

ASUINKIINTEISTÖJEN VIHERALUEIDEN HOIDON JATKUVUUDEN TAKAAMINEN



Ylemmän ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Hämeenlinna, korkeakoulukeskus, Biotalouden liiketoiminnan kehittäminen

2021

Heidi Kiuru

## TIIVISTELMÄ

Siistit, hoidetut ja viihtyisät pihat lisäävät ihmisten tyytyväisyyttä asuinympäristöönsä ja lisäävät kiinteistöjen arvoa. Pihan valmistumisen jälkeiset kaksi-kolme vuotta ovat erityisen tärkeitä pihan hoidon kannalta, jolloin viheralueet tarvitsevat erityistä huomiota ja säännöllistä hoitoa. Mitä paremmin alkuajan hoito tehdään sitä helpompaa ja kustannustehokkaampaa jatkohoito on.

Tämän opinnäytetyön tilaajana toimii vuonna 1991 Tampereella perustettu Viherympäristöliitto Ry, joka on viheralan valtakunnallinen keskus- ja kattojärjestö. Työn tavoitteena on saada uutta tietoa hoidon kustannuksista ja sitä kautta lisätä intressejä hoitaa pihat huolella ja säännöllisesti. Tässä opinnäytetyössä vertaillaan hoidon kustannuseroja uusien säännöllisesti hoidettujen sekä hoitamatta jätettyjen pihojen kesken. Hoitamatta jääneille pihaille on laskettu arviot mitä niiden kunnostaminen tulisi kustantamaan ja tuloksia on vertailtu siihen mitä pihojen säännöllinen hoito olisi maksanut. Vertailussa saadaan todennettua, että säännöllisesti hoidettujen piha-alueiden kustannukset tulevat edullisemmiksi kuin hoitamatta jätetyt ja sitten kunnostetut pihat. Huonosti hoidetulla pihalla on monia oheisvaikutuksia ja tavoitteena olisi saada pihojen säännöllisen hoidon tärkeys ymmärrettyä ja automaattisena jatkumona rakennusajan jälkeen.

Avainsanat Hoito, ylläpito, pihan elinkaari, kasvuunlähtökatselmus, kiinteistöhintaa

Sivut 39 sivua ja liitteitä 9 sivua

The Business development in the bioeconomy

Abstract

University Centre Hämeenlinna

---

Author Heidi Kiuru

Year 2021

Subject Ensuring continuity of care for green spaces.

Supervisors Antti Peltola

---

## ABSTRACT

Clean, well-kept, and comfortable courtyards increase people's satisfaction with their living environment and increase the value of real estate. The two to three years after the yard is completed are the most important for yard care- in those years the green areas need special attention and regular care. The better the initial treatment is done, the easier and more cost-effective the follow-up treatment will be.

The client of this thesis is the Green Environment Association, founded in 1991 in Tampere, which is a national center and roof organization for the green industry. The aim of the work is to gain new information about the costs of care and thereby increase the interest in caring for the yards carefully and regularly. This thesis compares the differences in the cost of care between new regularly maintained and untreated yards. Estimates have been calculated for untreated yards of what their renovation would cost, and the results have been compared to what regular maintenance of yards would have cost. In comparison, it can be verified that the costs of regularly maintained yard areas become cheaper than untreated and then renovated yards. Poorly maintained yards have many side effects, and the goal would be to understand the importance of regular maintenance of yards as an automatic continuation after construction time.

Keywords Care, maintenance, yard life cycle, growth baseline review, property price

Pages 39 pages and appendices 9 pages

## Sisälllys

1	Johdanto .....	1
2	Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset .....	3
3	Viheralueet rakennetussa ympäristössä .....	4
4	Hoidetun pihan ja viheralueen merkitys .....	6
4.1	Hoidetun ja viihtyisän viheralueen merkitys asukkaiden ja asuinympäristön kannalta.....	6
4.2	Vaikutus asunnon myyntihintaan.....	8
4.3	Pihan viherrakentamisen kustannuksia .....	9
5	Hoitovastuu ja sen siirtäminen.....	13
5.1	Urakoitsijan hoitovastuu takuuajana .....	13
5.2	Kohteen hoitotaso eli kunnossapitoluokka ja takuuajaiset työt.....	14
5.3	Kasvuunlähtökatselmus.....	19
5.4	Hoitovastuun siirtäminen .....	22
5.5	Dynaamisten istutusalueiden hoito ja kasvuunlähtö .....	23
6	Aineistot ja menetelmät .....	25
6.1	Kyselytutkimus isännöitsijöille .....	25
6.2	Hoidettujen ja hoitamattomien kiinteistöpihojen kustannusvertailu .....	25
7	Kyselytutkimuksen tulokset.....	28
8	Hoidettujen ja hoitamattomien pihojen vertailulaskelmat .....	29
9	Johtopäätöksiä.....	34
10	Kustannusesimerkkejä hoidon merkityksestä ja vastuuhenkilön muistilista.....	35
	Lähteet.....	38

## Liitteet

- Liite 1      Webropol-kysely viheralueiden hoidosta isännöitsijöille
- Liite 2      Kustannuslaskenta hoidettujen ja hoitamattomien kohteiden välillä

## KÄSITTEITÄ:

### Hoito

Hoito on säännöllistä toimintaa, jolla säilytetään viheralueen ja sen eri elementtien käytettävyyteen ja toimivuuteen vaikuttavat olosuhteet. Hoito on osa kunnossapitoa. (Luomanen, Leskinen, Lehtonen & Närhi, 2014, s. 7)

### Kunnossapito

Kunnossapito on säännöllistä toimintaa, jolla säilytetään kohteen ominaisuudet ja laatutaso vaihtamalla ja uusimalla materiaaleja. (Luomanen ym., 2014, s. 7)

### Ylläpito

= hoito ja kunnossapito. (Luomanen ym., 2014, s. 7)

### Kunnossapitoluokka

Viheralueiden kunnossapitoluokka kuvaa alueen yleisilmettä, käyttöä ja alueen yleisilmettä. Kunnossapitoluokka vaikuttaa alueen suunnittelu- ja toteutusratkaisuihin sekä talouden ja ohjauksen tarkistukseen sekä kertoo viheralueen kunnossapitäjälle, millaista laatutasoa kohteen kunnossapidolta edellytetään. (Tajakka, 2020, s. 20, 26)

### Kasvuunlähtökatselmus

Kasvuunlähtökatselmuksessa todetaan, että istutukset ovat kasvussa, rikkaruohottomia ja alueiden rajaukset ovat huolitellut, nurmet peittäviä ja leikatut, puiden tuennat kunnossa ja lannoitukset tehty. Katselmuksesta tehdään muistio ja urakoitsija on velvollinen korjaamaan mahdolliset vastuullaan olevat virheet. Katselmus pidetään keväällä rakennetuille kohteille syksyllä ja syksyllä rakennetuille kohteille seuraavan vuoden alkukesään mennessä. (Helsingin kaupunki, 2017)

## Takuuaika

Aika, jolloin urakoitsija vastaa työntuloksessa ilmenneistä virheistä. Jos urakkasopimuksessa ei ole muuta sovittu takuu aika on 2 vuotta ja takuun piiriin kuuluvat myös lisä- ja muutostyöt. (Rakennustieto Oy, 1998)

## 1 Johdanto

” Suomessa nähdään usein tupakintaimia, ruoholaukkaa, sikuria tahi kukkia istutettuna pieneen aitaukseen talonpojan tuvan viereen. Kun sellaisia pieniä istukkaita hoidetaan huolella, saadaan niistä hyötyä ja kaunistusta vähällä kulungilla. Nähdessäsi pienen hyvästi hoidetun ryytimaan, ajattelet sinä: tuossa talossa on hyvä järjestys: tahi nähdessäsi kukkia köyhän majan akkunassa, tiedät siinä asuvan hyviä ihmisiä. Raa’at ja ilkeät ihmiset eivät rakasta kukkia. Laiskat ja huolettomat eivät välitä puutarhoista.” (Topelius 2018, s.302, 304)

Hyvin suunnitellut, rakennetut ja hoidetut sekä viihtyisät piha- ja viheralueet ovat nykyään jo tutkitustikin ihmisille tärkeitä. Sakari Topelius Maamme- kirjassaan ymmärsi hyvin kasvillisuuden hoidon merkityksen jo vuonna 1899. Hyvin hoidettu vihreä ympäristö luo viihtyisyyttä, vähentää stressiä, nostaa kiinteistöjen arvoa ja lisää turvallisuudentunnetta. Taloyhtiöillä ja yksityisillä pihoilla on merkitystä asuinalueiden viihtyisyyteen sekä alueiden imagoon. (Sopanen, Kuusiniemi & Sarlin, 2007, s. 11)

Pääkaupunkiseudulle on viime vuosina rakennettu useita isoja asuinalueita, joiden pihojen suunnitteluun ja työn toteutukseen on käytetty paljon resursseja. Suunnitelmat ovat mietittyjä kokonaisuuksia, joissa rakenteelliset ratkaisut kuten imeytysalueet on suunniteltu ympäristöön sopiviksi ja joissa on käytetty paljon mm. erilaisia heiniä, perennoja ja pensaita. Luonnonkiviä ja graniittia käytetään paljon betonikivien lisäksi ja hienoilla yksityiskohdilla saadaan aikaiseksi upeita kokonaisuuksia. Usein kuitenkin rakennusprojektin valmistuttua ammattilainen joutuu toteamaan, että monet kohteista jätetään hoitamatta ja kaksi tai kolme vuotta sitten rakennetut kohteet saattavat olla jo todella huonossa kunnossa. Perenna- ja pensasalueet ovat heinittyneet, puita ja pensaita on kuollut ja katkenneet tukiseipäät roikkuvat kuolleiden puiden varassa.

Viherrakentamisprosessissa suunnittelu- ja rakentamisosuus on yleensä tarkkaan määritelty ja samanlaista järjestelmällisyyttä tarvittaisiin kunnossapidon puolelle. Uudisrakennusten pihojen elinkaaren ensimmäisten vuosien hoito on ratkaisevassa asemassa, kun mietitään kohteen koko elinkaarta. Jos alkuvuosien hoito jää tekemättä voidaan pahimmassa tapauksessa joutua uusimaan suuri osa pihan kasveista ja nurmista. Pihojen perustamiskustannukset ovat suuria ja on harmillista, jos alun huolimattomuudella,

välinpitämättömyydellä tai tietämättömyydellä aiheutetaan pitkälle kantautuvia kustannusvaikutuksia. Hoitamattomuus viheralueilla aiheuttaa myös asukkaiden viihtymättömyyttä, alentaa kiinteistöjen arvoa ja lisää ilkkivaltaa. Isojen asuinalueiden alhainen hoitotaso vaikuttaa epäsuotuisasti myös julkiseen kaupunkikuvaan ja viihtyvyyteen. Vuosittain alkavat yli 30 000 kerrostalo ja rivitalotyömaata ovat maanlaajuisesti merkittävä asia ja viheralueiden hoidon tärkeys pitäisi saada paremmin yleiseen tietoon.



## 2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on lisätä tietoa hoitotyötarpeen merkityksestä ja tärkeydestä ja saada tietoa kaikille oheisryhmille. Alalla on monenlaisia käytäntöjä esimerkiksi hoitokohteiden siirtymävaiheessa, ja tieto tämän vaiheen tärkeydestä ei ole kaikkia osapuolia rakennusliikkeissä, taloyhtiöissä, isännöinnissä ja kiinteistöhuollossa tavoittanut. Viherkohteen siirron täytyisi sujua viherrakennusliikkeeltä tilaajalle aukottomasti niin, että hoitotöihin ei tule katkoksia ja tällä opinnäytetyöllä on tarkoitus löytää perusteet ja syyt siihen miksi hoitovastuun siirtäminen kannattaa hoitaa huolellisesti ja miksi hoidetut piha- ja viheralueet ovat tärkeitä.

Tämän työn kyselytutkimuksessa ja kustannusvertailussa keskitytään taloyhtiötyyppisiin kerrostalopihoihin ja muihin pientalovaltaisten taloyhtiöiden rakennettuihin viheralueisiin. Laajemmat puistot ja leikki- ja virkistysalueet kuuluvat yleensä kaupunkien vastuulle, joten näitä kohteita ei tähän tutkimukseen otettu.

Tutkimuskysymykset työssä ovat seuraavat:

Minkälainen kustannusero on hoidetuilla ja huonosti hoidetuilla pihilla?

Mistä syystä pihat jätetään hoitamatta?

Miten pihat saataisiin säännöllisen ammattitaitoisen hoidon piiriin?

### 3 Viheralueet rakennetussa ympäristössä

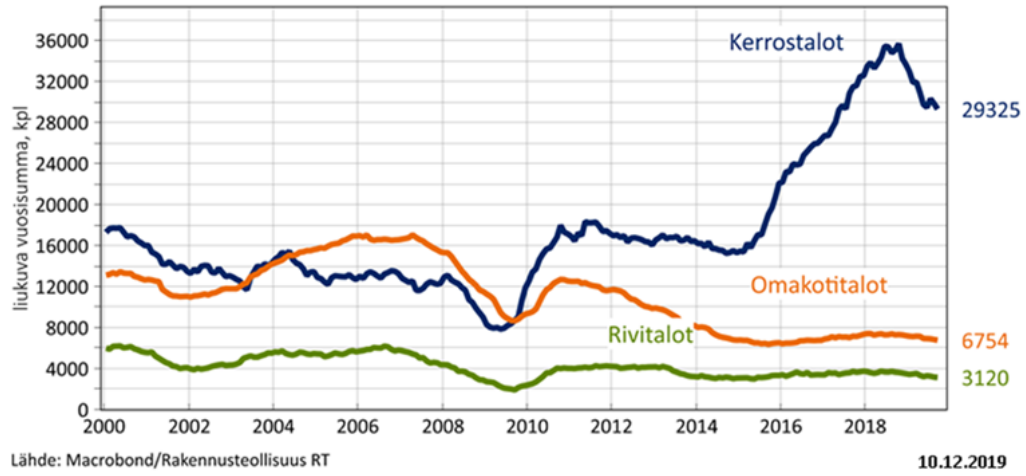
Rakennetun ympäristön viheralueisiin lasketaan puistot, ulkoiluun- ja urheiluun liittyvät viheralueet, niityt, pellot, metsät, suojaviheralueet, liikennealueilla olevat viheralueet, hulevesialueet, kortteleiden pihat, kiinteistöjen ulkoalueet, katto- ja kansipuutarhat sekä viherkatot. Viheralueisiin lasketaan myös mm. telttailuun, leirintään, siirtolapuutarha- ja palstaviljelytoimintaan varatut alueet, hautausmaat sekä luonnontilassa olevat muut alueet. Kaupunkirakenteen tiivistyessä on tärkeää, että kaupunki- ja taajamarakenteissa on erityyppisiä kasvilajistoiltaan ja ekosysteemeiltään erilaisia viheralueita, jotka sulautuvat toisiinsa ja muodostavat koko kaupunki- ja taajamarakenteen läpäisevän viheralueverkoston. (Tajakka, 2020, s. 15)

Maankäytön suunnittelua ja rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslailla ja kaavoitusjärjestelmällä. Kaavoitusvaiheessa pyritään säilyttämään luonnonominaisuuksiltaan erityispiirteiset alueet ja tavoitteena on säilyttää alueiden luonnon monimuotoisuus, paikallinen luonne ja omaleimaisuus ja kehittää yhtenäisenä jatkuva viheralueverkosto. Kaavan määrittämä viheralueen tarkoitus toteutetaan yksityiskohtaisilla suunnitelmilla, toteutuksella ja kunnossapidolla. (Tajakka, 2020, s. 15). Maankäyttö- ja rakennuslaki myös määrittää, että rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa. Tonttia tai rakennuspaikkaa ei saa käyttää niin, että istutettavaksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet supistuvat. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 §167.) Myös Pelastuslaki velvoittaa pitämään uloskäytävät ja kulkureitit esteettöminä ja kulkukelpoisina (Pelastuslaki 379/2011 § 10-11.).

Suomessa aloitetaan rakentamaan vuosittain noin 30 000 kerros- ja rivitaloasuntoa. Määrään sisältyy arviolta noin tuhat pihaa, jotka olisi hyvä saada heti alusta alkaen säännöllisen hoidon piiriin (Rakennusteollisuus RT ry, 2020).

Kuva 1. Vuosittaisia asuntoaloituksia talotyypeittäin (Rakennusteollisuus, 2019)

### Asuntoaloitukset talotyypeittäin



## 4 Hoidetun pihan ja viheralueen merkitys

### 4.1 Hoidetun ja viihtyisän viheralueen merkitys asukkaiden ja asuinympäristön kannalta

Erilaiset rakennetut, hoidetut ja luonnonmukaiset viheralueet muodostavat laajoja viheralueverkostoja ja niiden kunnossapitoon sijoitettu pääoma tuottaa moninkertaisesti sekä taloudellista että fyysistä hyvinvointia viheralueiden käyttäjille ja omistajille. (Tajakka, 2020, s. 18) Hyvin hoidetuilla piha- ja viheralueilla on suuri merkitys asukkaiden viihtyisyyteen sekä turvallisuudentunteeseen. Valtioneuvoston Turvalliseksi koetun lähiympäristön ohjauksen ja suunnittelun nykytila ja suosituksia- julkaisun mukaan kasvillisuus on yhdistetty turvattomuuteen silloin, kun se on rehottavaa ja haittaa näkyvyyttä. Kasvillisuus voi tällöin tarjota suojaa rikolliselle tai itse rikoksen teolle. Viihtyvyyden näkökulmasta kasvillisuuden on todettu vähentävän rikollisuutta asuinalueilla, erityisesti pahoinpitelyitä, ryöstöjä ja murtautumisia riippumatta alueen asukkaiden sosioekonomisesta asemasta. Ilmiö selittyy kasvillisuuden aggressioita hillitsevällä psykologisella vaikutuksella sekä sillä, että hyvin hoidetut viheralueet houkuttelevat ihmisiä alueelle ja näin myös luonnollinen valvonta toimii. (Mäkeläinen, Häkkinen, Federley & Poutanen, 2019, s. 23–24)

Hyvin hoidetut istutusalueet välittävät viestin valvonnan ja ylläpidon olemassaolosta. Tärkeä huomio tutkimuksessa on, että viheralueiden rikollisuutta hillitsevä vaikutus toimii vain, jos viheralueet koetaan hyvin hoidetuiksi ja viihtyisiksi. Yhtäläisyyksiä on havaittu viheralueiden ja rakennetun ympäristön kohdalla siinä suhteessa, että huonokuntoiset, sokkeloiset ja eristäytyneet tilat herättävät pelkoa. Alueet, joita ei ole hoidettu ja joissa on hylättyä tavaraa viestivät sosiaalisen kontrollin ja valvonnan puutteesta ja voivat sitä kautta rohkaista rikoksenteekoon. (Mäkeläinen ym., 2019, s. 27)

Rakennetun ympäristön viheralueilla voi harrastaa liikuntaa, niissä saa aistivirikkeitä ja voi kokea elämyksiä, jotka kaikki lieventävät stressiä. Viheraluetta ei suositeta, jos se on liian yksinkertainen, liian monimutkainen tai sekava. Pelkät laajat nurmialueet eivät vedä puoleensa, vaan viheralueilla suositetaan kukkivia kukkia ja isoja kasveja mutta ei kuitenkaan läpitukenematonta pensaikkoa. Tutkimuksen mukaan puistoissa ja viheralueilla myös käydään

usein, jos ne sijaitsevat kodin lähellä. (Rappe, Linden & Koivunen, 2010 s. 65) Vihreän virkistysalueen laatu on tärkeää, sen pitää olla kutsuva ja hyvin hoidettu, monipuolinen ja hyvin saavutettavissa, jotta se houkuttelee kävijöitä. Erityisesti lapsille ja vanhemmalle väestölle kotien läheisyydessä olevat viheralueet ovat erityisen tärkeitä, koska heillä ei ole välttämättä mahdollisuutta lähteä kauemmaksi. Kaupunkiympäristön viheralueiden pitää olla korkealaatuisia ja hyvin hoidettuja, jotta asukkaiden myönteinen käsitys vihreästä säilyy. (Viherympäristöliitto, 2012, Greencity-ohjeisto, ss. 21–22)

Helsingin yliopiston metsäekologian laitoksella on tutkittu viheralueiden sosiaalisia arvoja Helsingissä ja Espoossa yhteistyössä Helsingin kaupungin rakennusviraston viherosaston kanssa. Itä-Helsingissä 80 % vastaajista piti erittäin tärkeänä viheralueiden merkitystä asumisviihtyvyyteen ja 17 % melko tärkeänä. Ulkoilu, esteettiset elämykset ja vaikutukset fyysiseen ja psyykkiseen terveyteen olivat vastaajien mielestä merkittävimpiä hyötyjä. Erityisesti naiset ja iäkkäät asukkaat arvostivat viheralueiden suojavaikutuksia melulta ja pölyltä. Espoon keskuksessa toiseksi tärkein tekijä asuinpaikan valinnassa olivat viheralueiden määrä ja läheisyys hyvien liikenneyhteyksien jälkeen. Tärkeimpinä hoidon tavoitteina Espoossa pidettiin roskattomuutta sekä metsien, niittyjen ja kallioiden hoitamista luonnonmukaisina. (Tyrväinen, 2004, s. 45)

Viheralueiden arvo käyttäjälle syntyy niiden tuottamasta viihtyisyydestä, turvallisuudesta, esteettisyydestä, elämyksellisyydestä sekä erilaisista toimintamahdollisuuksista. Viheralueet tuottavat käyttäjilleen arkiympäristöä, joka tarjoaa mahdollisuuksia sosiaaliseen vuorovaikutukseen ja luontokokemuksiin sekä tuottavat hyvinvointia ja mahdollistavat yhteisöllisyyden ja osallisuuden. Yhteisön kannalta viheralueet edistävät arkkitehtuuri- ja puutarhakulttuurin säilymistä ja siirtymistä seuraaville sukupolville ja tuovat esiin paikallista kulttuurihistoriaa ja auttavat ymmärtämään paremmin nykypäivään vaikuttavaa historiaa. Viheralueet myös vahvistavat myönteistä käsitystä kiinteistöstä sekä asuinalueesta ja koko paikkakunnasta.

Kaikkien erilaisten viheralueiden avulla edistetään uhanalaisten lajien ja elinympäristöjen säilymistä. Viheralueiden maaperä ja kasvillisuus tuottavat erilaisia ekosysteemipalveluita, joita ovat mm. hapen tuotto, hiilidioksidin sidonta ja varastointi, melun vaimennus, ilman

epäpuhtauksien suodatus, hule- ja tulvavesien hallinta, ravinteiden kierrätys, lämmönsäätely ja pölytyspalvelut. (Tajakka, 2020, s. 18)

## 4.2 Vaikutus asunnon myyntihintaan

Viheralueet tuottavat omistajilleen imagollista arvoa ja sen lisäksi nostavat kiinteistön tai kohteen taloudellista arvoa. Laadukkailla ja useita rakenteita sisältävillä viheralueilla on suuri omaisuusarvo ja viheralueiden kautta omistaja voi edistää yleistä hyvinvointia, asumisviihtyvyyttä, ulkoilua ja ekosysteemipalveluiden toimintaa rakennetussa kaupunkiympäristössä. (Tajakka, 2020, s. 18)

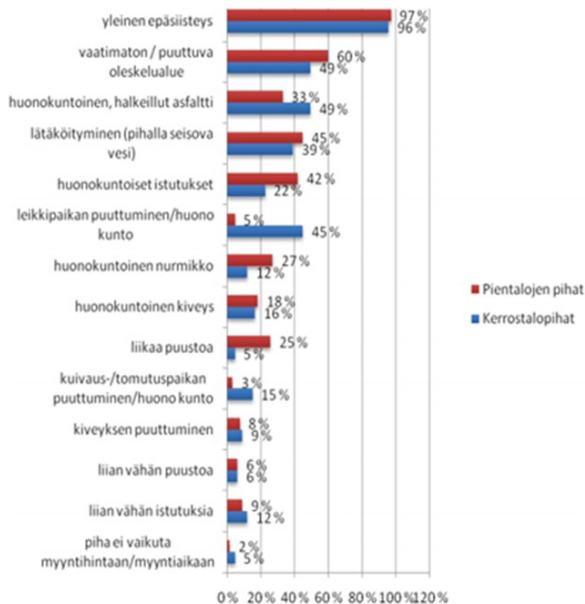
Laadukkaasti suunniteltu ja rakennettu sekä hyvin hoidettu piha nostaa pientalokiinteistön ja kerrostalohuoneiston hintaa. Keskeistä pihassa kiinteistöhinnan näkökulmasta on hoidettu yleisilme sekä rakenteiden ja istutusten hyvä kunto. Rakenteiden ja istutusten hyväkuntoisuus on merkittävämpi tekijä kuin niiden määrä. Kiinteistön arvonnousun kannalta olisi kannattavaa panostaa suunnittelussa ja rakentamisessa ensisijaisesti laatuun ja huolehtia pihan hoidosta. Laadukkaalla suunnittelulla ja rakentamisella voidaan vaikuttaa merkittävästi pihojen hoidon määrään. Ammattitaitoinen suunnittelija osaa ottaa suunnittelussa huomioon hoidollisia asioita; kun rakentamisvaiheessa käytetään kestäviä ja laadukkaita materiaaleja saadaan hoitotyön määrää oleellisesti vähennettyä. (Jansson, 2010, s. 29)

SP- Kodin teettämän henkilöstökyselyn mukaan hyvin hoidettu piha vaikuttaa useita prosentteja omakotitalojen ja osakehuoneistojen toteutuvaan kauppahintaan. Siisti ja viihtyisä piha-alue lyhentää asunnon myyntiaikaa ja nostaa rivitalohuoneistojen sekä pari- ja erillistalojen hintaa melkein lähes 10–15 % ja kerrostalohuoneiston hintaa 3–5 %. Välittäjät kertoivat kyselyssä, että epäsiisti ja hoitamaton piha karkottaa potentiaalisia asiakkaita, voi kaataa kaupat ja myyminen on hankalampaa ja hitaampaa. (SP-Koti, n.d.)

Huonokuntoiset rakenteet ja hoitamattomat istutusalueet nähtiin ongelmallisempina kuin niiden vähyys. Myyntihintaa laskevat ja myyntiaikaa pidentävät ongelmat (kuva 2) kiinteistönvälittäjien mukaan olivat yleinen epäsiisteys, vaatimaton tai puuttuva oleskelualue, pihan lätäköityminen ja huonokuntoiset istutukset ja nurmi. Arvonnousun

näkökulmasta kannattaisi siis panostaa rakentamisen laatuun, pihan ylläpitoon ja suunnittelussa suosia helppohoitoisia ratkaisuja. (Jansson, 2010, s. 22)

Kuva 2. Asunnon myyntihintaa laskevat tai pidentävät ongelmat (Jansson, 2010, s. 22)



### 4.3 Pihan viherrakentamisen kustannuksia

Aiemmin on todettu, että laadukkaasti suunniteltu ja rakennettu piha nostaa kiinteistöjen arvoa. Kun piha on hyvin suunniteltu ja laadukkaasti rakennettu, on erittäin tärkeää ylläpitää viheralueita säännöllisesti heti pihan valmistumisesta saakka, jotta sijoitettua investointia ei menetetä.

Rivi- ja kerrostalopihojen rakentamiskustannukset vaihtelevat kohteittain, hintaan vaikuttavat mm. käytetyt materiaalit ja määrät. Yleensä taloyhtiöiden viherrakennuskustannukset ovat vähintään kymmeniä tuhansia euroja pihaa kohden. Esimerkiksi Viher- ja ympäristörakentajien omakotipihan rakennusprojektin esimerkkibudjetti on 97 390,00 sis. alv 24 %. Tässä projektissa pohjarakenteiden kaivuutyöt maksavat 59,00 euroa m<sup>2</sup>, kiviainestäytöt 49,00 m<sup>2</sup>, kiveyspinnat 75,00 m<sup>2</sup>, puuterassi 290,00 m<sup>2</sup>, betonikivimuuri 190,00 juoksumetri ja pensaat ja perennat 33,00–45,00 euroa neliöltä. (Viher- ja ympäristörakentajat, n.d.).

Kunta- ja viherkattoratkaisut ovat nykyään erittäin suosittuja rakenteita kerros- ja rivitalojen viheralueilla. Kunta- sekä viherkatoilla usein käytetty maksaruohomatto asennustöineen maksavat kohteen mukaan jopa 100 euroa neliötä kohden, joten niiden ylläpidosta kannattaa huolehtia (Viher-Pirkka Oy). Jos katolla oleva maksaruohomatto kuolee hoitamattomuuteen eli kastelu ja kitkentä jätetään erityisesti ensimmäisinä vuosina tekemättä, on uusiminen maantasossa olevia rakenteita kalliimpaa. Jotta vaihdettavat kasvimatot ja muu materiaali saadaan katolta alas ja uudet matot nostettua ylös, joudutaan katoilla oleviin kohteisiin soveltamaan usein erikoisratkaisuja, esimerkiksi tilaamaan kurottaja, jonka vuokrahinta on noin 200,00–600,00 euroa päivää kohden, (Cramo, n.d.). Kustannuksia syntyy myös jätemaksuista, uusista materiaaleista ja rahtikuluista, joten hoitotöistä kannattaa huolehtia hyvin, jotta rakenteita ei jouduttaisi uusimaan.

Viheralueisiin liittyy rahan lisäksi myös monia aineettomia arvoja ja hyötyjä, joita on vaikea arvioida euromääräisesti. Tekniset rakenteet, materiaalit ja työnosuus on helppo laskea, mutta vaikeammin laskettavia arvoja ovat viihtyisyys, esteettisyys, turvallisuus, terveysvaikutukset ja elämyskokemukset, jotka luovat merkittävän osan viherkohteen arvosta. (Katajisto, 2012, s. 72)

Alla esimerkkeinä piharakentamisen kustannuksista kolme hieman eri hintaluokassa olevaa kerros- ja rivitalotalokohdetta, jotka ovat valmistuneet 2018–2019.



Kuva 3. Kerrostalokohde, toteutunut urakkahinta noin 87 000,00 alv 0 % (Viher-Pirkka Oy)



Kuva 4. Kerrostalokohde, toteutunut urakkahinta noin 111000,00 alv 0 %. (Viher-Pirkka Oy)



Kuva 5. Rivitalokohde, toteutunut urakkahinta noin 168000,00 alv 0 %. (Viher-Pirkka Oy)

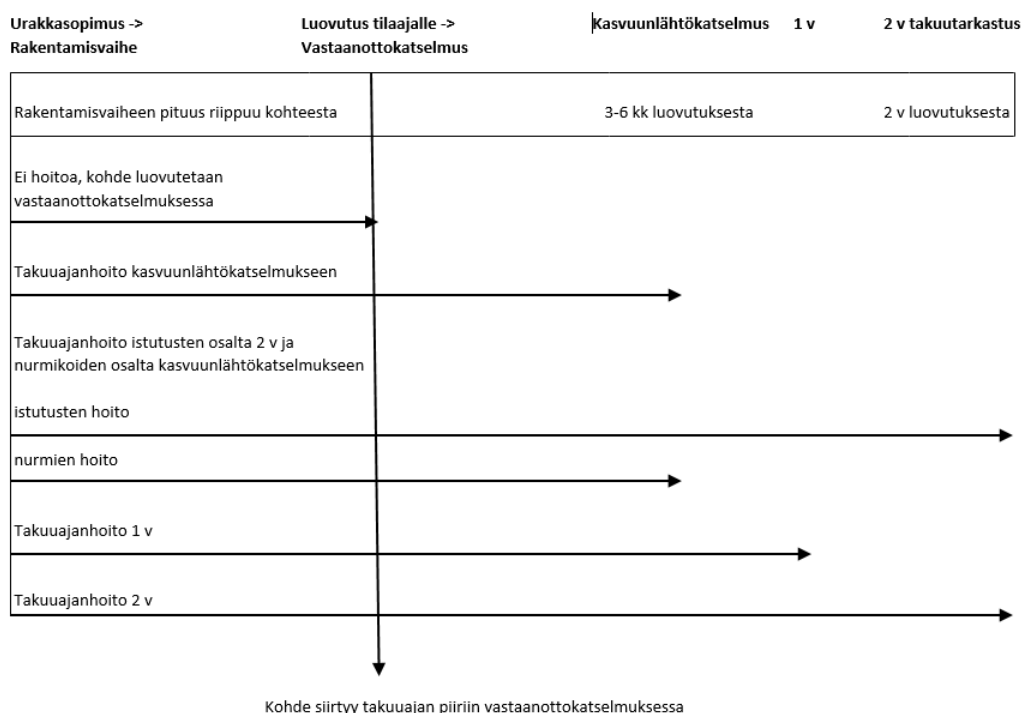


## 5 Hoitovastuu ja sen siirtäminen

### 5.1 Urakoitsijan hoitovastuu takuuajana

Yleisesti rivi- tai kerrostalojen viherrakennusprojekti etenee niin, että rakennusliike kilpailuttaa viherrakennustyöt ja tilaa sitten urakan halvimman tai sopivimman tarjouksen antajalta. Kun viherrakennusurakka on valmistunut, siirtyy kohde takuuajan hoidon piiriin. (Kuva 6) Tällöin kohteen vastaanottotarkastus on pidetty hyväksytysti ja tilaaja ja viherurakoitsija ovat sopineet takuuajan hoitotöiden ajallisen keston. Urakkaneuvotteluissa määritellään kohteen hoitoajanjakson pituus, joka on usein joko kasvuunlähtökatselmukseen saakka, 2 vuotta kohteen luovutuksesta tai minimissään kohteen vastaanottotarkastukseen saakka. Normaaleissa taloyhtiökohteissa maksimipituus hoitosopimukselle, jonka rakennusyhtiö viherurakoitsijalta tilaa, on yleensä kaksi vuotta, koska Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (Rakennustieto Oy, 1998, §29.) määrittää sen takuuajaksi. Hoidon pituus on siis kohdekohtainen ja sen tulisi olla määriteltynä urakkasopimuksessa. Jos kunnossapidon laajuutta ei ole etukäteen määritelty, on vastaanottotarkastuksessa sovittava kuka hoitaa urakkakohdetta. (Rakennustieto Oy, 2017, s. 262)

Kuva 6. Aikajana takuuajan hoitotöiden pituuksista (Kiuru, 2020)



VIHERKEHÄ-hankkeen loppuraportin haastatteluissa nousi ajatus, että piha-alueiden hoidolle ja uudistuksille pitäisi saada ajallinen ulottuvuus, jota seurattaisiin. Haastateltavien mielestä keskeisiä viherrakentamisen ongelmia ovat piha-alueiden heikko hoito ja elinkaariajattelun puute. Haastatellut olivat kahta mieltä urakoitsijoiden vastuuntunnosta hoidon suhteen; rakennusvalvonnan edustaja oli sitä mieltä, että pihat voivat yleisesti hyvin hoitovelvoitteen aikana ja jäävät retuperälle sen jälkeen, kun hoito siirtyy taloyhtiön vastuulle. Taloyhtiöillä ei ole halukkuutta panostaa pihojen hoitoon ja käytännössä huoltoyhtiöiden kanssa tehtävien sopimusten taso ja kattavuus vaihtelevat suuresti. Haastateltavien mukaan hoidon puutteesta johtuva pihojen ränsistyminen voi antaa väärän kuvan siitä, että pihasuunnittelussa olisi tehty virheitä. Maisemasuunnittelijoiden taholla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa taas nähdään, että viherrakentajien suhtautuminen hoitoon vaihtelee; osa hoitaa kohteet hyvin ja osa jättää hoitamatta ja korvaa mahdollisesti kasvuston hoitovelvoitteen loppuessa. (Haanpää, 2014, s. 16, s. 25)

## **5.2 Kohteen hoitotaso eli kunnossapitoluokka ja takuuajaiset työt**

Kunnossapitoluokka voidaan määrittää alustavasti jo kaavoitusvaiheessa, mutta viimeistään se valitaan tarkemmassa suunnitteluvaiheessa. Kunnossapitoluokka vaikuttaa mm. alueen suunnittelu- ja toteutusratkaisuihin ja ilmoittaa viheralueen ylläpitäjälle millaista laatutasoa kohteessa edellytetään. Toteutussuunnitteluvaiheessa tulisikin olla vahva käsitys siitä, mihin kunnossapitoluokkaan kohde sijoitetaan, koska valinta vaikuttaa suunnitelman sisältöön ja toteutukseen; se määrää rakentajalle ja kunnossapitäjälle kohteen rakentamisen ja kunnossapidon laadun. Viheralueen tai pihan kunnossapitoluokka ohjaa kunnossapidon resurssointia, tilaamista ja toteutuksen valvontaa ja sen avulla tilastoidaan ja vertaillaan kunnossapitotehtäviä. Kunnossapitoluokitus on viheralueiden kunnossapidon ja laadun tarkkailun tärkeä väline.

Kunnossapitoluokan valintaan vaikuttavat mm. alueen luonnonominaisuudet, alueen käyttötarkoitus ja rakentamisaste sekä kunnossapidon laatutavoitteet, intensiivisyys ja kustannukset. Kunnossapitoluokkia voi olla myös useita samalla alueella eli viheralue voidaan luokitella kuuluvaksi joko kokonaisuudessaan samaan kunnossapitoluokkaan tai se voi sisältää useita eri kunnossapitoluokkia. Esimerkiksi taloyhtiöiden, koulujen ja päiväkotien pihoilla voidaan leikkipaikat ja oleskelualueet sijoittaa eri kunnossapitoluokkaan kuin pihan

istutukset tai reunavyöhykkeet. Myös hulevesialueet, dynaamiset kasvillisuusalueet, viherkatot ja kansipuutarhat voidaan sijoittaa eri kunnossapitoluokkiin tai jakaa yksi alue useampaan kunnossapitoluokkaan. (Tajakka, 2020, s. 25–26)






Takuuajan kunnossapitoa ohjataan sopimusasiakirjoilla sekä erilaisilla julkaisuilla kuten Viheralueiden hoito VHT`14 Hoidon laatuvaatimukset, Viheralueiden kunnossapitoluokitus RAMS 2020, InfraRYL eli Infrarakentamisen yleiset laatuvaatimukset ja KiinteistöRYL eli Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset. (Tajakka, 2020, s. 25–27)

Viherympäristöliitto Ry:n julkaisema Green City ohjeisto suosittaa kaikille viheralueille tehtäväksi useamman vuoden systemaattisen hoitosuunnitelman, joka takaisi pitkäaikaisen laadukkaan hoidon kaikille viherhankkeille. Suunnittelijalla olisi hyvä olla tiedossa hoidon budjetti, jotta jo suunnitteluvaiheessa voitaisiin ottaa huomioon esimerkiksi taimi- ja muut materiaalivalinnat, joilla on merkitystä hoitotoimenpiteisiin. Alankomaalainen yritys Cyber Adviseurs on kehittänyt laatutasomittarin (kuva 7), jonka avulla voidaan varmistaa, että hoidon laatu vastaa alueen käyttäjien vaatimuksia ja sitä mitä hoidosta on sovittu.

(Viherympäristöliitto, 2012, Greencity-ohjeisto, s. 72)

Kuva 7. Eräs menetelmä hoidon laatutason varmistamiseksi (Viherympäristöliitto, 2012, Greencity-ohjeisto, s. 72)

#### Hoitotavat joita käytetään laadun takaamiseksi:

Aidat – leikkauskuvat				
A+	A	B	C	D
				
Leikatusta muodosta ulos kasvaneiden versojen pituus keskimäärin 0 cm/100 jm	Leikatusta muodosta ulos kasvaneiden versojen pituus keskimäärin < 10 cm/100 jm	Leikatusta muodosta ulos kasvaneiden versojen pituus keskimäärin < 20 cm/100 jm	Leikatusta muodosta ulos kasvaneiden versojen pituus keskimäärin < 30 cm/100 jm	Leikatusta muodosta ulos kasvaneiden versojen pituus keskimäärin > 30 cm/100 jm
Ylikasvaneiden versojen määrä (keskimääräinen pituus > 20 cm) 0 %/100 jm	Ylikasvaneiden versojen määrä (keskimääräinen pituus > 20 cm) < 5 %/100 jm	Ylikasvaneiden versojen määrä (keskimääräinen pituus > 20 cm) < 10 %/100 jm	Ylikasvaneiden versojen määrä (keskimääräinen pituus > 20 cm) < 20 %/100 jm	Ylikasvaneiden versojen määrä (keskimääräinen pituus > 20 cm) > 20 %/100 jm

Cyber Adviseurs on kehittänyt menetelmän, jonka avulla kaupunki voi varmistaa, että hoidon laatu vastaa alueen käyttäjien vaatimuksia. Käyttämällä kuvia eri hoitotasoista saadaan budjetit ja odotukset vastaamaan toisiaan ja työntekijät näkevät selvästi, koska tiettyjä hoitotoimenpiteitä pitää tehdä.

Kuvat Taimistoviljelijät ry.

Viheralueiden takuuaikaisiin hoitotöihin kuuluvat mm. nurmialueiden hoito, istutusalueiden kastelu, kitkentätyöt, lannoitukset, reunojen kanttaukset, kuolleiden taimien uusinnat ja puiden ja pensaiden leikkuut. Puiden sidonnoista ja tuennoista on syytä pitää huolta takuuaikana ja poistaa kun niitä ei enää tarvita (kuvat 9–11). VHT`14 -julkaisu on viheralalla toimijan perustietolähde, josta löytyvät hoidon laatuvaatimukset kaikkiin hoitotöihin liittyen. (Luomanen ym, ss. 166–180)

Hoitotarve rakennetuilla viheralueilla on heti valmistumisen jälkeen erityisen suuri. Suositeltava tehohoito uusille istutuksille olisi jopa 3–5 vuotta, jonka jälkeen hoitoa voidaan vähentää, koska kasvit ovat vallanneet tyhjät alueet ja pärjäävät paremmin ei-toivottuja lajeja vastaan. Erityisen tärkeää varsinkin alkuvaiheessa on huolehtia perennavaltaisista alueista. Perennat kärsivät ruohovartisina kasveina helpommin rikkakasveista kuin puuvartiset pensaat ja niiden istutusalueita on vaikeampi kunnostaa, jos esimerkiksi nurmiheinät pääsevät valtaamaan alueet. Kun ensimmäisten kasvukausien hoito tehdään tehokkaasti ja huolella, saadaan hoidon määrää jatkossa vähennettyä, sillä perennat pääsevät kasvamaan yhtenäisiksi alueiksi eikä rikkakasveilla ole mahdollisuuksia kylväytyä alueelle. (Viherympäristöliitto, n.d.)

Peruskunnostustöissä joudutaan usein uusimaan kuolleita puita, pensaita ja perennoja. Kun alkuperäiset istutetut taimet joudutaan uusimaan, hidastaa se pihan lopullista muotoutumista, koska esimerkiksi puiden kasvu ja sitä mukaa latvusten tuoman suojan kehittyminen kestää useita vuosia. Myös ekologiselta kannalta taimien hoitamatta jättäminen ja uusiminen on kestäväntöntä. Vuonna 2018 julkaistu Kestävän ympäristörakentamisen toimintamalli ohjeistaa varaamaan kunnossapitotyöhön riittävästi resursseja ja osaamista ja ymmärtämään kunnossapidon merkityksen koko ympäristörakentamishankkeen ja sen elinkaaren kannalta. Keskeinen toimija kestävän kehityksen edistäjänä on tilaaja, joka määrittää hankkeelle tavoitteet. Tilaajan lisäksi suunnittelijalla on suuri merkitys kestävän kehityksen mukaisissa toimenpiteissä, joka vaikuttaa tekemillään ratkaisulla muun muassa materiaalivalintoihin, toteutukseen sekä kunnossapidon intensiivisyyteen (Weckman, 2018, s. 12, 14–15).

Kuva 8. Vuonna 2018 valmistunut kohde, jonka kitkentätyöt on jätetty tekemättä ja rikkaruohona kasvava leskenlehti on vallannut istutusalueet. (Kiuru, 2018)



Kuva 9–11. Tukiseipäät ja runkosuojat on syytä poistaa ajoissa, jotta puiden rungot eivät väänny ja vaurioidu. (Kiuru, 2019)





Kuvat 12 ja 13. Muutama vuosi sitten valmistuneita kohteita, joissa mm. maitohorsma, leskenlehti, lupiini ja ohdake ovat vallanneet istutusalueet. Myös kivituhka-alueet heinittyvät ilman hoitoa.





Kuvat 14 ja 15. Kiveysalueet tarvitsevat myös hoitotoimenpiteitä ja nurmialueet kannattaa lannoittaa tasaisesti, jotta vältetään raidoitukselta.



### 5.3 Kasvuunlähtökatselmus

Tärkeä vaihe takuuajaisessa hoidossa on kasvuunlähtökatselmus, jolloin tarkastetaan, että nurmet ovat hyvässä kasvussa, istutukset elossa ja normaalissa kasvussa sekä hoitotaso täyttää vaaditut laatuvaatimukset. Kasvuunlähtökatselmukset pidetään pääsääntöisesti keväällä rakennetuille pihuille saman vuoden syyskuun loppuun mennessä ja syksyllä tehdyille pihuille seuraavan vuoden kesäkuun loppuun mennessä. Katselmuksissa mukana ovat yleensä pääurakoitsija, viherurakoitsija, valvoja, isännöitsijä ja mahdollisesti taloyhtiön edustaja sekä kiinteistöhuollon edustaja. (Helsingin kaupunki, 2017)

Kasvuunlähtökatselmuksissa kylvönurmien viherpeittävyys tulisi olla A1 ja A2 nurmilla keväällä vähintään 70 % ja keskikesällä ja syksyllä vähintään 90 % nurmikoiden pinta-alasta. Nurmikon pitää myös liittyä luontevasti ympäröiviin pintoihin ja ympäristöönsä. Puisto- ja katupuuistutuksissa tarkastetaan, että valmis istutus on suunnitelma-asiakirjojen mukainen eli istutuksen muoto, mitat, laji- ja lajikevalikoima, tuennat ja sidonnat sekä istutussyvyys ovat oikeat, puiden oikea sijainti varmistetaan ja tarkistetaan, että puilla on asianmukaiset katteet ja suojaukset. Puiden tulee ovat terveitä eikä niissä saa olla mekaanisia vaurioita ja puiden tulee täyttää Viherympäristöliitto ry:n kasvillisuuden toimitus- ja takuehdot. Pensas-, köynnös-, sekä perennaistutusten tulee olla suunnitelmanmukaisia, taimien tulee olla terveitä, elinvoimaisia, hyvässä kasvussa ja muodoltaan ja kooltaan tyyppillisiä. Taimien

tulee myös täyttää Viherympäristöliitto ry:n kasvillisuuden toimitus- ja takuehdot. Silmämääräisesti arvioidaan myös, että taimet ovat tasaisesti ja alueet aukottomat sekä tarkistetaan kasvualustojen ja katteiden asianmukaisuus ja siisteys. (Rakennustieto, 2017)

Jos viherurakoitsijan hoitovastuu päättyy kasvuunlähtökatselmukseen, on taloyhtiön tai tilaajan huolehdittava siitä, että viheralueiden hoito jatkuu. Kasvuunlähtökatselmuksen aikoihin pihan viheralueet ovat yleensä hyvässä kunnossa eikä tilaajan puolelta välttämättä ymmärretä hoidon jatkon tärkeyttä.

Kuvat 16–20. Kasvuunlähtökatselmuksissa kuvattuja säännöllisesti hoidettuja kohteita. (Kiuru, 2019)



## 5.4 Hoitovastuun siirtäminen

Takuuaikaisen hoidon päätyttyä kohteen hoito siirtyy viherrakennusliikkeeltä usein taloyhtiötä hoitavalle kiinteistöhuoltoyhtiölle. Hoito sisällytetään huoltosopimukseen, mutta usein se rajoittuu pelkästään nurmikonleikkuuseen. Huoltoyhtiöillä ei yleensä ole palveluksessa viheralan asiantuntijoita, jotka tietäisivät ja vastaisivat myös istutusten hoidosta. Viherkehä-hankkeen loppuraportin haastatteluissa huoltoyhtiöiden osaaminen nähtiin heikoksi. Nykyiset teknisemmät piharakenteet vaativat entistä osaavampaa hoitoa ja on ehdotettu esimerkiksi viherhoidon ammattiosaamisen sertifiointia tai viherrakenteiden hoidon siirtämistä kiinteistöhuollolta uudelle ”kiinteistöpuutarhureiden” ammattiryhmälle, jotka olisivat erikoistuneet nimenomaan piha-alueiden hoitoon. (Haanpää, 2014, ss. 25–26)

Taloyhtiöiden tulisi ymmärtää vaatia pihaille parempaa hoitoa ja olla valmiita myös panostamaan siihen. Rakennusvalvonnan mukaan hoidon ongelma on hoitokustannusten minimointi, jonka takana on taloyhtiöiden hallitusten tahtotila. Haluttomuus panostaa pihoihin kuvastaa myös pihojen arvoa heille itselleen, ja pihojen hoidon välillisiä hyötyjä esimerkiksi kiinteistöjen jälleenmyyntiarvolle ei ymmärretä. (Haanpää, 2014, ss. 25–26)

Taloyhtiöissä isännöitsijä edustaa taloyhtiön hallitusta ja hänen tehtävänä on huolehtia kiinteistön elinkaaren suunnitelmallisesta hallinnasta eli esimerkiksi varmistaa, että kiinteistöpalvelusopimus tehdään ja että sopimuksessa on täsmennetty mitä veloitteita siihen kuuluu. Tärkeää olisi varmistaa ennen sopimuksen tekoa, että kyseisellä kiinteistöhuoltoyhtiöllä on palveluksessa myös viheralan ammattilaisia ja varmistaa, että esimerkiksi istutusalueiden hoito kuuluu sopimuksessa määriteltyihin töihin. Isännöitsijän olisi hyvä myös järjestää palveluntuottajan kanssa aloituskokous, jossa ovat läsnä kohteessa toimivat työntekijät ja vastuuhenkilö ja jossa käitäisi läpi kaikki sopimustehtävät ja vaatimukset. Sopimuskauden aikana olisi hyvä järjestää ainakin kaksi kertaa vuodessa kokous, jossa käydään läpi havainnot ja ratkaistaan mahdolliset ongelmat. Isännöitsijällä on oikeus puuttua havaittuihin epäkohtiin joko toimenpitein tai ehdotuksin ja oikeus päättää itsenäisesti suunnitelmanmukaisista hoito- ja kunnostustoimenpiteistä. (Rakennustieto, 2009)

Huoltoyhtiöiden rinnalle on mahdollisesti palaamassa myös perinteinen talonmiesmalli, jossa yksi ja sama henkilö hoitaa tietyt alueet. Huoltoyhtiöiden ja talonmiesmallin lisäksi taloyhtiöillä voi olla käytössä perinteinen talkoilla hoitaminen ja onneksi pihoja hoitavat myös viheralan ammattilaiset. (Sopanen ym. 2007, s. 53)

## 5.5 Dynaamisten istutusalueiden hoito ja kasvuunlähtö

Uusi suuntaus viheralueiden suunnittelussa on dynaaminen suunnittelu, jossa istutusalueet ovat monilajisia ja kerroksellisia ottaen mallia luonnon kasviyhdykskuntien rakenteesta ja toiminnasta. Dynaamisessa istutuksessa erityyppiset kasvit kuten perennat, heinät, sipulikukat ja puuvartinen kasvillisuus kasvavat yhdessä ja niiden on tarkoitus menestyä ja kehittyä omalla painollaan ympäristön asettamien kasvuehtojen puitteissa. Tarkoituksena on luoda alueita, jotka sopeutuvat joustavasti muutoksiin ja tulevat toimeen vähällä kunnossapidolla. Monimuotoinen ympäristö on elämyksellistä ja sillä on merkittäviä hyvinvointivaikutuksia ihmiselle henkisesti ja fyysisesti. (Karilas, 2019, s. 18)

Istutussuunnitelma on lähtölaukaus kasviyhdykskunnan kehittymiselle ja tarkoituksena on, että kasvupaikan ekosysteemi, maaperän laatu, vesitalous, ravinnekierto ja lajisto pitävät ajan mittaan itseään yllä eivätkä juuri vaadi ihmisen puuttumista peliin. Lähtökohtaisesti siis paikkaistutuksia ei tehdä vaan pitkäikäiset ja siementävät lajit täyttävät mahdolliset aukot istutuksissa. Hoito on ohjailevaa, jotta istutus voi kehittyä luonnon valitsemaan suuntaan.

Kasvualustan rikkaruohottomuus ja istutusalueiden oikea muotoilu luovat oikeanlaiset lähtökohdat dynaamisille istutuksille, vaikka tavallista suuremman istutustiheyden ja kasvillisuuden kerroksellisuuden vuoksi ne pärjäävätkin paremmin ei-toivottuja tulokkaita vastaan. Tämä kyky istutuksille kehittyy kuitenkin vasta muutaman kasvukauden jälkeen, kun kasvillisuuden peittävyys on lisääntynyt. Siihen asti dynaamisillakin istutusalueilla on syytä joitain hoitotoimenpiteitä tehdä kuten esimerkiksi voikukkien, vuohenputkien ja juolavehnan kitkentää. (Karilas & Riikonen, 2019, s. 49)

Dynaamisten istutusalueiden kunnossapitosuunnitelmat tulisi tehdä yhteistyössä suunnittelijan ja kunnossapidon asiantuntijoiden kanssa, koska niiden hoitoon ei ole valmiita ohjeita. Dynaaminen kasviyhdykskunta on muuttuva, joten kunnossapidolle on vaikea laatia

ennalta määrättyä käsikirjaa ja siksi kunnossapitoa varten tarvitaan seurantaohjeet kasvillisuuden kehittymisen ohjaukseen. Kasvilajien itsenäinen leviäminen kuuluu dynaamiseen kasvillisuuteen eli alueet muuttuvat ajan mittaan. Muutoksen ohjaamiseksi voidaan kasvilajeille määritellä prosenttiosuuksia, joiden yli niiden ei toivota leviävän. Kasvien tunnistus sekaistutuksissa on oleellista ja onkin tärkeää, että dynaamisia alueita hoitavalla henkilöstöllä on riittävä ammattitaito. Suunnittelijan on hyvä varautua riittävän tiiviiseen työmaa-aikaiseen seurantaan ja tilaajalle on hyvä tuoda esille, että asiantuntevaa seuranta ja kunnossapitoa tarvitaan myös alkuvuosien jälkeen. Dynaamisten istutusalueiden kasvuunlähdeissä ja takuuajan katselmuksissa olisi myös hyvä olla kohteen suunnittelija mukana, jotta alueiden erityisluonteisuus tulee huomioitua. (Karilas, 2019, s. 46)

Kuva 21 ja 22. Dynaamisen istutusalueen suunnitelma ja kohde istutettuna. Suunnitelma Aino Karilas. (Kiuru, 2019)

sorakarista

kiveys

**TIHEÄ SEKAISTUTUS, SAMA ISTUTUSKUVIO TOISTUU 10 KERTAA**  
(joista yksi jakautuu kahteen päädyissä olevaan pienempään penkkiin)

PERENNAT

lyhenne	nimi	kpl / penkki	yhteensä kpl
Alsc	Allium schoenoprasum, ruoholaukka	6	60
Andi	Antennaria dioica, kissankipilää	6	60
Frve	Fragaria vesca, ahomansikka	15	150
Orvu	Origanum vulgare, mäkiheittämi	6	60
Seai	Sedum album, valkomainenruoho	13	130
Sesp	Sedum spurium, kaukasianmaksaruoho	11	110
Seto	Sedum telephium, isomaksaruoho	12	120
Thso	Thymus serpyllum, kangasajuruoho	13	130
Vial	Viscaria alpina, pikkuteräväkko	8	80
Vivu	Viscaria vulgaris, mäkiterväkkö	14	140
Vitr	Viola tricolor, keto-orvokki	4	40

(2-vuotinen, itsestään kylväytyvä)



## **6 Aineistot ja menetelmät**

### **6.1 Kyselytutkimus isännöitsijöille**

Kysely taloyhtiöiden viheralueiden hoidosta toteutettiin Webropol-kyselynä ja jaettiin Isännöintiliiton välityksellä Facebook-linkkinä isännöitsijöille. Kysymyksiä oli kymmenen kappaletta ja suurin osa kysymyksistä oli monivalintakysymyksiä. Kyselyn avasi 124 isännöitsijää, 17 aloitti vastaamisen ja vain 10 isännöitsijää vastasi kyselyn loppuun. Kysymysten laadinnassa tuli esiin kysymysten asettelun vaikeus, joka mahdollisesti vähensi vastausprosenttia. Jokaisella isännöitsijällä on useampia taloyhtiöitä ja jokaisella taloyhtiöllä voi olla eri tavat hoitaa asioita, joten kysely pitäisi tehdä jokaisesta taloyhtiöstä erikseen ja tällaista mahdollisuutta ei ollut. Kyselystä ei siis voi tehdä kovin laajoja päätelmiä, mutta tulokset tukevat kuitenkin niitä ennakkooajatuksia mitä viheralueiden ylläpitoasioihin liittyy. Isännöitsijöille esitetyt kysymykset ovat liitteenä työn lopussa.

### **6.2 Hoidettujen ja hoitamattomien kiinteistöpihojen kustannusvertailu**

Opinnäytetyön tekijän työnkuva viherrakennusliikkeessä hoitotöistä vastaavana aiheutti ja mahdollisti tämän opinnäytetyön aihevalinnan. Kohteista oli tietoa saatavilla omasta takaa ja useiden kohteiden hoidon tasoa on pystytty seuraamaan viherurakoitsijan takuuajanhoidon siirtymisen jälkeen, koska usein viherrakennustyöt jatkuvat naapurissa. Kaikki kustannusvertailuun valitut kohteet ovat uudisrakennuskohteita ja kyseisten kohteiden pihat on rakennettu vuosina 2016–2018. Verrokkikohteet valikoituivat mukaan kohteiden viheralueiden kunnon sekä kohteisiin liittyvän tiedon saatavuuden perusteella. Kohteita on yhteensä 8 kpl, ne ovat pääosin kerrostaloja tai rivitaloja ja sijaitsevat eri puolilla Helsinkiä ja Espoota. Kyseisten kohteiden viherrakennusurakkahinnat ovat olleet noin 100 000,00–200 000,00 euroa arvonlisäveron ollessa 0 %. Pääurakoitsijoina ovat toimineet useat eri rakennusliikkeet kuten esimerkiksi Rakennusliike Lehto Group, Rakennusliike Reponen Oy ja Skanska. Kohteet ovat omistusasuntoja, vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Kohteiden hoito on ollut viherurakoitsijalla joko kasvuunlähtökatselmukseen saakka tai 2 vuotta.

Kaikissa valituissa verrokkikohteissa on vihersuunnittelijan tai arkkitehtitoimiston tekemä pihasuunnitelma, ja urakkatarjoukset on laskettu kohdekohtaisten suunnitelmien perusteella. Urakan aikana on saatettu tehdä pieniä muutoksia esimerkiksi suunnitelmien materiaalivalintoihin, jos jotain ei ole ollut saatavilla, mutta tällöin asiasta on neuvoteltu ja sovittu suunnittelijan tai rakennusliikkeen kanssa. Materiaaleina on käytetty laadukkaita suunnitelmien mukaisia tuotteita ja kasvualustoina on käytetty tuotteistettua kasvualustaa Ruokaviraston rekisteröimältä toimittajalta, jolla varmistetaan kasvualustan puhtaus ja oikea ravinnetaso. Rakennusaikana luodut lähtökohdat pihan kestävyteen, hyvään kasvuun ja pitkään elinkaareen ovat siis kunnossa.

Kohteiden hinnoittelussa säännöllisen hoidon hintana on käytetty viherrakennusliikkeen peruskohteelle määrittelemää 1 vuoden perushintaa. Kohteiden koko ja hoitotaso voivat hieman vaihdella, mutta tässä laskennassa mukana olevat kohteet on hinnoiteltu jokainen samalla perushinnalla. Kohteet, jotka ovat erityisen isoja tai joiden hoitotaso tai tehtävät työt ovat erityisen haastavia hinnoitellaan erikseen omalla laskentatavalla, mutta tässä laskennassa sellaisia kohteita ei ole mukana.

Tutkimusmenetelmänä on ollut tutkimuksen tekijän kierrokset kohteissa havaintoja kirjaten ja tietoa keräten. Kohteista on mitattu uusittavat taimet ja kunnostettavat ja hoidettavat alueet. Jokaiselle kunnostettavalle kohteelle on siis laskettu normilaskennan mukaan hinta mitä kohteen kuntoon saattaminen maksaa. Pihasuunnitelmat ovat viherrakennusurakoitsijan arkistoista ja kohteiden asuinpinta-alat löytyvät taloyhtiöiden, rakennusliikkeiden tai vuokranantajan sivuilta. Mittaustulokset ovat valideja ja perustuvat tekijän ammattitaitoon ja kokemukseen sekä alan säädöksiin ja hintatasoon. Mittaustoimitus on reliaabeli, mutta koska tutkimuskohteina ovat pihat, joissa tutkitaan elävää ja kasvavaa materiaalia ja joihin esimerkiksi sääolot vaikuttavat, on täysin samoihin tuloksiin toistamiseen vaikea päästä.

Laskennassa peruskunnostus-nimellä kulkevaan kunnostustyöhön on laskettu tehtäviksi sellaiset viheralueisiin liittyvät työt, jotka puutteellisen hoidon vuoksi ovat huonossa kunnossa. Töihin on laskettu kuolleiden taimien uusinnat, nurmikoiden kunnostukset sekä istutus- ja nurmialueiden lannoitukset, istutusalueiden kitkentätyöt mekaanisesti kahteen kertaan, kanttaukset ja kuorikatteen lisäykset. Kohteissa 7 ja 8 on jouduttu laskennassa



uusimaan osa istutusalueista kasvualustoja vaihtamalla, koska pahasti rikkaruohottuneita perenna-alueita ei saa kitkemällä kunnostettua. Peruskunnostushintaan on laskettu myös samana kautena tehtävät perushoitotyöt eli loppukauden nurmikonleikkuutyöt sekä kitkentä- ja lannoitustyöt vähennettynä alkukauden hoito-osuudella. Tällöin laskenta on paremmin vertailukelpoinen säännölliseen hoito-osuuteen verrattuna, joka on yhden kasvukauden pituinen. Alueet ja rakenteet, joissa ei ole istutuksia tai nurmea on jätetty laskennasta pois kuten kiveykset, muurit, kivituhka-alueet sekä leikkialueet. Kaikki hinnat laskennassa ovat arvonlisäverottomia hintoja.

## 7 Kyselytutkimuksen tulokset

Suurin osa kyselyyn vastaajista eli 9/10 työskenteli yrityksessä, joka on yli 10 vuotta vanha ja jokaisen vastaajan koko yrityksessä sekä omana asiakkaana oli yli 10 taloyhtiötä.

Kysymykseen kuka taloyhtiöiden pihoja hoitaa suurin osa vastaajista valitsi kiinteistöhuollon. Kiinteistöhuollon jälkeen suosituimmat vaihtoehdot olivat vaihtoehdot pihoja ei hoideta säännöllisillä sopimuksilla tai pihoja hoitaa taloyhtiö talkoilla. Viheralan yrityksiä ei juuri kerrottu käytettävän.

Kysymykseen millä perusteella viheralueita hoitava yritys valitaan, sai 60 % kannatuksen se, että viheralueiden ylläpito kuuluu samalle yritykselle, joka hoitaa kiinteistöhuollon ja 30 % ilmoitti kilpailuttavansa viheralueiden ylläpidon erikseen. 50 % kilpailutuksista eteni isännöitsijän yhteydenoton perusteella ja 20 % kilpailutettiin viheralueiden hoitosuunnitelman perusteella. Kukaan ei kuitenkaan ilmoittanut käyttävänsä kilpailutuksissa viheralan konsulttia. Kysymyksessä millä perusteella viheralueita hoitava yritys valitaan, oli avoimeen kommenttikenttään kommentoitu myös, että viheralan yrityksiä on vain vähän ja että viheralueiden hoitoon ostetaan palveluita tarpeen mukaan. Valittaessa viheralueille hoitajaa vaikuttavat laatu ja maine eniten päätöksentekoon, niiden jälkeen hinta ja sitten alakohtainen ammattitaito. Vähiten vaikutusta päätöksentekoon oli tässä kyselyssä tuttuudella.

Kysymyksessä viheralueiden osa-alueiden tärkeysjärjestyksestä olivat pensaat ja kukkivat kasvit sekä nurmikot arvostettu tärkeimmiksi elementeiksi pihoissa. Kysyttäessä omaa asiakaskokemusta miten näitä osa-alueita on hoidettu 80 % oli sitä mieltä, että nurmikot on hoidettu riittävästi ja 10 % sitä mieltä, että nurmikot on hoidettu hyvin tai huonosti. Pensaiden ja kukkivien kasvien osalta 30 % vastasi, että hoito on ollut huonoa, 40 % ilmoitti, että hoito on ollut riittävää ja 30 % oli sitä mieltä, että hoito on ollut hyvää.

Kysyttäessä viheralueiden säännöllisen hoidon merkityksestä vastaajien mielestä yleistä arvostusta saataisiin nostettua parhaiten hintaesimerkeillä. Myös alaan liittyvällä uutisoinnilla ja sosiaalisen median hyödyntämisellä olisi vastaajien mielestä jonkin verran merkitystä ja vapaana kommenttina tuli toive, että ”ammattilaisia olisi enemmän ehdolla” tekemään ylläpitotöitä. Mainittiin myös, että ”piha näkyy kaikille, varsinkin huono hoito”

## 8 Hoidettujen ja hoitamattomien pihojen vertailulaskelmat

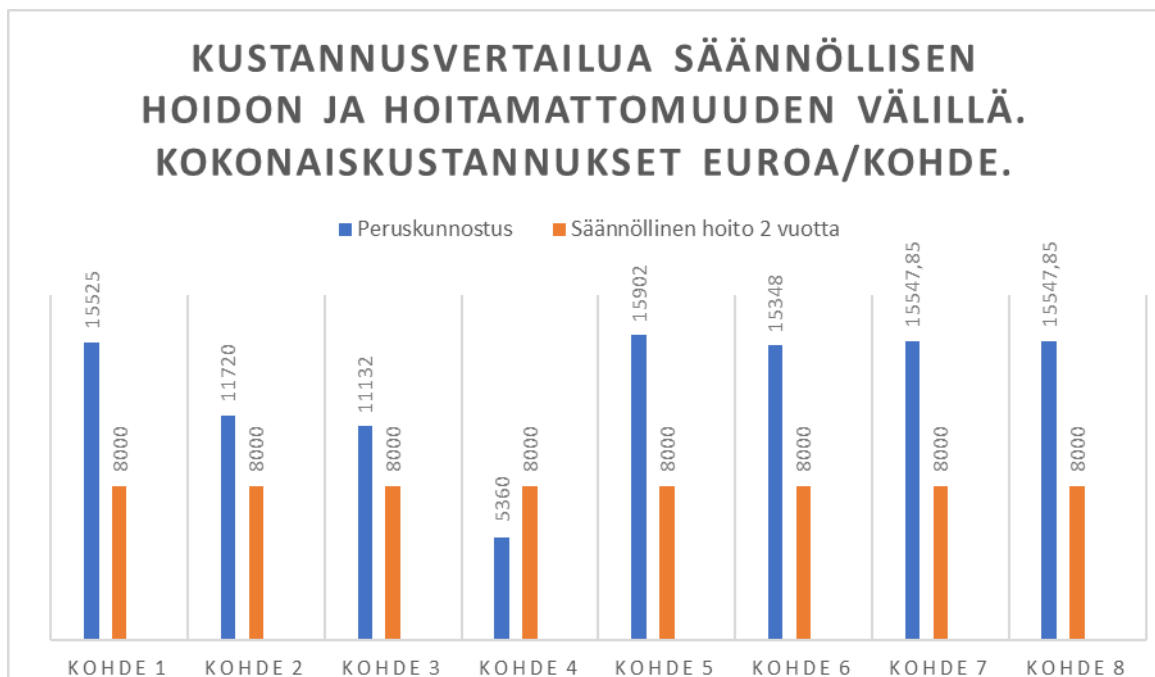
Kustannusvertailun mukaan seitsemässä kohteessa kahdeksasta säännöllinen hoito tulee edullisemmaksi kuin hoitamatta jättäminen. Kohde, jossa säännöllinen hoito tuli kalliimmaksi on istutuspinta-alaltaan kohteista pienin ja koska peruskohteiden säännöllisen hoidon hinnoittelu on kaikilla sama vaikuttaa se tässä kohtaa osittain tulokseen. Istutuspinta-alaltaan pienimmissä kohteissa voi joissain tapauksissa siis hoitamattomuus ja tarvittavien istutusalueiden uusiminen olla jopa halvempaa kuin hoitaminen. Pihan elinkaarta ajatellen sekä ympäristön, ekologisuuden ja asuinympäristön viihtyisyyden kannalta se ei kuitenkaan ole suositeltava tapa hoitaa asioita. Taulukossa 1 on tiivistelmä kohdekohtaisista tiedoista ja tuloksista ja kustannusvertailun yksityiskohtaisemmat laskelmat esitetään työn lopussa liitteessä 2.

## TAULUKKO 1. Vertailu eri hoitotasoisten kohteiden välillä.

Kohde 1	Peruskunnostus	Säännöllinen hoito
sijainti Espoo	yhteensä 15525,00	kustannukset per kausi 4000,00
asunnot 68 kpl	kustannukset per asunto 228,30	kustannukset per asunto 58,82
asuinneliöt 3308 m <sup>2</sup>	kustannukset per asuinneliö 4,70	kustannukset per asuinneliö 1,20
rakennettu syksyllä 2016		
hoito kasvuunlähtöön 2017 kesäkuu		
kohde kartoitettu 09/19		
istutusalueiden pinta-ala noin 350 m <sup>2</sup>		
<b>Kohde 2</b>	<b>Peruskunnostus</b>	<b>Säännöllinen hoito</b>
sijainti Helsinki	yhteensä 11720,00	kustannukset per kausi 4000,00
asunnot 61 kpl	kustannukset per asunto 192,13	kustannukset per asunto 65,57
asuinneliöt 3368,5 m <sup>2</sup>	kustannukset per asuinneliö 3,48	kustannukset per asuinneliö 1,19
rakennettu 2017-2018		
hoito kasvuunlähtöön 2018 syysy		
kohde kartoitettu 09/19		
istutusalueiden pinta-ala noin 500 m <sup>2</sup>		
<b>Kohde 3</b>	<b>Peruskunnostus</b>	<b>Säännöllinen hoito</b>
sijainti Helsinki	yhteensä 11132,00	kustannukset per kausi 4000,00
asunnot 61 kpl	kustannukset per asunto 182,50	kustannukset per asunto 65,57
asuinneliöt 3373 m <sup>2</sup>	kustannukset per asuinneliö 3,30	kustannukset per asuinneliö 1,18
rakennettu 2017-2018		
hoito kasvuunlähtöön 2018 syysy		
kohde kartoitettu 09/2019		
<b>Kohde 4</b>	<b>Peruskunnostus</b>	<b>Säännöllinen hoito</b>
sijainti Helsinki	yhteensä 5360,00	kustannukset per kausi 4000,00
asunnot 59 kpl	kustannukset per asunto 90,84	kustannukset per asunto 67,80
asuinneliöt 3222 m <sup>2</sup>	kustannukset per asuinneliö 1,66	kustannukset per asuinneliö 1,24
rakennettu 2018		
hoito kasvuunlähtöön 2018 syysy		
kohde kartoitettu 09/2019		
<b>Kohde 5</b>	<b>Peruskunnostus</b>	<b>Säännöllinen hoito</b>
sijainti Helsinki	yhteensä 15902,00	kustannukset per kausi 4000,00
asunnot 91 kpl	kustannukset per asunto 174,74	kustannukset per asunto 43,95
asuinneliöt 5748 m <sup>2</sup>	kustannukset per asuinneliö 2,76	kustannukset per asuinneliö 0,69
rakennettu 2017		
hoito 2 vuotta		
kohde kartoitettu 2019		
<b>Kohde 6</b>	<b>Peruskunnostus</b>	<b>Säännöllinen hoito</b>
sijainti Helsinki	yhteensä 15348,00	kustannukset per kausi 4000,00
asunnot 76 kpl	hinta per asunto 201,94	kustannukset per asunto 52,63
asuinneliöt 6718,50 m <sup>2</sup>	hinta per asuinneliö 2,28	kustannukset per asuinneliö 0,59
rakennettu 2017		
hoito 2 vuotta		
kartoitettu 2019		
<b>Kohde 7</b>	<b>Peruskunnostus</b>	<b>Säännöllinen hoito</b>
sijainti Helsinki	yhteensä 15547,85	kustannukset per kausi 4000,00
asunnot 58 kpl	kustannukset per asunto 268,00	kustannukset per asunto 69,00
asuinneliöt 2957,50 m <sup>2</sup>	kustannukset per asuinneliö 5,25	kustannukset per asuinneliö 1,35
rakennettu 2016		
hoito kasvuunlähtöön 2017		
kartoitettu 2019		
<b>Kohde 8</b>	<b>Peruskunnostus</b>	<b>Säännöllinen hoito</b>
sijainti Helsinki	yhteensä 15547,85	kustannukset per kausi 4000,00
asunnot 58 kpl	kustannukset per asunto 268,00	kustannukset per asunto 69,00
asuinneliöt 2957,50 m <sup>2</sup>	kustannukset per asuinneliö 5,25	kustannukset per asuinneliö 1,35
rakennettu 2016		
hoito kasvuunlähtöön 2017		
kartoitettu 2019		

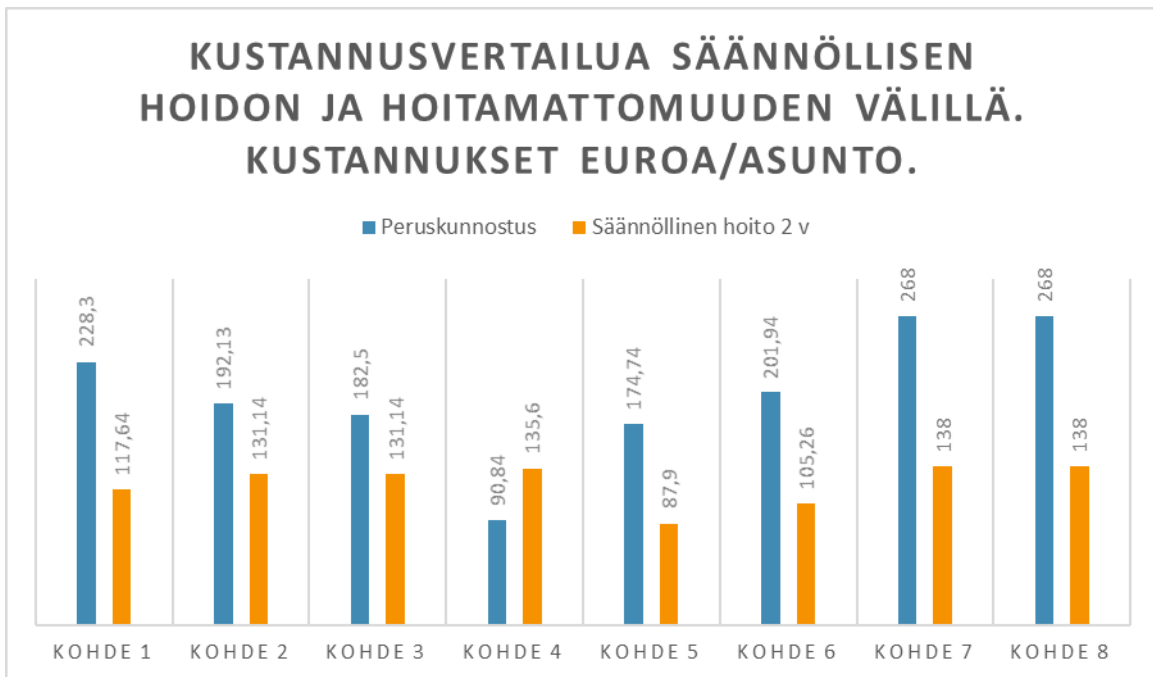
Kustannuksia voidaan vertailla kokonaiskustannuksina taloyhtiökohtaisesti, asuntokohtaisesti tai laskettuna per asuinneliö. Kuvassa 23. esitetään kokonaiskustannukset kohdekohtaisesti. Korjauskustannukset kohteissa, joita ei ole säännöllisesti hoidettu vaihtelevat välillä 5360 euroa – 15902 euroa (alv 0 %). Jos kohteita taas olisi säännöllisesti hoidettu olisi kohdekohtainen kustannus ollut kahdelta vuodelta yhteensä 8000 euroa (alv 0 %). Kohteessa numero 4 tulee säännöllinen hoito kalliimmaksi kuin korjaukset. Asiaa selittää osin se, että kohde oli pinta-alaltaan pienin ja hinnoittelu on sama kyseisessä viherrakennusyrityksessä kaikille peruskohteille.

Kuva 23. Kustannusvertailua hoidettujen ja hoitamattomien kohteiden välillä. Kustannukset koko kohteesta.



Kahden vuoden kustannukset kohteittain asuntoa kohden vaihtelevat säännöllisesti hoidetuissa kohteissa 87,90 eurosta 138,00 euroon. Hoitamatta jääneiden kohteiden peruskunnostuskulujen vaihteluväli on 90,84 eurosta 268 euroon. Kuvasta 24 löytyy tarkemmat asuntokohtaiset kustannukset.

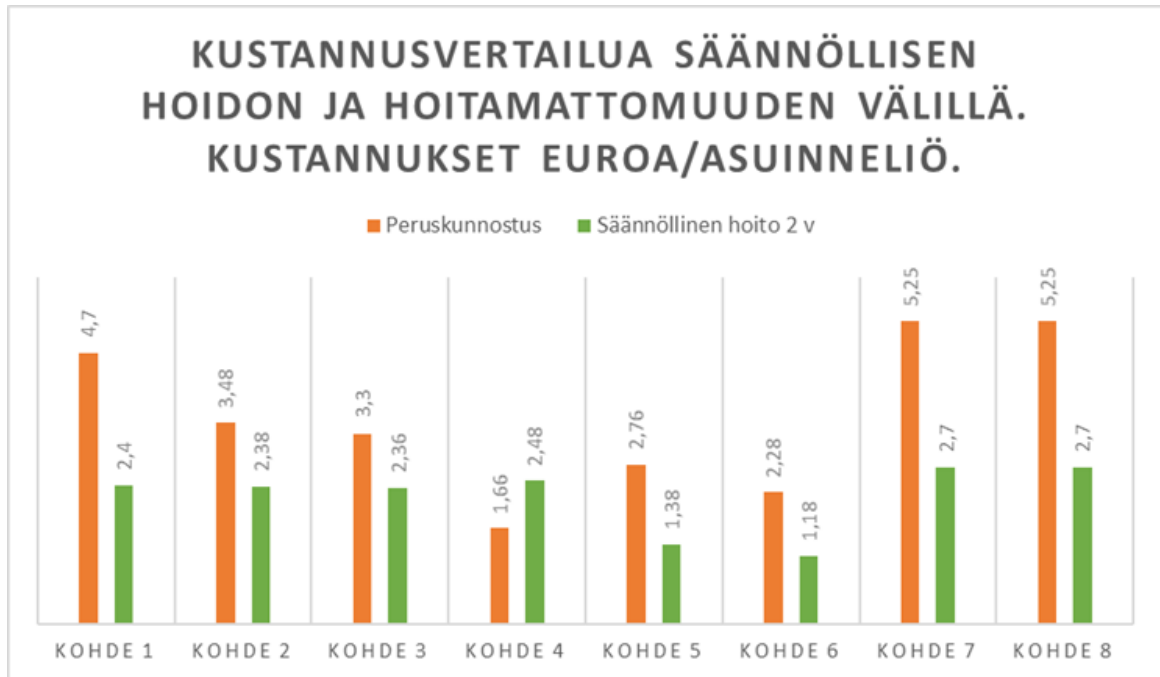
Kuva 24. Kustannusvertailua säännöllisesti ja hoitamatta jätettyjen kohteiden välillä. Kustannukset laskettu asuntoa kohden.



Säännöllisen kahden vuoden hoidon kustannusten vaihteluväli tutkimuksessa on 1,18–2,70 euroa per asuinneliö. Keskimääräinen neliöhinta kahdelle vuodelle on siis 2,19 euroa. Jos kohde jätetään hoitamatta valmistumisen jälkeisinä vuosina ja peruskunnostetaan sitten on tutkimuksessa saatu hintojen vaihteluväli 1,66–5,25 euroa per asuinneliö eli kalleimmillaan noin kaksi kertaa kalliimpi kuin jos pihaa hoidettaisiin säännöllisesti.

Neliöhinnoissa hinnat voivat tuntua pieniltä, mutta jos puhutaan kokonaiskustannuksista, on kalleimman peruskunnostetun kohteen hintaero säännölliseen hoitoon verrattuna 7902 euroa. Tässä säästetyssä rahasummassa ei ole mukana myöskään sitä selvitys- ja palaverityömäärää, jonka isännöitsijä ja taloyhtiön hallitus joutuu tekemään, jotta piha saadaan uudelleen kuntoon. Kuvassa 25. esitetään kustannukset jaettuna taloyhtiöiden tiedossa oleville asuinneliöille.

Kuva 25. Kustannusvertailua säännöllisesti ja hoitamatta jätettyjen kohteiden välillä. Tässä kustannukset on laskettu asuineliötä kohden.



## 9 Johtopäätöksiä

Pihat kannattaa suunnitella ammattitaidolla, rakentaa laadukkaasti ja hoitaa hyvin, kaikki nämä nostavat kiinteistön hintaa. Keskeistä kiinteistöhinnan näkökulmasta on hoidettu yleisilme sekä rakenteiden ja istutusten hyvä kunto. Siisti ja viihtyisä piha-alue lyhentää asunnon myyntiaikaa ja nostaa rivitalo- ja erillistalojen hintaa. Myyntihintaa laskevat ja myyntiaikaa pidentäviä ongelmia ovat yleinen epäsiisteys, vaatimaton tai puuttuva oleskelualue, pihan lätäköityminen ja huonokuntoiset istutukset ja nurmikot. Hyvin hoidetut viheralueet lisäävät myös ihmisten turvallisuuden tunnetta; ne välittävät viestiä valvonnan ja ylläpidon olemassaolosta.

Isännöitsijäkyselyssä pensaat ja kukkivat kasvit sekä nurmikot arvoettiin tärkeimmiksi elementeiksi pihoissa. Suunnittelussa voisikin kiinnittää huomiota esimerkiksi juuri kukkivien kasvien käytön lisäämiseen, joita ihmiset pitävät esteettisten elämysten kannalta tärkeinä. Kyselyn mukaan viheralan ammattilaisia ei pihojen hoidossa käytetty vaan pihan hoitivat kyselyn mukaan pääsääntöisesti kiinteistöhuoltoyritys tai niitä ei sanottu hoidettavan kuin tarvittaessa tai talkoilla. Ammattimaisen hoitotyön tärkeyttä ei oikein ymmärretä, jolloin pihat jäävät helposti hoitamatta. Toivottiin myös ammattilaisia enemmän ehdolle, jolloin hoitotoita olisi varmasti helpompi asianmukaisesta yrityksestä tilata.

Tällä opinnäytetyöllä pyritään lisäämään tietoa hoidon ja viheralan ammattilaisten käytön tärkeydestä. Kustannusvertailussa pihojen hoitotasosta kävi selkeästi ilmi, että viheralueet kannattaa hoitaa niin hyvin, että rakenteita ei tarvitse heti korjata. Hoitamatta jättäminen pidemmäksi aikaa ja niiden korjaaminen jälkikäteen oli seitsemässä kohteessa kahdeksasta kalliimpaa kuin niiden säännöllinen ammattimainen hoito.

Uutta suuntausta hoitotöihin tuovat dynaaminen istutussuunnittelu, Kesy-mallin huomioiminen ja pelastetaan pörriäiset-tyyppisen ajattelutavan lisääntyminen. Esimerkiksi leikkaamaton nurmikko ei ole aina huonosti hoidettu vaan saattaa olla niittynurmikkoa tai siirtymävaiheessa niityksi. Hallittu hoitamattomuus ei siis tarkoita huonosti hoidettua vaan on tarkoituksenmukaista toimintaa luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi. Tämän tyyppisen hoitotavan yleinen hyväksyntä vaatii vielä varmasti paljon aiheesta keskustelua ja yleistä asennemuutosta siihen mikä katsotaan hyvin hoidetuksi viheralueeksi.



## **10 Kustannusesimerkkejä hoidon merkityksestä ja vastuuhenkilön muistilista**

Alla olevat kuvat 23–25 on tehty tilaajan toiveesta selkeyttämään ja havainnollistamaan hoitotöitä tilaaville pihanhoidon kustannuksia sekä asioita, jotka on hyvä tietää. Tarkoitus on esittää selkokielisesti, että pihojen säännöllinen hoito todella kannattaa; kustannukset ovat pitkässä juoksussa edullisemmat, ihmiset ovat tyytyväisempiä ja kiinteistöjen arvo säilyy. Hintaesimerkeissä hinnat on laskettu kuvassa 25 olevien hintojen keskiarvoilla neliöpohjaisesti yhdelle vuodelle. Vastuuhenkilön muistilistaan on taas kerätty tiivistetysti asiat, jotka töitä tilaavan on syytä vähintään huomioida.

Kuva 26. Esimerkkejä hoidon kustannuksista, kun piha-alueita on hoidettu säännöllisesti.

## HINTAESIMERKIT SÄÄNNÖLLESTI HOIDETTUIEN PIHOJEN KUSTANNUKSISTA:



40 m<sup>2</sup> asunto → 44,00 euroa kausi  
100 m<sup>2</sup> asunto → 110,00 euroa kausi

Ammattitaitoinen viheralan yritys hoitanut piha-alueita säännöllisesti vähintään seuraavin toimenpitein:

- Nurmikot leikattu keskimäärin kerran viikossa
- Istutusalueet kitketty kerran kuussa
- Lannoitukset tehty
- Kasteluista huolehdittu
- Kuivat oksat leikattu



- Hyvin hoidettu piha nostaa kiinteistön hintaa
- Siisti ja viihtyisä piha lyhentää asunnon myyntiaikaa
- Hyvin hoidetut viheralueet lisäävät ihmisten viihtyvyyttä ja lisäävät turvallisuuden tunnetta
- Säännöllinen viheralueiden hoito tulee halvemmaksi kuin hoitamatta jättäminen ja sitten korjaaminen

Kuva 27. Esimerkkejä hoidon kustannuksista, kun piha-alueiden hoitoa ei ole juuri tehty.

## HINTAESIMERKIT HOITAMATTA JÄTETTYJEN PIHOJEN KUSTANNUKSISTA KUN PIHOJEN RAKENTEITA JOUDUTTU UUSIMAAN:



40 m<sup>2</sup> asunto → 72,00 euroa kausi  
100 m<sup>2</sup> asunto → 180,00 euroa kausi

Piha-alueilla nurmikot leikattu, muita toimenpiteitä ei juuri tehty viheralueisiin liittyen.

- Kuolleita puita ja pensaita jouduttu uusimaan
- Perenna-alueet jouduttu uusimaan mahdollisesti kasvualustaa myöten
- Kitkentakäyntejä jouduttu lisäämään
- Kuorikatetta jouduttu lisäämään



- Huonosti hoidettu piha laskee kiinteistön arvoa ja pidentää myyntiaikaa
- Turvattomuus lisääntyy
- Viihtyisyys ja esteettisyys vähenevät
- Pihan hoitamatta jättäminen tulee kalliimmaksi pitkällä tähtäimellä kuin säännöllinen hoito

Kuva 28. Muistilista pihan hoitoon liittyvistä asioista.

## VASTUUHENKILÖN MUISTILISTA UUDEN PIHAN HOITOASIOISTA



### PIHA VALMISTUU

Piha-alueet siirtyvät takuuajan piiriin pihan vastaanottokatselmuksessa ja samoihin aikoihin sovitaan kasvuunlähdekatselmuksen ajankohta. Kasvuunlähdekatselmus sovitaan keväällä valmistuneille pihaille syksyllä ja syksyllä valmistuneille pihaille seuraavan vuoden keväälle, varaudu osallistumaan.



### KASVUUNLÄHTÖKATSELMUS

Osallistu katselmukseen ja valvo että mahdolliset puutteet korjataan sovituskaulussa. Selvitä katselmuksessa onko sovittu kuka pihaa hoitaa siitä eteenpäin →  
Jos hoitoa ei ole tilattu hoida asia ja varmista, että hoitosopimus tehdään ammattitaitoisen urakoitsijan kanssa eikä taukoja pihan hoitoon tule.



### SOPIMUSASIAT

Varmista, että kaikki tarvittavat hoitotyöt on tiedossa ja tilattu, käytä tarvittaessa viheralan konsulttia apuna. Jos mahdollista hoito kannattaa tilata esimerkiksi VHT14 mukaan.  
Sopikaa hoitourakoitsijan kanssa vähintään yksi kohdekatselmus kaudelle, jolloin voidaan todeta että sovitut työt on tehty ja maksuerät maksukelpoisia.

## Lähteet

- Cramo. (n.d.). Kurottajat. Haettu 5.1.2021 osoitteesta [cramo.fi/fi/category/maanrakennuskoneet\\_kurottajat](https://cramo.fi/fi/category/maanrakennuskoneet_kurottajat)
- Haanpää, S. (2014). *Viherkertoimesta papua helsinkiläiseen piharakentamiseen?* Aalto-yliopiston julkaisusarja, Viherkehä-hankkeen loppuraportti. Haettu 4.11.2020 osoitteesta [https://ilmastotyokalut.fi/files/2014/07/Viherkertoimella-papua-helsinkil%C3%A4iseen-piharakentamiseen\\_SH180614-2.pdf](https://ilmastotyokalut.fi/files/2014/07/Viherkertoimella-papua-helsinkil%C3%A4iseen-piharakentamiseen_SH180614-2.pdf)
- Helsingin kaupunki. (2017). *Pihatyöselostus*. Haettu 4.12.2020 osoitteesta <https://www.hel.fi/static/liitteet/att/1711Pihatyoselostus.docx>
- Jansson, I. (2010). *Piharakentamisen vaikutus kiinteistöhintoihin – kiinteistövälittäjien arvonmäärittäjiä*. Opinnäytetyö. Maisemasuunnittelun koulutusohjelma. Hämeen ammattikorkeakoulu. Haettu 28.10.2020 osoitteesta <http://theseus.fi>
- Karilas, A. (2019). Dynaaminen kasvillisuus. Kaunista ja kestävä monimuotoisuutta rakennetuille viheralueille. Helsinki: Viherympäristöliitto.
- Karilas, A., Riikonen, A. (2019). Dynaamiset istutukset – uusia haasteita kasvualustarakentamiseen. *Viherympäristö-lehti* 6, ss. 48-50.
- Katajisto, P. (2012). *Viherkohteen luovutus ylläpitoon*. Opinnäytetyö. Maaseudun kehittäminen. Hämeen ammattikorkeakoulu. Haettu 28.10.2020 osoitteesta <http://theseus.fi>
- Luomanen, J., Leskinen, P., Lehtonen, S., Närhi, S., Regårdh, E. & Nuotio, A-K. (2014). *Viheralueiden hoito VHT´14 Hoidon laatuvaatimukset*. Helsinki: Viherympäristöliitto.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. Haettu 27.10.2020 osoitteesta <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>
- Mäkeläinen, T., Häkkinen, T., Federley, M., Poutanen, O., Kyttä, M., Staffans, A., Välimäki, S., Ratvio, R., Kekki, T. & Nikkanen, M. (2019). *Turvalliseksi koetun lähiympäristön ohjauksen ja suunnittelun nykytila ja suosituksia*. Valtioneuvoston selvitys ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2019:31. Haettu 27.10.2020 osoitteesta
- Pelastuslaki 379/2011. Haettu 27.10.2020 osoitteesta <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110379>
- Rakennusteollisuus. (27.10.2020). Haettu 27.10.2020 osoitteesta <https://tietoa-ala/talous-tilastot-ja-suhdanteet/kuviopankki/asuntomarkkinat/>
- Rakennustieto Oy. (2017). *InfraRyl, Päälly- ja pintarakenteet*. Helsinki: Rakennustietosäätiö.

Rakennustieto Oy. (2009) *KiinteistöRyl, Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset*.

Helsinki: Rakennustietosäätiö.

Rakennustieto Oy. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (1998). §29. RT 16-10660.

Rappe, E., Lindén, L. & Koivunen, T. (2010). *Puisto, puutarha ja hyvinvointi*. Helsinki: Viherympäristöliitto.

Sopanen, M., Kuusiniemi, P., Sarlin, O. (2007). Helsinkiläinen kerrostalopiha. *Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto*. Haettu 10.3.2020 osoitteesta

<https://www.hel.fi/static/liitteet/kanslia/alueraikentaminen/kehittyvakerrostalo/Julkaisut/helsinkilainen-kerrostalopiha.pdf>

SP-Koti. (n.d.) Hyvin hoidettu piha nostaa asunnon hintaa jopa 15%. Haettu 4.11.2020

osoitteesta <http://www.saastopankki.fi-fi/sp-koti/vinkit/hyvin-hoidettu-piha-nostaa-asunnon-hintaa-jopa-15-prosenttia>

Tajakka, H. (toim.). (2020). *Viheralueiden kunnossapitoluokitus RAMS 2020*. Helsinki:

Viherympäristöliitto.

Topelius, Z. (2018). *Maamme kirja*. Helsinki: SKS ja SLS. Haettu 25.1.2020 osoitteesta

[http://maammekirja.fi/index.php?p=texts&bookId=28#itemId=28\\_1&sectionId=ch2&positionId=pos52&columns=\[\[ih|,-1\],\[lt|,-1](http://maammekirja.fi/index.php?p=texts&bookId=28#itemId=28_1&sectionId=ch2&positionId=pos52&columns=[[ih|,-1],[lt|,-1)

Tossavainen, A. (2006) *Viherammattilaisen perennäkäsikirja*. Helsinki: Viherympäristöliitto.

Tyrväinen, L. (n.d.). *Viheralueiden arvokartoitus tuo puuttuvaa tietoa kaupunkisuunnitteluun*.

Haettu 27.10.2020 osoitteesta

<https://www.hel.fi/static/liitteet/kanslia/alueraikentaminen/kehittyvakerrostalo/Julkaisut/helsinkilainen-kerrostalopiha.pdf>

Viher- ja ympäristörakentajat. Kustannuslaskuri. Haettu 2.3.2020 osoitteesta [vyr.fi](http://vyr.fi)

Viherympäristöliitto. (2012) Green City-ohjeisto. Helsinki: Viherympäristöliitto. Haettu 4.11.2020 osoitteesta

[https://www.vyl.fi/site/assets/files/1493/green\\_city\\_ohjeisto\\_web-1.pdf](https://www.vyl.fi/site/assets/files/1493/green_city_ohjeisto_web-1.pdf)

Viherympäristöliitto. (n.d.) Kasvit tarvitsevat tehohoitoa istutuksen jälkeen. Artikkel.

Helsinki:Viherympäristöliitto. Haettu 15.2.2020 osoitteesta [vyl.fi/uutiset/kasvit-tarvitsevat-tehohoitoa-istutuksen-jalkeen/](http://vyl.fi/uutiset/kasvit-tarvitsevat-tehohoitoa-istutuksen-jalkeen/)

Weckman, E. (2018). *KESY Kestävän ympäristörakentamisen*

*toimintamalli*. Viherympäristöliitto ry.



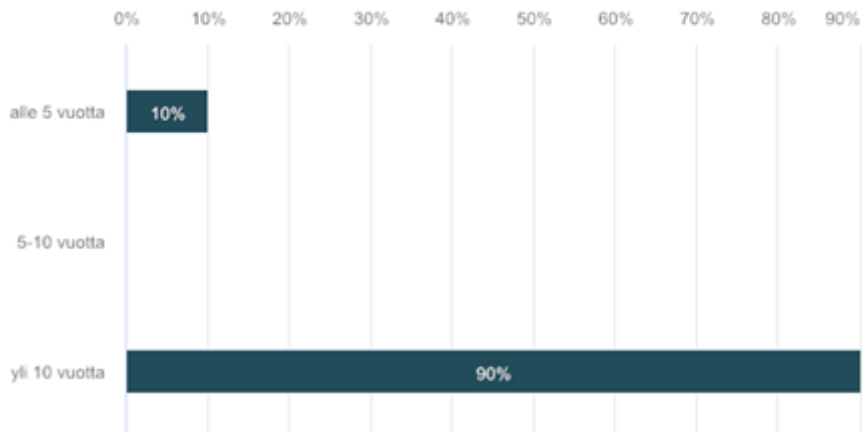
## Liite 1: Webropol-kysely viheralueiden hoidosta isännöitsijöille

Kysely taloyhtiöiden viheralueiden hoidosta  
Perusraportti  
Kysely taloyhtiöiden viheralueiden hoidosta

Vastaajien kokonaismäärä: 10

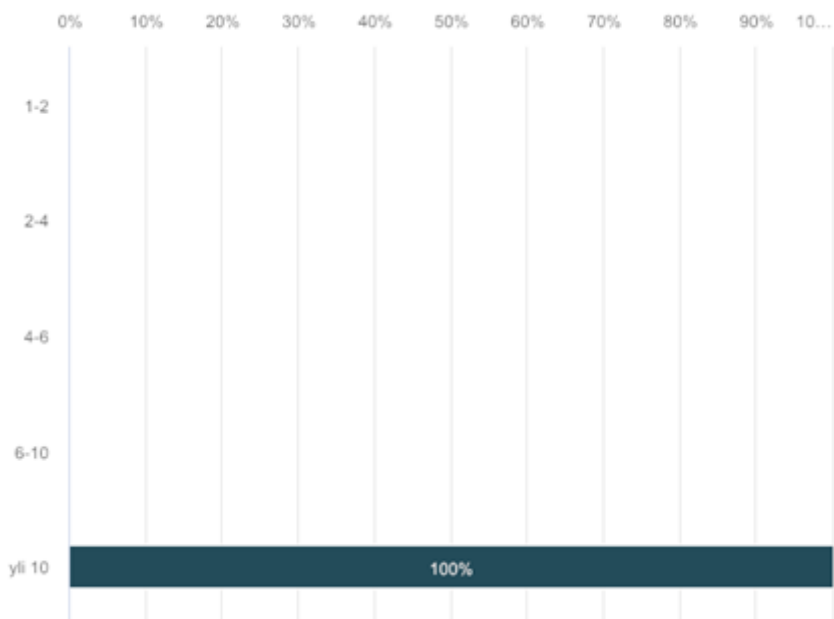
1. Kuinka monta vuotta vanha edustamanne yritys on?

Vastaajien määrä: 10



2. Kuinka monta taloyhtiötä teidän yrityksellänne on asiakkaina? (taloyhtiöyhtiö)

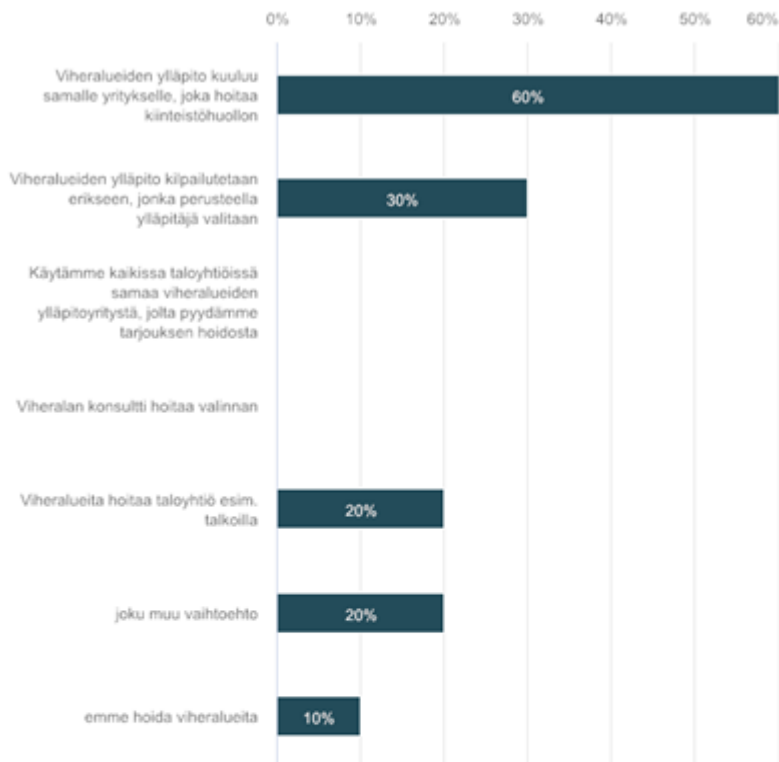
Vastaajien määrä: 10







5. Millä perusteella valitsette yrityksen, joka viheralueita hoitaa?  
Vastauksen määrä: 10, valittujen vastausten lukumäärä: 14



	n	Prosentti
Viheralueiden ylläpito kuuluu samalle yritykselle, joka hoitaa kiinteistöhuollon	8	60%
Viheralueiden ylläpito kilpailutetaan erikseen, jonka perusteella ylläpitäjä valitaan	3	30%
Käytämme kaikissa taloyhtiöissä samaa viheralueiden ylläpitoyritystä, jolta pyydämme tarjouksen hoidosta	0	0%
Viheralan konsultti hoitaa valinnan	0	0%
Viheralueita hoitaa taloyhtiö esim. talkoilla	2	20%
joku muu vaihtoehto	2	20%
emme hoida viheralueita	1	10%

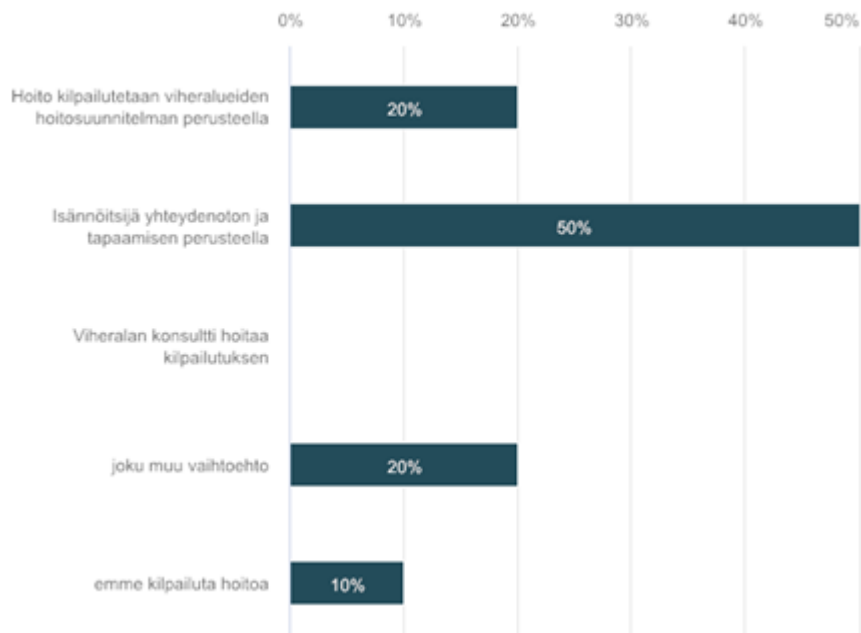
Avotimen ikkunan lään armitul vastaukset

Vastausvaihtoehdot Teksti

joku muu vaihtoehto	Vain vähän va yrityksiä.
joku muu vaihtoehto	Viheralueiden hoitoon osataan palvelua tarpeen mukaan.

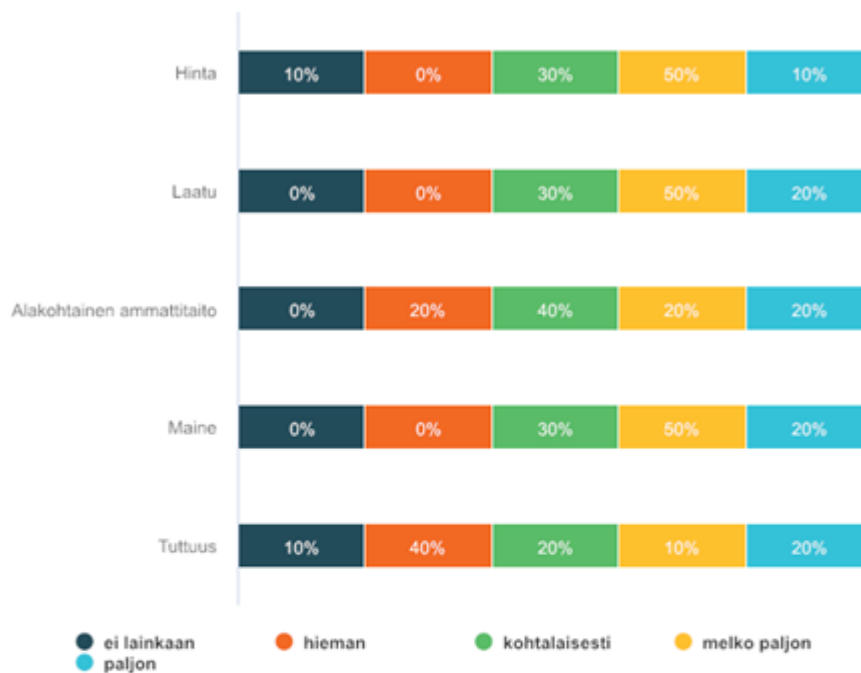
6. Jos viheralueiden hoito kilpailutetaan, millä tavalla prosessi etenee?

Vastaajien määrä: 10, valittujen vastausten lukumäärä: 10



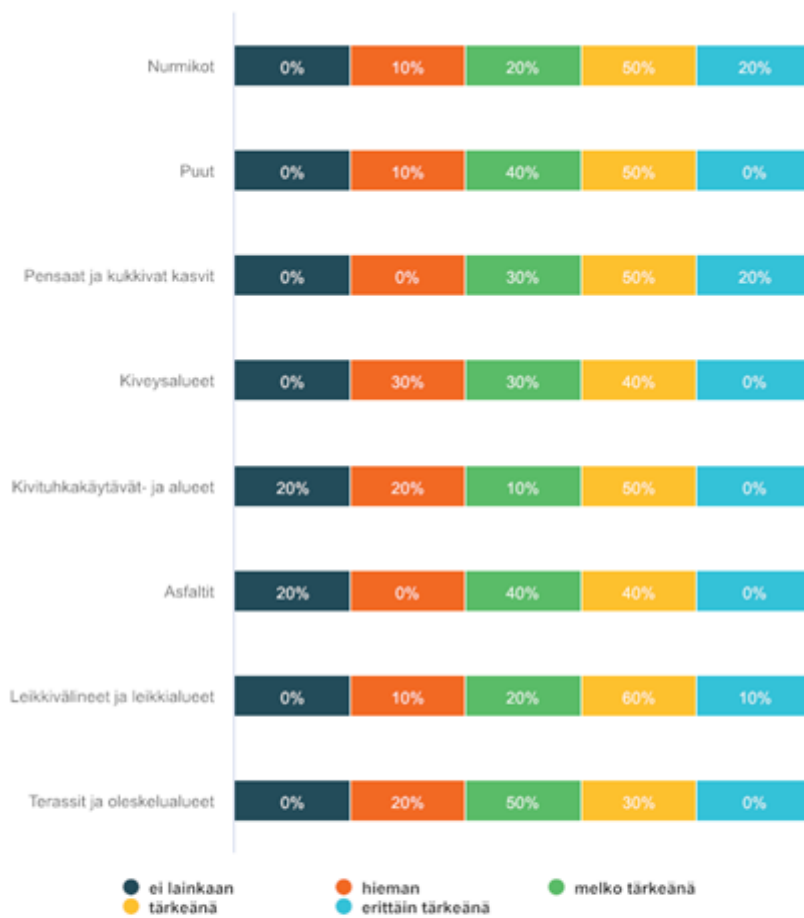
7. Kuinka paljon seuraavat asiat vaikuttavat päätöksenteossa kun valitaan viheralueiden hoitaja? Vastaus vaihtelee jokaiseen kysymykseen.

Vastaajien määrä: 10, valittujen vastausten lukumäärä: 50



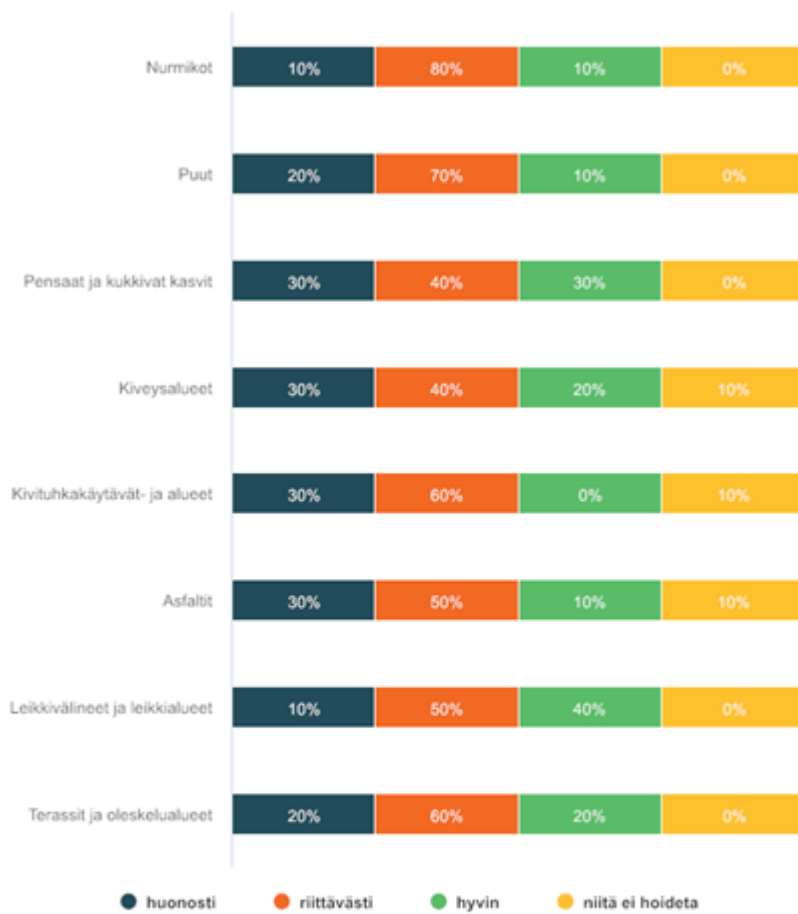
	ei lainkaan	hieman	kohtalaisesti	melko paljon	paljon	Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Hinta	1	0	3	5	1	10	3,5	4
Laatu	0	0	3	5	2	10	3,9	4
Alakohtainen ammattitaito	0	2	4	2	2	10	3,4	3
Maino	0	0	3	5	2	10	3,9	4
Tuttuus	1	4	2	1	2	10	2,9	2,5
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>3,92</b>	<b>4</b>

8. Kuinka tärkeänä viheralueiden eri osa-alueiden hoitoa taloyhtiössä pidettiin? Vastaus vaihtelee jokaisella rivillä.  
Vastauksen mitti: 10, valittujen vastauksen lukumäärä: 80



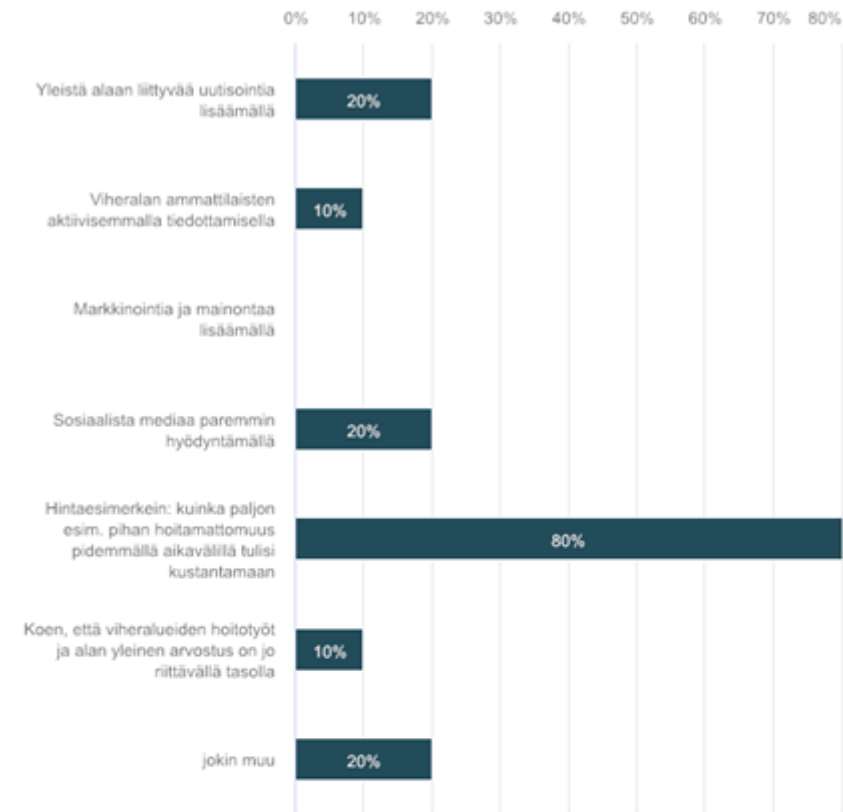
	ei lainkaan	hieman tärkeänä	melko tärkeänä	tärkeänä	erittäin tärkeänä	Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Nurmikot	0	1	2	5	2	10	3,8	4
Puut	0	1	4	5	0	10	3,4	3,5
Pensaat ja kukkivat kasvit	0	0	3	5	2	10	3,9	4
Kiveysalueet	0	3	3	4	0	10	3,1	3
Kivituikkakäytävät- ja alueet	2	2	1	5	0	10	2,9	3,5
Asfaltit	2	0	4	4	0	10	3	3
Leikkivälineet ja leikkialueet	0	1	2	6	1	10	3,7	4

9. Miten pihojen eri osa-alueet on yleensä hoidettu vastaajan oman asiakaskokemuksen perusteella? Vastaus: vastataan jokaiselle riville.  
Vastauksen määrä: 10, väliarvo vastauksen lukumäärä: 80



	huonosti	riittävästi	hyvin	niitä ei hoideta	Yhteensä	Keskiarvo	Mediaani
Nurmikot	1	8	1	0	10	2	2
Puut	2	7	1	0	10	1,9	2
Pensaat ja kukkivat kasvit	3	4	3	0	10	2	2
Kiveysalueet	3	4	2	1	10	2,1	2
Kivituikkakäytävät- ja alueet	3	6	0	1	10	1,9	2
Asfaltit	3	5	1	1	10	2	2

10. Miten mielestäsi taloyhtiöiden viheralueiden säännöllisen hoidon merkitys ja yleisiä arvovalta saataisiin nostettua?  
Vastauksen määrä: 10, vastauksen vaihtoehtien lukumäärä: 16



	n	Prosentti
Yleistä alaan liittyvää uutisointia lisäämällä	2	20%
Viheralan ammattilaisten aktiivisemmalla tiedottamisella	1	10%
Markkinointia ja mainontaa lisäämällä	0	0%
Sosiaalista mediaa paremmin hyödyntämällä	2	20%
Hintaesimerkein: kuinka paljon esim. pihan hoitamattomuus pidemmällä aikavälillä tulisi kustantamaan	8	80%
Koen, että viheralueiden hoitotyöt ja alan yleinen arvostus on jo riittäväällä tasolla	1	10%
jokin muu	2	20%

Avoimeen tekstikenttään annetuista vastauksista

Vastausvaihtoehdot	Teksti
jokin muu	Ammattilaisia enemmän ehdottele.
jokin muu	Pitä näkyä kaikilla, varsinkin huono hoito

## Liite 2: Kustannuslaskenta hoidettujen ja hoitamattomien kohteiden välillä

KUSTANNUSLASKENTA HOIDETTUIEN JA HOITAMATTOMIEN KOHTEIDEN VÄLILLÄ				
Kohteet ovat Helsingin ja Espoon seuduilla sijaitsevia kerras- ja rivitalokohteita, joiden viherrakennustyöt on tehty 2016-2018.				
Kohteet 1-4 ja 7-8 ovat olleet viherurakoitsijan hoidossa kasvunlähtöön, jonka jälkeen siirtyneet kiinteistöhuollolle.				
Kohteet 6 ja 7 ovat olleet urakoitsijalla 2 vuoden takuuhoidossa, mutta hoitaa ei ole juuri tehty.				
Peruskunnostus= noin 2 vuoden hoitamattomuuden jälkeen tehtävät kunnostustyöt, joilla saadaan yhden kauden aikana kohteiden istutusalueet siihen kuntoon kuin jos niitä olisi säännöllisesti hoidettu				
Hoito/kausi= VHT 14 mukainen säännöllinen hoito, eli kohteissa tehdään säännöllisesti kitkentätyöt, leikataan nurmikot, lannoitetaan, leikataan puut ja pensaat ja kantataan istutusalueet.				
<b>Kohde 1</b>	<b>Peruskunnostus</b>		<b>€</b>	<b>Hoito/kausi</b>
asunnot 68 kpl	uusi ttavat puut	11	250	2 750
Espoo	uusi ttavat pensaat	85	25	2 125
rakennettu 2016	kitkentä	40	40	1 600
hoito kasvuunlähtöön	kanttaus	40	40	1 600
	lannoitus	1	200	200
istutusalueiden pinta-ala noin 350 m2	paikkakylvöt	1	200	200
puut 45 kpl ->kuollut 11 kpl	kuorikatteen lisäys	350	7	2 450
pensaat 836 kpl->kuollut noin 10 %	2. kitkentä	40	40	1 600
köynnökset 12 kpl				125 25
nurmialueet	loppukesän hoito	1	3 000	3 000
	yhteensä			<b>155 25</b>
				<b>4000</b>

<b>Kohteet 2 ja 3: 2 eri taloyhtiötä, yhteisiä piha-alueita</b>				
Helsinki				
kohteet rakennettu 2017 syksyllä				
hoidot kasvuunlähtöön				
istutusalueiden pinta-ala yhteensä 956 m2				
puut 100 kpl				
pensaat 857 kpl				
köynnökset 13 kpl				
perennat 500 kpl				
nurmikot 1250 m2				
<b>Kohde 2</b>	<b>Peruskunnostus</b>		<b>€</b>	<b>Hoito/kausi</b>
asuinneulot 3368,5 m2	Toteutetut korjaukset 2019:			
asunnot 61 kpl	uusitut taimet:			
	istuompihlaja, rung.	1	200	200
	serbi ankuusi	1	200	200
	pylväspihlaja	2	200	400
	taikinamarja	12	20	240
	kuninkaanangervo	10	20	200
	säleikkövilviini	2	25	50
	lannoitukset	1	340	340
	Tilamattomat työt:			
	1.kitkentä	40	40	1 600
	perennojen uusinta	50	5	250
	paikkakylvöt	1	300	300
	kuorikatteen lisäys	500	7	3 500
	kanttaus	16	40	640
	2.kitkentä	20	40	800
	loppukesän hoito	1	3 000	3 000
				0
				11 720
	yhteensä		<b>11 720</b>	<b>4000</b>
<b>Kohde 3</b>	<b>Peruskunnostus</b>		<b>€</b>	<b>Hoito/kausi</b>
asuinneulot 3373 m2, asunnot 61 kpl	uusi ttavat puut	3	250	750
rakennettu 2017	uusi ttavat pensaat	30	25	750
kuoll eita puuta 3 kpl	1.kitkentä	40	40	1 600
	kanttaus	16	40	640
	lannoitus	1	200	200
	paikkakylvöt	1	200	200
	kuorikatteen lisäys	456	7	3 192
	2. kitkentä	20	40	800
	loppukesän hoito	1	3 000	3 000
	yhteensä		<b>11 132</b>	<b>4000</b>

Kohde 4	Peruskunnostus				Hoito/kausi
asuinneilöt 3222m2, asunnot 59 kpl	uusittavat puut		€		
Helsinki	uusittavat pensaat			0	
rakennettu 2018	uusittavat perennat	20	20	400	
hoito kasvuunlähtöön	kitkettä	48	5	240	
kasvuunlähdön jälkeinen minimihoito kiinteistöhuollolla	kanntaus	30	40	1200	
Waldsteinia ternaria matot kunnostettu	lannoitus	8	40	320	
istutettavien alueiden pinta-ala 265 m2	paikkakylvöt	1	100	100	
kunta 183m2		1	100	100	
maksuruhomatto 71 m2	loppukesän hoito			2360	
puut 10 kpl		1	3000	3000	
pensaat 253 kpl					
köynnökset 2 kpl	yhteensä				
perennat 197 kpl				5360	4000
Waldsteinia matto 18 m2					
Kohde 5	Peruskunnostus				Hoito/kausi
rakennettu 2017	uusittavat puut		€		
urakoitsijalla 2 vuoden takuajanhoito	uusittavat pensaat	12	250	3000	
asunnot 91 kpl, asuinneilöt 5748 m2	uusittavat havut	60	20	1200	
pensaita yhteensä 944 kpl	1. kitkettä	10	30	300	
puita yhteensä 22 kpl	kanntaus	40	40	1600	
	lannoitus	32	40	1280	
	paikkakylvöt ja haraus	1	200	200	
	nummi kon. uusinnot ja paikkakylvöt:			0	
	multaa 3m3, siemenet			0	
	työt	1	244	244	
	2. kitkettä	24	40	960	
	kuorikkeen lisäys	40	40	1600	
	hoitamattomat pientareet	314	7	2198	
	loppukesän hoito	8	40	320	
		1	3000	3000	
				15902	4000

Kohde 6	Peruskunnostus				Hoito/kausi
rakennettu 2017	uusittavat puut		€		
urakoitsijalla 2 vuoden takuajanhoito	uusittavat pensaat	8	200	1600	
asuinneilöt n. 6718,5 m2, asunnot 76 kpl	1. kitkettä	100	20	2000	
	kanntaus	60	40	2400	
	lannoitus	32	40	1280	
	paikkakylvöt ja haraus	1	400	400	
	2. kitkettä	40	40	1600	
	kuorikkeen lisäys	20	40	800	
	loppukesän hoito	324	7	2268	
		1	3000	3000	
	yhteensä			15348	4000
Kohde 7 ja 8: 2 eri taloyhtiötä, yhteisiä piha-alueita	Peruskunnostus				Hoito/kausi
asuinneilöt 2957,50, asunnot 58 kpl			€		
asuinneilöt 2957,50, asunnot 58 kpl	uusittavat perennat-alueet:				
Helsinki	429 kpl kaitettava ylös				
yhteensä asuntaja 116 kpl, asuinneilöt 5915 m2	kone-työt				
rakennettu 2016 syksyllä	koneen siirrot	8	80	640	
hoito kasvuunlähtöön 2017	maiden poisvientä	1	150	150	
hoitamatta/vähällä hoidolla asti	multa	1	500	500	
istutusalueiden pinta-ala 1557 m2	perennat	12	35	420	
kuorikatealueet 1557 m2	istutustyöt	429	3,3	1415,7	
puut 51 kpl		16	40	640	
pensaat 3052 kpl	1. kitkettä			0	
perennat 1207 kpl	kanntaus	160	40	6400	
	lannoitus	40	40	1600	
	2. kitkettä	1	400	400	
	kuorikkeen lisäys	80	40	3200	
	loppukesän hoito	1390	7	9730	
		2	3000	6000	
	yhteensä			31095,7	4000
	yhteensä 2 taloyhtiön hoito			4000	4000
					8000