



MARKO PIRTTIJÄRVI

OPAS TALOYHTIÖILLE

- MITEN ONNISTUN PIHAURAKASSA?

www.vyra.fi

OPAS TALOYHTIÖILLE



viihtyisän ympäristön rakentaja

Opas taloyhtiöille - miten onnistun pihan kunnostuksessa?

Julkaisija: Viher- ja ympäristörakentajat ry
Julkaisuvuosi 2015

ISBN 978-952-93-6080-2 (nid.)
ISBN 978-952-93-6081-9 (PDF)

Paino: Tammerprint
Painos 1000 kpl

www.vyra.fi
www.puutarhaunelma.fi

Kirjoittajasta



Kirjoittaja
Marko Pirttijärvi

Yritys
**Piha- ja puistosuunnittelu
Pirttijärvi**

Marko on erikoistunut kiinteistöpihojen korjaushankkeiden ja ylläpidon suunnitteluun ja valvontaan.

Hänellä on vahva rakennuttamis- ja valvontakokemus sekä hän on toiminut kouluttajana ja kirjoittanut alaan liittyviä julkaisuja.

Viher- ja ympäristörakentajat ry

Viher- ja ympäristörakentajat ry on 200 viher- rakennusalan yrityksen yhteisö, joka kehittää viherrakentamisen laatua, yrittäjien osaamista sekä edistää jäsenyritystensä liiketoimintaa. Jäsenyritysten työn jälki näkyy lähes jokaisen suomalaisen asuinympäristössä ja jäsenet tarjoavat viherrakennusalan parasta osaamista.

Yritysten yhteenlaskettu liikevaihto oli vuonna 2014 reilut 200 miljoonaa euroa ja jäsenyritykset työllistävät kesäaikana noin 3 000 henkilöä.

Pääasiakkaita ovat julkinen sektori (kunnat, kaupungit, seurakunnat, valtio), rakennusliik- keet, asunto- ja kiinteistöyhtiöt sekä yksityiset ihmiset.

OPAS TALOYHTIÖILLE

Tämän oppaan tarkoituksena on opastaa taloyhtiöitä pihahankkeen sujuvaan kulkuun.

Kuinka voidaan välttyä virheiltä?

Miten rakentaa hyvä piha kustannustehokkaasti?



Viher- ja ympäristörakentajat ry:n opas kiinteistö- ja taloyhtiöille

Rakennusta ympäröivä piha-alue kuuluu olennaisena osana kiinteistöön. Hyväkuntoinen piha kertoo talon asukkaista ja heidän arvostuksestaan kiinteistöään kohtaan.

Siisti ja hyvin hoidettu piha lisää asumisviihtyvyyttä ja turvallisuutta sekä nostaa tutkitusti asuntojen arvoa.

Pihan perusparannus ei lisää kohtuuttomasti taloyhtiön hallituksen tai isännöitsijän työtä. Apuna pihahankkeessa kannattaa käyttää ammattitaitoisia pihasuunnittelijoita, rakennuttajakonsultteja ja viherrakentajia, jolloin omaa osaamista tai ajankäyttöä tarvitaan periaatteessa vain oikeiden ja pätevien suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden valintaan.

OPAS TALOYHTIÖILLE

Sysäys pihan kunnostamiseen

Pihan kunnostukseen ryhdytään liian usein vasta pakon edessä, kun piha rikkoutuu jonkin muun remontin yhteydessä. Tonttviemäreiden kaivaminen auki tai suuri julkisivuremontti tekevät usein niin pahaa jälkeä, että näiden töiden jälkeen myös piha on laitettava uusiksi. Leikkipaikkojen turvallisuusvaatimuksetkin pakottavat kunnostustöihin. Piha kannattaa kunnostaa myös pelkästään asumisviihtyvyyden parantamiseksi!

Sadevesien puutteellinen ohjaus on varsin yleinen syy pihojen kunnostustarpeeseen. Jos maan pinnan kaadot ovat rakennukseen päin, salaojat tukossa tai kattovedet on ohjattu perustuksiin, kunnostustoimiin on ryhdyttävä. Rakennuksen ulkopuolinen kuivatus on ehdottoman tärkeää rakennuksen kosteusvaurioiden estämiseksi.

TIETONURKKA

Milloin on aika tehdä pihan kuntokartoitus / peruskorjaus ?

- pihan käyttötarve on muuttunut
- pihan kulkuyhteydet ovat muuttuneet
- kulkuväylät ovat huonossa kunnossa
- kalusteet kuluneet tai rikkoontuneet
- leikkivälineet vanhentuneet eivätkä täytä turvallisuusnormeja
- talvikunnossapito on ongelmallista
- puutteellinen valaistus
- pintavedet tontilla ongelmana
- kasvillisuuden huono kunto
- vanhat puut tarvitsevat hoitoa tai poistoa
- pihan tasoa halutaan nostaa



OPAS TALOYHTIÖILLE



OPAS TALOYHTIÖILLE

Kuntokartoitus

Rakennuksille tehdään kuntoarvioita paljon, mutta piha-asiat käsitellään näissä arvioissa yleensä varsin pintapuolisesti. Salaojat saatetaan tutkia, mutta muu piha-alue jää usein arvioimatta. Pihan kunnon arviointi vaatii erikoisosaamista, ja siksi kuntoarvion laatiminen tulisi antaa viherammattilaisen tehtäväksi. Kuntoarviossa arvioidaan mm. pihan kalusteet, rakenteet, kasvillisuus, pintavesien ohjaus, sähköistys, leikkipaikat. Kuntoarvion pohjalta on helppo lähteä laatimaan jatkosuunnitelmia.



Hankesuunnittelu

Oli pihan perusparannuksen tarve mikä tahansa, tulee taloyhtiön hallituksen päättää itse hankkeen laajuus ja aikataulu. Monien piha-hankkeiden toteutus voidaan jaksottaa useammalle vuodelle, joten tulevat piharemontit tulisikin ottaa osaksi kiinteistön pitkän tähtäimen suunnitelmaa (PTS). Kustannustehokkain tapa on kuitenkin toteuttaa hanke kerralla, sillä näin vältetään usean työmaan perustamiskustannuksilta. Asumisviihtyvyyden kannalta voi olla perusteltua tehdä työ kerralla, ettei piha ole pois käytöstä montaa kesää.



Piharemontin hankesuunnitteluvaiheessa kannattaa ehdottomasti tutkia pihaviemäreiden, putkien, kaapeleiden ja salaojien kunto, jottei juuri kunnostettua pihaa tarvitse kaivaa auki esimerkiksi salaojaremontin vuoksi. Pihan saneerauksen hankesuunnittelun voi taloyhtiö tehdä usein itse, mutta laajoihin hankkeisiin, joihin sisältyy eri toteutusvaihtojen ja niiden kustannusten vertailua, on hyvä palkata erillinen hankesuunnittelija.



Ammattilainen arvioi kaikki tarvittavat piharemontin tarpeet kuntokartoituksessa.

OPAS TALOYHTIÖILLE

TIETONURKKA

Leikkivälineiden kunto on taloyhtiön vastuulla

Tuoteturvallisuuslaissa edellytetään kaikkien kuluttajien käyttöön tulevien tavaroiden ja palveluiden olevan turvallisia. Laki koskee kuntien ja seurakuntien lisäksi myös taloyhtiöiden tuottamia palveluja. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että taloyhtiöiden on huolehdittava leikkipaikkojen turvallisuudesta.

Leikkipaikkojen turvallisuutta ja niiden tarkastamista säädellään SFS standardilla (EN 1176-7).

Jos taloyhtiön pihalla olevissa leikkivälineissä sattuu onnettomuus tai tapaturma, silloin perätään myös taloyhtiöltä dokumentteja siitä, miten se on huolehtinut leikkivälineistä ja niiden kunnosta.

Lähtökohta on se, että jos leikkivälineet ovat taloyhtiön pihassa, niiden täytyy olla kunnossa. Taloyhtiö ei vapaudu vastuusta, vaikka leikkipaikka olisi käyttämätön tai siellä olisi vanhoja leikkivälineitä, jotka ovat aikoinaan täyttäneet silloiset turvallisuusvaatimukset.

Pätevöitettyjä leikki- ja lähiliikuntapaikkojen turvatarkastajia löytyy mm. Viher ympäristöliitto ry:n internetsivuilta www.vyl.fi



OPAS TALOYHTIÖILLE

Suunnittelijan valinta

Kun taloyhtiö on selvittänyt hankkeen laajuuden, on aika valita perusratkaisuun suunnittelija. Suunnittelijan valinnassa kannattaa olla tarkkana. Suunnittelijalla tulee olla ehdottomasti kokemusta vastaavista hankkeista.

Peruskorjauskohteet ovat haastavia. Suunnittelijan pitää osata tehdä valintoja kunnostettavien ja uusittavien asioiden kesken sekä ottaa huomioon piha-asiat laajasti, salaojat, kuivatuksen ja sähköistyksen mukaan lukien. Hän osaa myös ehdottaa taloyhtiölle monipuolisia korjausratkaisuja. Pelkkä kasvien tuntemus ja niiden sijoittelu eivät riitä peruskorjaussuunnittelijan pätevydeksi.

Pihasuunnittelija voi olla myös pääsuunnittelija, jonka apuna on eri alojen suunnittelijoita. Suunnittelijan tulee joka tapauksessa osata laatia suunnitelmat niin yksiselitteisiksi, että tarjouspyyntövaiheessa urakoitsijan ei tarvitse arvailla ratkaisuja tai määriä.

Asiantuntevia suunnittelijoita löytyy mm. seuraavien yhdistysten jäsenyrityksistä:

Maisemasuunnittelijat ry
www.maisemasuunnittelijat.fi

Suomen maisema-arkkitehtiiliitto ry
www.m-ark.fi

Aina tulee kuitenkin varmistaa, että yritykseltä löytyy edellä mainittua pätevyyttä usein hyvin haastaviin peruskorjaushankkeisiin.



Pihan peruskorjauksessa pitää valita vastaavista hankkeista kokemusta omaava pihasuunnittelija.

OPAS TALOYHTIÖILLE

Suunnittelusopimus

Suunnittelutoimeksiannosta tehdään aina kirjallinen sopimus, johon kirjataan toimeksiannon sisältö mahdollisimman tarkasti. Sopimukseen pitää sisällyttää maininnat sähkö- tai muusta erikoissuunnittelusta, maaperätutkimuksista ja mittauksista lähtötietoineen. Lisäksi sopimuksessa pitää olla maininta suunnitelmien esitelykerroista. Suunnittelun veloituserusteet ja suunnittelu-aikataulu sisältyvät sopimukseen.

Suunnittelutyössä noudatetaan yleisesti konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013).

Suunnittelun ohjaus

Tilaajan tehtäviin kuuluu suunnittelun ohjaus. Suunnittelijalle tulee antaa mahdollisimman tarkat tiedot lopputuloksen tavoitteista. Toteutuksen budjetti ohjaa pitkälti suunnittelua, ja hyvä suunnittelija osaa "säätää" suunnitelman laadittuun budjettiin. Pihasuunnitelman luonnosta on hyvä tarkastella yhdessä jo mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta suunnittelu lähtee etenemään haluttuun suuntaan. Koskaan ei pidä tilata suunnitelmaa siten, että tilaaja saa vain lopullisen suunnitelman käsiinsä ilman välipalavereita. Tällaisissa tapauksissa suunnitelman lopputulos ja tavoiteltu lopputulos harvoin kohtaavat.



OPAS TALOYHTIÖILLE

Hankkeen hyväksyttäminen yhtiössä

Suunnitelmien valmistuttua asunto-osakeyhtiön hallitus vie hankkeen yhtiökokouksen päätettäväksi. Usein hanke viedään päätettäväksi vasta sitten, kun urakkatarjoukset on saatu. Kiinteistöyhtiöissä (vuokrataloyhtiöissä) sen sijaan päätöksen tekee usein vuokrayhtiön omistaja valtuuksiensa mukaan.

Taloyhtiön yhtiökokoukset ovat usein varsin värikkäitä tapahtumia, ja pihahankkeen esittely tuleekin valmistella huolella. Hyvin valmisteltu esitys on helpompi myydä yhtiökokoukselle. Hyväksi todettu menetelmä on se, että hankkeen suunnittelija esittelee suunnitelman yhtiökokoukselle. Suunnittelijalle esitettäviin kysymyksiin on varattava riittävästi aikaa. Isännöitsijän tehtäväksi jää hankkeen rahoituksen pohdinta.

Pihahankkeen rakennuttaminen

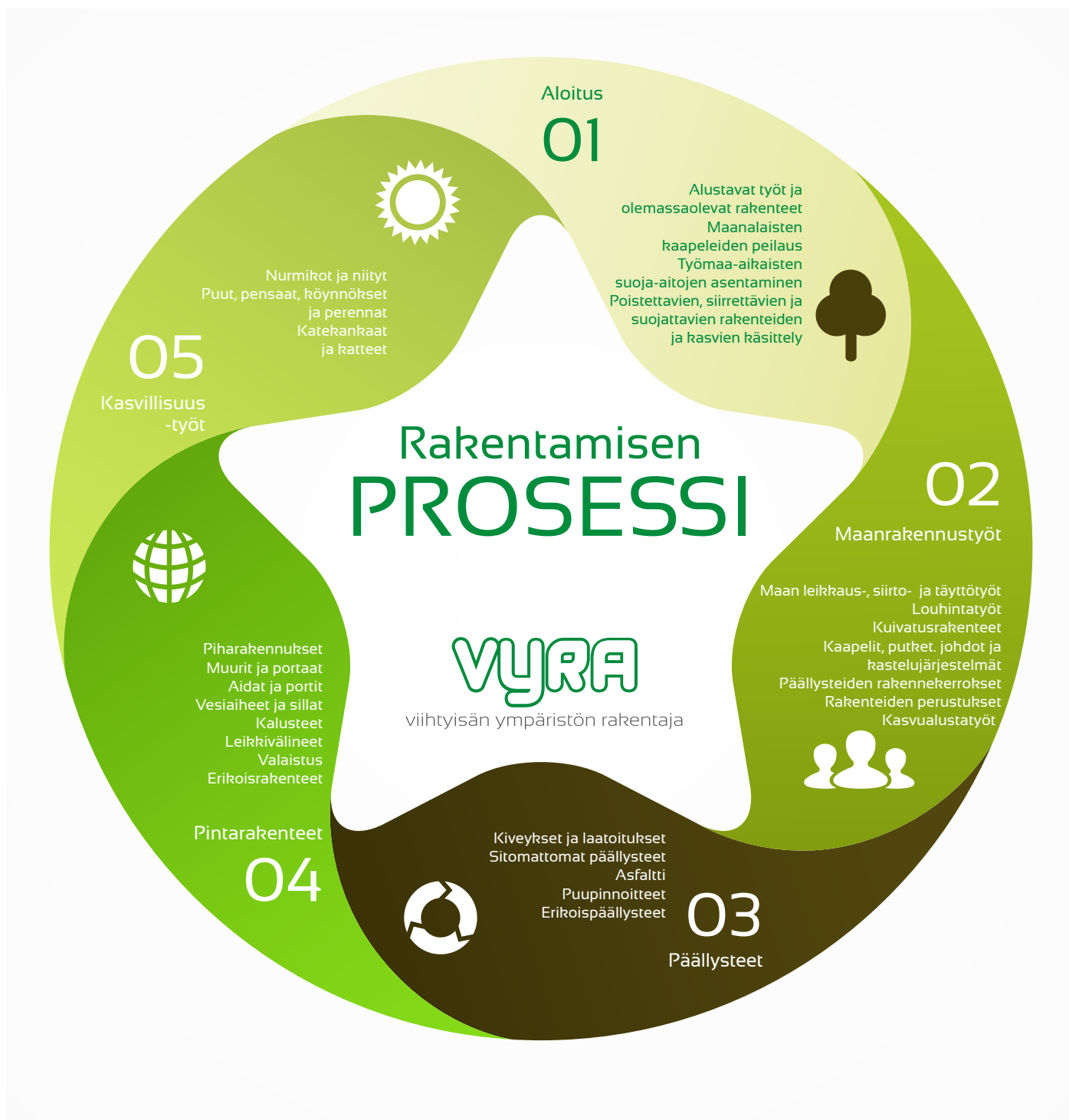
Hyvät tarjouspyyntöasiakirjat ovat onnistuneen peruskorjaushankkeen edellytys. Huonot tarjouspyyntöasiakirjat johtavat yleensä kalliisiin tarjouksiin ja ristiriitatilanteisiin urakavaiheessa. Julkiset hankinnat vaativat erityistä tarkkuutta ja huolellisuutta. Rakennuttajan tulee olla tarkkaan selvillä siitä, mitä laki julkisista hankinnoista edellyttää.

Taloyhtiössä pitää pohtia, löytyykö omasta taakaa riittävästi ammattitaitoa asiakirjojen laadintaan. Usein työhön on järkevää palkata rakennuttajakonsultti, joka toimii tavallisesti myös hankkeen valvojana. Koska pihan peruskorjaus on oma erikoisalansa, on suositeltavaa, että rakennuttajakonsultilla on riittävä kokemus pihojen rakentamisesta. Viherystöliitto kouluttaa ja pätevoittää vihertöiden valvoja. Ammattitaitoisia rakennuttajavalvoja voi etsiä esimerkiksi osoitteesta www.vyl.fi.



Työmaalla pitää olla asukkailla turvallinen kulunohjaus.

OPAS TALOYHTIÖILLE



OPAS TALOYHTIÖILLE

Urakoitsijan valinta

Julkisissa hankinnoissa määritellään tarkasti urakoitsijan valintaperusteet, ja kaikille tulee antaa mahdollisuus tarjota urakkaa avoimesti. Asunto-osakeyhtiö voi halutessaan lähettää tarjouspyynnöt vain hyväksi tiedetyille urakoitsijoille, ja valinnan voi tehdä urakkaneuvottelun jälkeen vapaasti.

Hyväksi tiedettyjä urakoitsijoita löytää vaikkapa rakennuttajakonsultin tai tilaajan tiedon ja kokemuksen perusteella; hyvä tapa on myös pyytää ilmoittautumaan urakkakilpailuun. Ilmoittautumisvaiheessa pyydetään tietoja mm. yrityksen taustoista, liikevaihdosta, ammattitaidosta ja referensseistä vastaavista urakoista. Tilaaja voi tehdä ilmoitettujen tietojen perusteella vapaasti valinnan tarjouspyynnön saavista urakoitsijoista.

Ammattitaitoisia urakoitsijoita löytyy mm. Viher- ja ympäristörakentajat ry:n jäsenistöstä ja verkossa www.vyra.fi voi hakea jäsenyrityksiä tietyn toimialueen tai toimialan perusteella.

Urakkaneuvotteluun on hyvä valita 2-3 sopivimman tarjouksen tehdyttä urakoitsijaa. Urakkaneuvottelun tarkoituksena on varmistaa, että kaikki osapuolet ovat ymmärtäneet urakan samalla tavalla. Urakkaneuvottelun hyviin tapoihin kuuluu muistaa, että se ei ole tinkimistilaisuus, mutta hintaa alentavia toteutusratkaisuja kannattaa yhteisesti miettiä.

Rakennusurakkasopimus

Rakennusurakkasopimus tehdään aina kirjallisena. Valmiita pohjia sopimukselle löytyy mm. Rakennustiedon internetkirjakaupasta osoitteesta www.sopimuslomake.net. Sopimuksen liitteeksi tulevat kaikki kaupalliset ja tekniset asiakirjat. Sopimuksen laadinta vaatii aina ammattitaitoa tilaajalta. Pieni muotovirhe tai unohdus voi tuottaa myöhemmin hankaluuksia. Esimerkiksi työmaan johtovelvollisuudet tulee mainita pääurakoitsijalle kuuluviksi. Ellei työmaanjohtovelvollisuuksista ole mainintaa, kuuluvat ne tilaajalle. Tämä taas aiheuttaa erittäin painavia vastuita tilaajalle.

Rakennusurakkasopimuksessa tulee määritellä hoitovastuu takuuajana. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukainen takuu aika on 24 kk. Onnistuneen pihaurakan kannalta on erittäin tärkeää huolehtia kasvien tehostetusta hoidosta kahden ensimmäisen vuoden ajan.

Urakan valmistumisen jälkeen kasvien kasvuun lähteminen tarkastetaan kasvuunlähtötarkastuksessa, joka pidetään kevätistutusten osalta syksyllä ja syysistutusten osalta seuraavana keväänä. Pienissä urakoissa on usein järkevää siirtää kasvien hoitovastuu tilaajalle tämän tarkastuksen jälkeen. Muutaman yksittäisen kasviryhmän hoito koko takuuajan voi tulla suhteettoman kalliiksi urakoitsijan tekemänä.



OPAS TALOYHTIÖILLE



TIETONURKKA

Esimerkki:
pihaurakassa noudatettavat
tarjouspyyntöasiakirjat

Kaupalliset asiakirjat:

- Tarjouspyyntö
- Urakkaohjelma
- Työturvallisuusasiakirja
- Urakkarajaliite

Tekniset asiakirjat:

- Hankekohtainen työselostus
- Suunnitelmat
- Yleiset työselostukset kuten
InfraRYL,
MaaRYL,
Viherrakentamisen yleinen
työselostus VRT

Työmaalla toimiessamme:

- Tunnistamme riskit
- Ilmoitamme havaitut turvallisuuspuutteet
- Työskentelemme järjestelmällisesti, siististi ja laadukkaasti
- Vältämme turhaa metelöintiä
- Teemme työtä yhdessä ja toisiimme arvostaen
- Huolehdimme ympäristöstämme
- Toimintamme on vastuullista

När vi arbetar på arbetsplatsen:

- Identifierar vi riskerna
- Anmäler vi upptäckta säkerhetsbrister
- Arbetar vi systematiskt, snyggt och professionellt
- Undviker vi att föra onödigt ljud
- Utför vi arbetet tillsammans och respekterar varandra
- Vårdar vi vår miljö
- Agerar vi ansvarsfullt

When we work at the site:

- We identify risks
- We report all safety defects we notice
- Our work is systematic, clean, and of high quality
- We avoid unnecessary noise
- We work together, respecting each other
- We take care of our environment
- We act in a responsible manner

Ehitusobjektill olles:

- võtame arvesse võimalikke ohte
- teatame avastatud ohutusallastest puudustest
- töötame süstemaatiliselt, korralikult ja kvaliteetselt
- väldime liigse müra tekitamist
- teeme koostööd ja austame üksteist
- kanname hoolt looduskeskonna eest
- suhtume oma tegevusse vastutustundlikult

Работая на стройке мы:

- Опознаем риски
- Сообщаем об обнаруженных недостатках в обеспечении безопасности

OPAS TALOYHTIÖILLE

Sujuva urakointi

Hyvien suunnitelmien ja rakennuttamisen lisäksi tarvitaan ammattitaitoinen urakan valvonta. Taloyhtiön edustajan tai isännöitsijän kannattaa harvoin itse toimia urakan valvojana, koska useinkaan aikaa valvontatyöhön ei ole eikä ammattitaito ehkä riitä pihaurakan erityiskysymyksiin. Ulkopuolinen ammattivalvoja on puolueeton ja voi toimia asiantuntijana mahdollisissa ristiriidoissa.

Valvontaan kuuluu laadun, aikataulun ja taloudellisten asioiden valvonta, joista varsinkin laadun valvonta vaatii viheralan erityisosaamista. Säännölliset työmaakokoukset takaavat sen, että ongelmat eivät kasaudu, ja että ne ratkaistaan nopeasti.

Ennen urakan aloitusta tilaajan on varmistettava, että urakoitsija on suunnitellut työnsä hyvin, laatinut työturvallisuuslain edellyttämän turvallisuussuunnitelman, aikatauluttanut urakan ja laatinut itselleen välitavoitteita. Urakoitsijan on myös itse valvottava omaa ja aliurakoitsijoiden työtä.

Taloyhtiöpihojen kunnostukset ovat työn suunnittelun kannalta erittäin vaativia, koska yleensä työn aikana asunnoissa asutaan normaalisti.

Työmaa-alueelle on järjestettävä ylikulkusiltoja, ramppeja yms. Lisäksi työmaalla saattaa liikkua vaikkapa lapsia, liikuntaesteisiä henkilöitä tai iäkkäitä henkilöitä. Pelastusreittejä ei saa tukkia, ja palveluajoneuvojen on päästävä kulkemaan. Urakoitsijalta tulisi edellyttää kirjallista työmaasuunnitelmaa siitä, kuinka edellä mainitut asiat hoidetaan.

Koskaan ei voi tiedottaa liikaa. Tiedottamisvastuu tulee sopia valvojan ja urakoitsijan kesken. Poikkeusjärjestelyiden tiedottamisesta tulee sopia urakoitsijan ja tilaajan kesken: miten esimerkiksi autojen paikoitus hoidetaan parkialueen remontin aikana, tai miten jätehuolto järjestetään, kun kulkuväylä jätehuoneelle on poikki.

Tiedottamiseen kuuluu myös työmaataulu yhteystietoineen. Työmaataulu on osa työturvallisuutta ja osaltaan edesauttaa työmaan siisteydestä huolehtimista. Kukapa kehtaisi pitää työmaansa epäsiistinä, jos yrityksen nimi on näkyvästi esillä!

Työturvallisuus on myös tilaajan asia. Vuonna 2009 voimaan tulleen turvallisuusasetuksen mukaan taloyhtiön on nimettävä rakennustyölle turvallisuuskoordinaattori.



OPAS TALOYHTIÖILLE

TIETONURKKA

Turvallisuuskoordinaattori

Voimassa olevan rakennustyön turvallisuutta koskevan asetuksen mukaan on rakennuttajan nimettävä rakennushankkeille työturvallisuusvastaava eli turvallisuuskoordinaattori. Tämä velvoite koskee luonnollisesti myös taloyhtiötä rakennuttajana.

Rakennuttajan on nimettävä jokaiseen rakennushankkeeseen hankkeen vaativuutta vastaava pätevä turvallisuuskoodinaattori. Turvallisuuskoodinaattori on luonnollinen henkilö, joka voi olla rakennuttajakonsultti, valvoja tai muu henkilö ja on riittävän pätevä.

Rakennuttajan on huolehdittava siitä, että turvallisuuskoodinaattorilla on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia kyseessä olevasta rakennushankkeesta. Rakennuttajan on varmistettava, että turvallisuuskoodinaattori huolehtii tehtävistään.

Turvallisuuskoodinaattorin on huolehdittava säädöksessä mainituista rakennuttajan turvallisuutta ja terveyttä koskevista toimenpiteistä. Pätevyyttä, toimivaltuuksia ja muita edellytyksiä ei asetuksessa ole erikseen määritelty, vaan ne perustuvat tapauskohtaiseen harkintaan.

Turvallisuuskoodinaattorin tehtäviin sisältyy työturvallisuuden osalta yhteistyö rakennushankkeen eri osapuolten kanssa, mm. suunnittelijoiden ja urakoitsijan työn yhteen sovittaminen. Tehtäviin kuuluu esimerkiksi turvallisuusasiakirjan laatiminen. Lisäksi on esitettävä turvallisuushallinnan tavoitteet ja toimenpiteet sekä ohjeet turvallisuusseurantaan ja tarkastuksiin, yhteistoimintaan ja työmaakokouksiin, henkilötunnisteen käyttöön ja kulkulupaan sekä osapuolten hyväksyntää edellyttävien turvallisuussuunnitelmien käsittelyyn.



OPAS TALOYHTIÖILLE

Pihan hoidon järjestäminen

Pihan asianmukaisen hoidon laiminlyönti piharemontin jälkeen on suoranaista rahan haaskusta. Säännöllisellä ja asiantuntevalla hoidolla pihasta voidaan nauttia hyväkuntoisena vuosikymmeniä, kun taas huonolla hoidolla pihan peruskorjaus tulee jälleen eteen hyvinkin pian.

Taloyhtiön kannattaa harkita, mikä osa pihaa on hyvä jättää ammattilaisten hoitoon. Talkootyönä voidaan hoitaa kenties nurmikoiden leikkaus sekä kevät- ja syyssiivoukset. Kiinteistönhuoltosopimuksen sisältö kannattaa päivittää siten, että vihertyöt tulevat kattavasti huomioituiksi. Taloyhtiön tulee edellyttää, että kiinteistöpalveluyrityksellä on riittävästi ammattitaitoa vihertöiden tekemiseen.

Taloyhtiö voi tehdä kiinteistönhoitosopimuksen ilman viherhoitotöitä, ja kasvillisuuden hoidon voi kilpailuttaa erikseen alan ammatti-liikkeellä. Viherhoitosopimuksen ei välttämättä tarvitse olla kaiken kattava. Esimerkiksi nurmikon leikkaaminen sekä syys- ja kevätsiivoukset voidaan jättää taloyhtiön tai kiinteistöpalveluyrityksen tehtäviksi. Kattavassa viherhoitosopimuksessa voivat olla mukana kaikki vihertyöt nurmikoiden leikkauksineen sekä roskien keräämiseen.

Hoitotyön järjestämisessä on tärkeä määritellä lähtötilanne. Huonoon kuntoon päässyttä pihaa ei voi pelkillä hoitotoimenpiteillä saada kuntoon. Usein tarvitaankin peruskunnostuksia esimerkiksi yksittäisiin pensasryhmiin tai nurmikoihin. Tällaiset hoitourakkaa edeltävät kunnostukset on syytä sopia erikseen.



Pihan kasvien hoidosta ei pidä tinkiä, sillä jos hoito laimilyödään tai se on virheellistä, kasvit joudutaan uusimaan muutamassa vuodessa. Hyvän hoidon avulla hoidon tarve vähenee istutuksen jälkeisten ensimmäisten vuosien jälkeen.



Myös leikkipaikan turva-alusta tulee harjata tarvittaessa.

OPAS TALOYHTIÖILLE

Pihojen hoidon asiakirjat

Remontoidusta pihasta on yleensä olemassa suunnitelma, jota muokkaamalla on helppo laatia hoitosuunnitelma hoidon kilpailutusta ja varsinaista hoitotyötä varten. Vanhemmat pihat olisi hyvä kartoittaa olevaa tilannetta vastaaviksi. Kartoituksessa inventoidaan nurmikat, kulkuväylät, pinnoitemateriaalit, kasvilisuus, kalusteet jne. Pihakartoituksen yhteydessä todetaan myös kunnostettavat kohteet, joihin pelkät hoitotoimet eivät riitä. Pihakartta määräluetteloinen on hyvä asiakirja hoidon kilpailutuksessa. Tarjoajat pystyvät laskemaan tarjouksen yksiselitteisesti. Hyvien kartta- ja määrätietojen lisäksi tarvitaan kirjalliset hoito-ohjeet.

Viheralueiden hoitoon on luotu kattavia yleisiä laatuvaatimuksia. Viheralalla on yleisesti käytössä Viheralueiden hoidon työselostus 2014 (VHT 14). Myös kiinteistöpalveluiden yleisissä laatuvaatimuksissa (Kiinteistö-RYL 2009) on viheralueiden hoito esitetty kattavasti. Yleisten laatuvaatimusten lisäksi on hyvä laatia kohdekohtainen hoito-ohje, mikäli halutaan poiketa joiltain osin yleisistä laatuvaatimuksista.

Viheralueiden hoitotyöt ja valvonta

Hoitourakan kilpailuttaminen vaatii rakennusurakan tapaan asiantuntemusta, ja asiakirjojen tulee olla yksiselitteiset. Hoitotyön teettäminen on haastavaa, kun ei ole näkyvillä valmista lopputulosta, jota arvioida, toisin kuin rakentamisessa. Lisäksi hoitotyössä tulee usein vastaan näkemyseroja. Toisen mielestä rikkakasveja on häiritsevästi ja toisen mielestä kaikki on hyvin. Siksi hoitourakkaa valmistellessa on syytä sopia tarkasti toleransseista, mikäli ei noudateta yleisiä laatuvaatimuksia.

Hoitourakassakin on hyvä käyttää ulkopuolista valvojaa. Valvoja tarkkailee sovitun laadun toteutumista ja toimii asiantuntijalinkkinä tilaajan ja urakoitsijan välillä. Säännölliset työmaakokoukset takaavat sen, että mahdolliset ongelmat eivät pääse kasautumaan. Työmaakokouksissa on hyvä sopia myös korjaustoista eli lisätöistä, joita aina tulee pitkän hoitosopimuksen aikana vastaan.



TIETONURKKA

Mitä viherhoidon järjestäminen edellyttää?

Tarvitaan

- hoitosuunnitelmat
tonttikartat
määräluettelot
- kohdekohtainen työselitys
- tarkat tarjouspyyntöasiakirjat
- ammattitaitoinen valvonta

OPAS TALOYHTIÖILLE

Suuntaa-antavia kustannuksia pihojen peruskunnostukseen ja hoitoon

Leikkipaikan peruskorjaus

- keinu, kiipeilyteline ja leikkihiekkalaatikko uusittiin
- välineille turva-alustat
- reuna-alueiden nurmetus ja pensasistutuksia

19 400 € sis alv.

Suunnittelukustannus 1500 € sis alv.
Rakennuttamis- ja valvontakustannus 750 € sis alv.



Taloyhtiön piharemontti

Taloyhtiön kaikki piha-alueet kunnostettiin. Tontilla 3 erillistä rakennusta, huoneistoja 48 kpl, tontti 4200 m².

- leikkivälineet
- pihakäytävien uudelleenperustaminen ja asfaltointi
- nurmikot ja istutukset
- valaistuksen uusiminen

90 500 € sis alv.

Suunnittelukustannus 4 500 € sis alv.
Rakennuttamis- ja valvontakustannus 2 800 € sis alv



OPAS TALOYHTIÖILLE

Suuntaa-antavia kustannuksia pihojen peruskunnostukseen ja hoitoon

Taloyhtiön pihan peruskorjaus

Huoneistoja 63 kpl
Tontti 4900 m²

- käytävien ja parkkialueen rakennekerrosten ja päällysteiden kunnostus
- pihan sähköistyksen uusiminen
- salaojien ja sadevesiviemäreiden korjausta
- invaluisikat kellareihin
- kaikki pihan viherrakenteet uusittiin

512 000 € sis alv.

Suunnittelukustannus 11 500 € sis alv.
Rakennuttamis- ja valvontakustannus 6 100 € sis alv.

Taloyhtiön pihan hoitosopimus

Tontti 4500 m², josta hoidettavia viheralueita 3000 m²

- lannoitus 1 x vuodessa
- kasvien hoitoleikkaukset 2 x vuodessa
- rikkakasvien torjunta 3 x vuodessa
- pensasryhmien ja käytävien rajaukset 1 x vuodessa
- leikkihiekkojen vaihto 1 x vuodessa
- kevät- ja syysiivoukset

Hoitokustannus 3500 € sis alv. / vuosi
Hoitokustannus sis. nurmikoiden leikkauksen 4700 € sis alv. / vuosi





Maisema- suunnittelijat ry

Piharemontti alkaa suunnittelusta - tässä ammattilaiset avuksesi ympäri Suomen!

Billnäsin Taimisto, Billnäs
Arja Aminoff
0400-826 949
www.billnas-rilax.com

Carmenia Oy, Oulu
Meeri Alatalo
045-3210 116
www.carmenia.fi

Entti Oy, Raisio
Anne Hanhiniemi
040-505 4065
www.entti.com

GreenDreams Oy, Oulu
Minna Hänninen
040-718 8870
minna@greendreams.fi

Hortensis Oy, Espoo
Seija Sundgren
050-355 4501
www.hortensis.fi

Keidas-Suunnittelu, Kuusisto
Kirsti Palmu
050-5769 886
www.keidas-suunnittelu.fi

Kontrasti Oy, Espoo
Jonna Jääskeläinen
040-509 9941
www.kontrasti.fi

Maavihreä, Vuokatti
Renne Sänisalmi
040-509 7386
renne@maavihrea.fi

Maisema rhe Oy, Espoo
Raija Heimberg
040-353 0527
raija.heimberg@rhe.fi

Maisema-aula, Espoo
Jaana Hakola
045-124 2220
www.maisema-aula.fi

Maisemakonttori Oy, Raasepori
Anu Virtanen
050-541 3678
www.maisema.net

Maisemasuunnittelu Arja Paula
Espoo
040-7783 074
www.maisematiimi.fi

Maisemasuunnittelu ForSeasons
Oy, Espoo
Eva Wuite
040-551 3724
www.forseasons.fi

Maisemasuunnittelu Sundman
Hämeenlinna
Päivi Sundman
040-5070 804
www.maisemasundman.fi

Maisemasuunnittelu Tanja
Nieminen, Hämeenlinna
040-5340 723
www.maisemasuunnittelu.fi

MaisemaVisio, Ruutana
Virpi Hannuksela
040-7292 395
www.maisemavisio.fi

Merjan Puutarha Oy, Tampere
Merja Sääntti
044-5959 233
www.merjanpuutarha.fi

Piha- ja maisemasuunnittelu
VG-Plan, Porvoo
Barbro Bergman-Robertz
040-502 4399
www.vgplan.fi

Piha- ja puistosuunnittelu Hanna
Hentinen, Helsinki
050-528 1105
www.maisematiimi.fi

Piha- ja puistosuunnittelu Pirtti-
järvi, Helsinki
Marko Pirttijärvi
040-562 5462
www.pirttijarvi.net

Piha- ja Viher-suunnittelu
AnitaS, Ii
Anita Simi
0400-359 205
www.anitas.fi

Pihasektori / Green Bay Finland
Oy, Helsinki
Laura Gripenberg
050-545 6873
www.pihasektori.fi

Pihasuunnittelu Eeva Blomberg
Lahti
040-577 2074
www.pihasuunnittelu.net

Pihasuunnittelu Päivi Saastamoi-
nen, Korkeakoski
040-7243 958
www.pihasuunnitelma.net

Pihasuunnittelu Viheruni
Tampere
Mirva Vuohtoniemi
050-341 2445
www.viheruni.net

Puutarhapalvelu Leena Veikkola
Ky, Lammi
050-322 5360
www.dreamgarden.fi

Puutarhasuunnittelu Jonna
Jansson, Hämeenlinna
040-572 5759
puutarhasuunnittelu.jonnajans-
son@pp.inet.fi

Puutarhasuunnittelu-Trädgårds-
planering LINDÉN, Helsinki
Karolina Lindén
040-529 4486
www.puutarhasuunnitelma.fi

Ramboll Finland Oy, Espoo
Kati Kuosmanen
040-823 3317
www.ramboll.fi

Suniplan Systems Oy, Paippinen
Monica Äijälä
040-593 2600
www.suniplan.fi

Toivepiha Oy, Lohja
Sanna Moilanen
050-5911 234
www.toivepiha.fi

Viher- ja ympäristökonsultointi
Vireo Oy, Helsinki
Kirsi Laatonen
040-764 5472
konsultointi@vireo.fi

Viher.Pirkko, Hiltulanlahti
Pirkko Karttunen
050-381 6466
www.viherpirkko.fi

ViherForma, Inkoo
Lotta Mäkinen
040-5281 891
www.viherforma.fi

ViherKeskinen Oy, Siuntio
Kerkko Keskinen
040-543 5631
http://viherkeskinen.fi

Viheroksa Oy, Heinola
Eija Leskinen
040-5068 098
www.viheroksa.com

Viher-suunnittelu Hanna Hakala
Tampere
040-736 1450
hanna.hakala@elisanet.fi

Viher-suunnittelu Heljä Tolvanen
Kontiolahdi
040-752 8475
helja.tolvanen@elisanet.fi

Viher-suunnittelu Jokela Oy
Perttula
Jari Jokela
0400-304 081
www.maisematiimi.fi

Viher-suunnittelu Sarastus Oy
Jämsänkoski
Raisa Heino
040-5843 782
www.vs-sarastus.fi

Viher-teema Oy, Jyväskylä
Jarmo Väisänen
0500-644 970
www.viher-teema.com

Viher-töyt Leppäkorpi Oy
Jyväskylä
Antti Leppäkorpi
040-8358 699
www.leppakorpi.com

VRJ Etelä-Suomi Oy, Vantaa
Inari Jansson
050-367 5185
www.gardenworkshop.fi

WSP Finland Oy, Helsinki
Maija Elo
020-786 411
maija.elo@wspgroup.fi

VSU Arkkitehtuuri- ja viheralue-
suunnittelu Oy, Oulu
Tommi Heinonen
0400-810 995
www.vsu.fi

Ympäristösuunnittelu Harju-
Soini Ky, Helsinki
0400-754 840
www.soiniky.fi

Ympäristösuunnittelu Liisa
Alanko Oy, Helsinki
0400-432 233
liisa.alanko@ymparistosuunnit-
telu.net