhtiössä

Vastaajien määrä: 16

- isännöitsijä
- isännöitsijä
- isänn
- Isännöitsijä/toimitusjohtaja
- isännöitsijä
- Isännöitsijä
- Isännöitsijä
- isännöitsijä
- isännöitsijä
- isännöitsijä
- Isännöitsijä
- Isännöitsijä
- Isännöitsijä
- Hallituksen puheenjohtaja
- isännöitsijä
- hall pj
- isännöitsijä

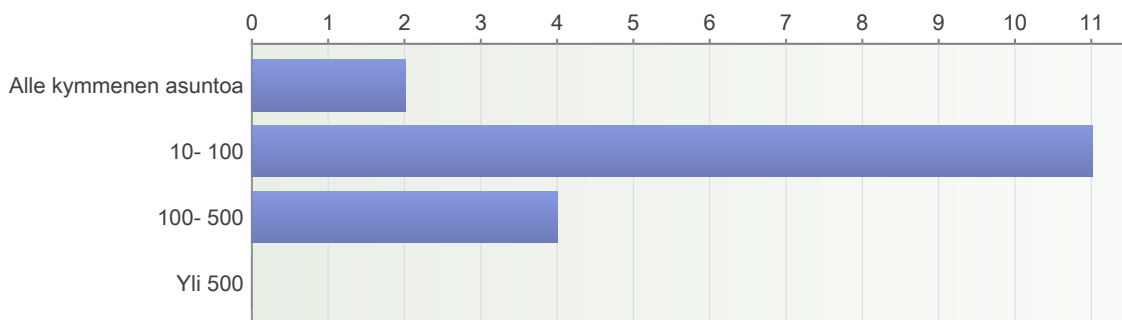
3. Sukupuoli

Vastaajien määrä: 16



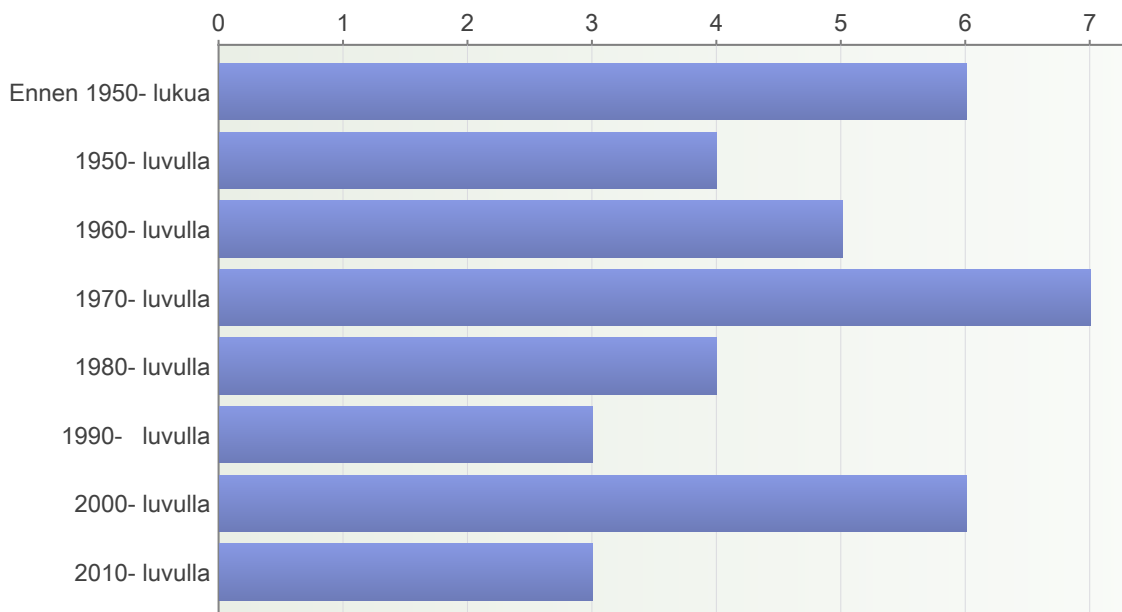
4. Taloyhtiönne koko?

Vastaajien määrä: 16



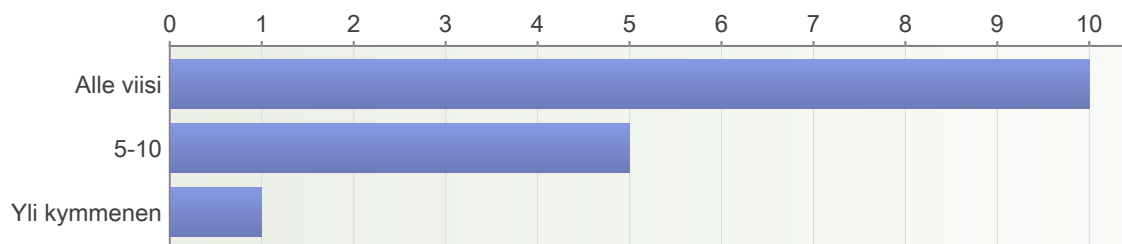
5. Talojen rakennusvuodet

Vastaajien määrä: 16



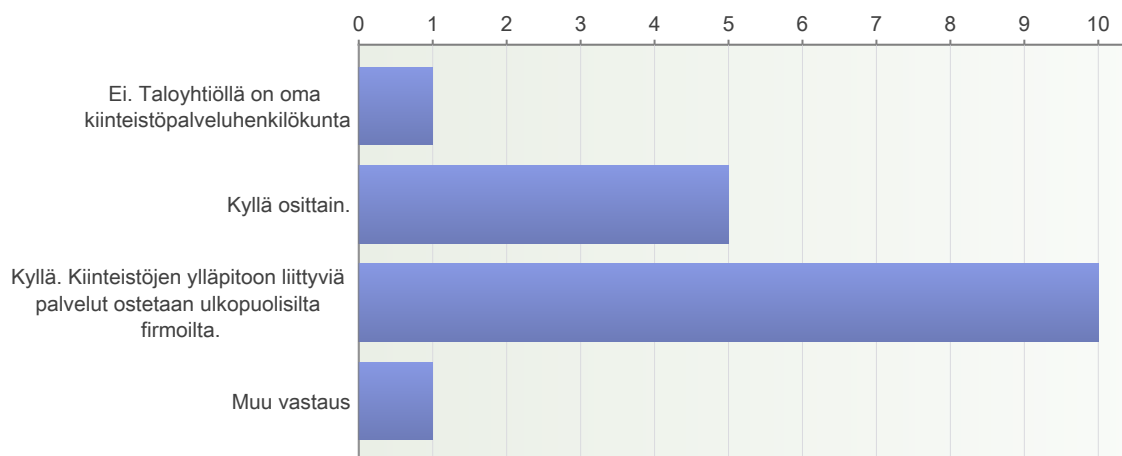
6. Montako kiinteistön ylläpito yhteistyökumppania taloyhtiöllänne on?

Vastaajien määrä: 16



7. Ostaako taloyhtiö kiinteistön ylläpitopalveluita ulkopuoliselta yritykseltä?

Vastaajien määrä: 16

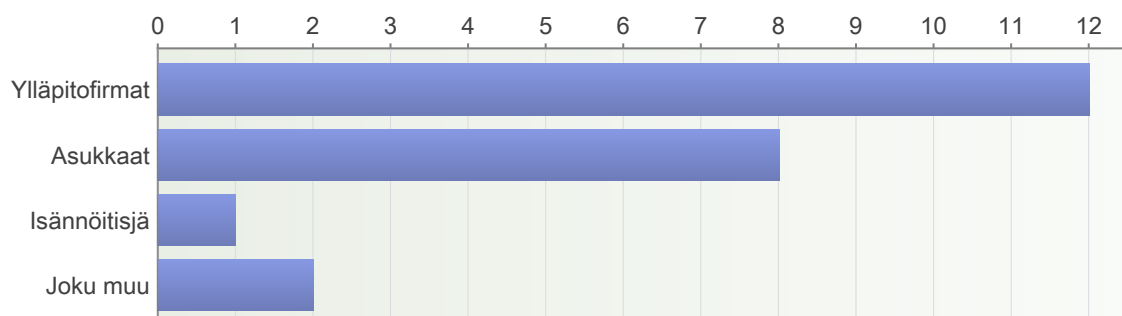


Avoimet vastaukset: Muu vastaus

- Yhtiössä on talonmies

8. Kuka hoitaa taloyhtiön piha-alueen ylläpidon kesäisin?

Vastaajien määrä: 15

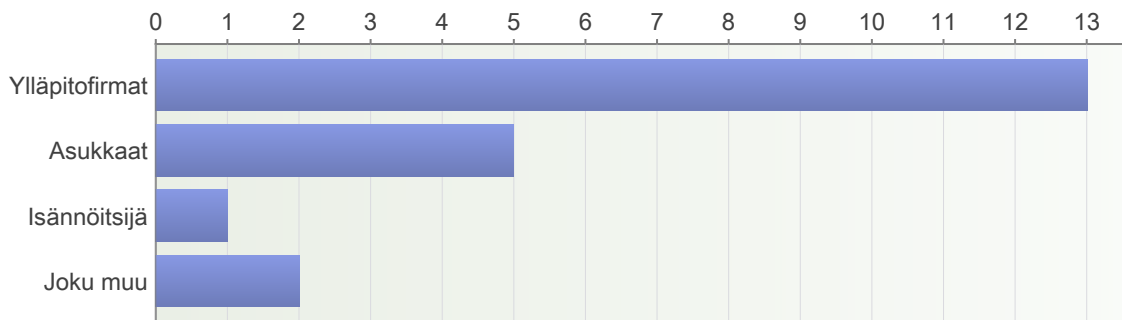


Avoimet vastaukset: Joku muu

- Talonmies
- talonmies

9. Kuka hoitaa taloyhtiön piha-alueen ylläpidon talvisin?

Vastaajien määrä: 16

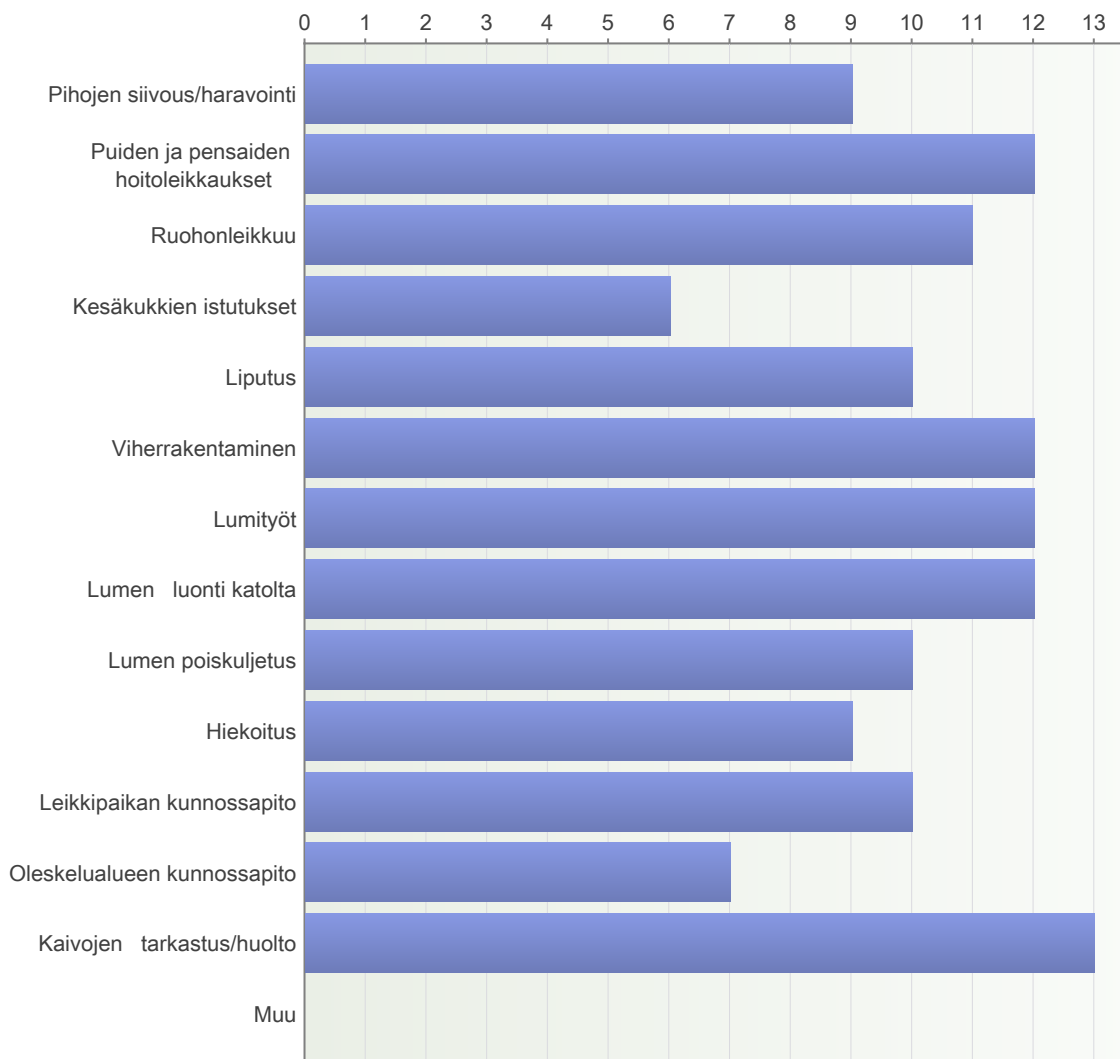


Avoimet vastaukset: Joku muu

- Talonmies
- talonmies

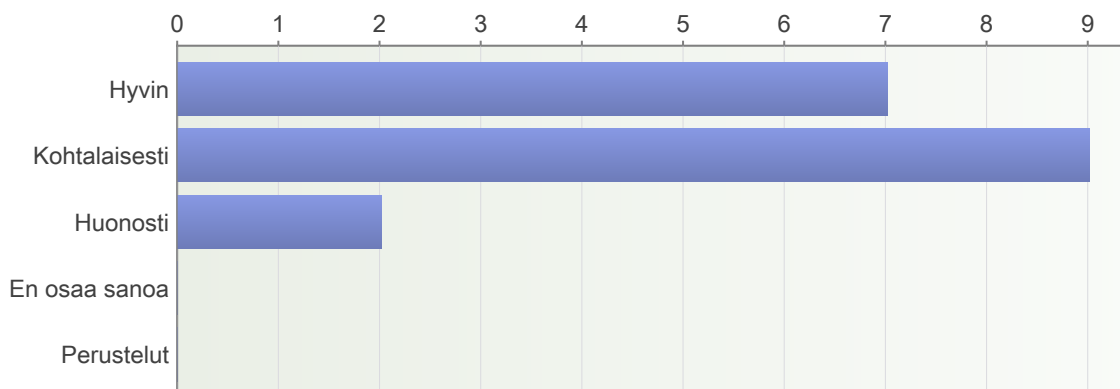
10. Mitä piha-alueiden ylläpitopalveluita ostatte ostopalveluna?

Vastaajien määrä: 16



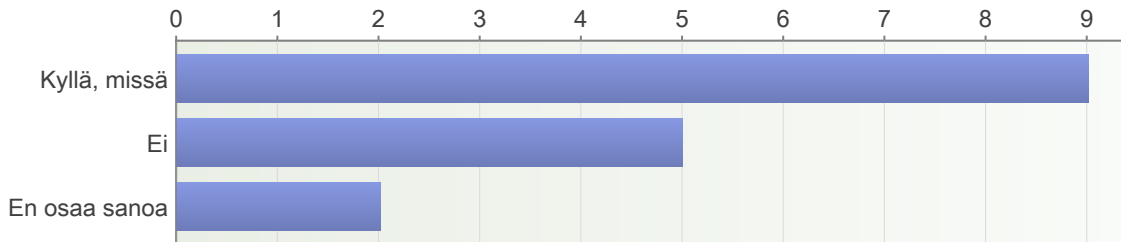
11. Miten pihan ylläpito mielestänne toimii?

Vastaajien määrä: 16



12. Onko kiinteistöhuollossa Teidän mielestä parannettavaa?

Vastaajien määrä: 16

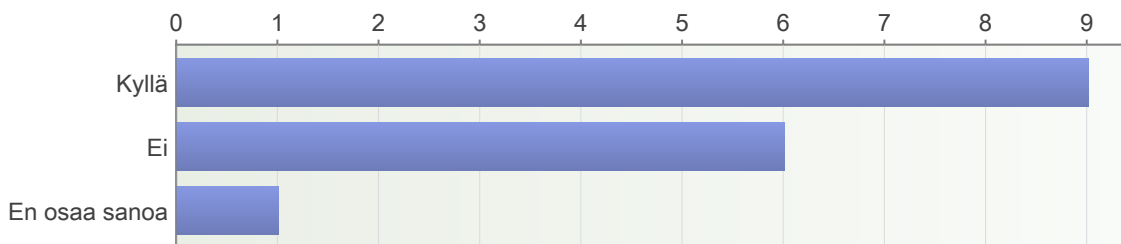


Avoimet vastaukset: Kyllä, missä

- raportoinnissa
- oma-aloitteisuutta lisää, saa katsoa ympärilleen
- mobiililaitteita voisi hydyntää paremmin
- raportointi
- laatu
- Ennakoiva huolto/ylläpito puuttuu. Asiat korjataan/hoidetaan kun pyydetään.
- Ammattitaidossa ja palvelussa
- Viimeistelyssä
- turvallisuus mm kattoturvallisuus

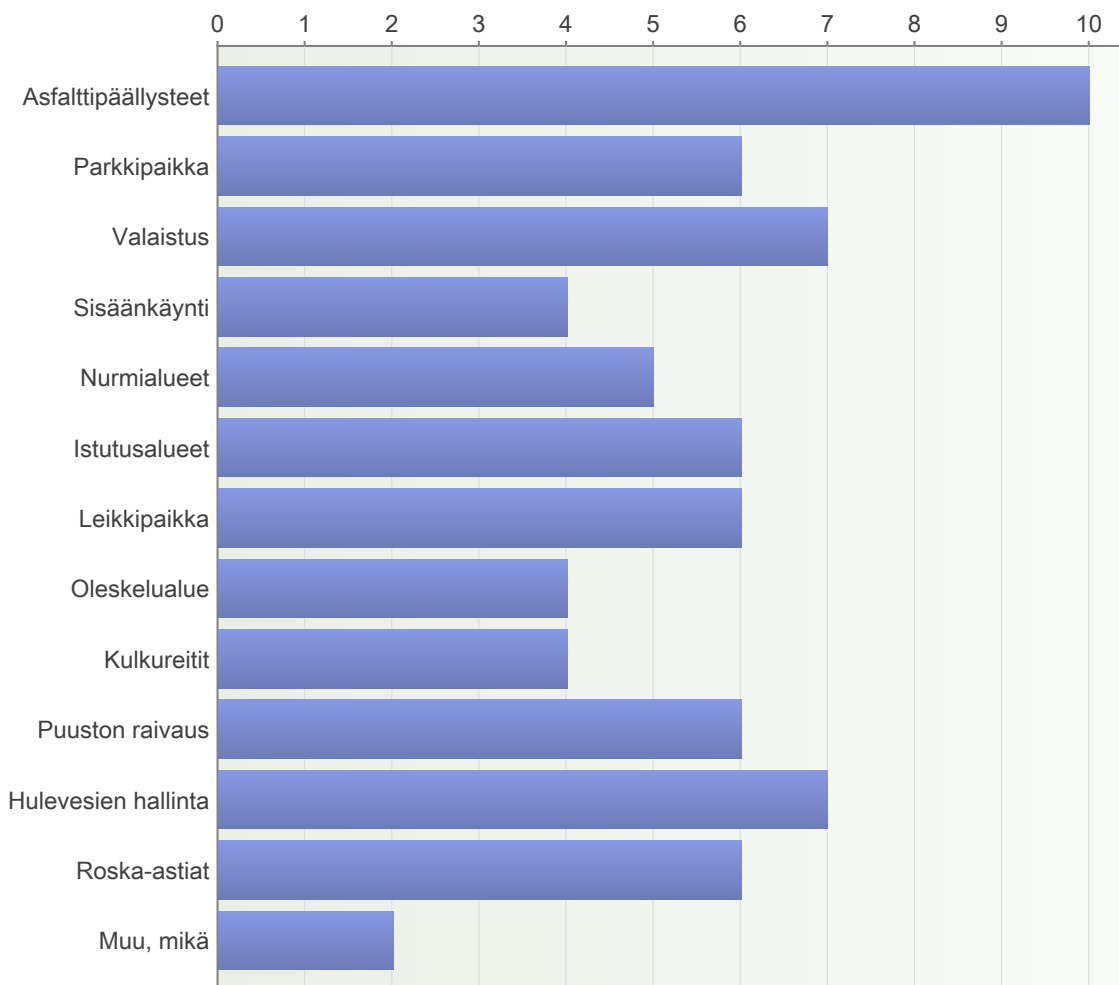
13. Kilpailutetaanko taloyhtiössänne kiinteistön piha-alueiden ylläpitofirmoja?

Vastaajien määrä: 16



14. Onko seuraavissa asioissa kunnostustarvetta pihallanne?

Vastaajien määrä: 16

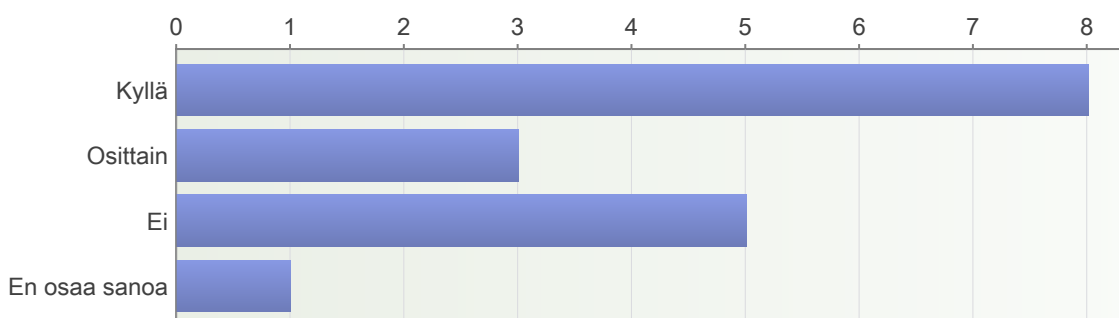


Avoimet vastaukset: Muu, mikä

- ei mikään
- ei ole

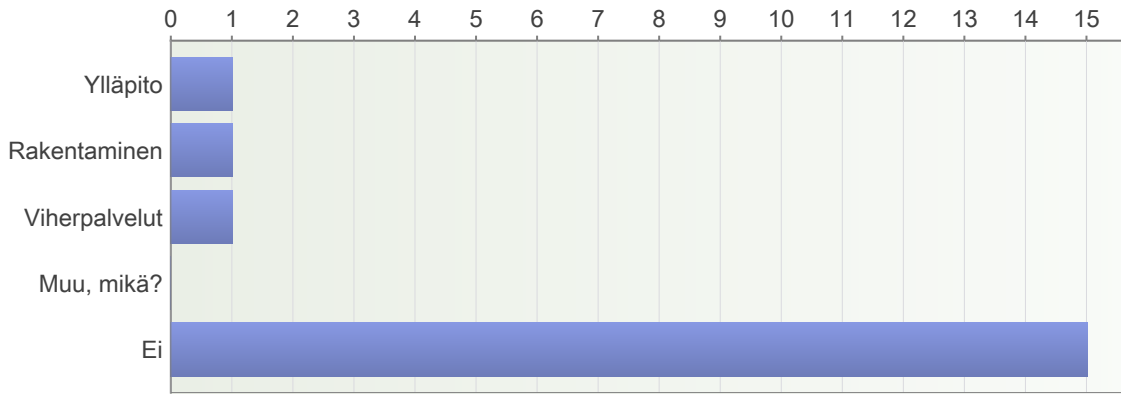
15. Ovatko pihojen leikkipaikat turvallisuus- standardien mukaisia*?

Vastaajien määrä: 16



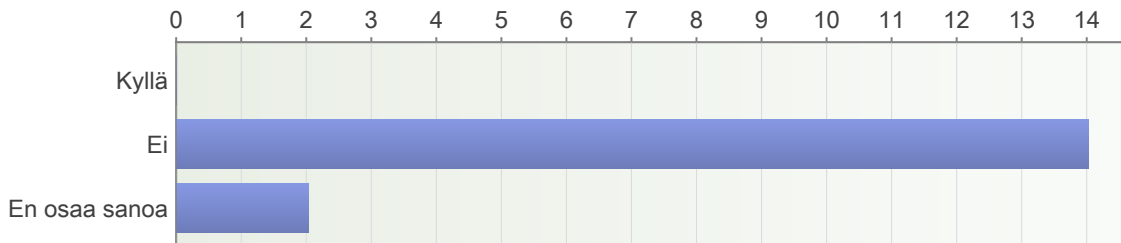
16. Tunnetteko Turun seudun Kuntatekniikan palveluita?

Vastaajien määrä: 16



17. Onko taloyhtiönne käyttänyt Kuntecin palveluita?

Vastaajien määrä: 16



18. Onko Turun Seudun Kuntatekniikan logo Teille tuttu?

Vastaajien määrä: 16

