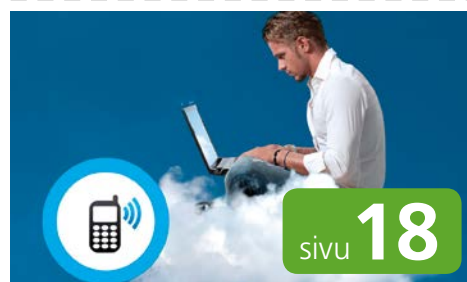




## | Täydennyskaavoitus |



### Vihdoinkin!



Matinkylän tulevaisuus s. 3–4 | Täydennyskaavoituksen haasteet s. 6–7 |  
Hissihanke s. 8 | Viemäriremontti s. 10 | Kuivaketju s.14 | Osakkaan  
hyvittäminen s. 17 | TampuuriONE s. 18–19 | Iivisniemi, Soukka, Kivenlahti,  
Finnoo s. 23–26 | Hyvän yhteistyön yhtiö s. 27 | Neidonlähde s. 29 |

## Tässä lehdessä...

- 03 Matinkylän tulevaisuus on alkanut
- 04 Tulevaisuus tehdään yhteistyöllä
- 06 Täydennyskaavoituksen haasteet
- 07 Tarua vai totta
- 08 Hissihanke kehittää kiinteistöä kokonaisvaltaisesti
- 09 Taloyhtiöiden korjausbuumi jatkuu
- 10 Taloyhtiön viemäriremontti
- 11 Korjaustarveselvityksen laatiminen
- 12 Kokonaisvaltaisella kiinteistönpidolla kohti tulevaisuutta
- 14 Kuivaketju 10 – kosteudenhallinnan toimintamalli
- 14 Kenellä vastuu terveestä rakennuksesta
- 15 Sähkön kilpailutuksella pitkät perinteet
- 15 Korkosuojuuksella varmistat maltilliset lainanhoitokulut
- 16 Isännöinti
- 17 Osakkaan hyvittäminen – vastikealennus
- 18 TampuuriONE – kaikki yhdessä
- 20 Tarvitseeko taloyhtiö tilinpäätöstä?
- 21 Hovimestari on syyllinen
- 21 Kunnossapitovastuun kiemuroista
- 22 Rakennuttajan kätyri
- 23 Iivisniemi | Hallittu putkiremontti
- 24 Soukka | Täydennysrakentamista
- 25 Kivenlahti | Isännöintipalvelujen vertaileminen kannattaa
- 26 Finnoo | Merelliseksi kaupunginosaksi
- 27 Hyvän yhteistyön yhtiö
- 28 Matinkylän leijonapuoti Lions-toiminta
- 29 Kuivuudesta kärsivä Neidonlähe
- 30 Rantaraitin esteettömyys parani
- 31 Ison Omenan arki
- 31 Vieraskynä | Valtio maksajaksi
- 32 Matinkylän vanha ostari tiensä päässä

PÄÄKIRJOITUS

# Täydennyskaavoitus on vanhasta luopumisen taitolaji

**Täydennyskaavoitus** on yhteiskunnassamme monenlaisen, hyvin vahvan ja tunteellisenkin keskustelun aiheena, eikä syyttä. Suomen kasvukeskuksissa on kaikkialla halu tiivistää kaupunkirakennetta, sillä Suomen kaupungistuminen etenee väijäämättä, haluttiinpa sitä tai ei.

Tiivistämiseen on keskeisimpänä perusteena kaupunkirakenteen tehokkuuden lisääminen niille alueille erityisesti, missä on joukkoliikenteen solmukohtia.

Monissa syvällisissäkin tutkimuksissa on todettu, että täydennysrakentaminen on kaupungeille noin 6–7 kertaa edullisempaa kuin uusien rakennettavien alueiden avaaminen.

Uusille alueille pitää aina rakentaa katuverkosto, kunnallistekniikka ja kaikki peruspalvelut kokonaisuudessaan uutena investointina.

Täydennysrakentamisalueilla taas katuverkko ja kunnallistekniikka on tontin sisäisiä järjestelmiä lukuun ottamatta pääosin valmiina. Keskeisiksi painopistealueiksi jääkin palvelujen riittävyden tarkastelu sekä kaikille jo alueella asuville asukkaille se tärkein, eli vaikutukset kunkin oman lähiympäristön muutoksen hallitsemiseen.

Kaikessa yksinkertaisuudessaan täydennysrakentamista ei voi syntyä, elleivät lähialueen asukkaat osaa luopua jostakin heille tärkeästä. Vain luopuminen jostakin mahdollistaa jonkin uuden saavuttamisen omalle osalle ja erityisesti niille uusille tulijoille. Olen lukemattomia kertoja kuullut sen, että miksi meidän pitäisi luopua omista saavutetuista eduista joidenkin muualta tulijoiden hyväksi?

Miksi, miksi ja miksi – paljon yritysmaailmassakin käytetty kolmen miksin esittäminen saattaisi auttaa eteenpäin.

Kysymällä kolme kertaa miksi saadaan syvempi ymmärrys asioiden taustoista ja se mahdollistaa syy- ja seuraussuh-

teiden selvittämisen. Menetelmä vie usein pohjimmaisesta, yksinkertaisen syyn tai perustelun ääreen ja mahdollistaa siten muutoksen. Se voi myös viedä pohjan koko kyseenalaistetulta asialta, jolloin voidaan keskittyä tärkeimpiin kysymyksiin.

Tiedotusvälineet pystyivät ennen hyvin rakentavaan ja keskustelemaan vuorovaikutukseen toisin kuin nykyään, jolloin keskiössä on yksilön tarpeiden ja itsekkyyden korostaminen, detaljeilla mässäily, hitunen totuutta ja enimmäkseen fiktoita tai hyvin kapeasta näkökulmasta tulevia näkemyksiä ja suoranaista erimielisyyden lietsontaa. Tällainen on vastuutonta toimintaa. Kyllä tämä maa tarvitsee enemmän rakentajia ja yhteistyöhön kannustajia kuin repijöitä ja raastajia.

Lehdistön vapaus on valtavan iso ja tärkeä asia suomalaisessa yhteiskunnassa, mutta sitä pitää käyttää vastuullisesti. Eri-laisten näkökantojen ja epäkohtien esille ottaminen on hyvä asia ja se nousee keskeisimmäksi asiaksi täydennysrakentamisessakin.

On itsestäänselvyys, että erilaisia näkemyksiä ja intressejä on, mutta niistä pitää voida käydä asiallista vuoropuhelua. Asian voi yksinkertaistaa kahteen valtakunnansovittelijankin Tes –neuvotteluissa esille nostamaan kysymykseen, mitä pelkääte ja mitä oikeastaan haluatte?

Täydennysrakentamishankkeissa korostuu kyky ja halu yhteistyöhön. Yhdenkin osallisen liiallinen itsekkyyttä tai ahneus voi kaataa tai tehdä ainakin äärimmäisen työlääksi lähtökohdiltaan hyvänkin hankkeen.

Nämä näkemykset pohjautuvat toiminta-alueemme kehittämisen keskiöstä hankittuun 35 vuoden kokemukseen.

MIKKO PELTOKORPI  
TOIMITUSJOHTAJA, KIINTEISTÖNEUVOS  
MATINKYLÄN HUOLTO OY



Matinkylän Huolto Oy:n asiakaslehti 1 • 2018

#### Julkaisija

Matinkylän Huolto Oy  
Gräsantörmä 2, 02200 ESPOO  
Puhelin (09) 804 631  
Faksi (09) 8046 3200  
www.matinkylanhuolto.fi

#### Päätoimittaja: Mikko Peltokorpi

#### Toimitus:

Sinikka Reinikka puh. (09) 8046 3213  
Marja-Leena Sallinen puh. (09) 8046 3267

#### Sisältö, avustajat ja kuvat:

Kirjoittajat ja kuvälähteet mainittu kunkin tekstin lopussa tai alussa.

#### Ulkoasu: Anne Purho

Paino: Lönnberg Print & Promo Oy, 2018

Painos 63 500 kpl

## | Uudistuva kylä |



# Matinkylän tulevaisuus on alkanut

Metron tulo Matinkylään sinetöi uuden kehitysvaiheen kaupunginosan historiassa. Aikoinaan Haka hankki Matinkylän kartanon maat ja kaupunki alkoi laskeutua peltojen keskelle. Sitä ennen alue oli vuosisatojen ajan ollut aito maalaiskylä, johon toki heijastui Helsingin naapurisuus.

***Kehitys on ollut reipasta viime vuosikymmeninä, metro tuo kokonaan uuden vaihteen Matinkylän etenemiseen.***

”Tähtäin on vahvasti tulevaisuudessa”, sanoo alueellisen projektin johtaja **Carl Slätis**, ”Espoon kaupungin väkiluvun ennustetaan nousevan vuoteen 2050 mennessä nykyisestä 280 000 asukkaasta 400 000:n.”

***Matinkylä-Olarin suuralueen kasvun odotetaan vauhdittuvan 8000 uudella asukkaalla vuoteen 2030 mennessä, josta Matinkylän osuus on noin puolet.***

**Espoon kaupunki on sitoutunut** kaavoittamaan enemmän metrovyöhykkeelle. Metro tuo mukanaan voimakkaan kaupungistumisen ja sen myötä lisää palveluita.

Kehitys johtaa lisärakentamiseen ja vanhojen kiinteistöjen peruskorjauksen kiihtymiseen. Vanha rakennuskanta vaatii hissien asentamista esteettömyyden parantamiseksi ja myös uusien parkkipaikkojen rakentamista. Tämän seurauksena alueelta puretaan joitakin vanhoja rakennuksia ja rakennetaan uusia pysäköintilaitoksineen.

”**Joillakin autopaikoitusalueilla** on kehityspotentiaalia merkittävästi, Matinkylän Huolto ei kuitenkaan voi yksin realisoida niitä, vaan asunto- ja kiinteistöyhtiöt on saatava hankkeisiin mukaan. Elleivät kaikki osapuolet koe hyötyvänsä niistä jotain, ei synny yhtäkään hanketta”, toteaa toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi.

Tämä kaikki vaikuttaa asukkaiden lähiympäristöön ja aiheuttaa aiheellista huolta. Vastakkainasettelun sijasta yhteistyö ja laaja asukkaiden osallisuus on ainut tapa, jolla asia voidaan edistää. Matinkylän Huolto on tässäkin asiassa, aivan kuten monessa muussakin alueen kehittämishankkeessa mahdollistajan ja yhteistyön luoja roolissa.

***Asuntokannasta lähes 90% on yksityisomistuksessa.***

”Projektinjohtaja kokoaa kehittämishankkeet yhteen ja seuraa kustannuskehitystä,” kertoo Carl Slätis. ”Kustannukset on saatava hallintaan, eivätkä niistä vähäisimpiä ole kaupungin perimät maankäyttömaksut, jotka liittyvät rakennusoikeuksiin. Kokonaisuudessaan myös parkkipaikkojen rakentaminen on tuntuva kustannuserä.”

**Rakentamisen aikaperspektiivi** ulottuu jäähallin ja uimahallin osalta 3–5 vuoden päähän, jolloin niiden pitäisi olla valmiita. Matinkylän täydennysrakentamisessa pilottivaihe toteutuu arviolta viiden vuoden sisällä, ja laajempi täydennysrakentaminen ajoittuu sen jälkeiseen aikaan vuoden 2030 molemmin puolin.

... jatkuu >>



”Projektinjohtaja kokoaa kehittämishankkeet yhteen ja seuraa kustannuskehitystä,” kertoo Matinkylän alueen projektinjohtajana vuoden 2017 loppuun asti toiminut Carl Slätis. Projektinjohtajan vaativa tehtävä on hankkeiden perusteltu eteenpäin vieminen. ”Alue on hyvä – täällä on kaikki valitit. Asuntojen arvo nousee, sillä tämä on Suomen paras kehittyvä alue”, toteaa Slätis.

**Tässä lehdessä > Täydennyskaavoitus, kosteuden hallinta rakentamisessa, Kuivaketju 10**

## Uudistuva kylä

... edelliseltä sivulta

**Matinkylän C-korttelin, hotellin ja kolmen kerrostalon** rakentaminen on alkanut vuoden 2018 alusta ja uimahalli aloitetaan näiden jatkona, ja sen pitäisi valmistua 2021. Hotellin sijainti on suunniteltu niin, että sen receptionista pääsee suoraan metroon.

**Seniorikeskus on tulossa** metroaseman eteläpuolelle Kalapuistoon ja sen ajatellaan valmistuvan 2020–2023 tienoilta. Kaupunki on tehnyt tonttivarauksen, ja lopullinen toteutus tapahtuu yksityisten toimesta. Sotevalmistelut ovat tätäkin hanketta taustalla hidastaneet.

Seniorikeskuksesta tulee kulkuyhteys Isoon Omenaankävelysiltä pitkin. Seniorikeskuksen seitsemänten kerrokseen tulee ravintola.

**Jäähalli, kolme kertaa nykyistä suurempi**, tulee vanhan hallin paikalle. Tilat tulevat olemaan nykyvaatimuksia vastaavat. Palvelutasoon kuuluu, että vanhemmat voivat tarvittaessa tuoda nuorisensa pelivarusteet paikalle jo päivällä. Parkkiongelmia saattaa tulla. Merimatin mahdollinen jättilukio on toistaiseksi mietinnän alla.

**Vanhan Matinkylän Asukaspuisto** Matinraitin varrella rakennetaan uusiksi, ja sinne on suunnitteilla päiväkotia.

Matinniityn päiväkodin tilalle nousee uusi, 12 ryhmälle tarkoitettu päiväkotia.

**Vanha ostoskeskus** puretaan ilmeisesti kesällä 2018 uuden kaavan vahvistuessa kevään aikana. Nykyisen rakennuksen tilalle nousee tornitalo ja kaksi lamellitaloa.

**Vanhan terveysaseman kohtalo** on herättänyt kiinnostusta, talo ilmeisesti peruskorjataan ja laajennetaan kouluksi. Aikoinaan rakennusvaiheessa on oltu kaukonäköisiä, länsipäädyssä on ”tyhjään” avautuva ovikin, joka on varmaankin ajateltu johtavan tulevaan laajennukseen.

**Mattlidenin alue kaavoitetaan** seitsemän hehtaarin alalta, ja siellä tavoitteena on sekoitettu korttelirakenne. Nykyinen alueen rakennuskanta on rakennettu ilman asema-kaavaa, erikoisuus sekin isossa kaupungissa. Koulu säilyy paikallaan, kehityksen tuloksena sen ympärille syntyy 1200 oppilaan koulukeskus.

Kokonaisuudessa kaavailluista hankkeista Kristillisen koulun tulo Matinkartanontien ja Hauenkallion risteyskiertoliittymän itäpuolelle on vielä epävarmaa.

**Uusi paloasema** on tulossa nykyisen Nesteen eteläpuolelle Mattlideniä vastapäätä.

**Tiistinlaakson isoa kaavahanketta** kehitetään vaikealle alueelle. Koukkuniemessä on pieni kaavahanke ja Sepetlahdentien alkupäässä Liisanrinne muuttuneen omakotitaloista asuinkerrostaloiksi.

**Meren rantaan ei näillä näkymillä** lisää rakenneta, eikä varmaan myöhemminkään. Luonnollisesti erilaisten lisäpalvelujen sijoittamismahdollisuutta Rantaraitin varteen tutkitaan.

**Rakenteilla ja vireillä olevissa kohteissa on rakennusoi-keutta yhteensä noin 670 000 kerrosneliometriä.**

Projektinjohtaja Carl Slätiksen vaativa tehtävä on hankkeiden perusteltu eteenpäin vieminen: ”Alue on hyvä – täällä on kaikki valitit. Asuntojen arvo nousee, sillä tämä on Suomen paras kehittyvä alue.” Matinkylän Huollon Mikko Peltokorpi komppaa: ”Tosi haaste ja iso yhtälö!”

TEKSTI JA KUVAT: MAURITZ HELLSTROM

# Tulevaisuus tehdään yhteistyöllä

Matinkylä on ollut alusta saakka voimakkaan muutoksen virrassa, joka edelleen voimistuu Metron käynnistyttyä. Täydennysrakentaminen on alueella väistämättä edessä, mikä saattaa aiheuttaa taloyhtiöiden hallituksissa ja asukkaissa huolestuneisuutta.

**Helposti kysytään, miten taloyhtiöiden tontteja ja paikoitusalueita hyödynnetään tulevaisuudessa, ja mitä lisäkustannuksia se aiheuttaa yhtiöille. Pelätään rakennusliikkeiden, Espoon kaupungin ja Matinkylän Huollon liittoutuvan tavalla, joka vie reaaliomaisuutta taloyhtiöiden käsistä.**

”Matinkylän Huolto ei voi omavaltaisesti lähteä rakentamaan mitään uutta alueelle,” toteaa Mikko Peltokorpi, ja lisää, että eihän uutta synny ilman yhteistoimintaa kaikkien intressipiirien kanssa.

Espoon kaupunki laskee, että koko alueelle voisi rakentaa koteja noin viidelle tuhannelle uudelle asukkaalle. Se edellyttää luonnollisesti, että taloyhtiöiden täytyy olla heillä tulevan kehityksen suhteen.

On selvää, että tulevan prosessin eri vaiheissa kukin taho käyttää tarvittavaa asiantuntemusta omat oikeutensa turvatakseen.

”On kuitenkin huomattavaa liioittelua, että juristia tarvittaisiin aivan yksinkertaisessa perusasiassa kun asioidaan Matinkylän Huollon kanssa”, sanoo Peltokorpi. ”Helposti ajaututaan tunne-pitoiseen keskusteluun, jossa ei mitään hyviä ratkaisuja synny.”

**Viime aikojen lehtikirjoittelu** on koskenut autopaikoitus-alueiden tulevaa kohtaloa. Nykyiset autopaikkasopimukset turvaavat täysin rasitteenhaltijoiden oikeudet, jos taloyhtiö omia oikeuksiaan valvoo ja ottaa niistä selvää.

Osalle autopaikoitustonteista perustajarakentaja Haka on hakenut rasitteet jo 1970-luvulla, ja osalla ne ovat nyt haussa.

**Monilla yhtiöillähän olisi lisärakennuspotentiaalia** omilla tonteillaan, jos vain yhtiöitä kiinnostaisi rakentaminen. Se mahdollistaisi tonteille uudisrakennukset, vanhojen talojen korotukset, ja samalla voisi rakentaa myös hissit taloihin joissa on liikuntaesteitä.

”Niitä hankkeita voitaisiin edistää yhdessä, mutta lisärakennusoikeuden edellyttämät autopaikat tulevat puheena oleville autopaikoitusalueille,” toteaa Mikko, ”siinä on oma keskustelun aiheensa.”

**Taannoin hallitusten jäsenille järjestetyssä** informaatiotilaisuudessa – jossa ei päätetty mitään – kerrottiin mm. aikeesta rakentaa uusi toimitalo Matinkylän Huolto Oy:lle. Se tulisi Matinkuja 1:n pysäköintitontille.

Hanketta esiteltiin Matinkylän Huollon näkökulmasta ja moneen kertaan korostaen, että tämä on yhteistyöhanke. Osallisilla on tietysti erilaisia intressejä valvottavanaan. Asioita ei ole päätetty etukäteen ja kyseessä oli nimenomaan vasta keskustelun aloitus. Mitenkään muuten asioita ei voisi hoitaa kuin ottamalla hallitukset keskustelemaan saman pöydän ääreen.

Julkisuudessa vihjailu, että Mikko Peltokorven toiminta kunnallispolitiikassa johtaisi Matinkylän asukkaiden kannalta epäedullisiin ratkaisuihin, hiertää miestä.

”Kyläpäälliköstä on tulossa konna,” Peltokorpi naurahtaa. ”Omasta mielestäni sekä minä että johtamani alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden omistama Matinkylän Huolto Oy työskentelemme entistä suuremmalla intohimolla Matinkylän asukkaiden hyväksi. Meillä on työssämme korkea ammattietiikka. Henkilökohtaisesti koen vain olevani isommassa roolissa nyt, kun olen antanut osaamiseni ja näkemykseni luottamusmiestyöni kautta yhteisön hyväksi. Olemme halunneet viedä yhteisiä asioita avoimesti ja läpinäkyvästi eteenpäin.”

**On esitetty kritiikkiä** siitä, että Matinkylän Huollon omistus olisi hajallaan, koska taloyhtiöiden hallituksissa on liian vähän ammattilaisia.

”Tämähän on yhtiön rikkaus. Tosiasia on kuitenkin, että ilman yksittäisen asuntoyhtiön itsekkäitä pyrkimyksiä tämä omistusmuoto ei olisi mahdollista. Pitää sopeutua tekemään yhteistyötä ja etsimään yhdessä hyväksyttävät ratkaisut, joita mekin olemme hakemassa”, muistuttaa Peltokorpi.

TEKSTI JA KUVAT: MAURITZ HELLSTROM



Tässä kirjoituksessa käydään Matinkyläkeskeisesti täydennysrakentamisasiaa, mutta hyvin laajasti ajatukset pätevät kaikissa Espoon kaupunkikeskuksissa, toki kunkin alueen ominaispiirteet erikseen huomioituina.



## Taustaa täydennysrakentamistarpeille

Metron valmistumisen ja edelleen rakentamisen vuoksi on Espoo kaupunkina panostanut paljon eteläisen Espoon kehittämiseen. Kaupunki on sitoutunut metron lähistöllä olevien alueiden asuntorakentamiseen pääkaupunkiseudun 14:n kunnan yhteisellä sopimuksella (ns. MAL sopimus / Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus).

Espoo on sitoutunut kaavoittamaan metron vaikutusalueelle paljon lisää asuntojen rakentamiseen sopivaa tonttimaata, jotta valtiolta saadaan metroon luvattu rahoitus. Sopimuksen toteuttamiseksi on käytettävä mahdollisuudet täydennysrakentamiseen. Matinkylän alueena on tässä erittäin tärkeä.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on selvittämässä mahdollisuuksia rakentaa lisää taloja Matinkylän keskeisille vanhoille alueille lähinnä Matinkylän, Matinkylän ja Tiisilän kaava-alueilla.

Kaupunki työstää työvälinettä vuoden 2018 aikana siihen, että sen valmistuttua voitaisiin laajoissa asukasfoorumissa tutkia myös, mitä alueella arvostetaan ja halutaan säilyttää. Työkalun avulla voidaan laatia laajoja kuvauksia ja malleja erilaisista vaihtoehdoista.

Kuvausten avulla voidaan esittää muutosten vaikutuksia laaja-alaisesti. Esimerkiksi mahdollisiin uusiin rakennuksiin muuttavat ihmiset tarvitsevat toimivan katuverkon sekä monenlaisia erilaisia lisäpalveluita.

### Matinkylän Huollon rooli merkittävänä autopaikoitusalueiden omistajana

Kuten toisaalla tässä lehdessä on todettu, on Matinkylän Huolto koko pitkän, lähes 50-vuotisen toiminta-aikansa ajan osallistunut alueelliseen kehitystyöhön voimallisesti.

Espoon kaupunki on korostuneesti nyt toivonut Matinkylän Huollon osallistuvan alueen kehittämiseen. Siksi Matinkylän Huollon omistamia autopaikkatontteja on selvitetty ja arvioitu mahdollisuuksia käyttää niitä rakentamiseen.

Selvityksen mukaan useimmille autopaikka-alueille on liian kallista rakentaa. Kalleuteen on pääsyyinä maantasossa nyt olevien autopaikkojen siirtokulut ns. rakennepaikoiksi paikoituslaitoksiin sekä Espoon perimät korkeat maankäyttömaksut.

Kustannuksia saadaan halvemmiksi, jos kaupunki muuttaisi maankäyttömaksujen hinnoittelua. Vain osalla autopaikka-alueita on mahdollista rakentaa niin, että maankäyttömaksun osuus jää kohtuulliseksi.

**Matinkylän Huolto ei voi yksin jalostaa ja kehittää yhtään tonttia. Syyinä on taloyhtiöiden rasiteoikeudet, joilla asuntoyhtiöille on turvattu autopaikat. Rakentaminen on mahdollista vain, jos kaikki yksittäisen autopaikka-alueen taloyhtiöt siihen suostuvat. Suostumuksen saamiseksi kaikkien tulee hyötyä.**

Muutamalla autopaikoitusalueella on paljon mahdollisuuksia rakentaa lisää. Esteenä on nykyiset pihalla olevat autopaikat. Niiden takia tontille ei mahdu rakentamaan.

Ratkaisu on rakentaa uudet autopaikat joko autohalliin tai pysäköintitaloihin. Uusia autopaikkoja voidaan rakentaa vasta, kun tiedetään, kuinka monta niitä tarvitaan korvamaan poistettuja autopaikkoja vanhoille taloyhtiöille.

Myös uusien talojen asukkaat tarvitsevat autopaikkoja. Useimmilla vanhoilla taloyhtiöillä on vain 60 % alkuperäisen rakennusluvan edellyttämästä autopaikkamäärästä käytössään. Monilla alueilla määrä riittää täyttämään nykyiset kevennetyt autopaikkainormit. Määräyksiä on kevennetty metroaseman välittömässä läheisyydessä. Tilanne on aina tutkittava erikseen joka alueella.

Espoon kaupunki haluaa osansa kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tuo maankäyttömaksu on vähintään 40 %. Matinkylässä maksu on ollut 45–55%. Maksulla Espoo kerää rahaa kunnallistekniikan ja muiden tarvittavien julkisten rakenteiden rakentamiseen tonteille ja koko Matinkylään.

**Metro sekä muu Ison Omenan tuoma julkinen laaja palvelukokonaisuus palvelutoreineen on siis jo investointina tehty ja siihen kaupunki haluaa takautuvasti kerätä varoja.** Voisi sanoa leikkimielisesti, että karkit on jo etukäteen jaettu.

Maankäyttömaksukäytäntö on siis kaupungin noudattama poliittisiin päätöksiin liittyvä ratkaisu.

## Kolme näkökulmaa asiaan liittyen

Helposti asioiden käsittelyn tiimellyksessä unohtuu perusasiat ja keskustelu muuttuu täysin tunnepohjaiseksi.

Pyrin ohessa lähestymään asiaa kolmesta lähestymiskulmasta katsoen. Ne ovat yksittäisen kehitysalueen asunto-osakeyhtiön näkökulma, Matinkylän Huollon näkökulma paikoitusalueen omistajana sekä Espoon kaupungin näkökulma.

### Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta

Espoon aluerakennuskohteissa on yleisesti käytössä menettely, että kaksi tai useampi asuntoyhtiötä paikoittaa autonsa yhteisellä autopaikoitusalueella. Matinkylässä nämä paikoitusalueet ovat vanhan rakennuskannan osalta pääosin Matinkylän Huollon omistuksessa.

Asuntoyhtiöt hallitsevat rasitesopimusten pohjalta alueitaan ja maksavat käytännössä kaikki kyseiseen alueeseen kohdistuvat ylläpitokulut. Kukin yhtiö itse määrittää autopaikkansa vuokraushinnan ja kerää maksunsa. Matinkylän Huolto ei ole koskaan saanut alueista mitään tuottoa. Osalle alueista on Haka Oy niitä perustaessaan 1970-luvun alussa jo hakenut rasitetoimitukset. Rasitetoimitus, joka

voidaan hakea tuon sopimuksen perusteella, ei tuo muuta lisäarvoa sopimukseen nähden kuin sen, että rasite näkyy kiinteistörekisterissä, mutta sopimus ei.

**Asuntoyhtiöiden kannattaa tehdä omasta näkökulmastaan katsoen ainakin kaksi kysymystä silloin, kun kaavakehityshankkeista puhutaan.**

Mikä on rasiteenhaltijoiden suurin huoli, eli mitä he pelkäävät ja toisaalta mitä he haluavat?

Aivan luonnollista ja hyväksyttävää on pohtia ainakin seuraavia asioita:

- mahdollisen täydennysrakentamisen todellinen vaikutus lähiympäristöön, paraneeko tilanne vai heikkeneekö olennaisesti ja miten
- yhtiöltä edellytettävän investointiosuuden suuruus maantasopaikkoja siirrettäessä ns. rakennepaikoiksi paikoitus-taloihin
- nykyisen erittäin alhaisen autopaikkavuokran muuttuminen ja kuinka paljon
- jos nykytila osakkaiden enemmistöä tyydyttää, voi kaavahankkeen unohtaa saman tien

- jos kehitystä ei koeta lisäarvoa tuovana, ei sen takia asumisviihtyvyyttä riidoilla kannata rasittaa
- löytyykö kyky/halua lähteä sovittelemaan erilaisia intressejä muiden osallisten kanssa yhteen kaikkia osapuolia tyydyttäväksi ratkaisuksi

Mahdolliset hyvät puolet

- nykyisten autopaikkojen riittävyys nyt ja tulevaisuudessa, voidaan toteuttaa haluttu määrä, kuitenkin vähintään kaavaviranomaisen edellyttämä minimimäärä
- muutosmahdollisuudet esim. sähköautojen latauspai-koiksi
- leveämpi ja katettu paikka lisäarvon tuojana
- rakennusluvan edellyttämien puuttuvien autopaikkojen kohtalon ratkaiseminen pysyvästi ns. kevennetyn kaavanormin turvin
- mahdollisuudet saada yhtiön omalle tontille uuta rakennusoikeutta
- myös sen edellyttämien autopaikkojen sijoitus nykyiselle autopaikoitusalueelle



### Matinkylän Huollon näkökulmasta

**Mitään mielekästä kehityshanketta ei voi syntyä ilman osapuolten välistä luottamusta ja yhteistyötä.**

Matinkylän Huolto on osakeyhtiö, joka luonnollisesti pyrkii edistämään sitä, että autopaikotusalueita kehitetään paremmin Espoon kehittymistä tukevalla tavalla. Ei ole realistista ajatella niin, että Suomen toiseksi suurimman kaupungin valovoimaisimmassa kasvukeskuksessa olisi vielä vuosikymmentenkin päästä autopaikkoja 300 metrin päässä metroasemalta 10 euron kuukausivuokralla/paikka.

Matinkylän Huolto Oy haluaa edetä näissä asioissa läpinäkyvästi ja yhteistyössä alueen asukkaiden, osallisten asuntoyhtiöiden ja Espoon kaupungin kanssa. Tiedostamme, että näihin hankkeisiin liittyy monenlaisia haasteita, mutta vain yhteistyöllä voidaan niihin liittyvät mahdollisuudet hyödyntää.

Tämän tyyppiset kaavakehityshankkeet ovat pitkäkestoisia ja moniulotteisia prosesseja, joten vaaditaan kärsivällisyyttä ja kaikkien tahojen hyvinkin erilaisten intressien yhteensovittamista. Parhaassakin tapauksessa kestää vuosia, todennäköisesti 5–10 vuotta, ennen kuin varsinaisiin rakentamishankkeisiin päästäisiin.

### Espoon kaupungin näkökulmasta

Espoo on jo panostanut ja on edelleen panostamassa Länsimetron satojen miljoonien edestä. Espoon ainut mahdollisuus saada sen myötä sijoitukselleen vastinetta, on kaavoittaa lisää rakennusmaata metrovyöhykkeen välittömään läheisyyteen.

Kaupunki saa omansa yksityisiltä tontinomistajilta perittävien maankäyttömaksujen kautta, myymällä omalle maalle tehdyn kohteiden rakennusoikeuksia, lisääntyvän elinkeinoelämän ja yhteisöverotulojen kautta, kuntalaisten työtulo-vero- ja kiinteistöverojen kautta sekä viime kädessä kiinteistöverojen kautta.

Vanhoille asuinalueille kohdistuva maankäyttömaksukäytäntö on nykyisellään niin raskas, että edes hyvinvoivassa Matinkylässä eivät hankkeet etene. Metron tuoma huumaja kaavoitus ns. uusille alueille on sokaisut päättäjät kuvittelemaan, että samat pelisäännöt sopisivat myös näille vanhoille aluerakennusalueille sellaisenaan.

Espoon perimän maankäyttömaksun perusteena esim. Matinkylässä ovat kaupungin tekemät mittavat panostukset metron sekä koko Ison Omenan ympäristön infraan ja mittaviin palvelutorin julkisiin palveluihin. Lisäksi tarvitaan aina tonttikohhtaista panostusta kunkin kehitettävän

tontin kunnallistekniikkaan ja liikenneyhteyksiin yms. paikallisista olosuhteista riippuviin asioihin.

Tällä hetkellä käytössä olevat maankäyttömaksukäytännöt ovat näiden vanhojen alueiden osalta liian raskaita tuon jo toteutuneen kaupunkitasoin infran maksujen ”jälkiperinnän muodossa”.

Pitäisikin saada pikaisesti omat yksityiskohtaisemmat pelisäännöt Espoon eri alueille. Meillä on kaupunki segregoitumassa suuressa määrin, ja monilla alueilla kaupungin nyt perimän maankäyttömaksun sijasta pitäisi maksaa siitä, että joku rakentaisi sitä kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

TEKSTI: MIKKO PELTKORPI

| Lehdet kirjoittaa |

## Tarua vai totta – päätä itse

Helsingin Sanomat artikkelissaan 20 vuotta sitten kirjoitti Mikosta oheisten otteiden mukaisesti Matinkylän kyläpäällikkönä. ”Muistan aina, kun kollegat erityisesti pääkaupunkiseudun silloisissa aluehuolto-yhtiöissä kadehtivat sitä, että miten olet Mikko saanut tuollaisen juttusi julkaistavaksi. Muistan senkin, kun vastasin, että ei Hesari meidän juttuja julkaise, siitä ei ole kyse. Kyse on siitä, että ensin pitää tehdä jotain sellaista, joka kiinnostavuudessaan kantautuu toimittajien tietoisuuteen ja sen myötä herättää halun aiheesta kirjoittaa juuri siten, kuin heidän arvomaailmastaan asiat näkyvät”, kertoo Peltokorpi.

Silloisella toimittajalla Marja Salmelalla oli taito kirjoittaa mielenkiintoisella ja rakentavalla tavalla asiasta kuin asiasta, se oli silloin 1998 myös koko lehden toimitustapa. Juttu Matinkylästä ja Matinkylän Huollosta kyläpäällikköineen oli erittäin myönteinen.

Samaisen lehden kirjoitus 4.12.2017 oli säilyttään ja painatuksiltaan varsin erilainen kohdistuen Matinkylän Huol-

lon toimintaa paikoitusalueiden uudelleenrakentamisessa. Toimittajan kynästä lähtevät kulloisenkin jutun sävy ja jutun kärjet. Lukijan pitäisi päättää – mikä jutussa on totta ja mikä kenties puhdasta päättelyä tai arvailua.

Oli miten tahansa, ovat Espoon kaupungin, Matinkylän Huollon ja alueen yksittäisten asunto- ja kiinteistöyhtiöiden satsaukset omaisuudenhoitoonsa ja alueen kehittämiseen nostaneet merkittävästi alueen arvostusta ja sen myötä mm. asuntoyhtiöiden osakkeiden arvoa. Samalla Matinkylästä on jälleen tullut mielenkiintoinen jutun aihe.

Kiinteistövälitysalan Keskusliiton varsin kattavan hintaseurantapalvelun mukaan ovat erään hyvin vertailukelpoisen ja samoihin aikoihin rakennetun verrokialueen asunto-osakkeiden hinnat noin 45–50 % alhaisempia kuin Matinkylän alueella, jossa myös Ison Omenan ja metron tulo-vaikutukset näkyvät.





Ennen uudistusta



Uudistuksen jälkeen



Maisemahissi päästää valoa porraskäytävään.

## 70-luvulta nykyaikaan – hissihanke kehittää kiinteistöä kokonaisvaltaisesti

*Etelä-Espoo on täynnä 1970- ja 1980-luvuilla rakennettuja kerrostaloja. Joukossa on paljon hissittömiä taloja, joihin hissi olisi helppo jälkiasentaa valtion hissiavustusta hyödyntäen. Vuoteen 2017 asti yksi näistä oli myös Mirjankujalla sijaitseva As. Oy Matinkyläntie 40, josta tuli ensimmäinen jälkiasennushissin pankkinut omistustalo Matinkylässä.*

”Hissistä oli puhuttu taloyhtiössä jo pitkään, ennen kuin asiasta äänestettiin yhtiökokouksessa,” taustoittaa hallituksen puheenjohtaja **Joel Keskitalo**. ”Tuolloin taloyhtiössämme asui eräs iäkäs liikuntarajoitteinen asukas, joka toi hissiasiaa esille. Hän kuitenkin valitettavasti joutui hissittömyyden takia muuttamaan pois kotoaan ennen, kuin hanke lähti etenemään.”

Erityisesti liikuntarajoitteisten kotona asumisen mahdollistava esteettömyys mielletään usein hissien hankinnan yhdeksi pääsyyksi, eikä syyttä. Se ei kuitenkaan suinkaan ole ainoa peruste hankkeelle. ”Suosittelen selvittämään asiaa ja samalla miettimään, mitä muita parannuksia hissihankkeen yhteydessä voitaisiin toteuttaa,” Keskitalo neuvoo hissittömiä taloyhtiöitä.

### Yksi remontti, monta parannusta

As. Oy Matinkyläntie 40:n tapauksessa taustalla olikin kokonaisvaltaisempi ajatus rakennuksen kehittämisestä. ”Hissin lisäksi ajatuksena oli parantaa esteettömyyttä rappukäytävissä ja uusia myös rappukäytävän ilme 1970-luvulta nykyaikaan,” Keskitalo kertoo. ”Puhuimme myös hissien positiivisesta vaikutuksesta talon arvoon.”

Keskitalon mukaan hanketta vietiinkin yhä enemmän siihen suuntaan, että rakennukselle tehdään hissihankkeen

yhteydessä isompi kasvojenkohotus. ”Aluksi puheissa oli vain saada taloihin jokin perushissi.

Päädymme kuitenkin nopeasti siihen, että kun tehdään, niin tehdään kunnolla.” Tässä tapauksessa ”kunnolla” tarkoitti lasiseinäistä tilavaa maisemahissia, jonka ansiosta luonnonvalo säilyi rappukäytävissä, vaikka hissikuilu tuli entisten ikkunoiden paikalle. Sisällä rappukäytävässä rappujen ulkonäkö päivitettiin ja yhtenäistettiin.

Hissit asennettiin rakennuksen seinustalle ulkokuiluihin. Ratkaisu mahdollisti lisäneliöt rappukäytävään ja aiempaa leveämpien ulko-ovien asentamisen, mikä edisti esteetöntä kulkemista kotiovelta ulos asti. Kuilut sulautuvat julkisivuun saumattomasti, kun ulkomateriaaliksi valittiin alkuperäiseen seinään sopiva tiili.

”Lisäksi rappuihin asennettiin samalla automaattisesti liikkeestä syttyvät LED-valot ja kokolattiamatot vaimentamaan rappukäytävän kaikuja,” luettelee **Miriam Kellock**, joka toimi aiemmin hallituksen puheenjohtajana ja asuu edelleen talossa.

### Sujuvampaa arkea hissiavustuksen avittamana

Esteettömyyden edistämiseksi valtio tukee Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus ARA:n kautta hissien jälkiasennuk-

sia kattaen nykyään 45 % kaikista kustannuksista. Lisäksi Espoon kaupungilta voi anoa 10 % hissiavustusta, jolloin maksettavaa jää taloyhtiölle alle puolet.

”ARA:n tuki oli meilläkin aivan ehdoton tekijä hissien hankinnassa etenkin, kun jokaisessa rapussa on vain kuusi asuntoa jakamassa kustannuksia,” vahvistaa Keskitalo. ARA:n avustukset ovat osa Esteetön Suomi 2017 -hanketta, mutta näillä näkymin tukea on tulossa jakoon myös vuodelle 2018.

As. Oy Matinkyläntie 40:n tapauksessa avustuksen hakemisesta ja hissien hankkimisesta päätettiin yhtiökokouksessa jo vuonna 2012. Oman haasteensa toi ulkokuiluihin käytettävän tonttimaan sijainti Espoon kaupungin alueella.

Taloyhtiön piti poikkeuksellisesti hakea kaavamuutosta voidakseen lunastaa maa käyttöönsä. ”Periaatteessa kaikki sujui kuitenkin kitkattomasti – kaavamuutoksissa vain aina kestää oma aikansa,” Keskitalo kertoo hankkeen vaiheita. ”Rakennustyöt valmistuivat aikataulussa ja porraskäytävä oli koko asennusajan normaalissa käytössä.” Tässäkin tapauksessa esimerkiksi ulkokuilut tuotiin valmiina moduuleina paikalle ja asennettiin päivässä paikoilleen.

Entä miten hissi on näkynyt asukkaiden elämässä muuttaman kuukauden käytön jälkeen? ”Nykyään kuljen vauvan





Matinkyläntie 40:n julkisivu ennen (yllä) ja jälkeen (alla) hissien asennuksen. Hissikuilut sulautuvat hyvin tiiliseinustaan.



ja vaunujen kanssa ja kyllä se huomattavasti helpottaa arkea kun hissillä pääsee kätevästi omaan kerrokseen,” Kellock iloitsee. ”Olen myös kuullut hisseistä kiitosta meidän iäkkäämmiltä asukkailta. Vaikka kunto olisi hyvä, voi joskus tulla kausia kun liikkuminen on vaikeampaa ja silloin hissi auttaa jokapäiväisessä liikkumisessa.” Keskitalo puolestaan nostaa esille pienet, mutta merkittävät asuinmukavuutta lisäävät tilanteet: ”onhan se hissi ihana, kun lastaat autoon isommin tavaraa vaikka mökille lähtiessä!”

TEKSTI JA KUVAT : KONE HISSIT OY

## Korjausrakentaminen

# Taloyhtiöiden korjausbuumi jatkuu

Tilastokeskuksen mukaan asunto-osakeyhtiöt ja niiden osakkaat käyttivät yhteensä runsaat 3,2 miljardia euroa korjauksiin vuonna 2016. Tästä asunto-osakeyhtiöiden tilaamia korjauksia oli 2,4 miljardia euroa.

Korjausten yhteissumma kasvoi noin kolme prosenttia edellisvuodesta. Kerrostaloyhtiöiden ja niiden osakkaiden korjausten summa oli 2,6 mrd. euroa ja rivitaloyhtiöiden noin 700 miljoonaa euroa.

Kerrostaloyhtiöiden korjaukset ovat kasvaneet viime vuosina jatkuvasti. Sen sijaan rivitaloyhtiöissä korjausten kokonaissumma on pysytellyt paikoillaan, ellei peräti supistunut vuosien 2013–2016 vertailussa. Kerrostalokannan korkeampi keski-ikä selittää luultavasti suurelta osaltaan kehityseron.

### Kasvu jatkuisi edelleen korjaamisessa

Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri ennakoii korjausrakentamiseen kasvua vuodelle 2018. Kasvu luultavasti jatkui hienoisena myös vuonna 2017, ainakin pääkaupunkiseudulla. Nyt saneerataan erityisesti 1960- ja 1970-lukujen kerrostalokantaa. Elpynyt taloustilanne parantaa hieman taloyhtiöiden korjausrakentamisen näkymiä.

Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometriin vastanneista taloyhtiöistä 31 prosenttia arvioi korjausrakentamisensa kasvavan vuonna 2018. Hieman tätä vähemmän, 29 prosenttia, odottaa korjaamisen supistuvan. Noin 40 prosenttia arvioi, että korjaaminen pysyy vuonna 2018 edellisvuoden lukemissa.

### Lainaa saatavilla verrattain hyvin – marginaalit edelleen kutistumassa

Korjausrakentamisbarometrin vastaajien mukaan taloyhtiöt ovat suurelta osaltaan saaneet hyvin lainatarjouksia. Taloyhtiöt myös hieman aiempaa aktiivisemmin pyytävät lainatarjouksia pankeista. Pienten taloyhtiöiden kohdalla on myös pääkaupunkiseudulla hyvin mahdollista, että korjauslainat myönnettäisiin pankeista vain osakkaille, ei yhtiöille. Kokoraja menee ilmeisesti noin viiden huoneiston kohdalla. Taloyhtiöiden vastuuhenkilöt kuitenkin odottavat, että lainaehdot ovat menossa heikompaan suuntaan lähitulevaisuudessa.

Korjauslainojen marginaalien keskiarvo on kuitenkin edelleen kutistunut: se oli syksyllä 2017 hieman alle yhden prosenttiyksikön: 0,9 prosenttiyksikköä. Keväällä 2017 luku oli 1,0 ja syksyllä 2016 hieman yli yhden.

### Piharakenteet ja ulkovaipan korjaukset tyypillisimpiä lähivuosina – kerrostaloyhtiöillä myös putkistoremontit

Seuraavien viiden vuoden aikana kerrostaloyhtiöt suunnittelevat korjaavansa erityisesti piharakenteita ja rakennusten ulkovaippoja sekä putkistoa. Rivitaloyhtiöillä painottuvat vielä enemmän piharakenteet ja ulkovaippaan tehtävät korjaukset.

### Sähköautojen latauspisteitä suunnitteilla lähes joka viidennellä kerrostaloyhtiöllä

Korjausrakentamisbarometrissä tiedusteltiin syksyllä ensimmäistä kertaa sähköautojen latausjärjestelmiin liittyviä rakennusaikeita. Jopa miltei viidesosa kerrostaloyhtiöiden vastaajista ja 15 prosenttia rivitalovastaajista kertoi yhtiöllä tulevan alkaneella viisivuotiskaksolla eteen sähköautojen latauspisteen tai -pisteiden rakentaminen.



TEKSTI: JUKKA KERO  
PÄÄEKONOMISTI  
SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

## Taloyhtiö ja korjausrakentaminen

# Taloyhtiön viemäriremontti

## – uusimalla, sukittamalla vai hybridillä?

**Taloyhtiön viemäriputkisto ei pysy kunnossa itsestään tai satunnaisin toimenpitein, vaan kiinteistönpidon, kuten ylläpidon ja korjaamisen, tulee olla pitkäjänteistä. Mitä korjausvaihtoehtoja on tarjolla ja mitkä tekijät ohjaavat päätöksentekoa taloyhtiössä?**

Kiinteistön rakennusosat ja järjestelmät eivät ole ikuisia, vaan jokaisella niistä on oma elinkaari, jonka aikana niitä ylläpidetään ja korjataan. Elinkaaren loppuun tullut rakennusosa tai järjestelmä on pakko uusida. Taloyhtiön osakkaat voivat seurata yhtiön kunnossapitosuunnitelmasta, missä vaiheessa putkiremontti on tulossa omaan yhtiöön. Kun kunnossapitosuunnitelman mukainen remontti alkaa lähestyä, yhtiökokouksessa tehdään hankepäätös hankesuunniteluvaiheen aloittamisesta.

### Mitkä tekijät ohjaavat päätöksentekoa?

Putkiremonttipäätökseen vaikuttaa moni asia, kuten taloyhtiön ylläpitostrategia, hallintaoikeus (osakas, sijoittajaosakas), asukasrakente, kiinteistön sijainti, putkiston ikä ja sen vauriohistoria. Helposti voi käydä myös niin, että hallintaoikeuden haltija vastustaa suunnitteilla olevaa remonttia, jos hän on tehnyt esimerkiksi kylpyhuoneremontin viime vuosina.

**Selkein peruste viemäriputkiston korjaamiseen** on putkiston ikä. Jos putkistot ovat yli 40 vuotta vanhat, joudutaan ne todennäköisesti uusimaan tai korjaamaan 5–15 vuoden sisällä. Jos toistuvia putkivuotoja tai muita toimintahäiriöitä on jo ollut, uusiminen voi olla edessä jo aiemmin.

Iän ohella putkistojen kuntoa voidaan arvioida niiden korjaushistorian perusteella. Jos yhtiössä on jouduttu korjaamaan putkivuotoja useaan otteeseen, putkiston voidaan arvioida olevan korjauksessa.

### Putkiston tekninen käyttöikä

Putkistot ja niiden varusteet eivät ole ikuisia, vaan ne kuluvat ja rappeutuvat ajan mittaan. Yleisimpiä rappeutumismuotoja ovat putkistojen sisäpuoliset korroosiot. Asuinrakennusten viemäriputkistot kestävät käytössä keskimäärin 40–60 vuotta.

Putkiston käyttöikään vaikuttavat mm. putkiston käyttö, materiaali, suunnitteluratkaisu, asennustekniikka ja veden laatu. Jos putkistomateriaali on huonolaatuista tai putkiston suunnittelussa tai asennuksessa on tehty virheitä, käyttöikä voi olla jopa alle 40 vuotta.

Putkistoon liittyvien vesikalusteiden, kuten hanojen ja venttiileiden, käyttöikä on monesti putkistoja lyhyempi. Tämä johtuu materiaalien erilaisesta vaurioitumisnopeudesta ja käytön aiheuttamasta kulumisesta.

**Ensimmäiset merkit putkiston rappeutumisesta** ovat putkivuodot ja -tukokset. Vanhat putket voivat alkaa vuotaa milloin ja mistä vain, mikä aiheuttaa merkittävän vesivahinkojen riskin. Jos vuotokohta vielä sattuu sellaiseen paikkaan, ettei vuotoa heti havaita, vahinko voi olla mittava.

**Hälytyskellojen tulisi alkaa soida viimeistään** siinä vai-

heessa, kun putkivuotoja ja/tai -tukoksia alkaa esiintyä tasan väliajoin. Tällöin on syytä pyytää asiantuntijaa selvittämään taloyhtiön putkistojen kunto ja korjaustarve.

Kun yhtiössä arvioidaan putkiston korjaustarvetta, kannattaa muistaa, että vanhan putkiston käyttöön liittyy aina haittoja ja riskejä. Jos remonttia lykätään viimeiseen asti, haitat ja riskit voivat kasvaa hyvinkin merkittäviksi.

### Miten viemäriputkistot rappeutuvat ja vaurioituvat?

Viemäreiden valurautaputki vaurioituu pääasiassa grafitoitumalla. Grafitoitussa valurautaputken rauta syöpyy jätään jälkeensä grafiittisen huokaisen kerroksen. Ilmiö on analoginen messingin sinkinkadolle. Pitkälle grafitoitunut putken seinämä säilyttää muotonsa ja paksuutensa, mutta on hauras ja helposti murtuva. Grafitoituneessa viemäriputkessa jäteveden virtaama heikkenee ja toimintahäiriöt, kuten tukkeutumukset, lisääntyvät. Grafitoitumisen myötä putken seinämä heikkenee, jolloin myös vuotovaara kasvaa. Lisäksi gratioitumisesta johtuvat tukkeutumukset voivat aiheuttaa jäteveden tulvimista lattioille ja aiheuttaa huomattavia vesivahinkoja.

**Muoviviemärit vaurioituvat niin ikään** vanhetessaan. Niistä voi esimerkiksi liueta sidosaineita ilmaan ja veteen, jolloin putki haurastuu. Muoviviemärit voivat myös murtua, jos niitä kuormitetaan liikaa. Putkiston korjaustarvetta ei käytännössä voi päätellä päältäpäin, vaan luotettavan arvon saamiseksi on käännettävä asiantuntijan puoleen.

### Korjausvaihtoehdot

Viemäriputkiston korjausvaihtoehdot voidaan jakaa karkeasti putkiston uusimiseen, sukkausjuttuun ja hybridikorjaukseen. Kartoitettaessa yhtiöön soveltuvia vaihtoehtoja kannattaa samalla pohtia, olisiko joitakin muita korjaustoimia järkevää tehdä putkiremontin yhteydessä.

### Putkiston uusiminen

Uusi viemäriputkisto voidaan asentaa vanhan putkiston paikalle, jos vanha hormi on helposti avattavissa ja jos tilat voivat olla pois käytöstä korjaustyön ajan.

Viemäriputkiston uusiminen voidaan toteuttaa myös niin, että vanha putkisto jätetään nykyiseen hormiin ja uudet putket asennetaan uuteen paikkaan. Tätä korjausmenetelmää voidaan käyttää, jos uudet putket voidaan tilankäytön ja ulkonäön puolesta sijoittaa pinta-asennuksena, koteloituina tai elementteinä esimerkiksi huonetiloihin, porrashuoneisiin ja alakattoihin.

Molemmat uusimisvaihtoehdot ovat pitkäikäisiä, mutta korjaustyö kestää yleensä kauan, korjaaminen on meluisaa ja kustannukset suuret. Uuteen paikkaan sijoitetut ratkaisut ovat parhaassa tapauksessa nopeahkoja, mutta ne eivät sovellu kohteisiin, joissa sisätilat halutaan säilyttää ennallaan.

### Putkiston sukkausjuttu (sukitus)

Sukkausjuttu on viemäriputkiston korjausmenetelmä, jossa vanhan puhdistetun putken sisään painetaan paineilman

avulla epoksilla kyllästetty sukka. Viemäriputkiston on kuitenkin oltava riittävän hyvässä kunnossa, jotta se voidaan kunnostaa sukittamalla. Huonokuntoinen putki ei nimittäin kestä mekaanista puhdistusta. Sukitusmenetelmä soveltuu maanalaisiin putkistoihin, kellariputkistoihin sekä pystylinjoihin, kuten sadevesi- ja tuuletusviemäreihin.

Hyvin tehdyn sukituskorjauksen käyttöikä on arvioitu 30–50 vuotta. Sukitus on parhaimmillaan edullinen, nopea ja pitkäikäinen ratkaisu, mutta se soveltuu vain riittävän hyväkuntoisiin ja tietynkokoisiin putkistoihin.

### Putkiston hybridikorjaus

Putkiston korjauksessa voidaan hyödyntää myös hybridiratkaisua eli edellä mainittujen menetelmien yhdistelmää. Tällöin helposti vaihdettavat putkistot uusitaan ja vaikeissa paikoissa olevat putkistot sukutetaan. Näin voidaan välttyä rakenteiden avaamisilta ja säästetään remontin kustannuksissa.

Hybridimenetelmällä toteutetun korjauksen käyttöikä vastaa onnistuessaan putkiston uusimisella saavutettavaa käyttöikää.

**Putkiremonttipäätöksen teossa osakkeenomistajien täytyy olla tietoisia, millaiseen ongelmaan ratkaisua ollaan hakemassa, mitä vaihtoehtoja on tarjolla, miltä ne näyttävät ja mitä ne maksavat yhtiölle ja osakkaalle henkilökohtaisesti.**



TEKSTI: JARI VIRTA  
KEHITYSPÄÄLLIKKÖ, KIINTEISTÖLIITTO

# Hyvän korjaus- tarveselvityksen laatiminen

ESIMERKKI: TALOYHTIÖN TÄHTILUOKITUS KIINTEISTÖN KUNNOSTA.

Rakennusosa	Kuntoluokka	Strategia	Kestoiä	Lisäselvitys
Piha	★☆☆☆☆	A	10-15 v	pihasuunnitelma tehty
Perustukset ja runko	★★★★☆	B	yli 50 v	alkuperäiset
Julkisivut	★★★★☆	B	30-50 v	sokkelit maalattu ja elementtisaumat uusittu 2013
Parvekkeet	★★★★★	B	30-50 v	peruskorjattu ja lasitettu 2013
Ikkunat ja ulko- ovet	★☆☆☆☆	C	30 v.	puuikkunat on päätetty käyttää loppuun ja uusia

Asunto-osakeyhtiö-laki määrittää, että asunto-osakeyhtiön tulee esittää joka vuosi varsinaisessa yhtiökokouksessa viiden (5) vuoden korjaustarveselvitys. Laki ei määritä missä muodossa selvitys tulee esittää. Hallituksen antamaa selvitystä ei myöskään tarvitse lain mukaan hyväksyttävä yhtiökokouksessa vaan se annetaan tiedoksi.

Mielestämme **korjaustarveselvitys kannattaa aina laatia tulevaksi kymmeneksi (10) vuodeksi**, koska taloyhtiön nykyiset ja uudet osakkaat haluavat aina tietää mahdolliset korjaustarpeet pidemmällä aikavälillä voidakseen arvioida tulevia asumiskustannuksia.

Selvityksessä on myös hyvä esittää taloyhtiön tiivistetty korjaushistoria sekä tehdyt kuntotutkimukset ja -tarkastukset. Suosittelemme korjaustarveselvittämisen hyväksyttämistä yhtiökokouksessa, jossa sitä voidaan tarvittaessa muuttaa osakkaiden enemmistön tahdon mukaiseksi.

Hyväksytty korjaustarveselvitys kannattaa aina liittää isännöitsijätodistuksen liitteeksi, jotta tuleva osakas saa käsityksen yhtiön tulevasta remonteista. Suosittelemme myös ehdotettujen korjauksien alustavien hinta-arvioiden laatimista, mikäli se suinkin on mahdollista.

Mielestämme alustavan korjaustarveselvityksen laatijan tulisi olla korjausrakentamisen asiantuntija, joka tarkastelee yhtiön tilaa objektiivisesti. Yhtiön tulisi itse ottaa kantaa asiantuntijan esittämiin ja perustelemiin korjaustarpeisiin. Korjaustarveselvityksen laatiminen vaatii erityistä asiantuntemusta, perehtyneisyyttä ja riittävää kokemusta. Korjaustarveselvitys kannattaa ehdottomasti päivittää joka vuosi.

## Kunnossapidon periaateohjelma

Matinkylän Huolto Oy on laatinut ja kehittänyt talo- ja kiinteistöyhtiöiden kunnossapidon periaateohjelmia jo vuodesta 2000 ja nämä ohjelmat ovat isännöinti-asiakkaidemme yleisessä käytössä olevia kiinteistön teknisen kunnon ohjausvälineitä.

Kaikilla Matinkylän Huolto Oy:n isännöimillä taloyhtiöillä on käytössään vuosittain päivitettävä kunnossapidon periaateohjelma, joka täyttää Asunto-osakeyhtiö-lain vaatimukset korjaustarpeen selvittämisestä paremmin kuin laki vaatii. Isännöintiliitto on palkinnut ohjelman vuonna 2011 erityisenä isännöintitekona.

Edellyttäkää isännöinniltä hyvin laadittua korjaustarveselvitystä, jossa on huomioitu myös tarvittavat kuntotutkimukset ja säännölliset huoltotarpeet.

## Kunnossapidon periaateohjelman kehittäminen

Muokkasimme kunnossapito-ohjelmaa joitakin vuosia sitten ottamalla mukaan taloyhtiön valitseman A-, B- tai C-kiinteistöstrategian, mutta olemme havainneet, että kiinteistökohtainen ABC-luokitus on liian yleistasoinen.

Olemme nyt kehittäneet ohjelmaa siten, että ABC-strategialuokitus voidaan valita rakennusosa- ja järjestelmäkohtaisesti jaoteltuna 13 rakennusosaan.

Lisäksi olemme ottaneet esteettisyyss- ja havainnollisuussyistä mukaan 1–5 tähden kuntoluokituksen. Tähtiluokitus on taloyhtiön oma näkemys kiinteistön kunnosta ja se perustuu visuaaliseen tarkasteluun, todettuun tietoon tai kuntotutkimuksien tuloksiin.

*Kuntoluokitukselle ei ole valtakunnallista ohjeistusta, standardia tai normia. Eri taloyhtiöt eivät ole tältä osin vertailtavissa keskenään.*

**Julkisivut ja parvekkeet** | Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus antaa viitteitä rakenteiden nykykunnosta ja kestoikästä. Kuntotutkimus kannattaa teettää viimeistään, kun yhtiö on noin 30 vuoden iässä. Kuntotutkimus ei välttämättä tarkoita julkisivuremonttia. Kuntotutkimus kannattaa tämän jälkeen uusia noin 5 vuoden välein, koska se vanhenee siinä ajassa. Puurakenteiden säännöllinen huoltomaalaus pidentää niiden ikää.

**Vesikatteet** | Vesikatteiden kuntotarkastus kannattaa tehdä, kun taloyhtiö on noin 20 vuoden iässä riippumatta kattomateriaalista ja kattomuodosta.

**Ikkunat ja ovet** | Puuikkunat ja ovet kannattaa huoltomallata noin 5 vuoden välein. Puu-alumiini-ikkunat ja -ovet ovat lähes huoltovapaita noin 30 vuoden ajan.

**Elementtisaumat** | Elementtisaumojen kestoikä on noin 15-20 vuotta. Elementtisaumojen kunto kannattaa tarkastaa 10 vuoden jälkeen joka vuosi.

**Salaojat** | Kaikissa rakennuksissa tulisi olla salaojat perustavasta riippumatta, koska veden pääsy talon alle kannattaa estää. Jos salaojia ei ole, niin niiden asentamiseen kannattaa varautua. Salaojat keräävät hiekkaa ja lietettä, joten ne kannattaa painehuuhdella määrävälein.

**Viemärit** | Jäteveden pohja- ja pihaviemärit keräävät jätettä, joten ne kannattaa painehuuhdella määrävälein viemäritukosten estämiseksi. Myös pystyviemärit voidaan painehuuhdella, jos niissä havaitaan puhdistustarvetta. Pihan sadevesiviemärit keräävät hiekkaa, joten sadevesikaivot kannattaa tyhjentää säännöllisesti.

**Vesijohdot** | Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus antaa viitteitä järjestelmien nykykunnosta ja kestoikästä. Kuntotutkimus kannattaa teettää viimeistään, kun yhtiö on noin 30 vuoden iässä. Kuntotutkimus ei välttämättä tarkoita aina putkiremonttia. Kuntotutkimus kannattaa tämän jälkeen uusia noin 5 vuoden välein, koska se vanhenee siinä ajassa.

**Lämmitys** | Kaukolämpöön liitetyn yhtiön lämmönvaihtimen oletettu kestoikä on noin 20 vuotta. Samoin patteriventtiilien. Näiden uusimiseen kannattaa varautua.

**Ilmanvaihto** | Koneellinen ilmanvaihto kannattaa puhdistaa ja säätää noin 5 vuoden välein, koska järjestelmä menee jo siinä ajassa epätasapainoon ja ilmanvaihtokojeen ovat puhdistuksen tarpeessa.

Lämmöntalteenottojärjestelmien kojeiden kammiot pitää puhdistaa ja suodattimet vaihtaa kaksi (2) kertaa vuodessa.

**Sähköt** | Sähköpääkeskusten liitokset ja toiminnot kannattaa tarkastaa ja tarvittaessa kunnostaa, kun yhtiö on noin 20 vuoden iässä.

Huoneistojen vanhentuneita sähköjärjestelmiä voidaan kustannustehokkaasti uusia esim. putkiremontin yhteydessä.

**Antenni- ja tietoverkko** | Uusissa asunnoissa on nykyaikaiset antenni- ja tietoverkkojärjestelmät. Vanhoissa taloyhtiössä näin ei useinkaan ole. Uudet asukkaat, varsinkin nuoret, haluavat monesti näitä moderneja toimintoja huoneistoonsa. Vaikka nykyisin on olemassa langattomia järjestelmiä, niin langallisia pidetään ainakin toistaiseksi toimintavarmempina ja tehokkaampina.

Uudet antenni- ja tietoverkkojärjestelmät voidaan kerrostalossa asentaa suhteellisen helposti huoneistoihin porrashuoneiden kautta.

**Hissit** | Jos rakennuksessa on hissi, niin sen viranomais-tarkastus tehdään joka vuosi. Suosittelemme hissien kuntotarkastusta päteväällä kuntotarkastajalla, kun hissi on 30 vuoden iässä tai jo aiemmin, jos hissiin tulee jatkuvasti uusia vikoja.

Hissin mahdollisen peruskorjauksen yhteydessä tulee huomioida korin mahdollinen suurentaminen (pyörätuolikäyttö) ja sähköiset ovet (esteettömyys).

**Yleiset tilat** | Yleiset tilat (porrashuoneet ja kellaritilat) kuuluvat käytössä. Yleisiä tiloja voidaan kunnostaa osakkaiden ja asukkaiden toiveiden mukaan 20–30 vuoden välein. Yleisten tilojen valaistuksen tehostaminen ja muuttaminen liiketunnistinvalaisimiksi lisää turvallisuudentunnetta ja käyttömukavuutta sekä säästää sähkönkulutuksessa.

**Lukitus** | Suosittelemme, että taloyhtiössä on aina käytössä suojattu avainjärjestelmä, jossa lisäavaimia voi tilata vain lukkoliikkeen kautta. Tällöin kiinteistöturvallisuus täytyy. Isommissa taloyhtiöissä kannattaa harkita sähköistä lukitusjärjestelmää, jossa kadonneet avaimet voidaan poistaa helposti.

**Huoneistojen märkätilat** | Huoneistojen märkätilojen lattioiden ja seinien vedeneristeet kuuluvat taloyhtiön vastuulle. Jos vedeneristeet joudutaan uusimaan vesivaurioin tai vedeneristeiden uusimistarpeen vuoksi, niin taloyhtiö on velvollinen saattamaan pinnat vastaavaan tasoon. Usein tämä sisältää myös pintojen laatoituksen perustasoisin laatoin.

Koska märkätilojen kunnostus maksaa jonkin verran, niin suosittelemme pesutilojen ja kylpyhuoneiden kuntotarkastusta noin 5 vuoden välein. Tämä antaa viitteitä korjaustarpeista. Kaikki vesikalusteet (hanat, wc-istuimet yms.) kannattaa tarkastaa samalla kertaa.

TEKSTI: HEMMO PÄIVÄRINNE  
RAKENNUTTAMISPÄÄLIKKÖ  
MATINKYLÄN HUOLTO OY

# Kokonaisvaltaisella kiinteistönpidolla kohti tulevaisuutta

*Jossain vaiheessa taloyhtiössä joudutaan toteamaan, että iät ja ajat käytössä ollut kiinteistönhoidon toimintatapa ei sovi enää nykyoloihin. Moni ongelma juontaa juurensa yksinkertaisesti siitä, että muutostöiden vaikutusta kiinteistön tai huoneiston toimivuuteen kokonaisuutena ei ole ymmärretty.*

**Kiinteistönpito tulisi nähdä kokonaisvaltaisena**, monen ammattilaisen yhteistyönä tapahtuvana organisaatio-osaamisena. Liian usein sorrutaan uskomaan, että isännöitsijä osaa yksin ratkaista ja hoitaa kaikki kiinteistönpidon osa-alueet. Kokonaisvaltainen kiinteistönpito toimii puolisena lankana **Mikko Peltokorven** ja **Hemmo Päivärin**te uudessa kirjassa *Kodin märkätilat – riskit, vastuut ja korjaaminen*.

”Kirjan kirjoittaminen oli kuin vakavan sairastumisen myötä tapahtuvaa kokemusten ja tunteiden purkua”, toteaa Peltokorpi. Kun siis näkee työssään samojen virheiden kasautuvan monisyiseksi ongelmiksi kerta toisensa jälkeen, niin siinä lopulta vähän niin kuin sairastuu.

Peltokorpi tietää, mistä puhuu. Hän on ehtinyt mittavan työuransa aikana nähdä lukemattomat kerrat huolimattomasta remontoinnista tai välinpitämättömästä asumisesta johtuvia laajamittaisia kiinteistöjen rakennevaurioita.

”Rakennusvirheitä on yleisesti ja laaja-alaisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että saamme liian usein puolivalmisteita hoi-toomme, joiden virheet saastuttavat kyseisenkohteen tulevan elinkaareen”, toteavat Peltokorpi ja Päivärinne ytimessä.

”Kun tähän yhdistyy huono kiinteistöomaisuuden hoito ja asukkaiden välinpitämätön asumistyyli, jää perustarve turvallisesta, terveellisestä ja taloudellisesta asumisesta liian usein toteutumatta ja se estää tavanomaisen isännöintityön”, he lisäävät. Normaaliin asumiseen pääsy vie liian monissa kohteissa yli kymmenen vuotta – jostain syystä siis ns. grynderivastuun ylittävän ajan.

”Julkisessa keskustelussa on ollut niin paljon erilaisia näkemyksiä mm. homevaurioista, että haluamme esittää omat ratkaisumme. Rakennusvirheet on saatava vähenemään, kiinteistöomaisuutta on hoidettava systemaattisesti ja asukkaat on opetettava asumaan asiallisesti. Näitä tarkoituksia haemme kirjallamme. Siis enemmän oikeanlaista toimintaa ja panostusta ongelmien ratkaisemiseksi suunnitellusti, ja selitellyt pois”, Peltokorpi kiteyttää.

## Suunnitelmallisuus on kiinteistönpidon selkäranka

Kodin märkätilat -kirja perehtyy eri aikakausina rakennettujen kylpyhuoneiden rakenteellisiin erityispiirteisiin, näistä aiheutuviin ongelmiin ja niiden korjaamiseen. Kirjassa on laaja kuvitus ja taustatietoa eri aikojen rakenneratkaisuista. Kirjoittajat tuovat arjessa testattuja toimintatapoja kaikkien käyttöön kannustaen näin kokonaisvaltaiseen ja pitkäjänteiseen kiinteistönpitoon.

”Liiallinen isännöintikeskeisyys hidastaa koko toimialan kehitystä”, kirjoittajat painottavat ja lisäävät ”tämä ala on aidosti poikkeuksellinen ja vaativa. Isännöitsijä on vain keulakuva asioiden hoidolle.” Heidän mielestään isännöitsijä osoittaa suurinta osaamistaan, kun ei esitä kaikkikietävää

tai yritä itse tehdä kaikkea vaan myöntää omat rajansa ja käyttää asiantuntijoita esimerkiksi tekniikassa.

Kirjoittajat pyrkivät etsimään isännöintiyhtiön toimintaan käytännönläheisiä ratkaisuja tiukan juridisen linjanvedon sijaan. Tämä edellyttää usein yhtiöltä asunto-osakeyhtiölain edellyttämää minimitasoa kattavampaa roolia, mutta myös saavutettava etu on merkittävä. ”Isännöinti helpottuu paljon, mikäli isännöintiyhtiö on niin uskottava ja luottamusta herättävä, että se voi tarjota asiakkailleen omaa toimintamalliaan, jossa asiat hoituvat ja jossa juridiikkaa käytetään ratkaisun välineenä eikä kiistakapulana”, kirjoittajat toteavat.

Kirjan keskeistä sanomaa kiteyttäen kirjoittajat muistuttavat, että kiinteistö on toiminnallinen kokonaisuus, jonka keskiössä ovat hyvät asumisolot ja tyytyväinen asukas. Kaikki vaikuttaa kaikkeen. Esimerkiksi isojen julkisivu- ja ikkunaremonttien vaikutus ilmanvaihtoon ja lämmitysverkon tasapainotustarpeeseen pitäisi muistaa, kuten myös ilmankierron merkitys kosteusvaurioiden synnyllä.

## Kunnossapidon periaateohjelma hyödyntää kokonaisvaltaisuutta

Matinkylän Huolto Oy käyttää toimintansa ohjenuorana kehittämäänsä Kunnossapidon periaateohjelmaa, jonka Peltokorpi määrittelee olevan kuin iso sateenvarjo huollolle ja kunnossapidolle. Kunnossapidon periaateohjelman tarkoituksena on luoda selkeät linjaukset yhtiön tavasta hoitaa omaisuuttaan eli määrittellä yhtiön osakkeenomistajien enemmistön hyväksymä kiinteistönpitostrategia.

Matinkylän Huolto tarjoaa kunnossapidon periaateohjelmaa kaikille isännöimilleen kohteille. Ohjelma tarkistetaan vuosittain, hyväksytetään yhtiökokouksessa ja liitetään osaksi isännöitsijäntodistusta.

### Ohjelma käsittää kolme tärkeää elementtiä:

1. kiinteistön kunnossapidon historiatiedot
2. kuntoarvion sekä kuntotutkimuksen ja -tarkastuksen pohjalta laaditun, osakkaiden enemmistön hyväksymän tahtotilan
3. viestintäsuunnitelman

Kuntokartoitusten ja historiatietojen pohjalta laaditaan kunnossapitosuunnitelma 1+4+5 vuoden aikajänteellä. Tävoitteena on varmistaa, että osakkeenomistajilla on mah-



Kodin märkätilat – riskit, vastuut ja korjaaminen -kirja kertoo tiiviisti ja helppotajuisesti, miten märkätilat on eri aikoina rakennettu, mitkä ovat kullekin aikakaudelle tyypilliset riskit, miten viat ja vauriot voidaan korjata ja kuka vastaa korjaamisesta. Kirjassa on runsas kuvitus. Kirjan ovat kirjoittaneet toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi ja rakennuttamispäällikkö Hemmo Päivärinne. Kirjan on kustannut Kiinteistöalan Kustannus Oy.



dollisimman selkeä tieto yhtiössä tehdyistä korjauksista, päätetyistä korjauksista sekä suunnitella/tiedossa olevista korjauksista. Ohjelma ei voi olla täysin tyhjentävä, vaan sitä ylläpidetään ja täydennetään kiinteistön elinkaaren aikana tarpeen mukaan.

Ilman kattavia historiatietoja päädytään juuri niihin virheisiin ja ongelmatilanteisiin, joita Peltokorpi ja Päivärinte tuovat esille kirjassaan. Viestintää taas ei koskaan voi korostaa liikaa. Asiallinen ja oikeasisältöinen viestintä ongelmatilanteissa on avainasemassa. ”Esimerkiksi vesivahinkotapauksessa täytyy osallisille heti alussa viestittää yleinen ongelmanratkaisuprosessin kulku sekä sen yleensä vaatimat vaiheet ja kokonaiskesto, joka voi olla esimerkiksi 3 kk”, muistuttaa Peltokorpi.

### Matinkylän Huollon suosituksia taloyhtiöille

Kirjoittajat suosittelevat lämpimästi systemaattisten märkätilatarkastusten käyttöönottoa kaikissa taloyhtiöissä.

”Isännöinnin tehtävänä yhdessä hallitusten kanssa on saada märkätilatarkastukset toimimaan. Hyvänä ohjeena voisi sanoa, että tarkastus tehtäisiin vähintään viiden vuoden välein yli 20 vuoden ikäisessä yhtiössä niiden huoneistojen osalta, joita ei ole jo peruskorjattu”, ohjeistaa Peltokorpi.

Osakkaan tulisi myös tiedostaa oma vastuunsa ja roolinsa, koska välinpitämätön asuminen aiheuttaa ääritilanteissa kohtuuttoman suuren riskin joutua korvauksiin.

Sijoittajaomistajalla puolestaan täytyy olla kiinnostusta omistustaan kohtaan vaatimalla mm. kattava vastuuvakuutus vuokralaiseltaan. Lisäksi vuokranantajan pitäisi käydä esimerkiksi vuosittain toteamassa, millaista elämää huoneistossa vietetään. Näin toimimalla sijoittaja minimoi omia hallitsemattomia riskejään.

Mitä vaikutuksia ja parannuksia kirjoittajat toivovat kirjallaan olevan? ”Toivomme, että tämän kirjan myötä kiinteistöjen omaisuudenhoidon pitkäjänteisyys lisääntyisi, ammattimaisuus korostuisi ja yksittäiset korjaukset tehtäisiin kokonaisuus huomioiden, toisiinsa limittyen ja loogisessa järjestyksessä. Toiveena on myös se, että märkätilojen kokonaistoiminta ja eri asioiden riippuvuudet ymmärrettäisiin, ja että kiinteistöjä käytettäisiin oikein, korjattaisiin oikein ja oikea-aikaisesti välttymällä tarpeettomilta kuluilta.”

TEKSTI: HANNA OVASKAINEN  
KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY



Helsingin Sanomat kirjoitti 28.1.2018 Koti-liitteessään uudistalon märkätiloista ja haastatteli Kodin märkätilat -kirjan toista kirjoittajaa, rakennuttamis-päällikkö Hemmo Päivärintettä.



Uusi kylpyhuone kannattaa tarkistaa laatta laatalta.

## Näin syynäät tarkasti uudiskodin märkätilat

Uudistalon rakennusvirheet vaikuttavat myös siihen, miten asuntoja huolletaan.



Väärin asennettu lattiakaivo.

Päivi Huotari HS

HS KIRJOITTI sunnuntaina 14. tammikuuta, miten uudisasuntoon tehdään muuttotarkastus. Jos haluaa tarkistaa kodin ja etenkin sen kylpyhuoneen todella tarkasti, kannattaa lukea vielä tämä juttu.

Rakentamisvaiheen virheilä voi olla merkitystä siihen, miten hyvin uudiskodin siivous sujuu.

Matinkylän Huollon rakennuttamis-päällikkö Hemmo Päivärinte on häkeltynyt siitä, kuinka paljon vikoja uusienkin talojen märkätiloissa voi olla.

”On turhan yleistä, ettei lattiakaivoon...”

### 2. Lattiakaivon kiristysrenkas

Tarkista, että kiristysrenkas on ehjä ja hyvin kiinni alustassaan. Se on yleensä valkoinen muovirenkas. Renkaalla on tärkeä tehtävä: se tiivistää lattiakaivon ja lattian vedeneristeen rajakohdan.

### 3. Kylpyhuoneen tulvakynnys

Ovessa tulee olla tiivis, vähintään 15 millia korkea tulvakynnys. Tarkista, onko kynnyksen tiivis ja oikein korjattu.

# Kuivaketju 10

## kosteudenhallinnan toimintamalli rakennuksen koko elinkaarelle

**Kaikissa rakennuksissa piilee riskejä, jotka voivat toteutuessaan johtaa kosteusvaurioon.**

**Kosteusvaurioihin voi liittyä merkittäviä seurannaiskustannuksia, ja pahimmillaan ne voivat johtaa hankalasti korjattaviin sisäilmaongelmiin.**

**Onnistuminen kosteudenhallinnassa vaatii** merkittävimpien riskien tiedostamista koko rakennusprosessin aikana. Koska hankkeen eri vaiheissa on yleensä mukana useita toimijoita, kosteusriskejä koskevien tietojen ja menettelyjen täytyy siirtyä sujuvasti toimijalta toiselle. Tähän tarpeeseen vastaa Kuivaketju10 – rakennusprosessin kosteudenhallinnan toimintamalli, jolla vähennetään kosteusvaurioiden riskiä rakennuksen koko elinkaaren ajan.

**Rakennusalan yhteisesti kehittämä Kuivaketju10** on läpinäkyvä toimintamalli, joka kattaa rakennushankkeen

kaikki vaiheet. Rakentamisen Laatu RALA ry on ottanut vastuun Kuivaketju10:n ylläpidosta ja jatkokehityksestä.

Kuivaketju10 on otettu käyttöön tämän vuoden aikana lukuisissa hankkeissa ympäri Suomen.

**RALAn projektipäällikkö Sami Saari**, joka on ollut Kuivaketju10:n kehityksessä mukana alusta asti, kertoo toimintamallista saatuja kokemuksia eri osapuolten näkökulmasta:

”Tilajaat ovat kokeneet mallin helpoksi työkaluksi viedä omat kosteudenhallintavoitteensa tarjouspyyntöjen kautta suunnittelijoille ja urakoitsijoille. Tilajan rooli on avainasemassa Kuivaketju10:ssä, sillä ilman tilajan sitoutumista edellytykset koko hankkeen kattavalle kosteudenhallinnalle ovat huonot.”

**Tilaamisen jälkeen** hanke etenee suunnitteluun ja työmaatoteutukseen. ”Suunnittelijoiden näkökulmasta Kuivaketju10 parantaa aikataulujen realistisuutta, sekä lisää erityisesti haastavien riskipaikkojen huomioimista suunnittelus-

sa. Urakoitsijat ovat kokeneet saavansa käyttöön tavallista laajemmat ja yksityiskohtaisemmat detaljisuunnitelmat, sekä käytännöllisen listan riskialtteimmista toteutuspaikoista”, Sami Saari kuvaa suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kokemuksia.

**Käyttönotossa** rakentamisen aikana syntynyt dokumentaatio kootaan ja ylläpitovaiheen kannalta olennaiset riskit siirretään huoltokirjaan.

Jotta rakennus säilyy kuivana ja terveellisenä, jatkuu Kuivaketju10-toimintamalli koko rakennuksen elinkaaren ajan. Kosteusriskien välttämiseksi pitää kiinteistöä huoltaa ja kunnossapitää suunnitelmallisesti.

Yhtenä asukkaan tehtävänä on rakennuksen jatkuva tarkkailu, jotta mahdolliset poikkeamat havaitaan aikaisessa vaiheessa.

TEKSTI: MIKKO SAARIKOSKI / RALA

## Kenellä on vastuu terveestä rakennuksesta?

**Julkisessa sanassa on loputon määrä kannanottoja** ja kirjoituksia suomalaisen rakentamisen laadun tasosta ja erityisesti kosteusongelmista. Syitä on löydetty hankevalmisteluista, rakennussuunnittelusta, ns. perustajaurakointitavasta ja/tai hankintalaista julkisissa kilpailutuksissa, valvonnasta, työmaatoiminnasta, kiinteistöjen käytöstä sekä ylläpidon ongelmista – siis kiteytettynä koko rakentamisen ketjusta ja milloin mistäkin sen osasta.

Enimmäkseen on kivitetty rakennusliikkeitä vastuuttomasta ja huonosta rakentamisesta, osin aiheesta ja aiheesta. Arkitodellisuudessa esiin tulleet ongelmat oman noin 35-vuotisen kokemukseni perusteella ovat ihan käsittämättömiä. Olen usein todennut, että mistään ”virhepankista” ei kokemusmielessä ole mitään hyötyä, koska rakentamisessa on kaikki mahdollista.

### Tilaja jakaa pelimerkit

Siis todellakin – kaikki – on ääritapauksissa mahdollista, ellei tilaja ota vastuuta omasta roolistaan. Oma vahva käsitykseni on, että valtaosa ongelmista rakentamisen ketjussa voidaan poistaa, mikäli tilaja ottaa hänelle kuuluvan vastuun asioista. Tilaja jakaa pelimerkit, joiden riittävyys

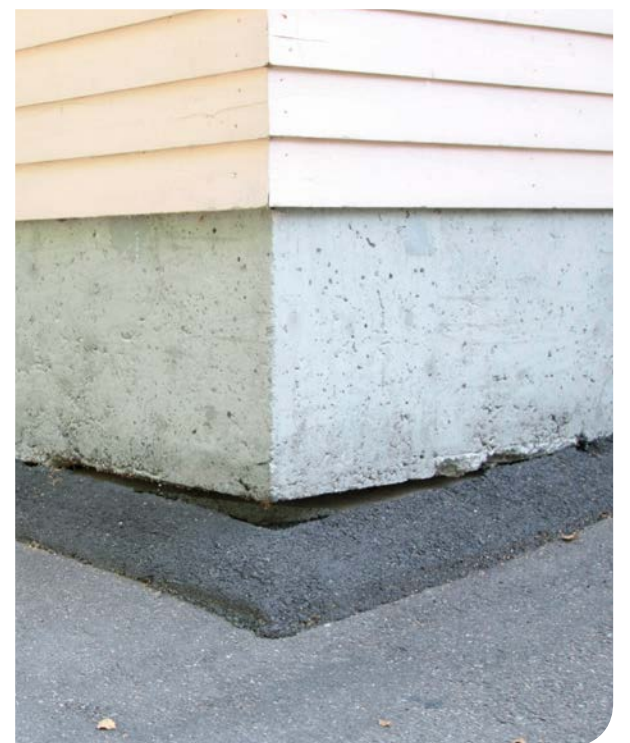
useimmiten ratkaisee, miten peli sujuu. Haluan tässä kirjoituksessa nostaa esiin tilajan vastuun koko rakentamisketjun käynnistäjän roolissa.

**Yllä RALA Ry:n edustajan kirjoitus Kuivaketju 10** toimintamallista. Siinä on mielestäni kerrankin oikea ote asioihin. Toivon hartaasti, että tämä toimintamalli yleistyy nopeasti uudisrakentamisessa ja otettaisiin myös korjausrakentamisessa sovellettuna käyttöön.

Pallo on siis rakennuttajatahoilla, jokainen asuntoyhtiökin voi nämä opit ottaa käyttöönsä. On myönnettävä tosiasiat ja annettava koko ketjulle onnistumisen edellytykset, sillä siitä on vastuussa tilaja.

Jos tilaja lepsuilee, annetaan urakoitsijalle valtakirja tehdä samoin, mutta jos heti alusta lähtien viesti on toinen, on myös onnistuneelle lopputulokselle aivan toisenlaiset edellytykset olemassa.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI  
SUOMEN KIINTEISTÖLIITON KORJAUSRAKENTAMIS-  
TOIMIKUNNAN PUHEENJOHTAJA



## Taloyhtiö omaisuuden hoito

# Sähkön kilpailutuksella pitkät perinteet Matinkylän Huollossa

Sähkömarkkinalaki tuli voimaan vuonna 1995. Laki mahdollisti aluksi sähkön kilpailuttamisen kotitalouksissa sekä myöhemmin kiinteistösähkön kilpailuttamisen sähkönkulutusmittareiden kehittymisen myötä.

Matinkylän Huolto Oy on lain voimaantulosta lähtien ollut mukana sähkön kilpailuttamisessa ja siten hakenut asukkailleen ja asiakasyhtiöilleen kilpailuttamisen tuomaa taloudellista etua.

Ensimmäinen iso asukkaille suunnattu kampanja toteutettiin joulukuussa 2005. Kampanjamme myötä muutamassa kuukaudessa sadat kotitaloudet vaihtoivat sähkön toimittajansa saaden kotitaloutensa kulutustasosta riippuen muutaman kymmenen, jopa sadankin euron vuotuisen säästön. Me vain teimme asian asukkaille helpoksi ottamatta mitään bonusta asukkailta ja he itse omalla aktiivisuudellaan saivat säästön itselleen.

**Nyt olemme taas kilpailuttaneet asiakasyhtiöittemme kiinteistösähkön laajassa kesällä ja syksyllä 2017 toteutussa kilpailutuksessa.**

Kilpailun voittaneen Loiste Sähkönmyynti Oy:n kanssa tehtiin sopimus noin 8700 MWh:n vuotuisesta energianostosta vuoden 2020 loppuun saakka voimassa olevalla kiinteällä sopimushinnalla. Sopimus tehtiin edelleenkin uusiutuvasta Loiste Puhdas -sertifikaatin mukaisesti vesivoimalla tuotetusta sähköenergiasta.

Tämä kilpailutus on tavanomainen esimerkki Matinkylän Huollon toiminnasta, jossa kilpailutus hoidetaan Matinkylän Huollon toimesta ilman välikäsinä toimivia meklareita ja hyödyn saa asiakas suoraan omassa ostossaan.

Erityisen suuriksi ovat asiakasedut muodostuneet rakennushankkeiden kilpailutusten järkevästä ja riskittömistä niputuksista, joita on tehty jo 1980 luvulta alkaen.

Etu ei tule pelkästään hankintahinnasta ja hyvästä urakoitsijaverkostostamme, vaan myös oman rakennuttamistimimme laajasta osaamisesta, joka koituu kaikkien taloyhtiöiden hyödyksi.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI

# Korkosuojauksella varmistat maltilliset lainanhoitokulut myös tulevaisuudessa

**Isoissa ja pitkäaikaisissa taloyhtiölainoissa tulevalla korkotasolla on suuri vaikutus lainanhoitokuluihin ja sen myötä asumiskuluihin. Vastikkeiden korotuspaineilta voi välttyä korkosuojauksen avulla.**

OPn uusi tuote korkosuojauksessa on taloyhtiölainaan liitettävä lisäominaisuus, jolla voidaan lukita lainan vaihtuva korko kiinteäksi jopa 25 vuodeksi.

Vanhoissa kerrostaloissa tehdään paljon vesijohtojen ja viemäreiden saneerauksia, joiden yhteydessä tehdään kylpyhuoneremontteja ja uusitaan taloyhtiön sähköt. Lainasummat nousevat tyypillisesti hyvin isoiksi, jolloin tulevalle korkotasolla on suuri vaikutus lainanhoitokuluihin.

"Korkotason nousu yhdellä prosentilla saattaa tarkoittaa 50 euron lisäkustannusta per kuukausi rahoitusvastikkeeseen", sanoo OP Helsingin taloyhtiöiden ja yhteisöasiakkaiden asiakkuuksista vastaava konttorinjohtaja **Vesa Vääänen**.

Pitkäaikaisen, 10–20 vuoden, lainan ottamista suunnittelevan taloyhtiön kannattaa tutustua korkosuojauksen tarjoihin mahdollisuuksiin. Korkosuojuksen lainan etu on se, että ottaja tietää täsmällisesti tulevan lainan korkotason.

Taloyhtiö voi arvioida lainanhoitokulut tarkasti ja välttää yllättävät vastikkeiden korotuspaineet. Päätös isosta remontista on helpompi tehdä, jos asukkaat voivat varmistua kustannuksista pitkällä aikavälillä.

**OPn uusi tuote korkosuojauksessa on taloyhtiölainaan liitettävä lisäominaisuus, jolla voidaan lukita lainan vaihtuva korko kiinteäksi jopa 25 vuodeksi**

Uusi tuote huomioi taloyhtiöiden erityistarpeet ja siitä ei veloiteta erillistä maksua asiakkaalta. Uuden tuotteen mukainen suojaus voidaan liittää sekä nykyiseen että uuteen lainaan. Taloyhtiölainan korkosuojaus on myös erittäin joustava, sillä lainalle voidaan tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä tai ottaa lyhennysvapaita jaksoja.

Aikaisemmin lainan korkosuojauksen vaihtoehdot ovat olleet kiinteäkorkoinen laina tai korkokatto. Taloyhtiöissä halukkuutta ottaa kiinteäkorkoisia lainoja on kuitenkin jarruttanut se, että lainoihin halutaan tehdä usein huoneistokohtaisia ylimääräisiä lyhennyksiä, kun moni uusi asukas haluaa maksaa lainaosuuden pois. Kiinteäkorkoisen lainan purkamiskulut taas riippuvat siitä, missä korkotaso on takaisinmaksuhetkellä.

**Taloyhtiölainojen kysyntä kasvussa**

Taloyhtiöiden peruskorjausrahoitusten määrässä oli vuonna 2014 talouden taantumasta johtunut pieni notkahdus, mutta lainojen määrä lähti nopeasti nousuun vuonna 2015. Myös vuonna 2016 oltiin kasvu-uralla, ja nyt näyttää siltä, että tarjouspyyntöjä tulee selkeästi enemmän sekä kapalemäärissä että euromääräisesti.

Taloyhtiölainan korkosuojaus suojaaa vastikkeet korkojen nousun vaikutukselta ilman erillistä maksua suojauksesta. Korkosuojaus tuo helpotusta taloyhtiön talouden suunnitteluun ja budjetointiin. Korkosuojaus mitoitetaan yhtiön tarpeiden mukaan ja lainan takaisinmaksuohjelma joustaa ylimääräisten osakassuoritusten ja lyhennysvapaiden avulla.

Korkosuojauksen mahdollisuuksia ei ole vielä tutkittu läheskään kaikissa taloyhtiöissä mutta taloyhtiöiden korkotietoisuus on kuitenkin viime aikoina lisääntynyt. Korkojen mahdolliseen nousuun halutaan varautua, ja uudet korkosuojauksen vaihtoehdot kiinnostavat, kertoo Vääänen.

Kysy taloyhtiölainan korkosuojauksista taloyhtiösi rahoituslaitokselta.


**Matinkylän Huolto**


# Isännöinti

Matinkylän Huolto Oy:n isännöitsijät saavat asiat sujumaan yhdessä hallituksen, työyhteisön ja kumppanuuksien kanssa. Isännöinti perustuu isännöitsijän, isännöintiyhtiön ja asiakastaloyhtiön hallituksen väliseen keskinäiseen luottamukseen.

Palveluksessasi ovat taloyhtiöiden vastuuisännöitsijöiden lisäksi kiinteistösihteerit, asiakaspalvelijat, vastikevalvojat ja kirjanpitäjät sekä teknisiin asioihin keskittyvät projektipäälliköt.

Isännöitsijä keskittyy pääasiassa hallituksen kanssa työskentelyyn ja toimii kuulakuvana yhtiön asioiden hoidossa. Useimmiten juoksevat asiat hoitaa tukioorganisaatio, jopa 70% sopimustehtävistä. Tukioorganisaation jäsenet ovat

suoraan yhteydessä asukkaisiin ja asukkaiden kannattaa olla suoraan yhteydessä heihin. Isännöitsijät ovat toimistoaikana usein kokouksissa, neuvotteluissa ja katselmuksissa, joten heitä voi olla vaikea tavoittaa puhelimella. Sähköpostiinkin saa nopeammin vastauksen, jos viesti ei turhaan odota isännöitsijän laatikossa edelleen lähettämistä asiaa hoitavalle henkilölle.

Isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja valmistelevat yhdessä asiat hallituksen kokouksiin päätöksentekoa varten. Isännöitsijä vastaa asiakasyhtiön johtamisesta, hallinnon moitteettomasta hoitamisesta sekä palvelujen hankkimisesta talolle. Kohteiden ominaispiirteistä ja monien muiden muuttujien vuoksi on yhdellä isännöitsijällä hoidettavana noin 15 – 22 taloyhtiötä.


**Matinkylän Huolto**


## TOIMINTAMME KULMAKIVET



NYKYAIKAISUUS

ASIAKASLÄHTÖISYYS

TURVALLISUUS

SUUNNITELMALLISUUS

TEHOKKUUS

TALOUDELLISUUS



## Taloyhtiö ja isännöinti



# Osakkaan hyvittämisestä eli VASTIKE- ALENNUKSESTA

On tavanomaista, että osakkeenomistajat tekevät asumisviihtyvyytensä parantamiseksi korjaus- ja muutostöitä huoneistossaan. Usein tällaisten remonttien yhteydessä uusitaan myös asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia rakennuksen osia.

**Kun yhtiö myöhemmin päättää** toteuttaa vastaavan korjauksen, on remontin jo aiemmin suorittaneella osakkeenomistajalla usein kysymyksiä siitä, voidaanko hänen jo aiemmin tekemänsä remontti ottaa huomioon yhtiön remontissa.

**Asunto-osakeyhtiölain lähtökohta** on, että asunto-osakeyhtiö päättää siitä, missä laajuudessa sen kunnossapitovastuulle kuuluvat korjaustyöt suoritetaan. Yhtiön ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista teettää kunnossapitotöitä tarpeettomasti, vaan mahdollisuus jättää yhtiön kunnossapitotöiden ulkopuolelle osakkaiden jo asianmukaisesti remontoimat rakennuksen osat kannattaa selvittää.

**Osakkaalle on hyötyä** siitä, että hänen huoneistossaan jo aiemmin tehdyt korjaukset voidaan yhtiön remontissa huomioida. Jos osakkaan huoneisto voidaan mahdollisesti jopa kokonaan jättää yhtiön remontin ulkopuolelle, osakas voi välttyä irtaimistonsa suojaamiselta, varastoiselulta tai jopa muuttamiselta.

Tämän lisäksi osakkeenomistajalla voi olla oikeus saada maksuosuuttaan taloyhtiön remontista alennettua. Osakkaalla voi olla siis oikeus vastikehyvitykseen eli -alennukseen.

**Laissa ei kuitenkaan ole** yksityiskohtaisia säännöksiä siitä, miten hyvitys on laskettava tai käytännössä toteutettava. Vastausta laskenta- ja toteutustapaan on etsittävä asunto-osakeyhtiölain säännösten, yhtiöjärjestyksen ja erilaisten käytäntöjen ja oikeusperiaatteiden kautta.

**Saadakseen hyvitystä osakkaan tulee** olla itse aktiivinen, eli hänen tulee vaatia huoneistossaan tehdyn remontin huomioimista yhtiön korjaustyössä ja vastikkeensa alentamista. Asunto-osakeyhtiöllä ei ole asunto-osakeyhtiölain perusteella velvollisuutta oma-aloitteisesti selvittää, miten eri huoneistoissa aiemmin tehdyt työt voitaisiin hyödyntää yhtiön suunnitteleman remontin yhteydessä.

Joachim Lindholm & Aki Rosén

# Osakkaan hyvittäminen

- vastikealennuksen laskentaopas ✓



KIINTEISTÖLIITON  
JULKAISUT  
Kiinteistöalan Kustannus Oy

**Vaikka yhtiöllä ei olekaan velvollisuutta** aktiivisesti selvittää osakkaiden oikeutta hyvityksiin, yhtiön johdon kannattaa silti mahdollisuuksien mukaan kannustaa osakkaita selvittämään hyvittämisen mahdollisuus, sillä myös yhtiö ja siten kaikki osakkaat hyötyvät osakkaan aiemmin tekemästä, hyvitykseen oikeuttavasta remontista.

**Osakkaan tulee näyttää toteen**, että hyvityksen laissa säädetyt edellytykset ovat käsillä, minkä lisäksi osakkaan on osoitettava myös se, että aiemmin tehdystä työstä syntyy yhtiölle säästöä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan on pystyttävä näyttämään toteen lisäksi vielä myös syntyvän säästön määrä.

Käytännössä säästön arvioinnissa on yleensä järkevää käyttää apuna yhtiön urakoitsijan mahdollista arviota syntyvästä säästöstä. Yhtiölle aiemmin tehdyistä töistä syntyvät säästöt tulee laskea huoneistokohtaisesti.

**On tärkeää huomata**, että yhtiölle syntyvän säästön kannalta ei ole merkitystä sillä, paljonko osakkaan tekemä työ on hänelle tullut maksamaan. Syntyvä säästö lasketaan asunto-osakeyhtiön näkökulmasta ja lisäksi yhtiön hankkeessa toteutettavan ratkaisun kustannusten mukaan. Sille, että osakas on teettänyt oman hankkeensa esimerkiksi yhtiön päättämästä tasosta poikkeavia materiaaleja tai rakennusteknisiä ratkaisuja, ei anneta säästön arvioinnissa merkitystä.

**Osakkaiden hyvitykset ovat** yhtiön korjaushankkeeseen liittyviä kuluja. Tästä syystä ne tulee huomioida koko yhtiön hanketta koskevassa vastikelaskennassa. Siksi hyvityksistä päättäminen ja hyvityksen määrä vaikuttaa kaikkien osakkaiden vastikkeeseen. Asunto-osakeyhtiölain mukaan hyvityksestä päätetään yhtiökokouksessa.

**Hyvitykseen ja sen laskemiseen** liittyviä kysymyksiä ja hyvityksen laskemista käytännössä käsitellään Joachim Lindholmin ja Aki Rosénin vuoden 2018 alussa julkaistavassa kirjassa Osakkaan hyvittäminen – Vastikealennuksen laskentaopas. Kirjan kustantaa Kiinteistöalan Kustannus Oy.

TEKSTI: AKI ROSÉN  
ASIANAJOTOIMISTO  
KUHANEN, ASIKAINEN & KANERVA OY

## Taloyhtiö ja isännöinti



Matinkylän Huolto on ollut **Suomen Talokeskuksen Tampuuri**-ohjelmistojen osalta ns. pilottikehittäjä tämän ohjelmaympäristön alusta saakka. Nyt olemme ottamassa merkittäviä askelia kohti laajoja digipalveluita, jotka antavat asiakkaillemme aivan erilaisen mahdollisuuden asioimiselleen.

**TampuuriONE** on Talokeskuksen tarjoama erityisesti taloyhtiöisännöintiin tarkoitettu tietojärjestelmä, joka pitää sisällään niin taloushallinnon, teknisen ylläpidon vaatimat ominaisuudet kuin nykyaikaiset sähköisen asioinnin välineet.

Kaikki tämä tarjotaan helppokäyttöisenä pakettina. Koska ohjelmistopaketti on laaja, suosittelemme siihen tutustumista tarkemmin osoitteessa [one.tampuuri.fi](http://one.tampuuri.fi).

Tässä kirjoituksessa nostamme esille mielenkiintoisimmat ja ajankohtaisimmat uutuudet.

# TampuuriONE

## – kaikki yhdessä

**Sähköiset palvelut lisäävät asukkaiden,** osakkaiden sekä hallitusten jäsenten mahdollisuuksia käyttää isännöintiyrityksen palveluja ajasta ja paikasta riippumatta. Sähköinen asiointi on yleensä helpoin ja nopein tapa hoitaa asumiseen liittyviä asioita. Sähköisten palveluiden avulla palvelutuotanto tehostuu ja aikaa säästyy niin asiakkaalta, kuin isännöintiyritykseltäkin käytettäväksi vaikkapa vielä kiireellisempien asioiden hoitamiseen. Lähtökohtana on, että sähköiset palvelut ovat toimivia, helppokäyttöisiä ja turvallisia.

**Uusissa sähköisissä palveluissa on otettu huomioon** niin asiakaspalvelun kuin palveluyrityksien näkökulma ja nivottu näin prosessit yhteen.

Hyvänä esimerkkinä on vikailmoituksen jättäminen, jossa asukas jättää vikailmoituksen sähköisissä palveluissa, ja palveluyritys voi hoitaa työn **xTampuuri**:n kautta suoraan kentällä. Asiakas näkee palvelussa aina missä tilassa hänen ilmoituksensa kulloinkin on, eli milloin palveluyritys on vastaanottanut ja kuitannut ilmoituksen.

Uusissa sähköisissä palveluissa on keskitytty ennen kaikkea asiakaspalvelun tehostamiseen. Tiedot nostetaan sähköisiin palveluihin suoraan Tampuurista ja asukkaan tai osakkaan syötteet tallennetaan suoraan Tampuuriin. Tällä tavalla mahdollistetaan esimerkiksi kahdensuuntainen viestintä yhteydenottojen avulla.

Alla on muutamia esimerkkejä tilanteista, joissa sähköisiä palveluita ja Tampuuria voi hyödyntää:

### Kahdensuuntainen viestintä

Asukas tai osakas voi jättää viestejä suoraan sähköisissä palveluissa ja Tampuurissa voidaan vastata viestiin tai lähettää kokonaan uusia viestejä ammattilaisen toimesta.

Kahden suuntaisella viestinnällä tarkoitetaan asukkaan/osakkaan/hallituksen jäsenen (asiakas) sekä isännöintiyrityksen asiakaspalvelun välistä kahden suuntaista sähköistä viestintää. Viestintä hoidetaan asiakkaan osalta sähköisten palveluiden Yhteydenotot-toiminnon kautta. Asiakas voi jättää uusia viestejä sekä vastata viesteihin suoraan sähköisten palveluiden kautta ja asiakas saa myös tiedon uusista viesteistä tai vastauksista.

### Vikailmoitukset

Asukas tai osakas voi ilmoittaa viasta suoraan vikailmoituslomakkeella, ja työnsuorittaja käsittelee ilmoitukset Tampuurissa. Ilmoituslistan kautta sähköisten palveluiden käyttäjä voi seurata korjauksen tilannetta.

Hallituksen jäsen voi selata myös taloyhtiön yleisiä vikailmoituksia (esimerkiksi pihaa tai parkkialueeseen liittyviä vikailmoituksia) omalla vikailmoituslistalla.

Vikailmoituslomakkeella voidaan käyttää myös kysymyspatteria ja tällä tavalla erityyppiset asiakirjatilaukset voi-

daan kirjata myös ilmoitushallintaan. Näin voidaan auttaa ja ohjata asiakasta jo ilmoituksen jättämisen yhteydessä.

### Muutostyöt

Osakas hakee lupaa tehdä haluamansa muutostyö. Muutostöiden käsittelijä käsittelee muutostyöpyynnön Tampuurissa. Muutostyöpyyntöä voidaan täydentää sähköisten palveluiden kautta, ja kommunikointi muutostyöhön liittyen hoidetaan sähköisissä palveluissa.

### Tiedotteet

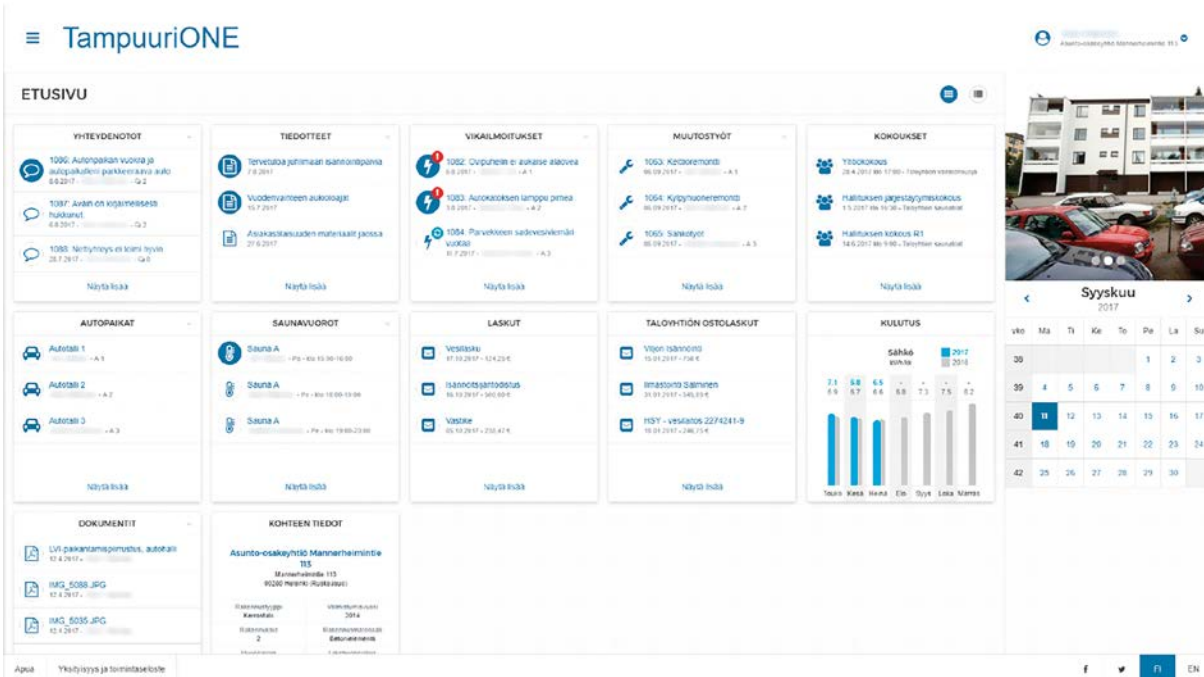
Isännöitsijä voi Tampuurin postitustyökalussa tehdä uusia tiedotteita ja määrittää missä kiinteistöissä tiedote näkyy. Sähköisissä palveluissa asukas tai osakas voi selata tiedotteita.

### Dokumenttiarkisto

Isännöitsijä lisää Tampuurissa Dokumenttipankkiin uusia tiedostoja ja tiedostolle määritetään näytetäänkö tiedosto vain puheenjohtajalle, hallitukselle vai kaikille osakkaille sekä asukkaille. Asukas tai osakas voi sähköisten palveluiden kautta selata dokumenttiarkistoa, josta löytyy oman kohteen asiakirjoja.

### Kiinteistön perustiedot ja yhteystiedot

Isännöitsijä ylläpitää Tampuurissa kiinteistön perustietoja sekä kohteen yhteyshenkilötietoja (huoltoliike, isännöitsi-



TampuuriONE  
one.tampuuri.fi

TampuuriONEn tarjoamat ominaisuudet tullaan ottamaan käyttöön vähitellen, ajan kanssa. Arvioitu hankkeen toteutumisaika on noin kolme vuotta.

jä, huoltomies jne.). Asukas tai osakas löytää helposti sähköisten palveluiden kautta oman kiinteistön yhteystiedot, ja voi tarpeen mukaan olla näihin yhteydessä.

#### Oma talous

Asukas tai osakas näkee Oma talous -osiossa kuluvan kuukauden tilanteen (onko rästäiä vai ennakkoa) vuokrien tai vastikkeiden osalta, sekä voi tulostaa uudet vuokra- tai vastikelaskut. Myös suoritukset on mahdollista hakea aikavälin mukaan. Käyttöliittymässä on mahdollista selata myös erillislaskuja, vakuuslaskua sekä loppulaskua.

#### Saunavuorot ja autopaikat

Asukas tai osakas pääsee sähköisten palveluiden kautta selaamaan omassa käytössä olevia autopaikkoja sekä saunavuoroja. Myös varauksien tekeminen on mahdollista sähköisen palvelun kautta.

Tampuurissa kaikki varaukset menevät suoraan autopaikkahallintaan tai saunavuorohallintaan sekä tarvittaessa reskontran sopimukseen lisätään tarvittavat veloitukset (tai muodostetaan kokonaan uusi sopimus).

Sähköisissä palveluissa näytetään siis niin autopaikkojen kuin saunavuorojen varauslistat sekä näiden varauslistojen kautta voidaan tehdä varauksia suoraan sähköisten palveluiden kautta.

**Omat tiedot.** Esimerkiksi asiakaspalvelun hoitamisen helpottamiseksi asiakas voi myös ylläpitää omia tietojaan suoraan sähköisten palveluiden kautta.

#### Taloyhtiön dokumenttien, vikailmoitusten, huoltotehtävien, ostolaskujen ja energiaraporttien selaaminen hallituksen jäsenille

Hallituksen jäsen näkee sähköisten palveluiden kautta myös enemmän taloyhtiöön kohdistuvaa tietoa kuin osakas tai vaikkapa sijoittaja-asunnossa asuva vuokralainen. Hallituksen jäsenelle voidaan sähköisten palveluiden kautta antaa pääsy

- Dokumenttiarkistoon
- Taloyhtiön vikailmoituksiin (vikailmoituksiin, jotka eivät kohdistu yksittäiseen huoneistoon)
- Huoltotehtävien suoritusraporttiin
- Ostolaskuihin
- Energiaraportteihin (sähkö, vesi, lämpö)

Tampuuriin liittyviä sähköisiä palveluita on paljon ja niiden kirjo kasvaa koko ajan.

Vaikka erilaisten sähköisten palveluiden kysyntä ja tarve kasvaa koko ajan, meidän pitää huolehtia, että palveluita on tarjolla eri kanavissa ja oikea-aikaisesti myös ikäihmisille.

Kaikille ei digitaaliset palvelut toimi tai niiden käyttö jää vähäiseksi. Tampuuriin liittyen viestintä onnistuu toki myös perinteisillä välineillä, eli viestintätyökalun avulla voidaan asiakkaita lähestyä myös kirjeiden avulla.

TEKSTI: JUKKA RAITANEN  
JOHTAJA, KIINTEISTÖJOHTAMISEN PALVELUT  
TALOKESKUS YHTIÖT OY



**! Auton lämmitysjohton kanssa oltava huolellinen**

**Auton lämmitysjohtot tulee turvallisuussyistä aina irrottaa käytön jälkeen pistorasiasta ja lämmityspistorasia-kotelon kansi on syytä pitää suljettuna, oli sinne johto kytkettynä tai ei.**

Avoin pistorasiakotelo tai vapaasti roikkuva lämmitysjohto on vaarana esimerkiksi leikkiville lapsille tai kotieläimille. Lämmitysjohto rikkoutuu helposti vaaralliseen kuntoon, jos paikoitusalueen lumen luonti on koneellista. Lisäksi avoimena pidettävä kotelo on altis ilkvallalle. Lätäkköön tai lumisohjoon joutunut pistokytkin voi myös tehdä ympärillä olevan alueen sähköiseksi.

<http://www.tukes.fi/fi/Kuluttajille/Koti-ja-kodin-tekniikka/Auton-lammitimet-ja-lammitusjohto/>

## Taloyhtiön toimielinten ja henkilöiden suhteet



## Tarvitseeko taloyhtiö tilinpäätöstä?

Useimmissa taloyhtiöissä yhtiökokoukset eivät ole houkuttelevia tilaisuuksia. Vain pieni osa osakkaista osallistuu. Tilaisuus keskustella ja päättää taloyhtiön asioista tarjotaan yleensä vain kerran vuodessa. Onko mielekästä käyttää tämä arvokas yhteinen aika menneiden lukujen läpikäymiseen – tavalla, joka kiinnostaa vain harvoja?

Tilinpäätösten tekeminen vaatii valtavasti työtä isännöitsijätoimistoissa, tilintarkastajilla yms. Tämä työ ei kuormittavuuteensa ja stressaavuuteensa nähden tuota asiakkaille juurikaan lisäarvoa.

Jospa yhtiökokouksissa käytäisiinkin aitoa ja elävää keskustelua taloyhtiössä asumisesta ja asioista, joita taloyhtiöltä toivotaan.

**Osakkaiden tulisi keskustella keskenään tavoitteista, joita he asumiselleen ja sijoittamalleen rahalle asettavat: Millainen taloyhtiön halutaan olevan ja miten sitä voidaan kehittää?**

Vuotuisessa yhtiökokouksessa päätettäisiin halutuista olosuhteista ja pitkäaikaisesti noudatettavista periaatteista, lähiajan toimenpiteistä sekä vastikkeiden määrästä. Suurista hankkeista ja niiden rahoituksesta päätettäisiin ylimääräisissä yhtiökokouksissa, jolloin tärkeät päätökset saisivat tarvitsemansa huomion osakkailta.

Taloyhtiön toiminnan ja talouden seuranta voisi olla täysin rullaavaa: isännöinti raportoi tilanteesta sovituin määräjain hallitukselle ja hallitus osakkaiden toivomalla tavalla heille ja asukkaille.

Viestintää voidaan tehdä perinteisesti raporteina ja tiedotteina tai nykyaikaisemmin sähköisten järjestelmien kautta.

Uskon, että muutos parantaisi sekä hallituksen että osakkaiden tiedonsaantia ja siten myös oikeusturvaa. Tilintarkastus tai toiminnan tarkastus voitaisiin myös tehdä rullaavasti tai vaikkapa usean vuoden välein.

Tilinpäätösten tekemiseen käytettävällä ajalla ja tarmolla saataisiin aikaiseksi paljon merkityksellisempiä asioita taloyhtiöiden hyväksi. Lisäksi muutos vapauttaisi koko taloyhtiömaailman nykyisestä pakkotahtisuudesta. Asioita voitaisiin ajoittaa ja suunnitella vapaasti pitkin vuotta, jolloin kukin asia otettaisiin käsittelemään, kun se on luontevinta.

Nyt ajankäyttöä isännöintiyrityksissä ohjaa liikaa koko kevään kestävä työsuma, josta hädin tuskin selvittää kesälomille. Taloyhtiöiden menestystä edistävillä uusilla asioilla on kunnolla aikaa vain kesälomakauden ja joulun välisinä kuukausina.

**Kuka tekisi aloitteen lainsäädännön muuttamisesta, että tämä tavoite olisi jo pian totta?**

Muutosta odotellessa huolehditaan yhdessä, että alkavan kevään yhtiökokouksissa keskitytään ihmisten kannalta olennaisiin asioihin kiinnostavalla tavalla.

- Esitetään pakolliset muodollisuudet napakan selkeästi niihin turhaan aikaa käyttämättä.
- Selvitetään poikkeamat ja päätöksiä vaativat asiat niin, että jokainen ymmärtää mistä on kyse.
- Annetaan osakkaille ja asukkaille etukäteen mahdollisuus tuoda asioita yhteiseen keskusteluun, olivat ne sitten suuria tai pieniä.
- Nostetaan asukaskokemus ja omistajan tahto päärooliin jättämällä sivuosat muodollisuuksille.

*Kirjoitus on julkaistu ensimmäisen kerran Kiinteistö-lehden blogissa.*

TEKSTI: MARJA-LEENA SALLINEN  
ISÄNNÖINTIPÄÄLLIKKÖ, MATINKYLÄN HUOLTO OY

### HUOLTOTOIMI

Töiden vastaanotto ja päivystys 24/7  
p. (09) 8046 3201 | [vikailmoitus@matinkylanhuolto.fi](mailto:vikailmoitus@matinkylanhuolto.fi)  
Kiireelliset vikailmoitukset ja ovenavauspyynnöt aina puhelimitse.

Asiakaspalvelu:  
Käyntiosoite Matinkatu 20 CD, Espoo  
Avainasiat, muuttoilmoitukset,  
p. (09) 8046 3211 ja 8046 3212  
[asiakaspalvelu@matinkylanhuolto.fi](mailto:asiakaspalvelu@matinkylanhuolto.fi)

Huoltotoimen esimiehet  
Huoltopäällikkö: Arto Pakkala, p. (09) 804 63237  
Käyntiosoite: Matinkatu 20, 02230 Espoo

Työnjohtajat:  
Kari Ruusukunnas, p. (09) 804 63204  
Tuula Liljendal, p. (09) 804 63234  
Niko Paulaharju, p. (09) 804 63371  
Käyntiosoite: Joosepinkuja 2, 02230 Espoo

Työtilausten käsittely ja laskutus:  
Tiina Kärki, p. (09) 8046 3265  
Tarja Sivula, p. (09) 8046 3206

Henkilökohtaiset sähköpostiosoitteet:  
[etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi](mailto:etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi)

Lisätietoja meistä ja tarjoamistamme palveluista löydät kotisivuiltamme osoitteesta  
[www.matinkylanhuolto.fi](http://www.matinkylanhuolto.fi)

# Hovimestari on syyllinen

Brittiläisissä TV-sarjoissa saamme seurata kahden kerroksen väen elämää herraskartanoissa ja kaupunkipalatsissa. Kumpikin yhteiskuntaluokka suorittaa rooliaan annetuissa kuliseissa. Ryhmien välissä tasapainoa ylläpitää vähäeleisen arvokas hovimestari. Taloyhtiössä isännöitsijä on kuin hovimestari – palveluskunnan esimies.

**Isännöitsijä huolehtii, että talonväen tarpeet tulevat täytetyiksi, ilman, että oikeastaan tulee lainkaan huomautuksi. Isännöinnin ydintä on järjestää ja tilata erilaisia palveluja taloyhtiöille.**

Vuoden 2017 aikana olen järjestänyt asiakkailleni kotihoidon parkkipaikkojen rakentamisen, pysäköintiruutujen uudelleen maalauksen, salaajien puhdistusta ja kunnostamista, ilmanvaihtokohteiden huoltoja ja vaihtoja, leikki- ja turvatarkastuksia, takkahormien nuohouksia, porrashuoneiden peruspesuja, parvekelasien pesuja, yleisten tilojen ikkunoiden pesuja, kattoluukun kiinnityksen korjaamisen, nurmikoiden ja pensaiden leikkaamista, pihan kasvien uusimisia, kosteuskartoituksia, linjasaneerauksen toteutuksia ja suunnitteluja, asfalttien paikkauksia, paloilmamaisimien paristojen vaihtoja, ilmanvaihtolaitteiden suodatinten vaihtoja, julkisivurappausten kuntotutkimuksia ja korjauksia, ovien lukkojen uudelleen sarjoituksia, maksurästien perintää, käyttötarvikkeiden hankinnat (kaste-luletut, kottikärryt, lapiot, haravat, tikapuut, mankelit, roska-astiat...), tilintarkastuksia, porrashuoneiden kunnostuksen, pihatakkoot, pihavalaistuksen rakentamisen, kel-

larikomeroitten uudelleen järjestämisen, käyttämättömien polkupyörien hävittämisen, puiden kaatamisen, sisäilmatutkimuksen, yhtiöjärjestyksen uusimisen, järjestyssääntöjen laatimisen, asukaskyselyjen toteuttamisen, taloyhtiön strategian laatimisen, valaistusten muuntamista ledeillä toimiviksi, sähköautojen latausmahdollisuuksien selvittämistä, energiakulutuksen poikkeusten selvittämistä, pihakalusteiden uusimisia...

**Tarvittavien asioiden toteuttamiseksi** on tehty kyselyjä, tarvekartoituksia, katselmuksia, kuntotutkimuksia, työselityksiä, tarjouspyyntöasiakirjoja, sopimuksia yms. On käyty neuvotteluja ja kiinteistökierroksia. On selvitetty materiaaleja ja menetelmiä, lainsäädäntöä ja muita määräyksiä. Usein joudutaan sovittamaan yhteen ristiriitaisia toiveita ja resursseihin nähden kohtuuttomia odotuksia, jolloin lopputulos ei ehkä vastaa täsmälleen kenenkään toiveita.

**Isännöitsijä ei tee kaikkea yksin**, eikä osaisikaan, vaan hänellä on apunaan taloyhtiön hallituksen lisäksi yrityksen muu henkilökunta ja yhteistyökumppanit. Taloyhtiölle palveluja tuottavat esimerkiksi vastikevalvojat, kiinteistösihteerit, kirjanpitäjät, rakennuttamisen projektipäälliköt, suunnittelijat, urakoitsijat, kiinteistönhoitajat, siivoajat, työnjohtajat, asiakaspalvelijat, jätteiden kuljettajat, laitehuoltajat, asentajat, asianajajat - kaikkiaan kymmenet tai sadat erilaiset ammattiryhmät.

**Isännöitsijän osaamista** on hoitaa hankinnat taloyhtiön edun mukaisesti, ja löytää luotettavat kumppanit jokaiseen tarpeeseen. Kukin erikoisala on sen alan ammattilaisten vahvaa aluetta. Kumppanitkin joskus epäilevästi vertaavat isännöitsijän osaamisen tasoa omaansa omassa leipälajissaan huomaamatta, miten laajasta toiminnasta isännöitsijä vastaa.

**Onnistuneessa tapauksessa** kiitokset menevät yleensä työn suorittajalle, epäonnistuneessa moitteet usein kohdistuvat isännöitsijään. Isännöitsijän on tärkeää huolehtia, että mahdollisissa epäonnistumisissa tai ristiriidoissa paineet eivät kohdistu hallitukseen, jonka jäsenet hoitavat tehtävänsä vapaaehtoisina ammattilaisiin luottaen.

**Palvelujen lopputulos näkyy** asukkaille, isännöinti ei. Parhaassa tapauksessa asukkaan ei tarvitse muistaa edes taloyhtiön olemassaoloa, asiat kotitalossa vain itseksensä ovat kunnossa. Sellaiseen taikaan pystyvät parhaat hovimestarit – ja isännöitsijät.

*Kirjoitus on julkaistu ensimmäisen kerran 4.6.2017 Kiinteistö-lehden blogissa.*

TEKSTI: MARJA-LEENA SALLINEN

## Esimerkki kunnossapitovastuun kiemuroista

**Kunnossapitovastuu taloyhtiön ja osakkaan välillä määräytyy asunto-osakeyhtiölain mukaan.** Asia on kirjattu lakiin oikeusohjeen muotoon, jota joudutaan peilaamaan elävään elämään.

Äkkiseltään ajateltuna kunnossapitovastuussa olevan tahon selvittäminen tuntuu helpolta. Katsoo vain oikeasta kohdasta vastuunjako- ja vastuu- ja vastaus on selvillä.

Esimerkiksi hanat ovat taloyhtiön kunnossapitovastuulla, joten kun vaikkapa wc:n hana rikkoutuu, taloyhtiö korjaa sen tai hankkii tilalle uuden.

Elävä elämä on kuitenkin paljon monimuotoisempaa: hanaesimerkistä syntyy nopeasti ainakin viisi erilaista variaatiota:

1. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että osakas vastaa tässä taloyhtiössä kaikista hanoista - yhtiöjärjestys menee lain edelle ja osakas itse hankkii korjaajan tai asennuttaa uuden hanan
2. Osakas on rakentanut huoneistoon muutama vuosi sitten toisen wc:n ja nyt rikkoutuva hana onkin tämän extrawc:n hana - taloyhtiö ei vastaa kuin yhdestä perustasoisesta wc:n hanasta eli osakas maksaa nyt rikkoutuneen hanan korjaamisen/uusimisen

3. Asunnon ylimääräinen wc on rakennettu jo rakennusvaiheessa, kun ensimmäisen omistaja tilasi muutostyön suoraan rakennuttaja-myyjältä – vaikka wc-tiloja on ollut asunnossa ”alun perinkin” kaksi, on osakas silti vastuussa extrahanasta

4. Osakas on asennuttanut remonttinsa yhteydessä wc:n sähköisiä osia sisältävän erikoishanan – käsillä ei ole enää perustasoinen hana ja korjaaminen/uusiminen kuuluu osakkaalle

5. Erikoisen hanan onkin hankkinut joku osakas 1980-luvulla, mutta nytemmin taloyhtiön teettämässä kylpyhuoneiden saneerauksessa on päädytty asennuttamaan kaikkiin wc-tiloihin samanlaiset hanat – yhtiön päätöksin on nostettu perustasoa eli yhtiö vastaakin hanasta

**Kunnossapitovastuun kiemuroiden selvittäminen on osaamista ja kokemusta vaativaa isännöitsijän ydinosaamista.** Arvailusta ei kannata maksaa – ammattitaidosta kannattaa.

TEKSTI: JAANA SALLMEN  
VARATUOMARI, ISÄNNÖINTILIITTO



**Kunnossapitovastuu**-opas kertoo asukkaalle, mistä kunnossapidosta hän on itse vastuussa ja kenelle, miten ja milloin hän ilmoittaa vahingosta. Opas pitää sisällään myös näppärän julisteen, joka kuvien avulla selventää asukkaan ja taloyhtiön vastuita. Opas on 88-sivuinen. Saatavana myös ruotsiksi ja englanniksi. Kustantaja Isännöintiliitto.

# Rakennuttajan kätyri

**Uudiskohteen ensimmäinen isännöitsijä saa aina kuulla olevansa rakennuttajan kätyri. Syytösten mukaan hän tekee parhaansa, että taloyhtiön mahdolliset rakennusvirheet painettaisiin villaisella saadakseen jatkossakin rakennuttajalta uusia isännöintiäsiakkaita.**

Uuden asunnon ostamiseen on sisäänrakennettuna pettymys. Rakennuttajan markkinointimateriaali ja pitkä aika ostoajatukseen syntymisestä muuttoon ovat omiaan nostamaan odotukset kohtuuttomiksi. Uudet asunnot ovat usein upeita, ja on ihanaa, kun on itse saanut valita mieleisensä tilaratkaisut, kodinkoneet ja pintamateriaalit. Ihminen on taipuvainen unelmoimaan, miten hieno uusi koti on, ja miten kiva siellä on asua.

Valitettavasti uuden asunnon korkeasta hinnasta suuri osa on seurausta hienosta sijainnista ja loppujen lopuksi asunto on sisään muuttaessa kuitenkin vain asunto. Koti siitä muodostuu vasta ajan kanssa, arkea eläen. Kallis asunto ei tarkoita, että taloyhtiölle olisi hankittu tavanomaista korkeatasoisempia palveluja.

**Rakennuttajat kilpailuttavat uudiskohteen** isännöinnin pääosin hinnan perusteella, se on heille turvallisin ratkaisu, ja saa taloyhtiön talouden näyttämään piirun veran paremmalta.

Isännöintiyritys joutuu laskemaan palvelunsa hinnan sokkona pelkän tarjouspyyntöasiakirja-aineiston varassa. Työmaalle ei yleensä pääse kohteeseen tutustumaan, eikä työmaakäynti olennaisuuksia kohteesta paljastaisikaan. Hallinto on tässä vaiheessa vielä luovuttamatta osakkaille, joten kukaan ei tiedä millainen hallitus taloyhtiöön tulee.

**Halutessaan erottua kilpailijoistaan rakennuttajat** usein kokeilevat erilaisia uutuuksia asuttuja taloyhtiöitä herkemmin. Uudiskohteissa on erikoisia lukitusjärjestelmiä, sähköisiä huoltokirjoja, varausjärjestelmiä, info-kanavia, esineiden internetiin perustuvia järjestelmien yhteensovittamisia, automaattisesti aukeavia ovia ja itseksensä ajavia hissejä sekä mitä eriskummallisempia pysäköintijärjestelyjä.

Tarjouspyyntövaiheessa näistä saa heikosti tietoa, tai tieto on piilossa valtavan asiakirja-aineiston uumenissa. Usein rakennuttaja on siirtänyt vastuun käyttäjien perehdyttämisestä kunkin järjestelmän toimittajalle.

Käytännössä isännöitsijä joutuu järjestämään perehdytykset itselleen, huollolle, isännöintiyrityksen henkilökunnalle ja asukkaille. Tietääköhän kukaan varmasti, miten eri toimittajien järjestelmät toimivat yhteen ja mitä tapahtuu, kun niiden ohjelmistopäivitykset tehdään eri aikoina? Olisi hyödyksi, jos isännöintiyritys, joka on oppinsa jo hankkinut, saisi lisää saman rakennuttajan rakennuttamia kohteita. Sen varaan ei kuitenkaan voi laskea.

**Isännöinnin aloittamisen lähtökohdat** ovat vaikeat: taloyhtiöllä ei ole vielä vakiintunutta toimintakulttuuria, ei ole yhtenäistä käsitystä millainen taloyhtiö halutaan olla, talous perustuu RS-taloussuunnitelmassa tehtyihin arvioihin, talotekniikka hakee oikeita säätöjä ja osakkaat ovat usein erimielisiä panostuksista rakennusvirhereklamaatioiden hoitoon.

Usein myös yhtiöjärjestysten laadinnassa on käytetty luovuutta, eivätkä osakkaat ymmärrä, että uudessa taloyhtiössä eletään eri säännöillä kuin kaikissa aikaisemmissa. Yhtiöjärjestysten sanamuodoissakin on joskus tulkinnanvaraa, mikä lisää osakkaiden välisten riitöiden riskiä. Uudiskohteisiin muuttua paljon iäkkäitä ihmisiä omakotitaloista. Heille koko taloyhtiömaailma on uusi.

**Oman mausteensa soppaan** tuovat hallinnanjako-, yhteiskäyttö- ja rasitesopimukset, joilla korttelin taloyhtiöiden välisiä sopimussuhteita säädellään. Yksi taloyhtiö vastaa esim. jätehuollosta, toinen liputuksesta, kolmas väestönsuojasta ja kaikki määräosuuksin pihakäytävien kunnossapidosta.

Näiden yhteisjärjestelyjen hallinnoinnista on vain harvoin sovittu selkeästi ja käytännössä toimivalla tavalla. Jos isännöinti on hajautettu jokaisella taloyhtiöllä eri yritykseen, on yhtälö vaikea. Selvittelyt tulevat taloyhtiöille kalliiksi, ja naapuruuksopu on koetuksella. Isännöitsijä näytetty saamattomana, kun ei ”yksinkertaista” laskutusta saa toimimaan ajantasaisesti.

**Uudiskohteiden rahoituksessa** on käytössä ihan omanlaisiaan malleja. Usein yhtiölaina on suuri osakkailla, jotka eivät ole asuntoaan velattomaksi maksaneet. Kaikki asunnon ostajat eivät osaa laskea taloyhtiön rahoituksen elinkaarta, vaan lainanlyhennyksen alkaminen, lyhennyserien kasvaminen tai koron nousu tulevat yllätyksenä, johon ei omassa taloudessa ole varauduttu. Taloyhtiöt, joissa jokunen ensimmäinen vuosi ovat lyhennysvapaita, houkuttelevat sijoittajia osakkaikseen. Lyhennysten alkamisen lähestyessä alkaa asuntojen myyntibuumi, ja taloyhtiöstä ei muodostu yhteisöä. Usein nämä ensivaiheen sijoittajat eivät sitoudu taloyhtiön tulevaisuuteen lainkaan, vaan ajavat yhtiökokouksissa vain lähiajan etua.

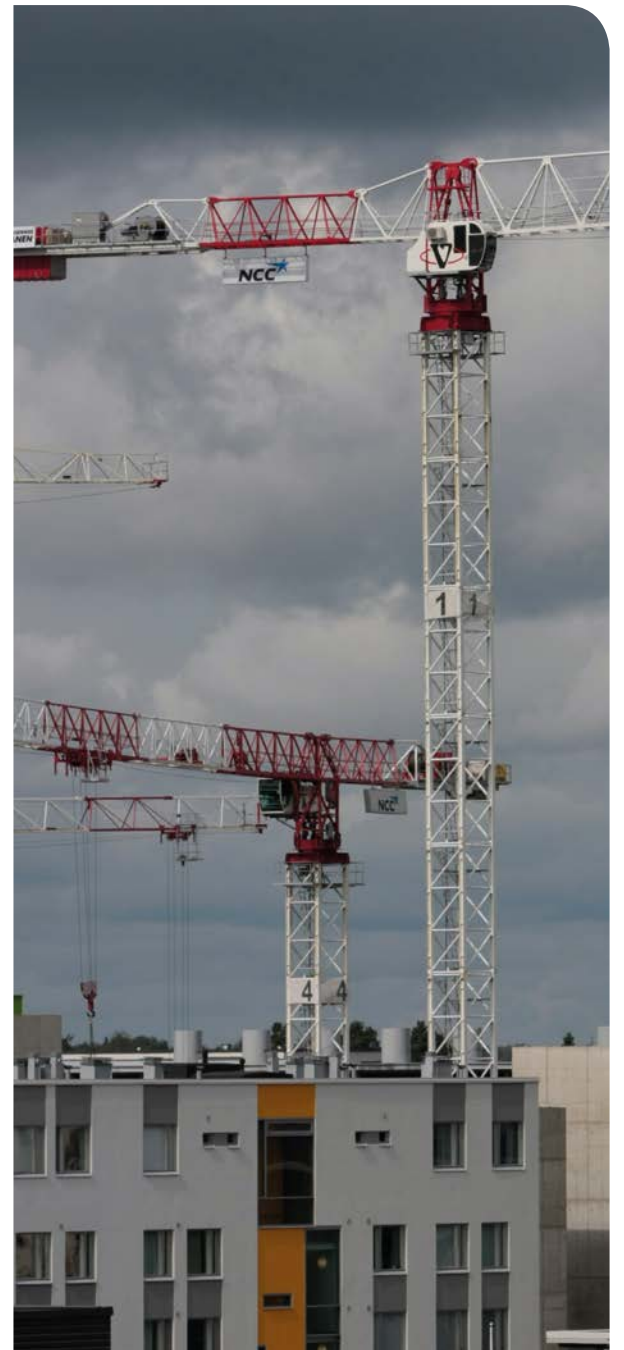
Läheskään kaikki eivät ymmärrä, että taloyhtiön osakkaat ovat yhteisvastuussa taloyhtiön lainoista, vaikka olisivat oman lainaosuutensa jo pois maksaneet.

Kaikkien rakennuttajien rahoitusmalleissa ei ole maksamattomien rahoitusvastikkeiden riskiin varauduttu mitenkään. Toisissa kerätään esim. 3kk rahoitusvastike-ennakoita ja/tai edellytetään velallisen osakkaan ottavan vakuutuksen maksukyvyttömyyden varalle. Tämä on muiden osakkaiden oikeusturvan kannalta hyvä asia, mutta jälleen isännöitsijä saa olla selittämässä outoa käytäntöä asuntojen myyjille, ostajille ja ammattivälittäjillekin.

**Monesti osakkaille on epäselvää** vastuunjakoa taloyhtiön ja osakkaan välillä. Taloyhtiön tulee päästä myös asuntoihin sisälle tarkastamaan vastuulleen kuuluvien rakenteiden ja järjestelmien kuntoa.

Asukkaille ja osakkaille tehtäviin vika- ja puutekeselyihin on ensiarvoisen tärkeää vastata. Asunnon huoltokirjaan tulee tutustua ja sen mukaiset huollot tehdä. Mutta taloyhtiö ei aja osakkaan puolesta esim. asunnon sisällä pintamateriaaleissa olevien esteettisten vikojen korjausta.

**Joskus taloyhtiön kulttuuri** lähtee näistä syistä vinoutumaan jo ensimmäisen asumisvuoden aikana. Juututaan riitelemään rakennuttajan kanssa, osakkaat epäilevät halli-



tuksen pätevyyttä ja tarmokkuutta, kinataan naapuritalojen kanssa yhteiskäytössä olevien tilojen kustannuksista ja epäillä isännöitsijän ajavan rakennuttajan etuja.

**Isännöitsijän pitäisi pystyä** rauhoittamaan tilanne, muodostaa osakkaille ja hallitukselle totuudenmukainen tilannekuva ja selvä toimintasuunnitelma, miten ongelmat ratkaistaan, miten kauan se vie ja mitä se maksaa. Samaan aikaan tulisi luoda taloyhtiöön myönteinen toimintakulttuuri, jossa osakkaat vetävät yhtä köyttä ja koko naapurusto voi sovussa kehittää yhteistä asuinympäristöä.

*Lyhennetty aikaisemmin Kiinteistö-lehden blogissa julkaistusta kirjoituksesta*

TEKSTI: MARJA-LEENA SALLINEN  
ISÄNNÖINTIPÄÄLLIKÖ  
MATINKYLÄN HUOLTO OY

# Iivisniemi

| As Oy Säästökesä |

## Hallittu putkiremontti parantaa asumisen laatua ja nostaa kiinteistön arvoa



As Oy Säästökesä sijaitsee Iivisniemessä os. Iivisniementie 4.

**Iivisniemessä sijaitsevan, vuonna 1968 valmistuneen taloyhtiön As Oy Säästökesän putkiremontin hallittuun toteutukseen valmistauduttiin ajoissa ja hallitusti.**

- Koko hanke alkoi viritä hallituksen ajatuksiin 2000-luvun alkupuolella, kun mm. vanhojen kerrostalorakennusten putkistojen kunnosta ja saneerauksista yleensäkin käytiin enemmän keskustelua julkisuudessa. Vuonna 2009 tehtiin ensimmäinen kattava putkistojen kuntokartoitus, jonka lopputuloksena todettiin, että vesi- ja viemäriputkistojen kuntokartoitus tulisi uusia 8-9 vuoden kuluttua, ellei sitä ennen ilmene merkittäviä vuotoja.

- Toinen kuntokartoitus tehtiinkin vuonna 2014. Tässä kuntokartoituksessa suositeltiin jo saneeraushankkeen toteutusta 3 vuoden kuluessa. Hankesuunnitelman ja tarjouspyyntökilpailun kautta edettiin toteutussuunnitelmaan. Urakat kilpailutettiin vuonna 2016 ja putkisaneeraus käynnistyi helmikuussa 2017, sanoo Säästökesän hallituksen jäsen **Olli Vepsä**, joka taloyhtiön hallituksen jäsenenä osallistuu edisti putkisaneerauksen hallittua toteutusta.

- Hankesuunnitelmassa tarkasteltiin alustavasti viemäreiden osalta niiden saneerausta sukittamalla, mutta koska toisaalta tiedettiin kuntotutkimusten perusteella viemäreiden kunnan olevan jo sen verran heikkoja, ettei sukitus varmuudella onnistuisi.

- Toisaalta osa kylpyhuoneista olisi jäänyt uusimatta ja menetelmällä lattiakaivot olisivat jääneet riskipaikoiksi ja myöskin vakuutusyhtiöiden ainakin vielä tuolloin hieman epäileväinen kanta sukittuun, aiheutti sen, että päädyttiin myös viemäreiden uudelleen rakentamiseen. Näin siis päädyttiin uusimaan myös huoneistojen kylpyhuoneet ja erilliset WC:t.

- Hankesuunnitelmassa todettiin myös sähköverkon olevan sen verran vanhaa, että osa siitä myös uusittiin, eli uusittiin syöttökaapeli naapuritalosta olevalta muuntajalta, uusittiin sähköpääkeskus, alaryhmäkeskukset ja asuntojen ryhmäkeskukset. Samalla uusittiin taloyhtiön tietoliikenneverkot ja hankittiin edullinen taloyhtiölaajakaista.

- Valaistusta lisättiin yleisiin tiloihin ja takapihalle lisättiin ulkovalaistusta 3:n valaisinpylvään verran. Kaikki yleiset tilat, rappukäytävät, kellarikäytävä, pesutilat jne. maalattiin ja kunnostettiin. Kellarikerroksessa olevan as-

kartelutilan kattoon asennettiin lisä-ääneneristys yläpuolella olevaan asuntoon alhaalta tulevien äänien vaimentamiseksi.

- Vanha käytöstä poistettu kylmäkellari muutettiin uusiksi verkkokoppitiloiksi. Kaikki vanhat ns. kanaverkkokopit uusittiin vahvoiksi Troax-teräsverkko- säilytystiloiksi, samalla kuin niiden koko kasvoi koska koko rakennuksen varastotilat laajenivat.

- Lämmitysjärjestelmää patteriverkostoinen ei uusittu. Urakka sisälsi myös asbestipurkutöitä, joihin urakoitsijalla oli oma osaamisorganisaationsa.

- Panostimme asukkaille tiedottamiseen ja asukkaille pidettiin kaikkiaan 5 tiedotustilaisuutta.

### Linjasaneerauksessa tärkeitä huomioita otettavia tekijöitä

- Kyllähän kaikki lähtee liikkeelle huolella ja ammattitaidolla, sekä riittävillä teknisillä apuvälineillä suoritettua kuntotutkimuksesta, joiden perusteella kannattaa ehdottomasti siirtyä seuraavana vaiheena hankesuunnitelmaan, jossa valitaan jo menetelmät ja saneeraustyön laajuus. Hankesuunnitelman tulee antaa myös jo riittävän tarkka kustannusarviohaarukka, jotta asukkaat hyvissä ajoin tietävät millaiseen kuluerään tulevaisuudessa tulee varautua.

- Luonnollisena jatkeena hankesuunnittelulle tulee toteutussuunnitelman laatiminen, jossa tarkennetaan hankesuunnitelmaa. Toteutussuunnitelmaan kuuluu myös ns. urakka-asiapapereiden laatiminen. Toteutussuunnitelmasa kerrotaan yksityiskohtaisesti, mitä urakoitsijan tulee tehdä, ja tämän perusteella hän arvioi mitä työ tulee asukkaille maksamaan.

- Niin hanke- kuin toteutussuunnitelmien tasosta määrittäytyy, kuinka hyvin pysytään budjetoidussa kustannuksessa. Muutamienkin satojen tai tuhansien eurojen pihistämisen suunnitteluvaiheessa (mm. tarvittavien näytteiden ottamatta jättäminen) ratkaisujen perustaksi, saattaa merkitä kymmenienkin tuhansien eurojen lisäkustannuksia urakointivaiheessa.

- Varsinaisen urakointivaiheen aikana on tärkeää myös saada valituksi käytännön menettelytavat, tekniikan ja rakennusmääräykset hyvin tunteva valvontaorganisaatio. Hallituksen edustajat, jos ketkä, tuntevat parhaiten asui-

### As Oy Säästökesän putkiremontin toimijat

Kuntokartoitukset:

Suomen Talokeskus Oy, 2009 ja Vahanen Oy, 2014

Hankesuunnitelma: Karves Suunnittelu Oy, 2015

Toteutussuunnittelu: Karves Suunnittelu Oy, 2016

Valvonta: Karves Energia ja Valvonta Oy, 2017

Urakoitsija: Pejacon Saneeraus Oy, 2017

Isännöitsijä: Matinkylän Huolto Oy

nolosuhteidensa historian ja usein myös rakenteet, ongelmakohdat, jotka voivat olla vuosien saatossa tulleet heille tutuiksi.

- On tärkeää, että kaikki tämä hallituksella oleva tieto vietään suunnitteluvaiheessa myös suunnittelijoiden tietoon. Niin suunnittelu- kuin rakentamisvaiheessa on eduksi, jos taloyhtiöstä löytyisi joko hallituksen jäseniä tai asukkaita, jotka tuntisivat alaa ja voisivat olla yhteistyössä mukana, siten, ettei oltaisi täysin ulkopuolisten tahojen tietämyksen ja osaamisen varassa. Ilman muuta myös urakkaan liittyvien teknisen asioiden osaamisen lisäksi myös urakkaan liittyvän rahaliikenteen seurannan sekä sosiaalisten asioiden osaamisen hallinta hallitusten jäsenten taholta edesauttaa urakan toteutusta.

- Isännöitsijämme **Marja-Leena Sallinen** Matinkylän Huolto Oy:stä oli mukana kaikissa asukkaille pidetyissä tiedotustilaisuuksissa ja esitti tietoja myös siitä, miten muissa vastaavanlaisissa kohteissa on menetelty mm. rahoituksen, vakuutusten, vaihtoehtoisten maksutapojen suhteen.

- Urakan lisätöiden määrä jäi todella alhaiseksi, vain 1,3 % osuudeksi kokonaiskustannuksista, sisältäen myös työn aikana lisätyn ulkovalaistuksen. Huolellisen suunnittelun vuoksi urakan aikana ei tullut yllätyksiä, selvittää Olli Vepsä.

TEKSTIT JA KUVAT: EVA KIVILAAKSO-WELLMANN



# Soukan täydennysrakentamista halutaan selvittää osallistuvalla kaupunkisuunnittelulla

**Soukan tulevan metroaseman ympäristössä on vireillä useita erillisiä asemakaavamuutoksia, jotka tähtäävät Soukan täydennysrakentamiseen.**

**Soukan yleissuunnitelmatyöllä – Soukka-visiolla – etsitään yhteistä tahtotilaa Soukan kokonaisvaltaisen kehittämisen suuntalinjoiksi**

Länsimetron jatke luo edellytyksiä asuntorakentamisen ja työpaikkojen sijoittumiselle ja vastaavasti palvelujen kehittämiselle Espoonlahden alueelle.

Uusien asukkaiden ja työpaikkojen määrän on arvioitu kasvavan koko Espoonlahden alueella yhteensä 60 000 uudella asukkaalla ja työpaikalla sekä vastaavasti Soukan alueella 6000 uudella asukkaalla ja työpaikalla vuoteen 2050 mennessä. Espoonlahden suuralueeseen kuuluvat Saunalahti, Latokaski, Espoonlahti, Nöykkiö, Soukka, Kaitaa ja Suvisaaristo.

Soukka sijaitsee eteläisessä Espoossa Suur-Espoonlahden alueella. Se on eräs vanhimmista Espoon aluerakentamisopimuksin toteutetuista asutuskeskuksista. Rakentaminen aloitettiin 1960-luvun lopulla. Soukka on kokonaisuutena edelleen tunnistettavissa 1960-1970-lukujen suunnitteluperiaatteiden mukaiseksi keskukseksi.

Soukka sijaitsee meren rantavyöhykkeellä, manneralueella, jossa maisemassa on vahvoja sisäsaariston piirteitä, kuten vaihtelevaa kalliomaastoa ja karua kasvillisuutta. Maisemarakennetta hallitsevat itä-länsisuuntaiset kallioiset selänteet ja niiden väliset laaksot, jotka jatkuvat merenlahtina lännen suunnassa. Soukan suunnittelussa on tärkeää hyödyntää sen vahvuuksia ja maisemallisia omaleimaisia piirteitä.

Länsimetron toteutuminen parantaa myös Soukan saavutettavuutta pääkaupunkiseudulla ja luo mahdollisuuksia ja tarpeen Soukan täydennysrakentamiselle. Osallistuvalla kaupunkisuunnittelulla Espoon kaupunki pyrkii yhteistyössä asukkaiden, maanomistajien ja muiden toimijoiden kanssa suunnittelemaan alueiden täydennysrakentamista.

## Asukasiltoja ja työpajoja

Espoon kaupunki on järjestänyt Asukasiltoja ja sen yhteydessä osallistavia asukastyöpajoja selvittääkseen asukkaiden mielipiteitä täydennysrakentamisesta.

- Työpajojen tuloksista muodostetaan Soukan yleissuunnitelma, jonka tarkoitus on olla täydennysrakentamisen suuntaviivana ja asemakaavoituksen tausta-aineistona. Näin pystytään peilaamaan yksittäisiä hankkeita kokonaisuuteen, mitä kaupunkisuunnittelulautakunta on Soukan suunnittelulta edellyttänyt. Työn aikana toivotaan myös syntyvän asemakaavoitushankkeita.

- Sivistystoimi määrittelee päiväkotien ja koulujen tilatarpeet asukasmäärän kasvun mukaan ja sosiaali- ja terveystoimen toimiala terveydenhuollon tilat. Tilapalvelut puolestaan vastaavat itse tiloista. Kaavoituksessa pyrimme heidän kanssa yhteistyössä määrittämään tarvittavien tonttien sijainnit ja laajuudet, sanoo Espoonlahden aluearkkitehti **Mervi Hokkanen** Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksesta.

**Kuva vasemmalla** | Espoon kaupungin edustajat Soukan täydennysrakentamisen Asukasillassa 29.11.2017, vasemmalta: projektikoordinaattori Mervi Romppanen, aluearkkitehti Mervi Hokkanen, suunnitteluinsinööri Kaisa Lahti, maisema-arkkitehti Marie Nyman, vuorovaikutussuunnittelija Anna Suihko ja arkkitehti Aija Aunio.

**Kuva oikealla** | Työpajoissa asukkaat suunnittelevat erilaisten rakennuspalikoiden avulla uutta aluetta tai korjaus- ja täydennysrakentamisen kohdetta pajan vetäjän ohjeistamana. Tärkeintä on saattaa kaupungin suunnitteluviran-omaiset ja asukkaat yhteen ja luoda mahdollisuus vaihtaa näkemyksiä. Kuva Soukan täydentämiskäytön Asukasillasta Soukan koulussa 29.11.2017.

## Soukan koulun oppilaat osallistuvat ideointiin

- Mielestäni on tärkeää, että asukkaat saavat ilmaista mielipiteensä ja näin vaikuttaa alueen suunnitteluun ja rakentamiseen tulevaisuudessa.

Pajat on ohjattu mallikkaasti, niihin osallistuvat saavat alkuun tärkeää taustatietoa ja esimerkkejä täydennysrakentamista.

- Ensimmäisen pajan innoittamana ehdotin koulun puolelta, että myös lapset saisivat esittää omia ideoitaan, miten Soukkaa tulisi kehittää. Kaupunkisuunnittelussa innostuttiin ajatuksesta ja saamme sieltä myös vetoapua ideoinnin toteuttamiseen. Käytännössä kaupunkisuunnittelusta tulee ryhmä vetämään pajan koulumme oppilaskunnan hallituksen jäsenille, jotka vievät luokkiinsa alueen ilmakuvakartat, joille ideat kootaan. Oppilaiden ideoita kootaan näyttelyksi joko Soukan koululle tai Soukan kirjastoon. Uskon, että kirjastossakin innostutaan näyttelystä, sanoo rehtori **Veli-jussi Kyllijoki**, Soukan koulusta.



# Kivenlahti

As Oy Meririutta

## Isännöintipalvelujen vertaileminen kannattaa



Kivenlahtelainen vuonna 1977 perustettu taloyhtiö As Oy Meririutan hallitus toteutti isännöitsijän kilpailutuksen. Taloyhtiö sijaitsee osoitteessa Merivalkama 3-5.

- Isännöintiin totutaan helposti, koska suhteet ovat yleensä todella pitkiä. Yhtiöt eivät välttämättä tiedä, millaista muunlaista isännöintiä ja palveluja toisilla yrityksillä olisi tarjota. Isännöinniltä tarvitaan, ei ainoastaan pakollisten juoksevien asioiden hoitoa, vaan myös ehdotuksia, miten yhtiötä voisi kehittää ja esim. saada säästöjä laadukkaalla kiinteistönpidolla.

- Kysyimme tarjouksia viidestä yrityksestä, kolme valittiin loppusuoralle, joiden kanssa pidettiin palaveri ja joiden tarjontaan tutustuimme tarkemmin. Uudeksi isännöitsijäksi valitsimme Matinkylän Huolto Oy:n ja valintaan vaikutti heidän kokemuksensa saman ikäisistä yhtiöistä kuin me, heidän resurssit, työvälineet ja tapa hoitaa isännöintiä.

Olemme mielestämme saaneet paremman näkemyksen pitkän aikavälin tarpeista taloyhtiölle ja työkalut suunnitella yhtiön hoitoa, ei pelkästään 1-5 vuoden aikajänalla, vaan jopa 10 vuoden aikajänalla, sanoo As Oy Meririutan hallituksen puheenjohtaja Heikki Tertunen, joka on suorittanut myös Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy:n (Kiin-ko) asunto-osakeyhtiön isännöintikoulutuksen. Hänellä on

myös 20 vuoden kokemus osto- ja hankintatoimesta sekä myös laadunvarmennuksesta.

- Matinkylän Huollossa erityispiirteinä myös uusien taloyhtiöasiakkaiden kohdalla on panostaminen pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman (PTS) laatimiseen sekä sen käyttämiseen kiinteistön kunnossapidon ohjauksena. Meillä tätä pitkän tähtäimen suunnitelmaa kutsutaan kunnossapidon periaateohjelmaksi, ja se laaditaan kattamaan seuraavat 10 vuotta. Isännöintikohteissamme on normaalinä käytäntönä, että kunnossapidon periaateohjelma käsitellään vuosittain yhtiökokouksessa, jonka hyväksynnällä se liitetään aina isännöitsijän todistuksen liitteeksi. Kunnossapito-ohjelmalle kirjataan tulevien korjaustarpeiden lisäksi yhtiön korjaushistoria taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien rakennosien osalta ja taloyhtiön kunnossapitostrategia rakennusosakohtaisesti eriteltyinä. Näin laadittu ja käsitelty kunnossapidon periaateohjelma ylittää asunto-osakeyhtiölain vaatimukset taloyhtiön tulevien korjaustarpeiden ja aikaisemmin tehtyjen korjausten esittämisestä varsinaiselle yhtiökokoukselle. Uuden asiakasyhtiön kohdalla kunnossapidon periaateohjelma laaditaan taloyhtiöltä saadun materiaalin pohjalta tiiviissä yhteistyössä hallituksen, teknisen isännöitsijän ja vastuuisännöitsijän kesken.

Tässä yhteydessä suositellaan tehtäväksi tarvittavia lisäselvityksiä, jos käytettävissä olevat tiedot taloyhtiön korjaushistoriasta eivät ole riittävät. Matinkylän Huolto suosittelee esim. huoneistojen märkätilojen ja vesikalusteiden kunnostuksen tekemistä noin 5 vuoden välein. Uusille taloyhtiöasiakkaille sitä suositellaan yleensä tehtäväksi samana tai seuraavana vuonna.

- Matinkylän Huolto tarjoaa kokonaisvaltaisesti isännöinnin, rakennuttamisen, kiinteistönhoidon ja ympäristönhoidon palveluita sekä taloyhtiöasiakkaille että kiinteistöyhtiöille. Taloyhtiöasiakkaille tarjottavat palvelut pitävät sisällään asiakaspalvelun, taloushallinnon ja hallinnollisen isännöinnin lisäksi teknisen isännöinnin, jonka asiantuntija-, valvonta- ja rakennuttamispalveluita taloyhtiöt voivat käyttää omien tarpeidensa ja tahtotilansa mukaisesti. Matinkylän Huolto on panostanut pitkään ja voimakkaasti teknisten isännöintipalveluiden kehittämiseen, mistä keskeisenä esimerkkinä on edellä kuvattu kunnossapidon periaateohjelman laatiminen ja sen käyttäminen kiinteistön kunnossapidon ohjauksena, sanoo isännöitsijä Harri Rahiala, Matinkylän Huolto Oy:stä ja samalla As Oy Meririutasta.

TEKSTI: EVA KIVILAAKSO-WELLMANN

### Art. Kiinteistö Oy Kivenlahden Pysäköintitalo

## Taloyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden kannattaa selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia yhteistyössä



Kiinteistö Oy Kivenlahden Pysäköintitalo sijaitsee Kivenlahdessa, Merivirta-korttelissa.

Kiinteistö Oy Kivenlahden Pysäköintitalo omistaa ja ylläpitää tonttia ja pysäköintitalorakennusta tontilla n:o 4 Espoon kaupungin 34. kaupunginosan korttelissa 34029 sekä käyttää kiinteistössä hallitsemiaan tiloja osakkaidensa pysäköintitarkoituksiin.

- Merivirta-kortteli, joka sisältyy Kivenlahden Metrokeskuksen kaava-alueeseen, muodostuu osoitteissa Merivirta 3-5 toisiinsa kiinni rakennetuista kolmesta kiinteistöstä.

Olen Kiinteistö Oy Kivenlahdentorin isännöitsijä ja yrityksemme on ko. kiinteistön osaomistaja. Kaikki Kiinteistö Oy Kivenlahdentorin autopaikat sijaitsevat Kiinteistö Oy Kivenlahden Pysäköintitalon tiloissa, sanoo pysäköintiyhtiön hallituksen jäsen Tarja Lång.

- Käynnistimme yhteishankkeen Merivirta-korttelin kiinteistöjen kanssa koko korttelin kaavoittamisen, suunnittelun ja mahdollisen rakentamisen toteuttamiseksi. Ta-

voitteena on neuvotella yhdessä Espoon kaupungin kanssa kaikkia osapuolia ja myös tulevia käyttäjiä hyvin palvelevasta ja tyydyttävästä ratkaisusta. Espoon kaupungin peruseriaate on lisätä merkittävästi asuntorakentamista metron läheisyyteen ja tämä kehittämishanke palvelee sitä pyrkimystä.

- Kiinteistöille täydennysrakentaminen/lisärakentaminen tuo toteutuessaan metron välittömässä läheisyydessä tietenkin lisäarvoa, mutta kaavahankkeessa mukana ole-

## Kivenlahti

misella varaudutaan myös tulevaan. Nykyisessä suunnitelmassa on asuntoja sekä liiketiloja.

- Kaavoitusprosessi, rakentaminen tai täydennysrakentaminen/lisärakentaminen tai saneeraus vie monta vuotta aikaa myös ennen hankkeen toteutusvaihetta. Merivirta-korttelin kiinteistöt on rakennettu 1980-luvulla ja ne ovat alkuperäisessä kunnossa. Peruskorjaukset tulevat joka tapauksessa toteutettavaksi seuraavien 10-15 vuoden kuluessa. Kiinteistö Oy Kivenlahden Pysäköintitalossa on yhteensä seitsemän eri kiinteistön pysäköintipaikkoja, joista osa kuuluu Merivirta-korttelissa sijaitseville nykyisille kiinteistöille, ja ko. rakennus on rakennettu kiinnimuihin kiinteistöihin. Pysäköintitalon mukana olo kaavahankkeessa on tärkeää, jolloin myös sen kehittäminen ja saneeraaminen on mahdollista. Vireillä oleva kaavamuuos mahdollistaa mm. ylimmän pysäköintitaso kattamisen ja julkisivun saneeraamisen muiden kiinteistöjen rakennusvai-

heessa yhteneväksi ja ajanmukaiseksi niiden kanssa. Yhteistyö, Espoon kaupungin ja kaavoituksessa mukana olevien kiinteistöjen edustajien, mukaan lukien isännöitsijä, joka on kiinteistön toimitusjohtaja, suunnittelijoiden ja konsulttien kanssa, on erityisen tärkeää. Kiinteistön kehittämishankkeelle saadaan lisäarvoa osaavasta isännöitsijästä, joka voi olla mukana neuvotteluissa viranomaisten kanssa. Jo yksistään käytettävät termit ja niiden tarkoitus on kiinteistöalan perehtymättömälle hallituksen jäsenelle tai omistajalle vaikeaa. Isännöitsijä on merkittävässä asemassa myös hallinnossa, jotta päätökset tulevat tehdyksi laillisessa järjestyksessä ja kirjaukset pöytäkirjoihin täsmällisesti ja yksiselitteisesti tehdyksi, mahdollisine liitteineen, joihin päätökset perustuvat ja tulevat tallennetuiksi. Isännöitsijä on myös tiedottamisessa hallitukselle ja omistajille/asukkaille merkittävässä asemassa, missä selkeä asioiden ajantasainen informaatio ehkäisee väärinkäsityksiä ja jopa

riitoja, jatkaa Tarja Lång.

- Matinkylän Huolto Oy:ssä on isännöitsijän ja asiantuntijan roolissa osaamista ja kokemusta toimia myös täydennysrakentamisen selvityksen, ohjauksen ja hankkeen toteutuksen läpiviemisessä yhteistyössä ja yhteismitallisesti osapuolten osakkaiden ja Espoon kaupungin kanssa. Lisä- ja täydennysrakentaminen on monimuotoinen ja moniulotteinen kokonaisuus, joka kannattaa toteuttaa luotettavien ja osaavien yhteistyökumppaneiden kanssa, sanoo isännöitsijä Ari Aaltonen, Matinkylän Huolto Oy:stä, joka myös toimii Kiinteistö Oy Kivenlahden Pysäköintitalon toimitusjohtajana.

TEKSTI: EVA KIVILAAKSO-WELLMANN

## Finnoo

### Finnoo rakentuu uudenlaiseksi merelliseksi kaupunginosaksi



Havainnekuvasa Djupsundsbacken lännestä.

Kuva: Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy / Ramboll Finland Oy.

Merellisen Finnoon rakentaminen pääsee toden teolla käynnistymään ensimmäisen asuntotuotantoalueen, Djupsundsbackenin, asemakaavan tultua lainvoimaiseksi syyskuun puolivälissä. Osana metrovyöhykettä Finnoosta rakentuu helposti saavutettava ja kestävästi toteutettava kaupunginosa.

Rakentamisesta valtaosa on asuntotuotantoa, joka vaihtelee yli 20-kerroksisista asuintorneista mataliin terassitaloihin. Yritystoiminnalle varataan alueita metrokeskuksen läheisyyteen Finnoon alueen pohjoisosaan lähelle Länsiväylää. Kaupunginvaltuuston helmikuussa 2016 hyväksymä Finnöö-Djupsundsbackenin asemakaava tuli lainvoimaiseksi 13. syyskuuta 2017 hallinto-oikeuden hylättyä kaavasta tehdyt valitukset. Kaava-alueelle on mahdollista toteuttaa asuntotuotantoa, koko Finnoota palveleva yhteiskoulu, päiväkotit ja virkistysalueita.

- Djupsundsbackenin asemakaavan vahvistamisen myötä Finnoon asuntorakentaminen saadaan liikkeelle. Tavoitteena on, että rakentaminen pääsisi alkamaan vuoden 2018 aikana. Rakentamisesta kiinnostuneiden toimijoiden hakeminen alkaa maanluovutusehtojen valmistuttua, kertoo teknisen toimen johtaja **Olli Isotalo**.

Kaupunki omistaa valtaosan koko Finnoon 300 hehtaarin kehitysalueesta. Muualla Finnoossa asemakaavoitus odottaa vielä uusien osayleiskaava-alueiden – Finnoon ja Finnoosataman – kaavoituksen valmistumista. Finnoon tulevan metroaseman kupeeseen sijoittuvasta Djupsundsbackenistä luodaan energiatehokas ja vähäpäästöinen, uusia energiaratkaisuja hyödyntävä vihreä ja vehreä kaupunginosa, jonne on suunniteltu muun muassa puukerrostaloja”, toteaa projektinjohtaja **Kimmo Leivo**. Kestävät ratkaisut ohjaavat koko Finnoon toteutusta, mikä näkyy yhtä lailla

kaava- ja energiaratkaisuissa, tontinluovutusehdoissa kuin rakennusmateriaaleissakin. Luontoarvosta ja luonnon monimuotoisuudesta huolehditaan säilyttämällä ja suojelemalla arvokas lintukosteikkoalue.

- Metro kytkee Finnoon osaksi seudullista ja valtakunnallista raideliikenneverkkoa, mikä osaltaan lisää alueen kiinnostavuutta, Isotalo sanoo. Finnoosta rakennetaan 17 000 asukkaan kaupunginosa, jonka korkea keskusta syntyy metroaseman ympärille. Rakentamisesta valtaosa on asuntotuotantoa, joka vaihtelee yli 20-kerroksisista asuintorneista mataliin terassitaloihin. Keskustan merenrantaan yhdistävä puisto tuo meren osaksi koko Finnoota. Alue on pääosiltaan valmis 2030-luvulla.

Lähde ja lisätietoja: [www.espo.fi](http://www.espo.fi)

TEKSTI: EVA KIVILAAKSO-WELLMANN

## As. Oy Matinkoivu



# Hyvän yhteistyön yhtiö

**Asunto-osakeyhtiö Matinkoivun pihapiiri seisoo ryhdikkäänä Sepetlahdentien varrella. Pihaa ympäröivät asuinkerrostalojen lisäksi yritysrakennus ja Saton vuokratalo. Matinkoivu on 107 asunnon yhtiö, joissa asuu 166 asukasta.**

**Seppo Salmela**, hallituksen puheenjohtaja kertoo muutaneensa Matinkylään 1970. ”Olen asunut täällä kuudessa asuntoyhtiössä,” hän kertoo, ”Tästä yhtiöstä voi sanoa, että hommat ovat hallussa.”

Seppo Salmelan mielestä hyvän hallinnon perustana on taloyhtiön hyvä porukka ja pitkä hedelmällinen yhteistyö Matinkylän Huollon kanssa.

Isännöitsijä **Marja-Leena Sallinen** Matinkylän Huollosta toteaa Matinkoivun hallituksen varsin yhteistyökykyiseksi: ”Tarvittaessa kriittisiä, mutta pitkän yhteistyön takia toisensa läpikotaisin tuntevia osapuolia.”

**Lähiainkoina on käsittelyyn tulossa** kunnossapidon periaateohjelma, joka tähtää vuoteen 2027. Se käsitellään varsinaisessa yhtiökokouksessa keväällä 2018.

Seppo Salmela pitää periaatesuunnitelman kirjaamista välttämättömänä taloyhtiön kannalta: ”Taloyhtiön etu on lukujärjestys, jotta tiedetään mitä on tulossa.” Salmelan mielestä olisi hyvä, jos taloyhtiön kunto ja tarpeet veloitettaisiin tutkimaan viidentoista vuoden välein.

**Matinkoivussa kunnostettiin** 32 kylpyhuonetta 2016, ja tänä vuonna maalattiin porraskäytävät. Hissiremontti on tehty jo 2009. Putkiremontti on tulossa – asia on vielä lopullista päätöstä vailla. Ajatuksena on ns. kevytversio, viemärit sukitetaan ja uudet putkilinjat vedetään asuntojen ulkopuolelle. Kylpyhuoneremontit jatkuvat välttämättö-

män tarpeen mukaan, jos tarpeita ilmenee. Alkuvuodesta 2018 käsitellään ylimääräisessä yhtiökokouksessa putkiremonttiin liittyvää hankesuunnitelmaa.

**Pihojen hoito** on Matinkylän Huollon harteilla, kuten myös auraukset ja hiekoitukset. Asukkaat tekevät talkoilla lisäkunnostusta, kasvien istutusta ja vastaavaa. Saton talon tultua Matinkylän Huollon asiakkaaksi, pihojen hoito muuttui selkeämmäksi.

**Salmela kaippaa asukkailta laajempaa osallistumista** talkoisiin: ”Istuva hallitus on aktiivinen, mutta halukkuus tulla hallitukseen on jähmeää. Luulisesti että olisi enemmän uteliaisuutta talon asioissa, pitäisiköhän osallistumisesta maksaa,” hän vitsailee.

Seppo Salmela pitää isännöintiä hyvin toimivana, siinä sähköposti on merkittävä yhteydenpitoväline. ”Tämä ei kohtuuttomasti kuormita, lähinnä vastuu painaa.”

**Marja-Leena Sallisen mielestä** Matinkoivun vahvuuksia on ennakkoluulottomuus, jolla he ovat ottaneet uusia palveluja käyttöön. Toimintaa kuvastaa pitkäjänteisyys ja suunnitelmallisuus. ”Näin pitäisi yhtiötä hoitaa,” toteaa hän, ”toivoisi muidenkin ottavan mallia.”

”Taloyhtiön etu on lukujärjestys, jotta tiedetään mitä on tulossa”, toteaa As.Oy Matinkoivun hallituksen puheenjohtaja Seppo Salmela



KUVAT JA TEKSTI: MAURITZ HÄLLSTRÖM



## Matinlahden leijonapuisto vaatii kehittämistä

Matinkylässä Matinlahden koulun eteläpuolella on täyttömäki, johon on ajettu Matinkylän rakentamisessa syntyneitä ylijäämämaita. Rakennuskunta Haka, sittemmin Haka Oy maisemoi alueen, peitti mäen multakerroksella ja istutti maisema-arkkitehdin suunnitelman mukaisesti puilla ja pensailla. Alueen itälaidalla on myös suosittu koirapuisto. Alue nimettiin asemakaavassa Matinlahden puistoksi. Se on pinta-alaltaan noin 3-4 hehtaaria.

Matinkylän leijonat ottivat puiston ympäristönhoidon kohteekseen nimen sen **Leijonapuistoksi 1990-luvun alkupuolella**. Leijonaporukalla on lähes vuosittain pidetty alueella risusavottatalkoita sekä aina säiden salliessa laskaismäkitapahtuma.

Alue on muuttunut pienestä taimikkometsästä isoksi kaupunkimetsäksi. Hallinnollisesti alue kuuluu puisto-osaston reviiiriin, jolloin ei ole ollut mahdollista tehdä liukumäkeen valaistusta eikä muita käytön parantamista palvelevia toimenpiteitä. Nyt olisi aika ottaa tämäkin alue edelleen kehitettäväksi Matinkylän kasvaessa voimakkaasti.

**Yhtenä kehittämisideana on ollut monipuolistaa** ja kehittää tätä laajahkoa ja keskeistä viheraluetta istuttamalla sinne erilaisia lehti- ja havupuita puulajipuistoksi, arboretumiksi. Pääpaino voisi olla Etelä-Suomen tyyppillisillä puulajeilla.

Alueelle olisi tehtävä suunnitelma, joka kattaisi kunnan valaistuksen, kuntoportaat rinteiden molemmille laidoille sekä sitten itse mäki turvallisesti kourumaiseksi portaiden väliin ja vastarinteeseen hieman korotusta.

Leijonien laskiaisriehoissa on todettu mäen hyvät puolet ja myös turvattuuskin moneen kertaan. Kuntoportaat jäsentäisivät alueen ja tekisivät kulun ylös selkeäksi ja turvallisiksi. Lisäksi ne palvelisivat mitä suuremmassa määrin tästä sopivan lähellä olevan kasvavan Matinkylän jääurheilukeskuksen kiekkoilijoita kuntoilukohteena.

Mäen muotoilu ja vastamäen korotus tarvittaisiin turvallisuuden parantamiseksi. Oletettavasti neljällä suurella portaiden ulkopuolelle sijoitettavilla valaistustolpalla saataisiin va-

laistuskin helposti nykytekniikalla varsin edulliseksi käyttä.

### Yhteinen hanke, mutta mistä tekijät ja resurssit?

Sellaisen haasteenkin voisi heittää, että Matinkylän Huolto osaltaan voisi hanketta koordinoita. Kaupunki voisi tehdä suunnitelman ja hoitaa valaistuksen sekä perustamistyöt portaille ja niihin tarvittavat raaka-aineet. Yhdessä alueen kolmannen sektorin ja erityisesti jääkiekkonuorten kanssa jonkinlaisena yhteisöllisyshankkeena voitaisiin sitten varmaankin rakentaa portait, kaiteet ja muut tarvittavat rakennelmat. Leijonatilausissa on kysely mm. WC-tiloja, joten nekin pitäisi suunnitella ja toteutuksiin sisällyttää, että ei tule samanlaisena yllätyksenä nuo yksilön luontaiset tarpeet, kuin tulivat metrokuskien osalta.

**Tarvitaan vain lisää ideoita kaikilta** alueen käyttäjäryhmiltä asian ympäriltä ja sopivaa painetta eri toimialojen vi-  
ranhaltijoihin päin, olkoon tämä kirjoitus avaus laajemman osallisuushankkeen käynnistämiseksi alueen kokonaisvaltaiseksi kehittämiseksi.

## Matinkylän Lions-klubi Suomen ykkönen

Matinkylän Lionsit osallistuivat aktiivisesti tänäkin vuonna Nenäpäivän keräykseen Iso-Omenassa saaden lahjoituksina kaikkiaan 6032 euroa lippaisiinsa lukuisilta hyväntahtoisilta Ompun asiakkailta. Erityisesti lapset pitivät kerääjien punaisia nenäveikeinä ja iloisina katselivat kerääjiä. Monet heistä myös pyysivät vanhemmiltaan rahaa antaakseen keräykseen oman osansa.

Nenäpäivän keräys auttaa hätää kärsiviä lapsia ympäri maailmaa, mm. saamaan koulutusta tai hankkimaan rokotuksen tappavia tauteja vastaan. Nenäpäivän tuella suomalaiset kehitysapujärjestöt tekevät vuodesta toiseen pitkäkestoista kehitysyhteistyötä Afrikassa, Aasiassa sekä Väli- ja Etelä-Amerikassa lasten hyväksi.

Tänä vuonna Nenäpäivän keräykseen osallistui 10 Matinkylän leijonaa, ja keräystunteja heille kertyi kaikkiaan 120. Matinkylän Lions keräsi tänäkin vuonna suurimman summan kaikista Suomen Lions-klubeista. Edellisenä vuonna klubi keräsi noin 5700 euroa Nenäpäivän keräyksessä. Pienestä jäsenmäärästään huolimatta oli Matinkylän leijonaklubi siis tälläkin kertaa Suomen ykkönen.

Matinkylän Lions-klubi on kaikille avoin palveluklubi, joka vuodesta 1982 lähtien tukee paikallisesti varainkeruunsa kautta mm. Matinseudun koululaisia kustantamalla luokkaretkiä ja stipendejä sekä jakamalla valistusta. Lionsit järjestävät myös tapahtumia alueen lapsille, esimerkiksi laskiaisena Matinkylän täyttömäessä Leijonapuiston kupeessa.

Liity sinäkin maamme ykkösklubin toimintaan tai johonkin muuhun sinua lähellä olevana klubiin. Lisätietoa Lion -tavoitteista ja liittymismahdollisuuksista on toisaalla lehdessämme.



Nenäpäiväkeräyksessä mukana olleista kuvassa ovat Kari, Pekka, Reijo, Matti ja Keijo. Kuvasta puuttuu paras myyntitykki, eli Aatos.

## Lions-toiminta voi antaa uusia ulottuvuuksia elämäsi

Lionstoiminta tarjoaa mahdollisuuden palveluun avun tarpeessa olevia ihmisiä. Samalla se antaa omaan elämään laadua. Vapaaehtoisena toimiessa ei auta vain muita vaan samalla saa myös omaan elämään uutta sisältöä. Arvostukset saattavat muuttua ja vapaa-ajan käyttämiselle tulee mielekäs vaihtoehto.

### Vapaaehtoistyötä apua tarvitsevien hyväksi

Teemme vapaaehtoistyötä yhtä hyvin lasten ja nuorten terveen elämän ja kehityksen turvaamiseksi kuin ikääntyneiden, perheiden, vammaisten ja muiden apua tarvitsevien tukemiseksi. Toimintaa on niin paikallisella, kansallisella kuin kansainväliselläkin tasolla.

**Mottomme:** *Me Palvelemme – We Serve.*

Suomessa Lions-nimi tulkitaan: Luovuta Isänmaasi Onnellisempaan Nouseville Sukupolville.

### Palvelua kotiseuduilla

Lionsklubien tärkein palvelun kohde on oma lähialue ja asuinympäristö. Kohteina ovat mm. koulut ja päiväkodit, vanhainkodit ja palvelutalot, vammaiset ja näkövammaiset sekä lasten liikuntaharrastukset.

Lionsjärjestö ei korvaa yhteiskunnan peruspalveluja, vaan vapaaehtoistyöllä annetaan apua kohteisiin, jotka jäävät julkisin varoin hoitamatta. Tämä apu voi olla pienille ryhmille tai yksittäisille ihmisille hyvinkin merkittävä.

Palvelemisen lisäksi autamme taloudellisesti. Klubit keräävät varat avustuskohdeisiinsa järjestämällä erilaisia tapahtumia ja tempauksia. Paikallisen auttamisen ohella osallistumme myös kansallisiin ja kansainvälisiin katastrofikeräyksiin.

### Nuorille turvallinen tulevaisuus

Lasten ja nuorten syrjäytymisen ehkäisyyn on kehitetty useita eri palveluja, joita klubit toteuttavat yhteistyössä eri oppilaitosten kanssa.

- *Lions Quest* on turvallisuutta ja terveyttä edistävä toiminnallinen ohjelma.
- *Vastuu on minun* -palveluaktiiviteetti on Quest -ohjelman osa, ja sillä pyritään ohjaamaan internetin turvalliseen käyttöön. Vastuu on minun on tarkoitettu peruskoulujen neljäluokkalaisille ja heidän vanhemmilleen.
- *Lionsjärjestön nuorisovaihto* on 16–21-vuotiaiden nuorten usein kesäaikana tapahtuvaa muutaman viikon mittaista tutustumista muihin maihin ja niiden kulttuuriin perheoleskelun ja kansainvälisten leirien muodossa.

### Uusia ystäviä

Leijonat tietävät, että lionstoimintaan annettu aika auttaa meitä kehittymään myös ihmisinä. Saatu hyvä palaute antaa hyvän mielen, ja se antaa taas uutta intoa olla mukana toiminnassa. Lionstoiminnan kautta löytyy myös uusia ystäviä. Syntyy yhdessä tekemistä ja yhteisöllisyyttä. On mah-

dollisuus kuulua johonkin, olla ryhmän jäsen. Se on jokaiselle ihmiselle tärkeää.

### Itsensä kehittämistä

Lionsjärjestö valmentaa sinua toimimaan omassa klubissasi. Saat mielenkiintoisia tehtäviä ja osallistut palveluaktiiviteetteihin sekä tapahtumien suunnitteluun ja toteutukseen.

Lionsklubissa voit parantaa omia esitys- ja ryhmätyötaitojasi ja opit muilta jäseniltä uusia asioita asuinpaikkakunnastasi. Jos intoa riittää, voit edetä oman klubisi presidentiksi ja sen jälkeen piirihallitukseen ja jopa valtakunnan tai kansainvälisiin lionstehtäviin.

### Tule mukaan toimintaamme

Liittyminen lionsklubiin antaa elämäsi uutta sisältöä. Niinpä jos tällainen toiminta kiinnostaa Sinua, lähetä tietosi lomakkeella toimistoomme. Etsimme Sinulle sopivat lionsklubit asuinpaikkasi läheisyydestä ja otamme Sinuun yhteyttä. Ennen kuin teet jäsenyyspäätöksen, Sinulle kerrotaan lisää toiminnastamme ja jäsenyysihakemuksesi käsitellään lionsklubissa.

Lisätietoja: Suomen Lions-liitto ry

Kirkkonkyläntie 10, 00700 Helsinki | Puh. (09) 565 5950

## Kuivuudesta kärsivä Neidonlähde on saatava kuntoon

**Espoon kaupungin ja rakennusyhtiö Hakan 20-vuotislahja Matinkylälle vuonna 1988 oli professori Laila Pullisen ympäristötaideteos *Runon lähde*, joka myöhemmin on saanut nimen *Neidon lähde*.**

Taideteos syntyy kallion reunaan kiinnitetyn pronssiveistoksen, suihkulähteen ja aukion muodostamasta kokonaisuudesta. Pullisen mukaan veistos yhdessä ympäristönsä kanssa muodostaa kuva-arvoituksen, johon ratkaisua voi hakea myös viereisestä Matinkylän kirjastosta ja tänä päivänä varmaankin Ison Omenan palvelutorilta.

Pronssinen taideteos on säilynyt hyvin, mutta vesielementti osana kokonaisuutta on puuttunut jo vuosia ja muutoinkin teoksen lähiympäristö on rapautunut.

Nyt on aika käynnistää toimet teoksen kunnostamiseksi, jotta se saadaan kuntoon ennen Matinkylän täyttämässä 50 vuotta vuonna 2019. Vuotavan vesialtaan voi korjata esim. teräksisellä altaalla varsin pienellä rahalla, huomioiden vaikkapa sen, että Tapiolan uimahallin korjauksiin uppoaa miljoona toisensa jälkeen lisää rahaa.

Ne isommatkin altaat, eli Matinkylän uimahalli altainen tullee vasta alueen täytettyä 50 vuotta, joten uimahallia odotellessa tämä pienempi allas olisi hyvä avaus näissä vesiallasasioissa.

Neidonlähde sijaitsee Matinkartanontien päässä Matinkylän urheilupuiston läheisyydessä. Kyseinen katualue jäähallien luota Neidonlähteelle valaistiin taiteilija Ekku Peltomäen suunnitelman mukaisesti 2000 luvun alkupuolella tuohon aikaan varsin edistyksellisillä induktiovalaismilla.

Ekun haave oli saada myös itse Neidonlähde valaistuksi ”valokujan päätteeksi” hohtamaan valoa maamerkinä kaikille katsojille. Tämä ei kuitenkaan onnistunut toisaalta taiteilija Pullisen vastustuksesta ja toisaalta korkeista kustannuksista johtuen.

Ekun näkemys valon käytössä oli, että ”valaisimme yleensä polkuja, teitä, katuja ja huoneistoja sekä automme valaisevat tietä kulkea. Jos kuitenkin valaisisimme luonnon ja ympäristön kautta epäsuorasti polut ja tiet, kokisimme ympäristön, joka heijastaa lämpöä ja kirkkautta.”





## Rantaraitin esteettömyys parani Villa Kolikarin kohdalla

**Vasen yläkuva** | Haukilahtelaiset Marketta Amperla ja Lea Juutilainen olivat jo nyt sangen tyytyväisiä keväällä 2018 valmistuvaan reittiin.

**Oikea yläkuva** | Kansalaisadressin 1. allekirjoittaja Mikko Peltokorpi testaa tyytyväisin mielin uutta väylää.

Kirjoitin MASA 1/2016 lehdessä rantaraitin esteellisyydestä Villa Kolikarin kohdalla. Matinkylän Huollon käynnistämään adressiin saatiin muutamassa viikossa Cafe Merenheidossa lähes tuhannen ulkoilijan kannatus sille, että rantaraitti pitäisi saada rantaan myös Villa Kolikarin kohdalla.

Tämä adressi saatesanoineen toimitettiin syksyllä 2016 Museovirastoon, jonka myötä käynnistyi raitin suunnittelu Espoon kaupungin toimesta yhteistyössä museon edustajien kanssa. Yhteistyötä tarvittiin, jotta hyvinkin erilaiset intressit saisivat kukin tarvittava huomionsa.

Villa Kolikari, virallisesti Villa Koli, on rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus. Samassa kategoriassa ovat Espoossa myös Villa Rulludd, Albergan kartano ja Tarvaspää. Villa Kolin rakennutti vuonna 1915 arkkitehti, lääketieteen ja kirurgian tohtori Juho Jaakko Karvonen. Suunnittelija oli Wivi Lönn, joka oli Suomen ensimmäinen oman toimiston perustanut naisarkkitehti.

Koukkuniemessä, Palosaarentien päässä sijaitseva suojeltu huvila Villa Kolikari katkaisi aiemmin rantaraitin luontevan ja esteettömän kulun.

Raitin tämän kohdan muutostyöt on nyt tehty niin pitkälle, että uusi väylä on jo talvella 2018 käytettävissä, mutta se valmistuu viimeistelyjen osalta vasta keväällä 2018. Nyt jo nähtävillä olevat ratkaisut kunnioittavat suojeltua rakennusta sekä sen lähiympäristöä ja samalla uusi väylä mahdollistaa esteettömän kulun. Tämä on yksi hyvä esimerkki Espoossakin jatkuvasti esiin tulevista ongelmista ja suoranaista ristiriidoista arvokiinteistöjen ja alueiden suojelun ja samaisten alueiden turvallisen ja esteettömän arkikäytön kesken.

Tämä on malliesimerkki siitä, mitä saadaan aikaan kansalaisvaikuttamisella silloin, kun asioista ollaan isolla joukolla yksimielisiä kuntalaisten sekä eri viranomaistahojen kesken.



Ei liene epäilystä sen osalta, että kumpi reitti saa enemmän käyttäjiä, vanhat portaat vaiko myös liikuntarajoitteisillekin esteetön uusi väylä.



# Ison Omenan arki toimii odotettua paremmin

Matinkyläläisillä on ollut suuri pelko siitä, että Ison Omenan lähialueen liikenne menee täysin solmuun bussiliikenteen alkamisen myötä. Tämä pelko on osoittautunut täysin aiheettomaksi.

Päivittäin Ison Omenan ympäristössä liikkuvana voisin jopa todeta, että bussit eivät näy juuri millään tavoin lähialueen katujen liikenteessä. Pelkona oli se, että Markkinakatu tukkeutuu Länsiväylältä tulevan bussiliikenteen johdosta ja estää tai ainakin vaikeuttaa kauppakeskuksen länsipuolelta tulevien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden pääsyn itse keskukseen. Lisäksi pelättiin, että terminaalista poistuvat bussit tukkivat katuverkon ja sekin on ollut aiheeton pelko.

Bussiliikenneterminaalien käyttöönoton jälkeen Ison Omenan kaupalliset edellytykset ovat parantuneet oleellisesti. Kauppakeskuksen eteläinen osa on saanut aivan uutta elämää.

Muutos näkyy merkittävänä koko kauppakeskuksessa ja sen asiakasmäärissä, toteaa Lifekauppaa ns. alkuperäisellä kaupan osalla pitävä Paula Utti. Silminnähden on tullut aivan uusia lapsiperheasiakkaita, jotka liikkuvat metrolla, toteaa Paula. Lapsiperheitä hemmotellaankin poikkeuksellisen monipuolisilla ja laajoilla palveluilla. Nyt keskus on niin mittava, että sinne on saatavissa isojakin tapahtumia, joista malliesimerkki on helmikuulle saatu kaikkia kävijöitä sykähdyttävä Suomen suurin Legonäyttely.

Kauppakeskuksen paikoituskin koetaan kokonaisuutena hyvin toimivaksi. Asiakkaat ovat oppineet varsin nopeasti löytämään omat sujuvimmat ajoreittinsä riippuen siitä, mihin kellonaikaan ja minä viikonpäivänä keskuksessa liikkuvat.



## Vieras kvynä

Tällä palstalla julkaisemme toimitukseen lähetettyjä asuinympäristöön ja viihtymiseen liittyviä juttuja ja kannanottoja

## Valtio maksajaksi

**Espoon päättäjillä oli muutama vuosia sitten murheita, kun verorahat olivat tosi vähissä. Tuskaa lisäsi silloin ja edelleenkin se, että verorahaa menee tasauksena toisille kunnille eli lukemattomiin maaseutukuntiin.**

Kysytäänpä, mitä sanoo asiasta hämäläinen kunnallismies?

-Joppe, hyvä ystävä, kerro minulle totuus! Maaseutuhenkisenä ihmisenä olen joutunut ristiriitaan, kun täällä etelässä on kova meteli siitä, että pääkaupunkiseutua kupataan. Tätä ilmaisua ovat lehdetkin käyttäneet. Espoo on maksanut tasoitusta veroina muille kunnille satoja miljoonia euroja. Virallisesti tämän sanotaan olevan verotulojen ja verorahoituksen erotus. Onko tämä sinusta oikein? Julkisuudessa on esitetty, että olisi kuntia, joiden taloudessa kolmesta käytettävästä eurosta kaksi tulee avustuksena muualta. Miten asiat sinun mielestä oikein ovat?

Ei olla Hämeessä enää hitaita. Vastaus tuli melkein pä paluupostissa:

-Arvoisa maaseutuhenkisenä ystäväni! Yksiselitteistä ja tyhjentyvää vastausta ei ole. Riippuu nimittäin aika paljon näkökulmista, joista asioita katsotaan. Mutta totuus on: Espoo ei anna omista verovaroistaan sentin senttiä kenellekään. Asiahan on niin, että valtio ja kunnat pääasiassa

rahoittavat julkista palvelutuotantoa ja kunnat sitä hoitavat. Kun kunta hoitaa ja valtio maksaa osan näistä kustannuksista, niin syntyy mielikuva, että valtio avustaa kuntia ja puhkielessä usein puhutaankin valtion avusta kunnille. Mielestäni voitaisiin sanoa kuntien avustavan valtiota omalla rahoitusosuudellaan yhteiskunnallisten tehtävien hoitamisessa. Järjestelmään liittyy laskennallinen tasaus, mistä käytetään osin harhaanjohtavastikin nimitystä verotulotasaus. Tällä tasauksella lisätään valtion osuutta niille kunnille, joiden veropohja on heikko ja vähennetään valtion osuutta niiltä kunnilta, joissa on vahva veropohja. Korostan sitä, ettei esimerkiksi Espoolta oteta sen omista tuloista mitään köyhille kunnille jaettavaksi. Niin, no systeemi on hieman mutkikas selvittää. Olen joskus verrannut kuntien keskeisissä hyötyjä-kärsijä keskusteluissa maaseudun roolia pallopelien kasvattajaseuran rooliin. Me täällä maalla kasvatamme ja koulutamme omalla kustannuksellamme työvoimaa etelän yrityksiin. Sinne Espooseenkin on tullut kymmenittäin meidän pitäjältä korkeakoulututkinnon suorittaneita, joiden päivähoidon, perus- ja jatkokoulutuksen olemme maksaneet. Näistä isänmaan toivoista olisi kohtuullista saada siirtokorvaus kustakin henkilöstä esimerkiksi 100.000 euroa. Jos nämä korvaukset saataisiin,

ei muuta tasausta valtion osuuksiin tarvittaisi.

Taidatkos sen selkeämmin sanoa: siis ihmislastenkin osalta pitäisi siirtyä ikään kuin tuotantopalkkiojärjestelmään. Lähetin heti Hämeeseen uuden kirjeen:

-Hyvä ystävä, eikö olisi oikein vähentää tuosta palkkiosista kaikki valtion avustukset, lapsilisät, verovähennykset ja monenlaiset sosiaali- yms. muut tuet, mitä sinne tulee? Ja mikä olisi mielestäsi oikea palkkio siitä, kun sinut on täällä Espoossa koulutettu maisteriksi, niin ja se teidän eläinlääkärikin on täältä, niin että Espoonhan pitäisi saada esittämässäsi järjestelmässä myös siirtokorvausta. Ja entäpä, kun niitä teidän kuntalaisia tulee tänne, esim. lapsiperheitä ja työttömiä ja niille pitää olla asunnot, koulut, lasten päivähoido, toimeentulotuki ynnä muuta. Että miten olet, Joppe hyvä, ajatellut näiden siirtokorvaukset?

Hämeessä ollaan taas hitaita; ei ole vastausta kuulunut. Korkean tason veroasiantuntija laukaisi tilanteen ohjeellaan:

-Olisi parasta, että valtio maksaisi kaikkien verot, niin loppuisi joutava kinastelu.

Heureka! Siinäpä se. Maksamista valtiolla riittääkin, kun kymmenissä kunnissa pelkästään sosiaalimenot ovat suuremmat kuin verotulot.

TEKSTI: KETTIS



Vasemmalla vanhan ostarin kaava ja yllä kaavakuva uudesta, kolmen asuinkerrostalon kaavasta (talojen paikat keltaisella).

## Matinkylän vanha ostari on tiensä päässä

### Matinkylän Liikekiinteistö Oy, eli Matinkylän vanha Ostari on poistumassa katukuvasta.

**Kiinteistö otettiin käyttöön** vuonna 1976 ja se on alusta lähtien herättänyt paljon tunteita. Ostari on leimannut ulkopuolisen kuvaa Matinkylästä varsin kielteisessä mielessä.

Ehkä kantaottavin kirjoitus on syntynyt vuonna 1991 silloin 17 vuotiaan lukolaisen **Jussi Junttilan** kynästä. Tuolloin Jussi kirjoitti *Matinkylän luomiskertomuksen Raamatin*. Jussin Raamatti päättyi uskonnonopettajan kautta julkaistavaksi teologian ylioppilaiden tiedekuntayhdistyksen lehdessä *Kyyhkysessä* sekä myöhemmin Helsingin Sanomien viikkoliitteessä. Raamatissa Jussi kirjoitti Ostarista seuraavaa:

*”Ja ostoskeskuksen Matti loi vihreästä aaltopellistä ja likainen se oli ja ruma se oli ja ostoskeskuksen alla olivat parkkipaikat, jotka olivat likaiset ja kurjat ja rumat. Ja ostoskeskukseen Matti sijoitti rahaa kiskovat marketit ja lähikaupat ja likaiset kioskit ja huonoa ruokaa kalliilla tarjoavat ravintolat hän sijoitti ostoskeskukseen.*

*Mutta viimeksi Matti loi sen, joka oli oleva tärkein: Matinkylän Alkon hän loi, jotta kaikki olisi valmista ihmisten tulla.”*

Tälle hieman yli 40 vuotta vanhalle kiinteistölle on nyt noin 12 vuotta kestäneen kaavoitusprosessin kautta etsitty uutta käyttötarkoitusta Ison Omenan vietyä kiinteistön kaupallisen toiminnan edellytykset. Kaavoitushanke on nyt päätymässä monien vaiheiden jälkeen. Tätä kirjoitettaessa on käsitys, että kaava menee nähtävillä olon jälkeen viimeisen kerran Kau-

punkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi maaliskuussa 2018 ja saanee sitten muiden virallisten prosessivaiheiden jälkeen lain voiman kesällä 2018.

Kaavoitushankkeen haltijan, Pohjola Rakennus Oy Uusimaan hallussa ovat sitten päätökset siitä, milloin kiinteistöyhtiö hallintonsa ja fyysisen olemuksensa osalta puretaan ja milloin uuden kaavan mahdollistama rakentaminen alkaa. Lienee täysin mahdollista, että kiinteistön purkuun päästään jo vuoden 2018 aikana.

Vaikka kiinteistön purkua on odotettu ja toivottu jopa vuosikymmeniä, on niitäkin, joille kiinteistön lähtö aiheuttaa surua. Kiinteistöissä toimiville yrityksille ja heidän asiakkailleen ei taida löytyä sijaa alueen uusista tiloista.

Kiinteistö korvautuu oheisten havainnekuvien mukaisella kolmella asuinkäyttöön suunnitelluilla rakennuksella, joihin tulee vain pienen päivittäiskaupan tarpeita palvelevat kaupalliset tilat.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI  
MATINKYLÄN LIIKEKIINTEISTÖ OY  
TOIMITUSJOHTAJA

 **Matinkylän Huolto**

[www.matinkylanhuolto.fi](http://www.matinkylanhuolto.fi)

MATINKYLÄN HUOLTO OY

[www.matinkylanhuolto.fi](http://www.matinkylanhuolto.fi)

Postiosoite:  
Gräsantörmä 2, 02200 ESPOO  
Puhelin (09) 804 631  
Faksi (09) 8046 3200  
Sähköposti:  
[etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi](mailto:etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi)

#### ASIAKASPALVELU

Käyntiosoite:  
Matinkatu 20, CD-talo, 02230 ESPOO  
Avoinna ma–to 8–16, pe 8–15  
Puh. (09) 8046 3211 ja 8046 3212  
[asiakaspalvelu@matinkylanhuolto.fi](mailto:asiakaspalvelu@matinkylanhuolto.fi)

#### HUOLTOPALVELUT

Käyntiosoite:  
Joosepinkuja 2, 02230 ESPOO  
**Töiden vastaanotto ja päivystys**  
Puhelin **(09) 8046 3201** (24/7)  
[vikailmoitus@matinkylanhuolto.fi](mailto:vikailmoitus@matinkylanhuolto.fi)  
Huoltopäällikkö:  
Arto Pakkala, puh. (09) 8046 3237

#### TEKNISET ASiantuntijapalvelut

Käyntiosoite:  
Matinkatu 20, 02230 ESPOO  
Rakennuttamispäällikkö:  
Hemmo Päivärinne, puh. (09) 8046 3235

Projektipäälliköt:  
Mia Kokkonen, puh. (09) 8046 3239  
Hannu Paajanen, puh. (09) 8046 3208  
Susanna Roine, puh. (09) 8046 3247  
Kari Talsi, puh. (09) 8046 3264  
Jaakko Haverinen, puh. (09) 8046 3262  
Jonas Dahlström, puh. (09) 8046 3261  
opintovapaalla Ilkka Pyyhtiä,  
puh. (09) 8046 3268

Tekninen avustaja  
Olli Lahtela, puh. (09) 8046 3238

#### ISÄNNÖINTIPALVELUT

Gräsantörmä 2, 02200 ESPOO  
Puhelin (09) 804 631  
Isännöintipäällikkö:  
Marja-Leena Sallinen (09) 8046 3267

Isännöitsijät:  
Ari Aaltonen, puh. (09) 8046 3233  
Tiina Lahti, puh. (09) 8046 3284  
Kari Liljendal, puh. (09) 8046 3231  
Heljä-Kaisu Ehantao, puh. (09) 8046 3243  
Merja Nevanperä, puh. (09) 8046 3230  
Kaisa Pekkala, puh. (09) 8046 3240  
Harri Rahiala, puh. (09) 8046 3283

#### YRITYSJOHTO

Toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi,  
puh. (09) 8046 3250  
Talouspäällikkö Markku Vahtikari,  
puh. (09) 8046 3251

#### LISÄTIETOJA & LINKKEJÄ

[www.asuntotieto.com](http://www.asuntotieto.com)  
[www.avainlippu.fi](http://www.avainlippu.fi)  
[www.espooliitto.fi](http://www.espooliitto.fi)  
[www.hsy.fi](http://www.hsy.fi)  
[www.isannointiliitto.fi](http://www.isannointiliitto.fi)  
[www.isa-yhdistys.org](http://www.isa-yhdistys.org)  
[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)  
[www.kiinteistotyöntekijät.fi](http://www.kiinteistotyöntekijät.fi)  
[www.rakli.fi](http://www.rakli.fi)  
[www.vero.fi](http://www.vero.fi)  
[www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)