

Puheenjohtajaklubit
tarjoavat vertaistukea

Rahoitusmalleja osakkaan
ja taloyhtiön remonttiin

Vihdoin kohti toimivia
vuokra-asuntomarkkinoita?

SUOMEN

Kiinteistölehti

LUOTETTAVA ASiantuntija TALOYHTIÖN PÄÄTTÄJILLE

3/2016 • 10 €



PIHA PAREMMAKSI

Huolellinen suunnitelma on kaiken perusta.

Parvekkeet kasvoivat
käyttökelpoisiksi
julkisivuremontissa

Tuomas Kyrö
pohtii asumista ja
yhdessäoloa

Seniorien pärjäämistä
kotona auttaa taloyhtiön
hyvä henki

LEVIKKI 36 861
(LT 107/2016)

HUOLELLINEN VALMISTAUTUMINEN PIHAREMONTTIIN SÄÄSTÄÄ RAHAA

Piharemontin alkusysäyksenä voi olla asukkaiden halu saada asuinympäristöstään kauniimpi.

Tai tavoitteena voi olla pihan toimintojen muuttaminen helpommin hoidettaviksi tai turvallisemmiksi.

TEKSTI: Kaisa Koskelin ja Eeva Blomberg
KUVAT: Pekka Rousi

Maisema
Tuomo F
Vekkele
neet talo
korjauks

Hankesuunnitelma laaditaan julkisivu- tai putkiremontista mutta harmillisen usein unohdetaan piha-alue, joka kärsii suurissa remonteissa takuuvarmasti. Liian usein piharemonttiin ryhdytään pakon edessä, kun pihan toiminnot eivät palvele asukkaita tai edessä on julkisivu- tai putkiremontti. Pihasuunnittelua ei osata hankkeistaa tai pihan korjaaminen koetaan välttämättömänä pahana.

Oli remontin syy mikä tahansa, kannattaa siitä tehdä edes pienimuotoinen hankesuunnitelma. Siihen listataan muutettavat asiat ja kirjataan tavoite, mihin pyritään, miten se saavutetaan ja mitä tietoja tarvitaan, jotta kaikki osa-alueet tulevat huomioiduiksi.

Kun tarjousta pyydetään suunnittelijalta, on hänen hyvä tietää hankkeen laajuus suunnitelman avulla. Suunnitellaanko yksi kukkapenkki sisäänkäynnin luokse vai uusitaanko koko pihan kulkuväylien pinnoitteet, leikkipaikka, pihakalusteet, valaistus ja hulevesien ohjaus? Työn laajuuden kartoittaminen ennen hankkeeseen ryhtymistä helpottaa kaikkia työvaiheita. Myös suunnittelija voi laatia hankesuunnitelman aloituskatselmuksen pohjalta.

Piharemontin taustatiedot

Piharemonttiin ryhdyttäessä pelkkä tonttikartta ei riitä. Jos hulevedet ovat monta vuotta kastelleet kellarikerroksen seinä, voi kellarin kosteuskartoitus tai salaojituksen kuvaus olla tarpeellinen. Pihan maaperän pohjatutkimusta saatetaan tarvita, jos on syytä epäillä, että päällysteen alla olevat kerrokset eivät ole kunnolliset, piha-alue on routunut usein tai kaivot eivät vedä riittävästi.

Asemakaava ja tontin rakennustapaohje voivat määrätä asioita. Niitä on tärkeä tutkia, jos pihan toimintoja ollaan oleellisesti muuttamassa. Leikkivälineiden vuositarkastusraportti kertoo välineiden kunnosta monia asioita; ovatko välineet normien mukaiset vai onko käyttäjille loukkaantumisen riskiä. Kaikkia näitä taustatietoja voi koota hankkeelle valittu suunnittelija. Hänen tulee tietää hankkeen laajuus ja päämäärä, jotta osaa nämä asiat selvittää ennen suunnitelman valmistumista.

Lisäksi suunnittelija kartoittaa tontin kasvillisuuden ja sen kunnan, huolto- ja kunnossapitotöiden vaatimukset, tontin korkeudet, pinnantasauksen muutokset ja työvaiheiden mahdollisesti vaatimat luvat. Suunnittelija siis kokoaa suuren määrän taustatietoa ennen kuin

HYVÄ VALMIS- TAUTUMINEN TUO SÄÄSTÖJÄ MYÖHEMMIN

Piharemontti maksaa ammattilaisen tekemänä, mutta vielä enemmän se maksaa, jos sitä tekee amatööri. Viisas tilaaja satsaa ammattilaisen asiantuntemukseen, jos itsellä ei ole remonttia koskevaa osto-osaamista. Huolellinen valmistautuminen piharemonttiin säästää asukkaiden kustannuksia. Hyvin suunniteltu ympäristö ei synny vahingossa.

▼Asemakaava ja rakennustapaohje voivat asettaa vaatimuksia pihasuunnitelmalle.

määrittelee yhtäkään kasvia tai penkkiä pihaan. Lisäksi asukkaiden toiveet ja ajatukset on tärkeää selvittää, jotta pihasta tulee asukkaiden näköinen ja omaleimainen.

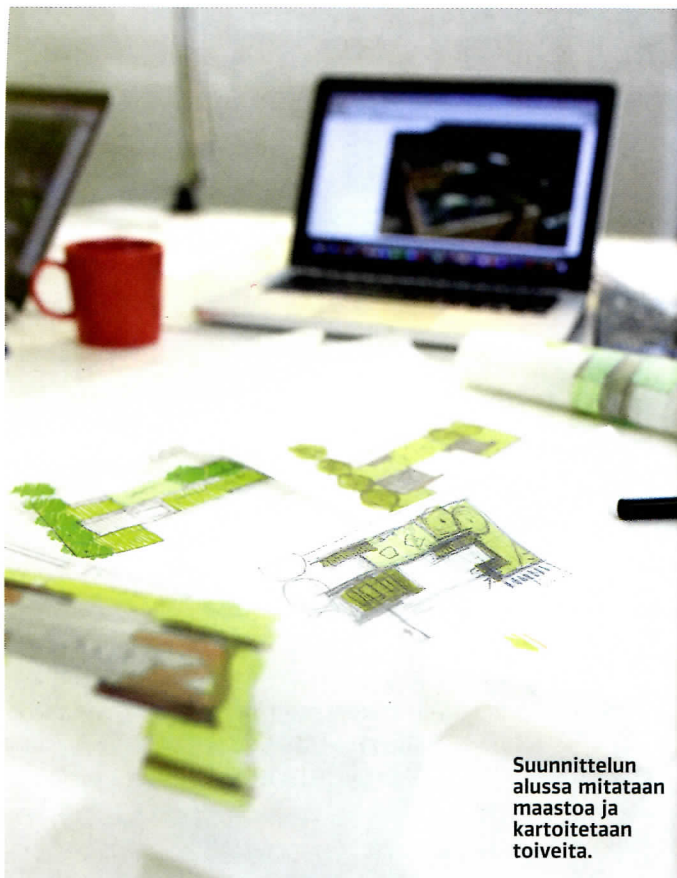
Pihasuunnittelijan valinta

Suunnittelijoita löytyy monenlaisia. Suomessa pihasuunnittelua voi tehdä kuka vain. Ammattiin koulutettu suunnittelija on (maisema)suunnitteluhortonomi, miljöösuunnittelija tai maisema-arkkitehti. Usein pihasuunnitelmia tekevät myös arkkitehdit ja puutarhurit, joiden koulutus ei vastaa suunnittelutyön vaativuutta.

Ammattitaitoinen suunnittelija tuntee kasvillisuuden ja osaa hyödyntää taustatietoihin koottuja selvityksiä. Hyvä suunnittelija tuntee materiaalit, kasvit, kasvupaikkavaatimukset. Hän huomioi tontin olosuhteet ja hulevesien käsittelyn, pihan toiminnot ja kulunohjauksen ja luo kustannustietoisesti pihasta esteettisesti kauniin ja toimivan kokonaisuuden. Suunnittelupöydällä määrittellään hyvin pitkälle, mitä pihan hoito tulevana vuosina maksaa. Valitettavasti pihasuunnittelua ei vaadita erityissuunnittelualana kaikissa Suomen kunnissa edes rakennuslupaa vaativissa kohteissa. Se näkyy huonosti toimivina ratkaisuin.

Suunnittelijaa haettaessa kannattaa pyytää referenssiluettelo, josta ilmenee millaisia kohteita suunnittelija on aikaisemmin tehnyt. Osa suunnittelijoista työskentelee pienissä yhden hengen yrityksissä ja





Suunnittelun alussa mitataan maastoa ja kartoitetaan toiveita.

osa suurissa, monialaisissa suunnittelutoimistoissa. Suunnittelijoita edustavia yhdistyksiä ovat Maisemasuunnittelijat ry ja Suomen maisema-arkkitehdit ry.

Halvin hinta ei saisi olla koskaan suunnittelutyössä ratkaisevin. Suunnittelijan kokemus, näkemys ja koulutus ovat tärkeitä hyvän suunnitelman takeita. Pihasuunnittelija voi olla hankkeen pääsuunnittelija, jonka apuna on eri alojen suunnittelijoita.

Suunnittelijan kanssa laaditaan aina kirjallinen sopimus, johon kirjataan toimeksiannon sisältö tarkasti. Sopimus kertoo, millaisia kuvia ja työselostuksia laaditaan, jotta piharemontti olisi toteutuskelpoinen ja kuinka suunnitelma esitellään asukkailla. Suunnittelusopimukseen kirjataan suunnittelun aikataulu ja veloituserusteet. Suunnittelijaa kilpailutettaessa hankesuunnitelma kertoo suunnittelutyön laajuudesta ja remontiin varatun budjetin suuruudesta. Näin suunnittelija pystyy paremmin arvioimaan työtuntien määrän.

Suunnitteluprosessi

Suunnitelma käynnistyy kunnostettavien ja uusittavien asioiden kartoituksilla ja maaston mittauksilla sekä asukkaiden toiveiden kartoituksella. Suunnittelija voi laatia luonnoksia, joilla tarkennetaan hankesuunnitelmaa ja rajataan erilaisia vaihtoehtoja. Suunnittelija keskustelee tilaajan kanssa aktiivisesti työn edistyessä, esittelee vaihtoehtoja ja osaa kertoa, jos oleellisia tietoja puuttuu.

Luonnoksista laaditaan toteutusta varten yleissuunnitelma. Siinä kerrotaan, mitä tapahtuu missäkin kohtaa tonttia. Lisäksi tarvitaan työselostus, jossa kerrotaan kuinka suunnitellut työt tulisi tehdä. Nämä kaksi asiakirjaa vaaditaan, jos remonti aiotaan kilpailuttaa ja tarjouksista halutaan vertailukelpoisia. Lisäksi voidaan laatia suunnitelmaa tarkentavia mittakuvia, toteutuskuvia ja detailjipiirustuksia.

Pihasuunnitelmaan vaadittavat luvat

Ammattitaitoinen suunnittelija osaa kertoa, mitkä asiat vaativat luvan. Lupien tarve vaihtelee kunnittain. Puunkaato vaatii naapurien kuulemistä ja rakennusvalvonnan hyväksymisen. Aidan tai katoksen pystyttäminen voi vaatia maisematyö- tai toimenpideluvan. Hulevesiä ei saa johtaa naapurin tontille. Pelastusteiden määrittely vanhalle tontille voi vaatia pelastuslaitoksen lausunnon asiasta.

Tarjouspyyntö, rakennuttaminen ja valvonta

Suunnitelman valmistuttua hallitus vie hankkeen yhtiökokoukseen. Kilpailutetut tarjoukset esitellään osakkaille, ja yhtiökokous päättää hankkeeseen ryhtymisestä. Suunnitelman ja tarjousten esittelyyn kannattaa panostaa. Selkeät tarjousasiakirjat ovat onnistuneen remontin edellytys. Puutteelliset tiedot asiakirjoissa johtavat lisäkustannuksiin ja ristiriitoihin työvaiheessa. Rakennuttajana ja valvojana voi toimia suunnittelija tai viherrakentamiseen erikoistunut valvoja.

Valvonta unohdetaan usein piharemonteissa. Siihen kuuluu talo-udellisten, laadullisten sekä aikataulun valvontaa. Valvonnan tarkoituksena on varmistaa että urakoitsija on ymmärtänyt suunnitelma asiakirjat ja noudattaa annettuja ohjeita sekä hyvää rakennustapaa. ♦

Kaisa Koskelin työskentelee viherpalvelupäällikkönä Lännen kiinteistöpalvelussa, suunnittelee, valvoo ja hoitaa kiinteistöpihoja.

Eeva Blomberg työskentelee puutarhasuunnittelu Eeva Blomberg yrityksessä, suunnittelee ja valvoo auktorisoituna valvojana viherrakennustöitä.



Ympäristöystävällisen puhdistuksen edelläkävijä

KIINTEISTÖJEN JULKISIVUPUHDISTUS

Kuivajääpuhdistus on tehokas, ympäristöystävällinen kiinteistöjen kaikkien pintojen puhdistusmenetelmä. Osuessaan kohteeseen kuivajää haihtuu eikä näin ollen tuota toisiojätettä, kuten muut puhallusmenetelmät. Menetelmää voidaan käyttää sekä sisätiloissa että julkisivuissa. **Soveltuu erinomaisesti myös homeiden, punasammalen, maalien ja graffitin poistoon!**

TARJOAMME:

- Puhdistuspalvelua koko maan kattavasti.
- Laitemyynti sekä premium-kuivajään myynti.

KIINNOSTUITKO?

Ota yhteyttä jo tänään p. 050 597 7030 tai täytä yhteydenottolomake osoitteessa dryice.fi



Luotettava Kumppani

